



Vastned Belgium

*Pers- en analistenmeeting
Halfjaarresultaten 2024*

24 juli 2024

Brugge – Steenstraat – H&M

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Financiële resultaten per 30 juni 2024

Vastgoedmarkt

Omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie

Vooruitzichten voor 2024



Antwerpen – Graanmarkt 13

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Financiële resultaten per 30 juni 2024

Vastgoedmarkt

Omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie

Vooruitzichten voor 2024



Antwerpen – Meir - Armani

Portefeuille

- Hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de **topsteden: Antwerpen, Brussel, Gent & Brugge**
- Diverse **retailparken** op goede locaties (Tielt-Winge, Kampenhout)
- Bezettingsgraad van **98,9%** op 30 juni 2024 (99,9% op 31 december 2023)
- Waarde van de vastgoedportefeuille: **€ 310,8 miljoen¹**

Vastgoedpatrimonium	30.06.2024	31.12.2023
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	310.780	309.581
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	75.165	75.165

- De totale portefeuille bestaat op 30 juni 2024 uit 130 verhuurbare units

¹ Exclusief de IFRS 16 gebruiksrechten (€ 0,1 miljoen) en de activa bestemd voor verkoop (€ 0,6 miljoen).



Brugge – Steenstraat 80– H&M



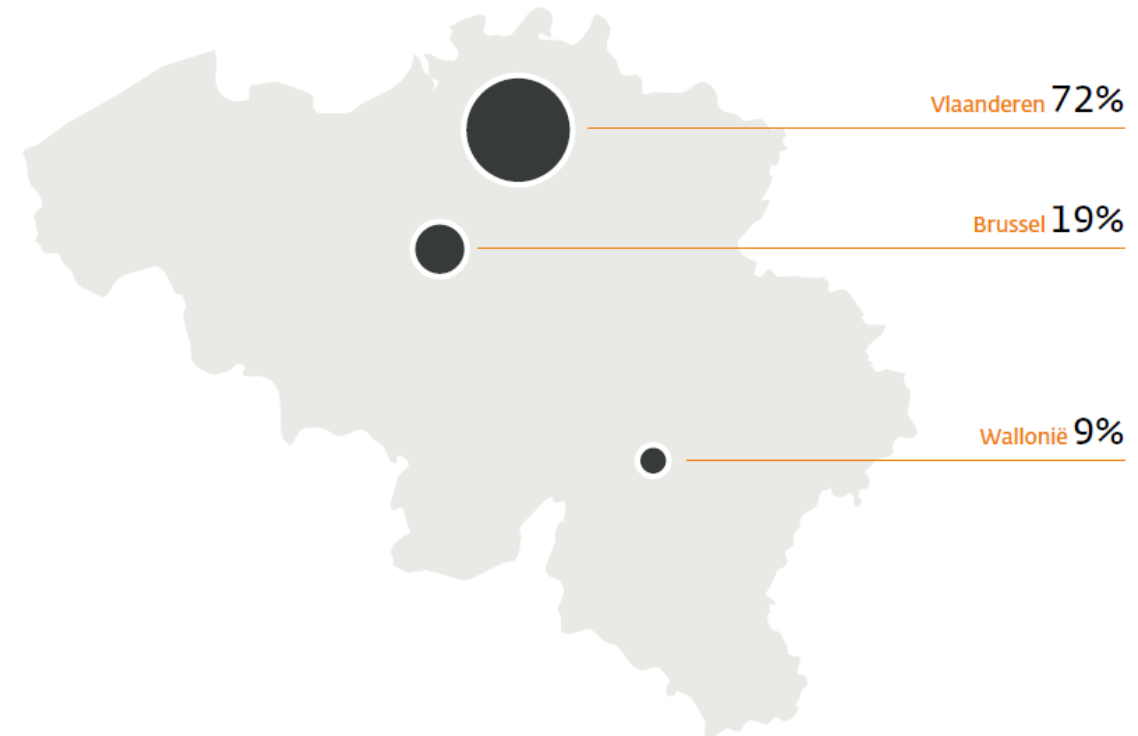
Mechelen – Bruul 39-41 – My Jewellery

Geografische spreiding

- Focus op topsteden in België:

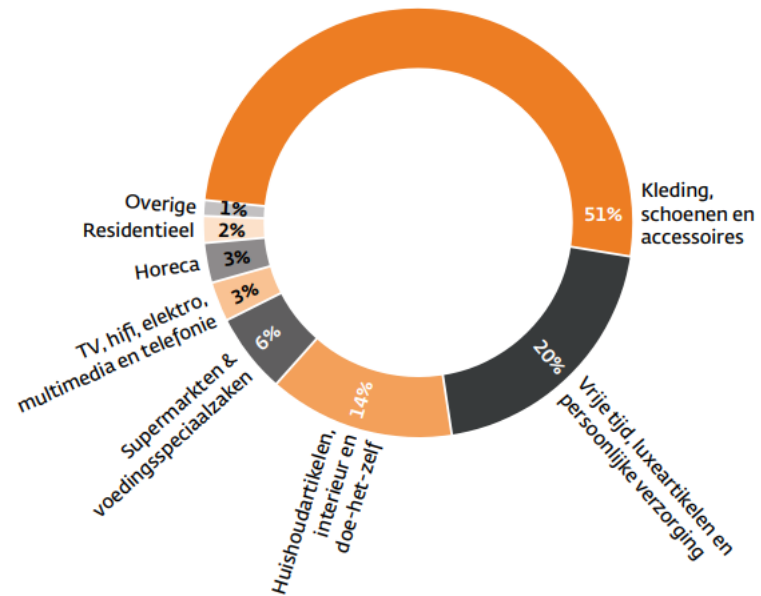
Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge

- ✓ Aantrekkelijke steden
- ✓ Positieve demografische groei
- ✓ Sterke koopkracht
- ✓ Historische binnenstad
- ✓ Toeristische aantrekkingskracht
- ✓ Aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten



Spreiding naar branche van de huurders

- Vastned Belgium streeft naar een evenwichtige spreiding van de huurders overheen de verschillende sectoren.



Het aandeel 'overige' omvat leegstaande units.

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Financiële resultaten per 30 juni 2024

Vastgoedmarkt

Cross border reverse merger

Vooruitzichten voor 2024



Gent – Voldersstraat 15 – G-Star

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizenden EUR)	30.06.2024	30.06.2023	Wijziging
Huurinkomsten	9.324	9.219	105
Met verhuur verbonden kosten	-90	0	-90
Nettohuurresultaat	9.234	9.219	15
Anderen met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	292	34	258
Vastgoedresultaat	9.526	9.253	273
Technische kosten	-80	-193	113
Commerciële kosten	-119	-90	-29
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-88	-43	-45
Beheerskosten van het vastgoed	-473	-451	-22
Anderen vastgoedkosten	-25	-55	30
Vastgoedkosten	-785	-832	47
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.741	8.421	320
Algemene kosten	-544	-536	-8
Anderen operationele opbrengsten en kosten	5	4	1
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.202	7.889	313

Geconsolideerde winst- en verliesrekening - vervolg

(in duizenden EUR)	30.06.2024	30.06.2023	Wijziging
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.202	7.889	313
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	409	0	409
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	852	356	496
Ander portefeuilleresultaat	-123	182	-305
OPERATIONEEL RESULTAAT	9.340	8.427	913
Financiële opbrengsten	1	0	1
Netto-interestkosten	-1.474	-779	-695
Andere financiële kosten	-3	-2	-1
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	853	-405	1.258
Financieel resultaat	-623	-1.186	563
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	8.717	7.241	1.476
Belastingen	-40	-31	-9
NETTORESULTAAT	8.677	7.210	1.467

Geconsolideerde balans

(in duizenden EUR)	30.06.2024	31.12.2023	Wijziging
Vaste activa	312.318	310.143	2.175
Immateriële vaste activa	24	44	-20
Vastgoedbeleggingen	310.780	309.581	1.199
Andere materiële vaste activa	382	488	-106
Financiële vaste activa	1.126	28	1.098
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6	2	4
Vlottende activa	6.387	5.758	629
Activa bestemd voor verkoop	584	1.774	-1.190
Financiële vlottende activa	36	470	-434
Handelsvorderingen	2.008	2.215	-207
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0	472	-472
Kas en kasequivalenten	823	429	394
Overlopende rekeningen	2.936	398	2.538
TOTAAL ACTIVA	318.705	315.901	2.804

Geconsolideerde balans - vervolg

(in duizenden EUR)	30.06.2024	31.12.2023	Wijziging
Eigen vermogen	228.890	231.894	-3.004
Langlopende verplichtingen	83.250	78.849	4.401
Langlopende financiële schulden	82.724	78.190	4.534
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	188	-188
Andere langlopende verplichtingen	180	146	34
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	346	325	21
Kortlopende verplichtingen	6.565	5.158	1.407
Voorzieningen	269	269	-
Kortlopende financiële schulden	115	191	-76
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	758	796	-38
Andere kortlopende verplichtingen	538	580	-42
Overlopende rekeningen	4.885	3.322	1.563
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	318.705	315.901	2.804

Gegevens per aandeel

	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	45,07	45,66	44,86
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	46,60	47,19	46,40
EPRA NRV (€)	46,44	47,19	46,10
EPRA NTA (€)	44,90	45,66	44,55
EPRA NDV (€)	45,07	45,66	44,86
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	29,90	30,80	27,30
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-33,7%	-32,5%	-39,1%
EPRA resultaat per aandeel	1,32	2,81	1,40

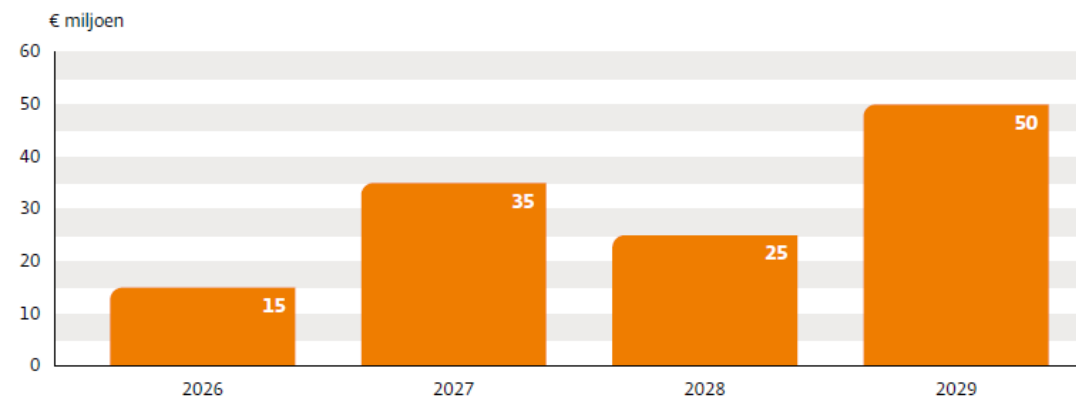
Financiële structuur

De financiële structuur van Vastned Belgium wordt als volgt samengevat:

- ✓ Beperkte **schuldgraad** van **26,6%**.
- ✓ Ongebruikte **beschikbare kredietlijnen: € 42,6 miljoen**.
- ✓ **100% lange-termijnfinancieringen** met een gewogen gemiddelde looptijd van 3,6 jaar.
- ✓ **Gemiddelde rentevoet** van **3,69%** (inclusief bankmarges).

De Vennootschap zal in het tweede semester van 2024 overgaan tot het **afsluiten van een bijkomende renteswap** (interest rate swap) voor de indekking van de financiële schulden. Op deze manier kan een **groter gedeelte van de interestkosten op de beschikbare kredietlijnen gefixeerd worden**.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Financiële resultaten per 30 juni 2024

Vastgoedmarkt

Omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie

Vooruitzichten voor 2024



Wilrijk – Boomsesteenweg – AS Adventure

Huurmarkt

- Verhuur van winkelruimte: 184.500 m²
 - ✓ 8% daling ten opzichte van vergelijkbare periode vorig jaar (200.000 m²).
 - ✓ Aantal verhuurtransacties **in lijn met gemiddelde over de laatste tien jaar.**
 - ✓ Voornaamste transacties in **high streets** en **baanwinkelsegment.**
 - ✓ Verhuur in winkelcentra viel terug (-47% in aantal transacties) als gevolg van beperkt aanbod van vrije units.



Brussel – Elsensesteenweg 16 – Carrefour

Bron: De marktinformatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus – verschillende nummers januari – juni 2024

Investeringsmarkt

- **Investeringsmarkt** bleef ook in de eerste helft van 2024 stagneren en onder de verwachtingen presteren.
- Belangrijkste transacties: verkoop Compartimmo-portefeuille en winkelgalerij Toison D'or.
- Alle investeringen werd uitgevoerd door **privébeleggers**.
- **Hoge rentevoeten** zorgen ervoor dat institutionele beleggers een eerder afwachtende houding aannamen.



Brussel – Elsenesesteenweg 41-43 - Zara

Bron: De marktinformatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus – verschillende nummers januari – juni 2024.

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Financiële resultaten per 30 juni 2024

Vastgoedmarkt

Omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie

Vooruitzichten voor 2024



Gent – Zonnestraat – AS Adventure

Omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie

Alle informatie met betrekking tot de omgekeerde grensoverschrijdende fusie, kan geraadpleegd worden op de website van Vastned Belgium:

www.vastned.be/investor-relations/fusie

Op 16 mei 2024 hebben Vastned Belgium en haar referentieaandeelhouder Vastned Retail, bekendgemaakt dat zij een overeenkomst zijn aangegaan voor de implementatie van **een omgekeerde grensoverschrijdende fusie waarbij Vastned Retail zou fuseren met en in Vastned Belgium**.

De gecombineerde onderneming zal de naam ‘Vastned’ krijgen met **hoofdkantoor in België**. De Vastned Groep zal de activiteiten in België, Frankrijk, Nederland en Spanje voorzetten.

Vastned gelooft dat er **overtuigende strategische en financiële redenen** zijn voor de Fusie, waaronder:

- ✓ Vereenvoudiging
- ✓ Operationele synergieën
- ✓ Geoptimaliseerde schuldfinanciering
- ✓ Verhoogde liquiditeit en coverage van analisten
- ✓ Belgische GVV – platform
- ✓ Mogelijkheid om te groeien
- ✓ Meer portefeuillediversificatie

Omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie

Bij voltooiing van de Fusie zullen de Vastned Retail aandeelhouders 0,839 Vastned Belgium aandeel ontvangen voor elk aandeel Vastned Retail waarvoor geen uittreedrecht naar Nederlands recht is uitgeoefend. In het kader van de Fusie (en op voorwaarde dat het Fusieprotocol daaraan voorafgaand niet is beëindigd in overeenstemming met haar bepalingen), zullen de volgende dividenden worden toegekend en betaald door Vastned Belgium:

- ✓ Een interimdividend van € 2,30 per aandeel te betalen in november 2024
- ✓ Een aanvullend tussentijds dividend van € 1,00 per aandeel, te betalen aan haar pre-fusie aandeelhouders in januari 2025. Dit aanvullend tussentijds dividend is bedoeld om de onmiddellijke impact op het cashdividend voor aandeelhouders van Vastned Belgium te mitigeren, gezien het verschillende rendementsprofiel van Vastned Retail ten opzichte van Vastned Belgium

In lijn met het Fusieprotocol en de toepasselijke wettelijke bepalingen, hebben Vastned Retail en Vastned Belgium op 17 juni 2024 de volgende documenten opgesteld: (i) een gemeenschappelijk fusievoorstel overeenkomstig de artikelen 2:312, 2:326 en 2:333d van het Nederlands Burgerlijk Wetboek en artikel 12:111 WvV en (ii) een kennisgeving aan aandeelhouders, schuldeisers en werknemers overeenkomstig artikel 2:333e NBW en artikel 12:112, §1, 2^o WvV.

Het omstandig schriftelijk verslag van de raad van bestuur van Vastned Belgium overeenkomstig artikel 12:113 WvV en het verslag van de commissaris van Vastned Belgium overeenkomstig artikel 12:114 WvV volgen later deze zomer.

De buitengewone algemene vergadering van Vastned Belgium houdende het besluit tot fusie zal plaatsvinden in september 2024. Verdere communicatie hieromtrent volgt.

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Financiële resultaten per 30 juni 2024

Vastgoedmarkt

Omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie

Vooruitzichten voor 2024



Antwerpen – Graanmarkt 13

Vooruitzichten 2024

- Focus op **succesvol voltooiën** van de omgekeerde grensoverschrijdende fusie.
- Eerste semester van 2024 **gekenmerkt door aantal faillissementen** van gekende retailers (bv. Fun, Esprit, Grand Optical, Scotch & Soda, Terre Bleue).
- Door de **sterke weerbaarheid** van de verhuurmarkt werden winkelunits vrij snel ingenomen, een gevolg van de **goede locatie van de winkels**.
- Vastned Belgium werd getroffen door het faillissement van Terre Bleue en is in gesprek met de curator om de getroffen **winkels zo snel mogelijk opnieuw te kunnen verhuren**.



Gent – Zonnestraat 10-12 - Fox

Vastned Belgium NV

Generaal Lemanstraat 74
2600 Antwerpen
+32 3 361 05 90
info@vastned.be
www.vastned.be