



# Algemene vergadering van aandeelhouders

*Woensdag 29 april 2020*

*14.30 uur*

Pain Quotidien, Damoy, Diane von Furstenberg, Antwerpen

# Samenstelling bureau

- Voorzitter: Rudi Taelemans, CEO
- Secretaris: Elke Krols, CFO
- Stemopnemer: Elke Krols, CFO

# Agenda gewone algemene vergadering

1. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2019 (statutaire jaarrekening)
2. Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening
3. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019, alsmede de bestemming van het resultaat
4. Remuneratieverslag als onderdeel van de verklaring inzake deugdelijk bestuur zoals opgenomen in het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 (statutaire jaarrekening)
5. Kennisneming en bespreking van het jaarverslag van de raad van bestuur over de geconsolideerde jaarrekening, van het verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening en van de geconsolideerde jaarrekening 2019

# Agenda gewone algemene vergadering

6. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris
7. Herbenoeming van een bestuurder
8. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen



# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2019
3. Financiële resultaten per 31.12.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2020
6. Remuneratieverslag



# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2019
3. Financiële resultaten per 31.12.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2020
6. Remuneratieverslag

Boutiques LES HOMMES, Antwerpen

# Portefeuille

## Winkelvastgoed

- Hoogkwalitatief binnenstedelijk winkelvastgoed
- Gelegen in Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge

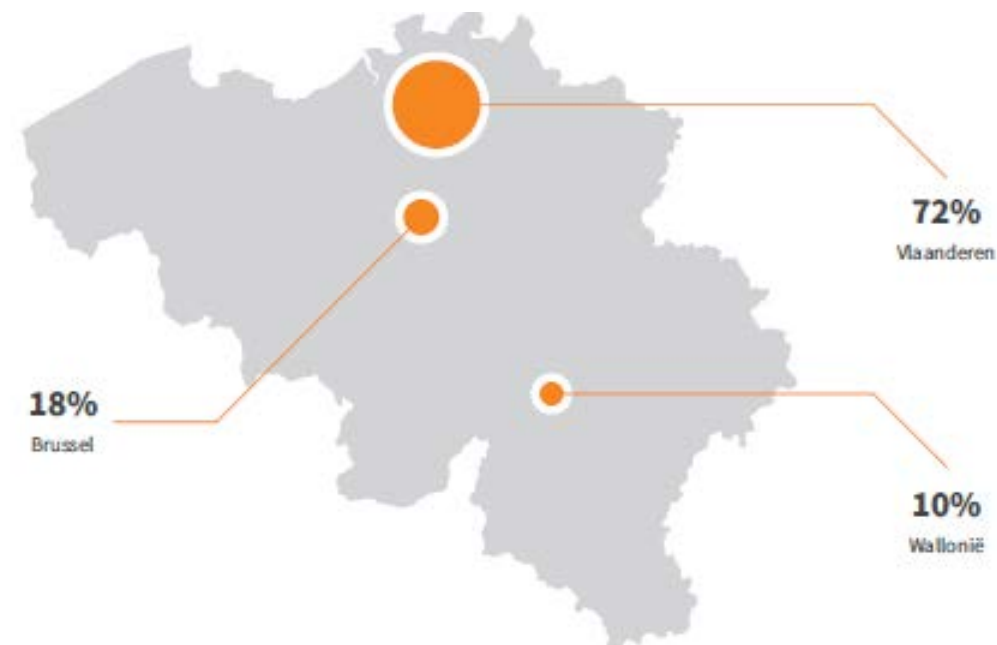
## Bezettingsgraad

- 98,8% op 31.12.2019
- 98,0% op 31.12.2018

# Geografische spreiding

Accent op **de binnestad van grote steden**  
(Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge)

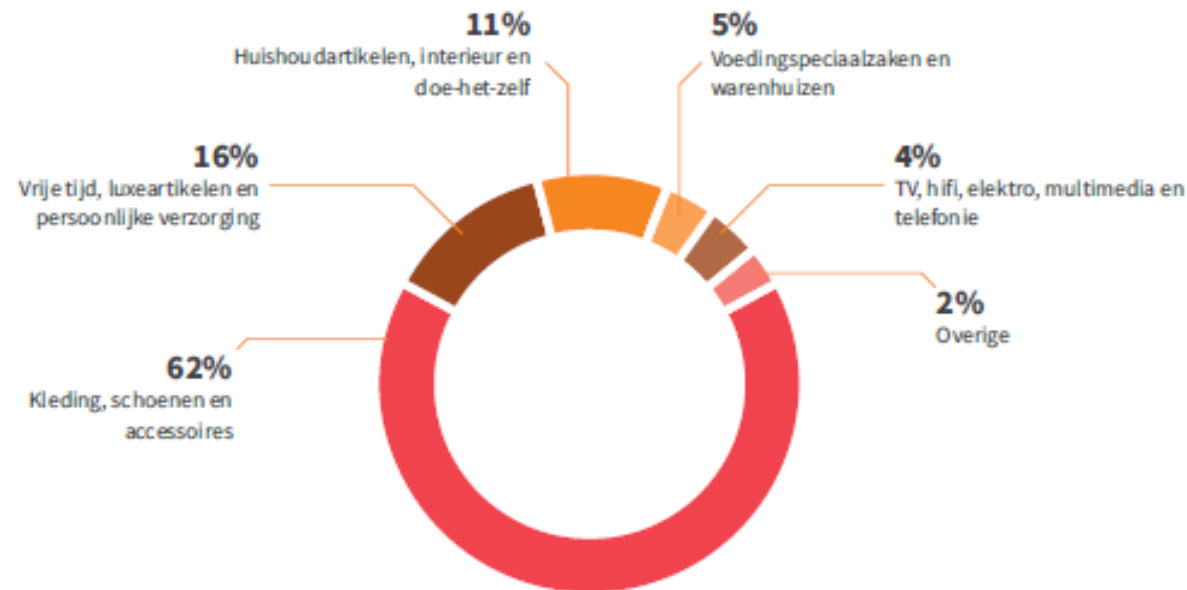
- Aantrekkelijke winkelsteden
- Positieve demografische groei
- Sterke koopkracht
- Historische binnenstad
- Toeristische aantrekkingskracht
- Aanwezigheid nationale en internationale instellingen en universiteiten





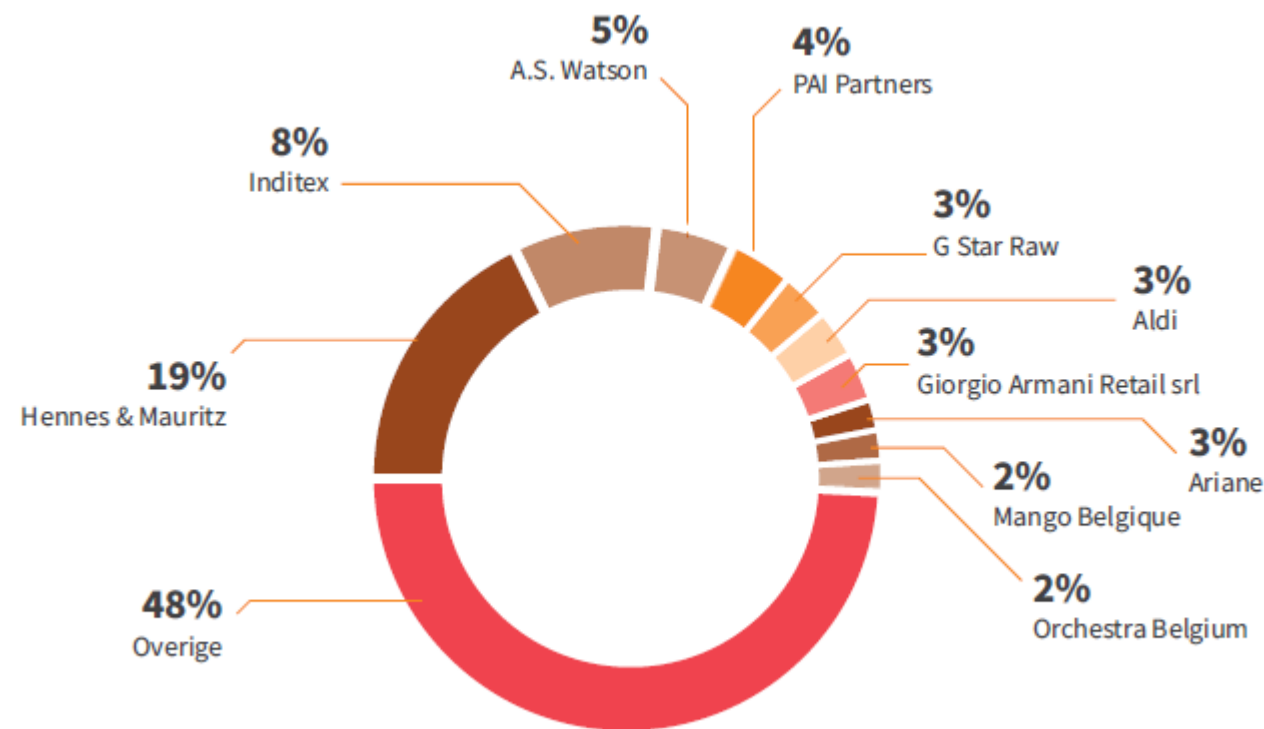
# Sectorale spreiding van de huurders

- Niveau van huurders is hoog met **evenwichtige spreiding** over belangrijke sectoren in de detailhandel



# Spreading naar omvang van de huurders

- Risicospreiding naar huurders op basis van huurinkomsten
- De **top 10** van de huurders genereert 52% van de huurinkomsten





# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2019
3. Financiële resultaten per 31.12.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2020
6. Remuneratieverslag

Armani Jeans, Antwerpen

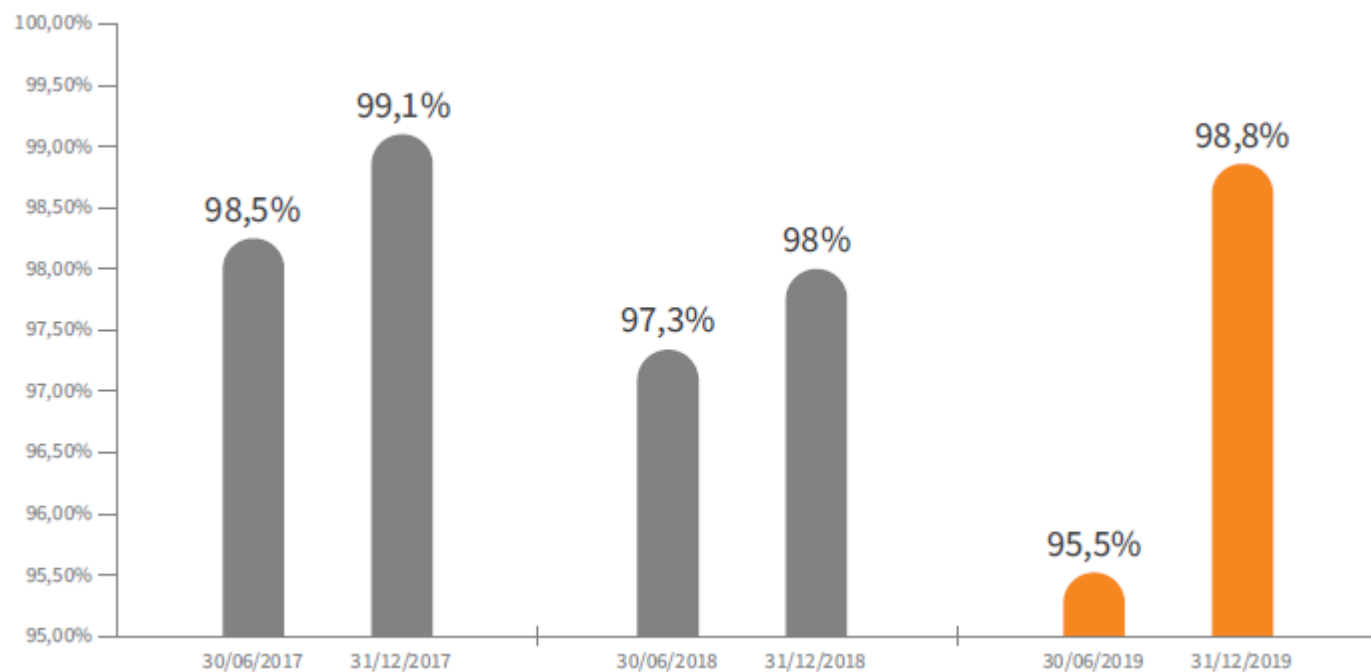
# Belangrijke gebeurtenissen van 2019

- Focus op **topwinkelvastgoed** blijft rode draad in activiteiten
- Handhaving van hoge bezettingsgraad
- Realisatie van 26 verhuurtransacties die circa 23% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen
- Desinvestering van 2 niet-strategische winkellocaties



Brussel – Louizalaan 7

# Evolutie van de bezettingsgraad



# Verhuringen 2019

Locatie	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
<b>Nieuwe verhuringen</b>				
Vlaanderen	5.259	1.276.612	1.139.850	-12%
Brussel	0	0	0	#DIV/0!
Wallonië	256	32.687	34.000	4%
	<b>5.515</b>	<b>1.309.299</b>	<b>1.173.850</b>	<b>-10%</b>
<b>Huurhernieuwingen</b>				
Vlaanderen	6.120	2.669.478	2.341.044	-14%
Brussel	2.580	812.459	612.500	-33%
Wallonië	3.195	455.746	431.652	-6%
	<b>11.895</b>	<b>3.937.683</b>	<b>3.385.196</b>	<b>-14%</b>
<b>Totaal verhuringen 2019</b>	<b>17.410</b>	<b>5.246.982</b>	<b>4.559.046</b>	<b>-13%</b>

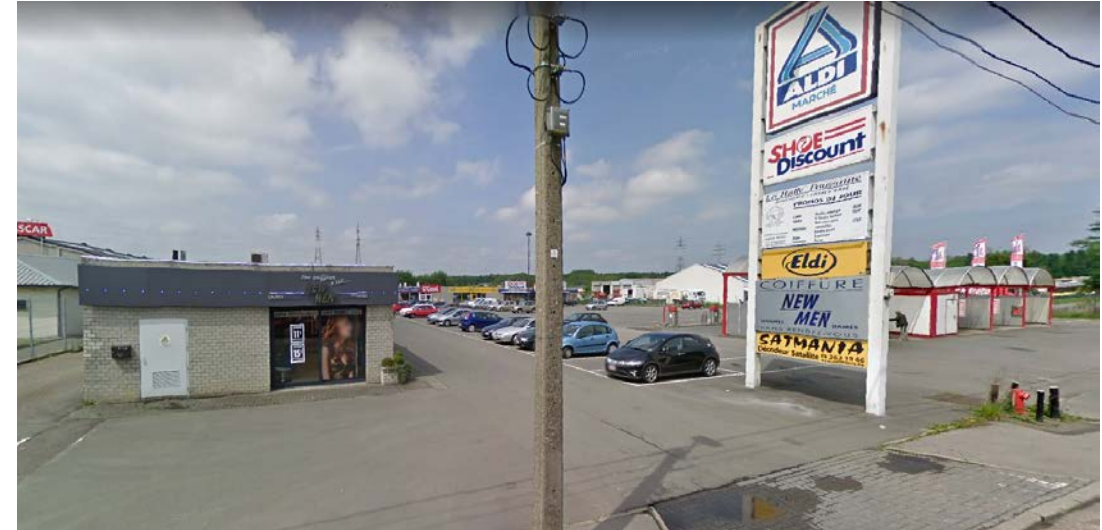
# Desinvestering

- Verkoop van 1 niet-strategisch winkelpand in Luik
- Totale nettoverkoopprijs € 0,7 miljoen
- Totale winkeloppervlakte: 80 m<sup>2</sup>
- Netto verkoopprijs 17% lager dan de boekwaarde per 31.12.2018
- 0,25% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille
- Geen verlies aan huurinkomsten wegens leegstand



# Desinvestering

- Verkoop van 1 niet-strategisch retailpark in Ans (nabij Luik)
- Totale nettoverkoopprijs € 2,5 miljoen
- Totale winkeloppervlakte: 3.980 m<sup>2</sup>
- Netto verkoopprijs 66% hoger dan de boekwaarde per 31.12.2018
- 0,42% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille







## Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2019
3. Financiële resultaten per 31.12.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2020
6. Remuneratieverslag

Falke, Antwerpen

## A. Evolutie van de portefeuille

	31.12.2019	31.12.2018
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	359.930	372.278
Lopende huren (€ 000)	19.579	20.047
Rendement (%)	5,4%	5,4%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	19.820	20.466
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,5%	5,5%
Bezettingsgraad (%) exclusief panden in renovatie	98,8%	98%
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	85.915	89.730

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 31.12.2019

<u>In € 000</u>	31.12.2019	31.12.2018
Huurinkomsten	19.219	19.352
Met verhuur verbonden kosten	-2	-155
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	46	71
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>19.263</b>	<b>19.268</b>
Vastgoedkosten	-1.563	-1.835
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.166	-1.143
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>16.534</b>	<b>16.290</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	858	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.742	-7.466
Ander portefeuilleresultaat	-240	399
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>6.410</b>	<b>9.223</b>

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 31.12.2019 - vervolg

<u>In € 000</u>	31.12.2019	31.12.2018
Operationeel resultaat	6.410	9.223
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-1.764	-1.753
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-289	-210
Belastingen	-40	-20
<b>Nettoresultaat</b>	<b>4.317</b>	<b>7.240</b>
<i><u>Toelichting:</u></i>		
EPRA resultaat	14.729	14.470
Portefeuilleresultaat	-10.124	-7.068
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-288	-162

## C. Geconsolideerde balans

<u>ACTIVA in € 000</u>	31.12.2019	31.12.2018
<b>Vaste activa</b>	<b>361.630</b>	<b>372.782</b>
Immateriële vaste activa	209	13
Vastgoedbeleggingen	360.752	372.278
Andere materiële vaste activa	666	488
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
<b>Vlottende activa</b>	<b>1.685</b>	<b>1.658</b>
Handelsvorderingen	651	330
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0	12
Kas en kasequivalenten	554	512
Overlopende rekeningen	480	804
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>363.315</b>	<b>374.440</b>

## C. Geconsolideerde balans - vervolg

<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen	258.285	268.442
Langlopende verplichtingen	96.362	97.584
Langlopende financiële schulden	93.405	95.161
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.379	2.090
Andere langlopende verplichtingen	151	116
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	427	217
Kortlopende verplichtingen	8.668	8.414
Voorzeningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	6.104	4.850
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	953	2.084
Andere kortlopende verplichtingen	603	603
Overlopende rekeningen	739	608
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>363.315</b>	<b>374.440</b>

## D. Gegevens per aandeel

	31.12.2019	31.12.2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€)	2,90	2,85
Nettowaarde (reële waarde) (€)	50,86	52,86
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	52,78	54,78
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	51,41	53,31
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	44,70	40,90
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-12%	-23%

## E. Financiële structuur

- Gezonde financiële structuur
- Financiële schulden: € 98,4 miljoen
- 92% langetermijnfinancieringen met gemiddelde resterende looptijd van 4,5 jaar
- 8% kortetermijnfinancieringen waarvan
  - 100% zonder vaste looptijd (€ 10 miljoen)

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

**92%**  
Langetermijnfinancieringen



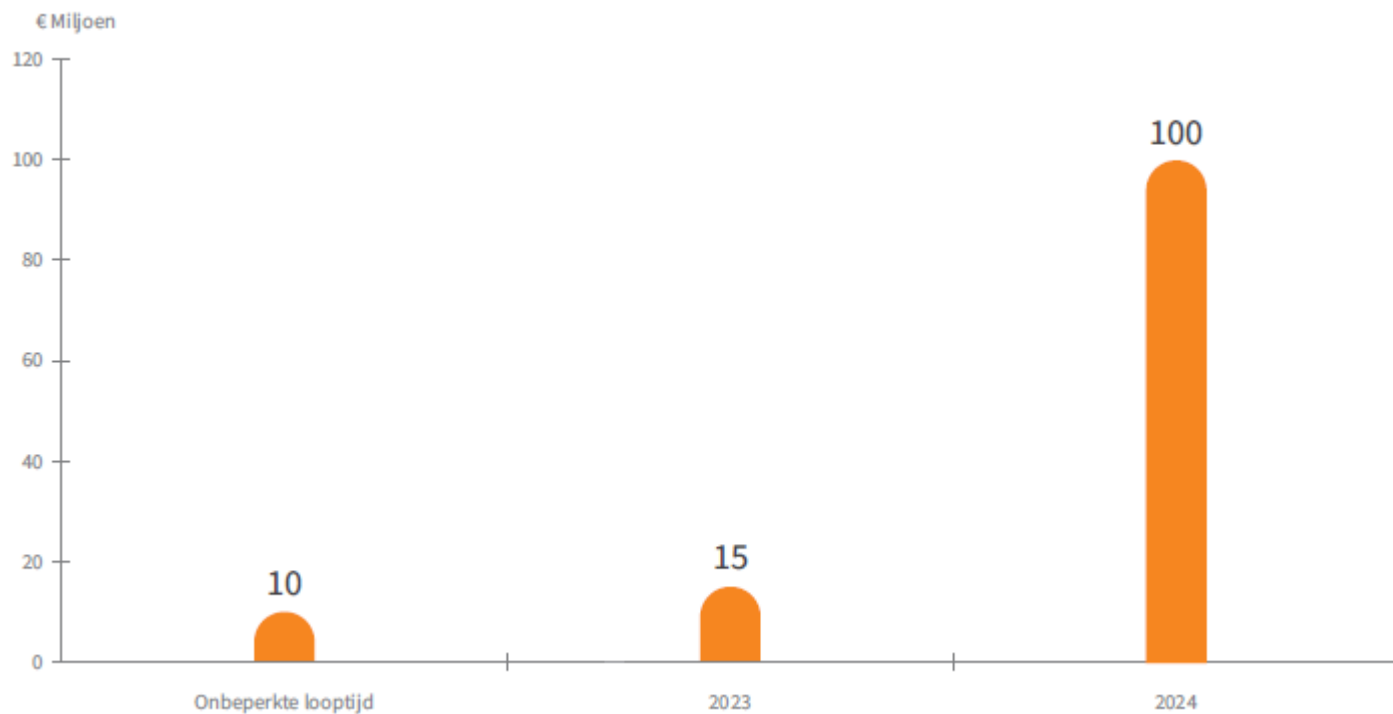
**8%**  
Kortetermijnfinancieringen, waarvan 100% zonder vaste looptijd





## E. Financiële structuur - vervolg

Vervaldagenkalender kredietlijnen:



## E. Financiële structuur - vervolg

- Spreiding kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 26,6 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 64% kredietlijnen heeft vaste rentevoet, 36% variabele rentevoet (voor de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 81% en 19%)
- Vaste rentevoeten gefixeerd voor gemiddelde periode van 4,4 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor 2019: 1,7% inclusief bankmarges
- Waarde financiële derivaten: € 2,4 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 27,9% (27,5% op 31 december 2018)
- Geen wijzigingen in de bestaande gecontracteerde convenanten



## Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2019
3. Financiële resultaten per 31.12.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2020
6. Remuneratieverslag

Mango, Brussel

## De markt: algemeen

- Flagshipstores als uitstalraam of showroom in topwinkelstraten
  - Merkbekendheid en assortimenten ten toon stellen primeert
  - Dalend aantal verkooppunten, met een dalende omzet voorkomend uit de “stenen winkels”
  - Consument wil meer “beleving” in de fysieke winkel
- Belang van E-commerce blijft toenemen
- Winstmarges staan onder druk en retailers vragen naar omzet gerelateerde huurprijzen met lage basishuur
- Mobiliteitsplannen met autoluwe en/of autovrije binnensteden
- Opmars van Food & Beverage in binnensteden verhoogt de beleving

# Huurmarkt

- In 2019 is het aantal enseignes dat hun expansie opgedreven heeft gestabiliseerd
  - 2019: 23 enseignes die minstens 5 nieuwe winkels openen
  - 2018: 23 enseignes die minstens 5 nieuwe winkels openen
- Minder expansie voor enseignes in fashion, meer expansie voor horeca formats
- Totale take-up: 435.000m<sup>2</sup>
  - High streets: 26,2%
  - Shoppingcenter: 17,3%
  - Out-of-town: 56,5%

# Investeringsmarkt

- Investeringsvolume in 2019 bedraagt € 1,02 miljard, 25% lager dan het 5jaar gemiddelde:
  - High streets: 46%
  - Out-of-town: 42%
  - Shoppingcenter: 12%
- Yields blijven nog steeds laag
  - Out-of-town: transactie onder 5% verwezenlijkt
  - Highstreet toprendementen: 3,25% - 3,75%



## Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2019
3. Financiële resultaten per 31.12.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2020
6. Remuneratieverslag

## Vooruitzichten voor 2020

- Markt van winkelveastgoed in volle evolutie, retailomgeving in volle verandering
- Huurprijzen blijven onder druk staan door:
  - Verdere evolutie van online aankopen
  - Wijzigend bestedingspatroon van consumenten
- Duidelijke focus op topkwaliteit zowel qua panden als locaties
- Lager EPRA resultaat, bij een gelijkblijvende portefeuille, door desinvesteringen in 2019





# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2019
3. Financiële resultaten per 31.12.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2020
6. Remuneratieverslag

& Other Stories, Antwerpen

# Remuneratieverslag

- Geen benoemings- en remuneratiecomité (voltallige raad van bestuur)
- Bezoldigingsbeleid
  - In overeenstemming met alle regelgeving, in het bijzonder deze opgenomen in GVV-Wet van 12 mei 2014
  - Bezoldiging qua hoogte en structuur: gekwalificeerde en deskundige personen
  - Vast en variabel inkomen: bevorderen belangen vennootschap op middellange en lange termijn
  - Rekening houden met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van bestuurders en directieleden
  - Remuneratie van bestuurders is bevoegdheid van algemene vergadering; remuneratie van directiecomité is bevoegdheid van raad van bestuur
- Basisvergoeding 2019
  - Bestuurders:
    - € 20.000 per jaar vast (€ 25.000 als voorzitter raad van bestuur)
    - Geen bijkomende vergoedingen voor lidmaatschap auditcomité
    - Bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen: onbezoldigd
  - Directiecomité (2 bezoldigde leden gedurende 2019):
    - Vaste vergoeding: € 390.000 waarvan geen bezoldiging voor voorzitter directiecomité
    - Variabele vergoeding over boekjaar 2018: maximaal in totaal € 50.000; toegekend € 17.500
    - Doelstellingen 2019: verbeteren van de bezettingsgraad, het uitvoeren van investeringen en desinvesteringen binnen het kader van de strategie en het aantrekken van belangrijke retailers

# Remuneratieverslag

## – Basisvergoeding 2020

- bestuurders: € 20.000
- voorzitter raad van bestuur: € 25.000
- bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen: onbezoldigd
- directiecomité:
  - vaste vergoeding: indexatie met 0,90% per 1 januari 2020
  - variabele vergoeding over boekjaar 2019: maximaal in totaal € 100.000; toegekend € 40.000
  - doelstellingen 2020: verbeteren van de bezettingsgraad, het uitvoeren van investeringen en desinvesteringen binnen het kader van de strategie en het aantrekken van belangrijke retailers

## – Duur en beëindigingsvoorwaarden

- raad van bestuur: benoemd voor drie jaar; geen opzegvergoeding
- directiecomité: benoemd voor onbepaalde duur;
  - Opzegvergoeding operationele CEO: de tegenwaarde van achttien maanden van de vaste vergoeding;
  - Opzegvergoeding operationele CFO: de tegenwaarde van 6 maanden van de vaste vergoeding bij een opzeg voor 1 april 2020, de tegenwaarde van 9 maanden van de vaste vergoeding bij een opzeg voor 1 april 2021 en de tegenwaarde van 12 maanden van de vaste vergoeding bij een opzeg na 1 april 2021;
  - Geen opzegvergoedingen van kracht in België voor de strategische CEO en CFO.



Vragen?

Massimo Dutti, Antwerpen

# Agenda gewone algemene vergadering

1. Jaarverslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2019 (statutaire jaarrekening).

*Voorstel tot besluit: Goedkeuring van het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 (statutaire jaarrekening).*

# Agenda gewone algemene vergadering

2. Verslag van de commissaris over de enkelvoudige jaarrekening.

*Voorstel tot besluit: Goedkeuring van het verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 (statutaire jaarrekening).*

# Agenda gewone algemene vergadering

3. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019, alsmede de bestemming van het resultaat.

*Voorstel tot besluit: Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019, alsmede de bestemming van het resultaat.*

# Agenda gewone algemene vergadering

4. Remuneratieverslag als onderdeel van de verklaring inzake deugdelijk bestuur zoals opgenomen in het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 (statutaire jaarrekening).

*Voorstel tot besluit: Goedkeuring van het remuneratieverslag als onderdeel van de verklaring inzake deugdelijk bestuur zoals opgenomen in het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 (statutaire jaarrekening).*



# Agenda gewone algemene vergadering

5. Kennisneming en bespreking van het jaarverslag van de raad van bestuur over de geconsolideerde jaarrekening, van het verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening en van de geconsolideerde jaarrekening 2019.

# Agenda gewone algemene vergadering

6. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris.

*Voorstel tot besluit: Bij afzonderlijke stemming kwijting verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris van Vastned Retail Belgium NV, die gedurende het boekjaar 2019 in functie waren, voor de verrichtingen van het boekjaar 2019.*

# Agenda gewone algemene vergadering

## 7. Herbenoeming van een bestuurder.

*Voorstel tot besluit: Beslissing tot herbenoeming van de volgende huidige bestuurder: de heer Taco de Groot  
Het mandaat van de heer Taco de Groot eindigt onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het  
jaar 2023 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening  
afgesloten per 31 december 2022.*

*Het mandaat van de heer Taco de Groot als bestuurder is onbezoldigd.*

# Agenda gewone algemene vergadering

*De vergadering stelt vast dat de raad van bestuur van de vennootschap aldus en met ingang van heden als volgt is samengesteld:*

- De heer Lieven Cuvelier, onafhankelijk bestuurder (einde mandaat: onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2022 wordt gehouden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2021)*
- Mevrouw Anka Reijnen, onafhankelijk bestuurder (einde mandaat: onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2022 wordt gehouden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2021)*
- De heer Ludo Ruysen, onafhankelijk bestuurder (einde mandaat: onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2022 wordt gehouden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2021)*
- De heer Taco de Groot (einde mandaat: onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2023 wordt gehouden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2022)*
- De heer Reinier Walta (einde mandaat: onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2021 wordt gehouden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2020)*
- Mevrouw Peggy Deraedt (einde mandaat: onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2021 wordt gehouden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2020).*

# Agenda gewone algemene vergadering

8. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen.



H&M, Brugge

Vragen?

## Vastned Retail Belgium N.V.

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