

# TRADING UPDATE 9M 2020

*Solide operationele resultaten in uitdagende marktomstandigheden*

## Hoofdpunten

- Solide operationele resultaten in 9M 2020, dankzij hoge stabiele bezettingsgraad
- Bezettingsgraad van de portefeuille stabiel op 97,5% per eind september 2020
- 21 nieuwe contracten getekend in Q3 2020, met een lichte huurdaling van 1,8%
- Collection rate verder verhoogd van 84% in H1 2020 naar 88% op 30 september 2020 voor 9M 2020, dankzij maatwerkafspraken met de huurders
- Niet-strategische panden verkocht in Nederland voor € 1,4 miljoen, € 0,2 miljoen boven boekwaarde
- Verwacht direct resultaat 2020 van € 1,70 - € 1,85 per aandeel bevestigd ondanks aanscherping overheidsmaatregelen COVID-19
- Dividendvoorstel 2020 wordt bekendgemaakt bij publicatie jaarresultaten 2020 in februari 2021
- Strategie update in februari 2021

**Amsterdam, 27 oktober 2020 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op ‘venues for premium shopping’, publiceert solide operationele resultaten over de eerste negen maanden van 2020 met een stabiele, hoge bezettingsgraad. Ondanks de aanscherping van de overheidsmaatregelen in verband met COVID-19 in oktober 2020 en de aanhoudende onzekerheid als een gevolg daarvan, bevestigt Vastned de verwachting voor het direct resultaat van € 1,70 - € 1,85 per aandeel voor 2020.**

Taco de Groot, CEO Vastned: *“Onze portefeuille laat solide resultaten zien in de eerste negen maanden van 2020, ondanks de zeer uitdagende marktomstandigheden. De onverminderd hoge bezettingsgraad van 97,5% is het bewijs van de hoge kwaliteit van de vastgoedportefeuille. Daarnaast is voor 9M 2020 de collection rate verder verhoogd ten opzichte van de halfjaarresultaten naar 88%. In oktober 2020 zijn de overheidsmaatregelen in verband met COVID-19 in de landen waarin Vastned opereert weer aangescherpt. De maatwerkafspraken die Vastned met haar huurders sinds het begin van de uitbraak van COVID-19 heeft gemaakt blijven van kracht. Het aantal faillissementen in de portefeuille is gering, maar in de verwachtingen voor Q4 2020 houden we rekening met een stijging. Daarnaast ligt de focus nog steeds op aan de ene kant het handhaven van de hoge bezettingsgraad en op verdere kostenbeheersing aan de andere kant. Ondanks de aanscherping van de overheidsmaatregelen bevestigen wij de verwachting voor het direct resultaat van € 1,70 - € 1,85 per aandeel voor 2020. Gezien de aanhoudende onzekerheid zal Vastned het dividendvoorstel over 2020 bekendmaken bij de publicatie van de jaarresultaten 2020 in februari 2021.*

*Per 1 december 2020 zal ik terugtreden als CEO bij Vastned en onze CFO, Reinier Walta, zal op verzoek van de Raad van Commissarissen optreden als CEO ad interim totdat een opvolger is benoemd. De afgelopen negen jaar heeft Vastned de transitie naar een high street vastgoedfonds verwezenlijkt. Met haar strategie gericht op kwaliteitsverbetering van de vastgoedportefeuille slaagde Vastned erin om tot zowel stabiele als voorspelbare resultaten voor de lange termijn te komen. De uitbraak van COVID-19 heeft ontwikkelingen in het retaillandschap waar Vastned sinds 2011 op inspeelt, versneld. Daarom heeft Vastned de strategie-update naar voren gehaald. Zoals eerder aangekondigd zal deze update in februari 2021 worden gepresenteerd tijdens de publicatie van de jaarresultaten van 2020. Dit maakt het nu ook een logisch moment voor mij om terug te treden. Ik wil u danken voor uw vertrouwen en ik ben trots op de huidige hoge kwaliteit van de vastgoedportefeuille, welke tot stand gekomen is door de inzet van mijn gewaardeerde collega's.”*

## TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

### Bezettingsgraad

In het derde kwartaal van 2020 bleef de bezettingsgraad stabiel op 97,5% ten opzichte van 97,4% per eind juni 2020. In Nederland steeg de bezettingsgraad licht door een nieuw tijdelijk huurcontract voor een pop-up store op de Leidsestraat 60-62 in Amsterdam, terwijl in België de bezettingsgraad licht daalde als gevolg van het vertrek van Celio in Tielt-Winge. In Frankrijk en Spanje bleef de portefeuille volledig verhuurd in Q3 2020.

Bezettingsgraad (%)	30 september 2020	30 juni 2020
Nederland	96,2	96,0
Frankrijk	99,8	99,8
België	97,4	97,5
Spanje	100,0	100,0
<b>Totaal</b>	<b>97,5</b>	<b>97,4</b>

### Verhuuractiviteit

In Q3 2020 sloot Vastned 21 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 3,1 miljoen, ofwel 4,2% van de totale theoretische huur. De meeste huurcontracten kwamen tot stand na heronderhandelingen van bestaande contracten als gevolg van de COVID-19 crisis. De huurdaling van deze nieuwe huurcontracten in Q3 2020 bedraagt 1,8%, en wordt voornamelijk veroorzaakt door heronderhandelingen van de huur met Giorgio Armani in Antwerpen, Naf Naf in Waver en The New Kase in Lille. Met deze partijen zijn langdurige contracten afgesloten.

Over heel 2020 heeft Vastned 59 nieuwe contracten afgesloten voor een totaalbedrag van € 8,3 miljoen, ofwel 11,1% van de totale theoretische huur. De huurdaling van deze nieuwe huurcontracten in 2020 is gelijk aan 2,7%.

Verhuuractiviteit	9M 2020
Aantal huurcontracten	59
Huuropbrengsten (€ miljoen)	8,3
% van totale theoretische huur	11,1
Huurverandering (€ miljoen)	-0,2
% huurverandering	-2,7

### Acquisities en desinvesteringen

In Q3-2020 heeft Vastned twee niet-strategische panden verkocht aan de Veestraat 1 en Veestraat 39 in Helmond voor een totaalbedrag van € 1,4 miljoen, € 0,2 miljoen boven de boekwaarde. In Q3 2020 vonden er geen acquisities plaats.

## PERSBERICHT

**DEBITEUREN EN OVERIGE VORDERINGEN**

Per 30 september 2020 heeft Vastned een totale debiteurenpositie van € 14,1 miljoen (30 juni 2020: € 16,3 miljoen) waarvan € 2,3 miljoen is voorzien (ultimo H1 2020: € 2,5 miljoen). Een gedeelte van € 8,8 miljoen is gerelateerd aan vooruitgefactureerde huur voor Q4 2020. Het totaalbedrag aan debiteuren, na aftrek van de voorziening voor verwachte kredietverliezen, is als volgt onder te verdelen naar de aard van de vordering:

<b>Debiteuren en overige vorderingen (€ miljoen)</b>	<b>Openstaand</b>	<b>Voorziening voor verwachte kredietverliezen</b>	<b>Totaal</b>
Vervallen vorderingen niet COVID-19 gerelateerd	1,5	(1,2)	0,3
Vervallen vorderingen COVID-19 gerelateerd	2,7	(1,0)	1,7
Vorderingen waarvoor in verband met COVID-19 uitstel van betaling is verleend	0,7	(0,1)	0,6
Vorderingen betreffende vooruitgefactureerde huur	8,8	-	8,8
Overige vorderingen	0,4	-	0,4
<b>Totaal</b>	<b>14,1</b>	<b>(2,3)</b>	<b>11,8</b>

Onderdeel van de totale debiteurenpositie vormen vorderingen waarvan de vervaldatum meer dan een jaar in het verleden ligt en die volledig voorzien zijn, maar nog niet kunnen worden afgeboekt omdat het faillissement nog niet volledig is afgewikkeld. Dit betreft niet-COVID-19 gerelateerde vorderingen.

**FINANCIERINGSSTRUCTUUR**

Na afloop van Q3 2020 heeft Vastned in oktober 2020 het resterende deel van een private placement van € 37,5 miljoen terugbetaald aan Pricoa Capital Group, hetgeen werd gefinancierd uit de ongebruikte kredietfaciliteit.

**COVID-19**

Gedurende Q3 2020 waren de lockdowns opgeheven in alle landen waar Vastned actief is. In deze maanden zag Vastned het aantal bezoekers toenemen in de straten waar haar vastgoed is gelegen. Het aantal toeristen dat de historische binnensteden bezocht, was nog niet terug op het oude peil.

In oktober 2020 zijn de overheidsmaatregelen weer aangescherpt in de landen waarin Vastned opereert. De maatwerkafspraken die Vastned met haar huurders heeft gemaakt sinds het begin van de uitbraak en verspreiding van COVID-19 en de introductie van de overheidsmaatregelen, blijven van kracht.

De collection rate voor 9M 2020 op 30 september 2020 bedroeg 88%. Bij de berekening van deze collection rate zijn alle ontvangen bedragen afgezet tegen alle in rekening gebrachte bedragen met betrekking tot 9M 2020 en zijn derhalve de kwijtgescholden bedragen alsmede uitgestelde bedragen niet in mindering gebracht op de in rekening gebrachte bedragen. In Q3 2020 is € 1,1 miljoen aan huur kwijtgescholden. Hiermee komt het totaal aan kwijtgescholden huur in 9M 2020 op € 3,4 miljoen, exclusief BTW. Dit totaal is rechtstreeks en volledig in mindering gebracht op de brutohuurinkomsten in 9M 2020.

## PERSBERICHT

**STRATEGIE UPDATE**

Zoals Vastned al enige tijd aangeeft, verandert het retaillandschap en de uitbraak en verspreiding van COVID-19 heeft deze ontwikkeling versneld. De Directie van Vastned is daarom in het belang van de vennootschap het proces van een strategie-update gestart, waarbij alle strategische opties tegen het licht worden gehouden. Een strategie-update dient zorgvuldig, solide en compleet te gebeuren en een dergelijk proces kost derhalve tijd. De impact van COVID-19 op de economie en de vastgoedsector, evenals een uitgebreide kostenanalyse zullen hierin worden meegenomen. Bij de publicatie van de jaarresultaten over 2020, in februari 2021, zal deze update bekend worden gemaakt.

**GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

In oktober 2020 heeft Vastned een verkoopovereenkomst gesloten voor een niet-strategisch retailpark gelegen te Schaarbeek in België. Deze verkoop vindt plaats voor een totaalbedrag van € 8,2 miljoen, € 1,5 miljoen boven boekwaarde.

**VOORUITZICHTEN 2020**

Voor de vooruitzichten voor 2020 is ervan uitgegaan dat er in Q4 2020 geen landelijke lockdowns meer zullen komen, waarbij de focus nog steeds ligt op het handhaven van de hoge bezettingsgraad aan de ene kant en op verdere kostenbeheersing aan de andere. Het aantal faillissementen in de portefeuille is beperkt, maar er wordt rekening gehouden met een stijging in Q4 2020.

Ondanks de aanscherping van de overheidsmaatregelen in oktober 2020, bevestigt Vastned de verwachting voor het direct resultaat 2020 van € 1,70 - € 1,85 per aandeel. De range voor de verwachting van het direct resultaat blijft groter dan normaal, vanwege de toegenomen onzekerheden in Q4 2020.

Gezien de aanhoudende onzekerheid geeft Vastned nog geen dividendvoorstel af voor 2020, maar zal het dividendvoorstel 2020 bekend worden gemaakt bij de publicatie van de jaarresultaten 2020 in februari 2021.

**FINANCIËLE KALENDER**

10 februari 2021	nabeurs	Jaarresultaten 2020
4 maart 2021	voorbeurs	Jaarverslag 2020
15 april 2021		Algemene Vergadering van Aandeelhouders
4 mei 2021	nabeurs	Q1 trading update 2021
28 juli 2021	nabeurs	Halfjaarresultaten 2021
26 oktober 2021	nabeurs	9M trading update 2021

#### Over Vastned

Vastned is een beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming (Euronext Amsterdam: VASTN) met focus op “venues for premium shopping”. Vastned investeert in geselecteerde steden in Europa met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden. Huurders van Vastned zijn sterke en toonaangevende internationale en nationale retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ongeveer € 1,5 miljard per eind juni 2020.

#### Voor verdere informatie

Remco Vergeer  
Manager Investor Relations  
[remco.vergeer@vastned.com](mailto:remco.vergeer@vastned.com)  
Tel: +31 20 2424 368