

JAARRESULTATEN 2020

Vastned publiceert solide resultaten in zeer uitdagende omstandigheden

Hoofdpunten 2020

- Strategie update: Vastned optimaliseert en concentreert vastgoedportefeuille naar een binnenstedelijke portefeuille voor gemengd gebruik; Reinier Walta wordt voorgedragen als nieuwe CEO van Vastned
- Direct resultaat in FY 2020 van € 1,85 per aandeel ten opzichte van € 2,03 per aandeel in FY 2019
- Daling in direct resultaat 2020 ten opzichte van 2019 veroorzaakt door impact van COVID-19
- Betalingsafspraken in verband met COVID-19 voor nagenoeg de gehele vastgoedportefeuille dankzij intensief contact met huurders
- Relatief hoge huurcollectie van 90% op 31 december 2020 voor FY 2020 (95% gecorrigeerd voor huurkijtscheldingen), dankzij de gemaakte maatwerkafspraken met huurders
- Bezettingsgraad licht gedaald gedurende het jaar naar 96,5% per eind 2020, ten opzichte van 98,0% per eind 2019
- Like-for-like brutohuurgroei 0,4%, gecorrigeerd voor huurkijtscheldingen als gevolg van COVID-19, met name als gevolg van het positieve effect van wederverhuur van Rue de Rivoli 118-120 in Parijs
- Relatief beperkte waardedaling van de vastgoedportefeuille in FY 2020 ten opzichte van 31 december 2019 van 5,2%*, leidend tot een indirect resultaat van € 4,26 negatief per aandeel
- Loan-to-value-ratio van 43,0% op 31 december 2020, binnen de bandbreedte van 35%-45%
- Goede liquiditeitspositie, Vastned blijft ruim binnen de bankconvenanten
- Dividendvoorstel voor FY 2020 van € 1,73 per aandeel, in zijn geheel uit te keren op 6 mei 2021
- Vanwege de aanhoudende onzekerheid als gevolg van de COVID-19 pandemie en de overheidsmaatregelen ter bestrijding daarvan, geeft Vastned op dit moment geen verwachting af voor het direct resultaat over 2021.

* Exclusief capex en desinvesteringen

Amsterdam, 11 februari 2021 – Vastned rapporteert een direct resultaat over 2020 van € 1,85 per aandeel, wat lager is dan in 2019, vanwege de impact van COVID-19. De uitbraak van het virus en de overheidsmaatregelen om de verspreiding van het virus in te dammen hebben zichtbare gevolgen voor de huurders. Vastned heeft daarom tijdens de eerste en de tweede lockdown betalingsafspraken op maat gemaakt met nagenoeg alle huurders. Daardoor bleef de huurcollectie relatief hoog met 90% voor FY 2020. De bezettingsgraad bleef ook hoog op 96,5% en de vastgoedportefeuille is robuust, met een gezien de bijzondere omstandigheden beperkte waardedaling van 5,2% gedurende FY 2020. De directie heeft besloten tot een dividendvoorstel voor FY 2020 van totaal € 1,73 per aandeel. Vanwege de aanhoudende onzekerheid als gevolg van de COVID-19 pandemie en de overheidsmaatregelen ter bestrijding daarvan, geeft Vastned op dit moment geen verwachting af voor het direct resultaat over 2021.

PERSBERICHT

Reinier Walta, CEO ad interim Vastned: *“De uitbraak en de verspreiding van COVID-19 en de door de overheden genomen maatregelen om de verspreiding daarvan te beperken hebben een grote impact op eenieder. Ik ben trots op het Vastned-team, dat in deze uitdagende omstandigheden zeer hard heeft gewerkt om de situatie het hoofd te bieden en samen met de huurders tot passende oplossingen te komen. Het doel was en is steeds om dat in gezamenlijkheid met onze huurders te doen, wat op de langere termijn in het belang is van alle partijen.*

De kwaliteit van onze hoogwaardige vastgoedportefeuille heeft zich gedurende de COVID-19 crisis duidelijk bewezen. De bezettingsgraad bleef onverminderd hoog op 96,5% per eind 2020. De vastgoedportefeuille in Frankrijk is nagenoeg geheel verhuurd met een bezettingsgraad van 98,5% en in Spanje is de portefeuille 100% verhuurd. De vastgoedportefeuilles in Nederland en België zijn voor 95,2% respectievelijk 96,2% verhuurd. Door de hoge kwaliteit van de portefeuille was er onder de zeer uitdagende economische omstandigheden sprake van een relatief beperkte waardedaling van het vastgoed van 5,2% gedurende het jaar 2020.

In 2020 heeft het Vastned team maatwerkafspraken gemaakt met de huurders. Vastned heeft dientengevolge in 2020 € 4,7 miljoen aan huur kwijtgescholden en voor € 1,0 miljoen uitstel van betaling verleend. Het direct resultaat over het jaar 2020 was daardoor lager dan in 2019. De huurcollectie van 90% voor het jaar 2020 was relatief hoog dankzij deze maatwerkafspraken met huurders.

Het is duidelijk dat de retailsector een transformatie doormaakt, gedreven door veranderend consumentengedrag en de groei van e-commerce. De uitbraak en verspreiding van COVID-19 en de overheidsmaatregelen ter beperking daarvan hebben deze ontwikkeling verder versneld. We voorzien dat het toerisme in de Europese steden zich op termijn zal herstellen. We verwachten dat ondanks bovenstaande ontwikkelingen de historische binnensteden populair blijven en de bezoekers terugkeren als de pandemie achter de rug is. We hebben ook in 2020 gezien dat mensen graag naar de stadscentra komen zodra dat mag. Door de COVID-19-pandemie is er meer aandacht voor ruimte en duurzaamheid in de steden, maar de trend van verstedelijking zal op lange termijn doorzetten in Europa en de rest van de wereld. Ook omdat daar de economische bedrijvigheid plaatsvindt. De binnensteden zullen aantrekkelijk blijven voor winkelen, werken, wonen en ontspanning. Ook overheden ondersteunen dit met hun beleid.

Vastned speelt op deze markttrends in met een update van haar strategie, waarbij het doel blijft: het genereren van stabiele en voorspelbare resultaten op de lange termijn. Vastned beoogt deze doelstelling te realiseren door het optimaliseren en concentreren van de vastgoedportefeuille, waarbij een grotere diversificatie van de typen huurders en het creëren van een binnenstedelijke portefeuille met vastgoed voor gemengd gebruik belangrijke pijlers van de strategie zijn. Dit in combinatie met het verhogen van de kostenefficiëntie van de organisatie. Op deze manier wil Vastned, op een duurzame wijze, langetermijnwaarde creëren voor al haar stakeholders.

Op basis van het direct resultaat van € 1,85 per aandeel in 2020 zijn wij voornemens om € 1,73 per aandeel aan dividend uit te keren over 2020. Dit bedrag zal, omdat er geen interim-dividend is uitgekeerd in 2020, in zijn geheel als cashdividend uitgekeerd worden in mei 2021. Ook in 2021 blijven wij focussen op het handhaven van de hoge bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille, mede gesteund door de maatwerkafspraken die wij hebben gemaakt met onze huurders. Op dit moment zijn de landen waarin Vastned opereert in meer of mindere mate in lockdown vanwege COVID-19. Gezien de onzekerheid over de duur van de huidige situatie en de impact daarvan is het op dit moment niet mogelijk om een inschatting te maken van het resultaat van Vastned over 2021. Vastned geeft dientengevolge nu geen verwachting af voor het direct resultaat over 2021.”

PERSBERICHT

COVID-19 impact

Nadat vanaf eind juni 2020 alle winkels in Vastned's vastgoedportefeuille weer geopend waren en de lockdowns opgeheven waren, zijn er vanaf oktober 2020 wederom overheidsmaatregelen ter bestrijding van COVID-19 geïntroduceerd in Nederland, Frankrijk en België. In Frankrijk waren de niet-essentiële winkels en horeca verplicht gesloten gedurende de maand november 2020 en in België gedurende de maanden november en gedeeltelijk december 2020. In Nederland zijn alle horeca verplicht gesloten sinds 14 oktober 2020 en alle niet-essentiële winkels sinds 15 december 2020. De winkels van de Vastned portefeuille in Spanje waren in de tweede helft van 2020 alle open. Hierdoor heeft gedurende het vierde kwartaal van 2020 meer dan de helft van de huurders van de vastgoedportefeuille te maken gehad met een tijdelijke sluiting.

Zoals ook gerapporteerd in Vastned's 2020 halfjaarverslag hebben de overheidsmaatregelen en uiteraard de gezondheids- en economische crisis in zijn algemeenheid negatieve implicaties voor Vastned's huurders. Vastned's resultaten ondervonden hier in het vierde kwartaal van 2020 wederom de gevolgen van.

Vastned is vanaf de introductie van de nieuwe overheidsmaatregelen in het tweede semester van 2020 wederom intensief in gesprek geweest met haar huurders en heeft met nagenoeg alle huurders betalingsafspraken gemaakt die aansluiten bij de afspraken die gemaakt zijn in de branche. Deze afspraken met de huurders zijn maatwerk, waarbij rekening gehouden is met de specifieke situatie waarin de huurder zich bevindt en waarbij tegelijkertijd de belangen van alle stakeholders, waaronder Vastned's aandeelhouders, in ogenschouw zijn genomen. De gemaakte betalingsafspraken variëren van de per kwartaal vooraf verschuldigde huur in maandelijkse betalingen, het niet vooraf, maar achteraf betalen, uitstel van betaling van de hele of een gedeelte van de huur, tot gedeeltelijke kwijtschelding van de huur.

Veel huurders in onze portefeuille die per kwartaal de huur betaalden zijn overgegaan op maandelijkse huurbetalingen. In combinatie met de bovenstaande betalingsafspraken zijn in een aantal gevallen huurcontracten aangepast. Zo zijn er afspraken gemaakt met de huurders over contractverlengingen, het vervallen van breakopties of toekomstige huurverhogingen. Hierdoor heeft Vastned verbeterde continuïteit gecreëerd van zowel huurinkomsten als bezettingsgraad. Hieronder volgt een overzicht van de kwijtscholden en uitgestelde huur per land.

**Huurafspraken 2020
(€ miljoen)**

	Kwijtscholden huur^{1,2}	Uitstel huur²
Nederland	1,8	0,5
Frankrijk	1,1	0,4
België	1,8	0,1
Spanje	<0,1	-
Totaal	4,7	1,0

¹ Inclusief acquisities en desinvesteringen

² Inclusief BTW

De met huurders gemaakte afspraken hebben de volgende implicaties voor het resultaat in FY 2020:

- Kwijtschelding van € 4,7 miljoen aan huur in FY 2020. Dit is rechtstreeks en volledig in mindering gebracht op de brutohuurinkomsten in FY 2020.
- Uitstel van betaling van huur over de periode april tot en met juni en november/december 2020 van in totaal € 1,0 miljoen.
- Vastned heeft in FY 2020 € 1,5 miljoen gedoteerd aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen, vanwege het verhoogde risico op oninbaarheid van huurvorderingen als gevolg van COVID-19.

De post debiteuren is gestegen naar € 9,9 miljoen per 31 december 2020 van € 3,6 miljoen per 31 december 2019. Een belangrijk deel hiervan (eind 2020: € 6,7 miljoen) is gerelateerd aan vooruitgefactureerde huur voor het eerste kwartaal van 2021.

De huurcollectie voor FY 2020 was op 31 december 2020 90%, waarbij deze als volgt is berekend: alle ontvangen bedragen afgezet tegen alle in rekening gebrachte bedragen met betrekking tot FY 2020. De kwijtscholden bedragen alsmede uitgestelde bedragen zijn voor de berekening van de huurcollectie niet in mindering gebracht op de in rekening gebrachte bedragen. Gecorrigeerd voor huurkijtscholden was de huurcollectie 95% voor FY 2020.

PERSBERICHT

Belangrijke parameters

Vastned rapporteert over FY 2020 een direct resultaat van € 1,85 per aandeel ten opzichte van € 2,03 in FY 2019. Dit resultaat is aan de bovenkant van de gewijzigde verwachte bandbreedte van € 1,70 - € 1,85 per aandeel, zoals gecommuniceerd in het halfjaarverslag 2020. De daling ten opzichte van FY 2019 werd veroorzaakt door de afname van de nettohuuropbrengsten vanwege de kwijtschelding van huur als gevolg van COVID-19 ad € 4,2 miljoen en de dotatie aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen van € 1,5 miljoen. De bezettingsgraad bleef hoog op 96,5% per 31 december 2020. De waarde van de vastgoedportefeuille liet een relatief beperkte daling zien van 5,2% ten opzichte van FY 2019.

Resultaten	FY 2020	FY 2019
Bezettingsgraad per 31 december (%)	96,5	98,0
Like-for-like brutohuurgroei (%)	(5,5)	(3,0)
Waardemutaties ¹ (%)	(5,2)	(0,8)
Totale taxatiewaarde portefeuille ² (€ miljoen)	1.479	1.571
Direct resultaat per aandeel (€)	1,85	2,03
Indirect resultaat per aandeel (€)	(4,26)	(0,73)
Resultaat per aandeel (€)	(2,41)	1,30

¹ Exclusief kapitaalinvesteringen, acquisities en desinvesteringen

² Inclusief activa aangehouden voor verkoop

TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE**Portefeuilleverdeling**

De taxatiewaarde van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2020 bedroeg € 1,5 miljard, hetgeen gezien de omstandigheden een beperkte waardedaling van 5,2% betekent ten opzichte van 31 december 2019.

Portefeuilleverdeling¹ (€ miljoen)	31 december 2020	% van totaal
Nederland	642	43
Frankrijk	407	28
België	339	23
Spanje	91	6
Totaal	1.479	100

¹ Inclusief activa aangehouden voor verkoop

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad is licht gedaald gedurende het jaar 2020 van 98,0% per eind december 2019 naar 96,5% per eind december 2020. Deze daling werd veroorzaakt door een daling van de bezettingsgraad in Nederland, Frankrijk en België. De portefeuille in Spanje was gedurende het gehele jaar 100% verhuurd.

PERSBERICHT

Bezettingsgraad (%)	31 december 2020	30 september 2020	30 juni 2020	31 maart 2020	31 december 2019
Nederland	95,2	96,2	96,0	96,0	96,6
Frankrijk	98,5	99,8	99,8	99,9	99,8
België	96,2	97,4	97,5	95,8	98,8
Spanje	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Totaal	96,5	97,5	97,4	97,0	98,0

Verhuuractiviteit

Vastned sloot in 2020 71 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 9,6 miljoen aan huur op jaarbasis, wat gelijk is aan 12,9% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuurinkomsten. Ter vergelijking, in 2019 sloot Vastned 76 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 12,4 miljoen aan huur op jaarbasis, wat gelijk was aan 16,7% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuurinkomsten.

Op de 71 verhuringen die Vastned heeft afgesloten, werd een huurddaling gerealiseerd van € 0,4 miljoen (4,3%).

In Nederland heeft Vastned in 2020 relatief veel nieuwe huurcontracten afgesloten met supermarkten. Zo heeft Vastned een nieuw contract ondertekend met Lidl in Rotterdam, Spar en Jumbo in Utrecht en VkusVill in Amsterdam. Daarnaast sloot Vastned in Nederland ook nieuwe huurcontracten af met Rituals, Holland & Barrett en Score. In Frankrijk zijn nieuwe contracten afgesloten met Streamroot en Sézane. Streamroot huurt het nieuw gerealiseerde kantoor aan de Rue de Rivoli 102 in Parijs. Louis Vuitton in Bordeaux heeft het huurcontract vernieuwd in het vierde kwartaal van 2020. In België zijn nieuwe contracten afgesloten met Dunkin' Donuts, Keukens De Abdij, Takeaway en Clear Channel. Daarnaast werden huurcontracten vernieuwd met Armani in Antwerpen en Mango in Brussel. De portefeuille in Spanje was gedurende 2020 volledig verhuurd.

2020

Verhuuractiviteit			Huurverandering	
Aantal huurcontracten	€ miljoen	% van theoretische jaarhuur	€ miljoen	%
71	9,6	12,9	(0,4)	(4,3)

Q4 2020

Verhuuractiviteit			Huurverandering	
Aantal huurcontracten	€ miljoen	% van theoretische jaarhuur	€ miljoen	%
13	1,5	2,0	(0,2)	(11,9)

Huurincentives

De huurincentives, zoals huurvrije periodes, huurkortingen en andere betalingen of bijdragen aan huurders bedroegen gemiddeld 6,1% van de brutohuuropbrengsten in 2020. Dit is hoger ten opzichte van 2019, ten dele als gevolg van COVID-19. Het verschil tussen de werkelijke en de IFRS-huurincentives is de straightlining van de huurincentives over de contractperiodes. Huurkijtscheldingen achteraf van vervallen huur als gevolg van COVID-19 zijn in de berekening van onderstaande cijfers niet meegenomen.

**Huurincentives
(% van brutohuuropbrengsten)**

2020		2019	
Werkelijk	IFRS	Werkelijk	IFRS
6,1	4,9	3,7	3,2

PERSBERICHT

Waardemutaties

De waarde van de vastgoedportefeuille, exclusief kapitaalinvesteringen en desinvesteringen, daalde gedurende 2020 met € 80,7 miljoen, ofwel 5,2% ten opzichte van eind 2019. Rekening houdend met kapitaalinvesteringen, herwaarderingen gedurende 2020 van verkochte panden en mutaties in overlopende activa en leaseverplichtingen was de totale waardedaling € 84,4 miljoen.

Waardemutaties in 2020	€ miljoen	%
	80,7	(5,2)

Acquisities en desinvesteringen

In 2020 hebben er geen acquisities plaatsgevonden bij Vastned. In verband met de COVID-19-pandemie en de strategie update is er bewust voor gekozen om de focus te houden op het beheren van de huidige portefeuille.

Als onderdeel van haar strategie en om het risicoprofiel van de portefeuille verder te verlagen heeft Vastned in 2020 niet-strategisch vastgoed gedesinvesteerd in Nederland en België. De verkochte panden hadden een totale boekwaarde op moment van verkoop van € 11,0 miljoen. In Nederland heeft Vastned in 2020 de volgende panden verkocht: Veestraat 1 en 39 in Helmond, Julianastraat 13-19 in Dedemsvaart en de Kalverstraat 8-14 in Veghel. In België heeft Vastned de Molseseenweg 56 in Balen en de Leuvensesteenweg 610-640 in Schaarbeek gedesinvesteerd.

TOELICHTING OP DE FINANCIËLE RESULTATEN

Financiële resultaten (€ miljoen)	2020	2019
Direct resultaat	31,7	35,0
Indirect resultaat	(73,1)	(12,6)
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(41,3)	22,4
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3,0)	1,5
Resultaat na belastingen	(44,3)	23,9

Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail

Het resultaat toekomend aan de aandeelhouders van Vastned Retail, bestaande uit het direct en het indirect resultaat, bedroeg € 41,3 miljoen negatief in 2020 (2019: € 22,4 miljoen positief). De belangrijkste reden voor het lagere resultaat is de afname van het indirect resultaat van € 12,6 miljoen negatief over 2019 tot € 73,1 miljoen negatief over 2020.

Het direct resultaat nam af van € 35,0 miljoen over 2019 tot € 31,7 miljoen over 2020. De afname werd voornamelijk veroorzaakt door lagere nettohuuropbrengsten als gevolg van COVID-19.

Het indirect resultaat bedroeg over 2020 € 73,0 miljoen negatief ten opzichte van € 12,6 miljoen negatief over 2019. Deze afname is voor het overgrote deel het gevolg van de waardedaling van de vastgoedportefeuille met € 84,4 miljoen. De waarde van de vastgoedportefeuilles in Nederland, Frankrijk, België en Spanje nam af met respectievelijk € 41,1 miljoen, € 10,2 miljoen, € 24,3 miljoen en € 8,8 miljoen.

Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel toekomend aan aandeelhouders van Vastned Retail bedroeg € 2,41 negatief over 2020 (2019: € 1,30 positief). Dit resultaat bestaat uit de som van het direct resultaat per aandeel van € 1,85 positief (2019: € 2,03 positief) en het indirect resultaat per aandeel van € 4,26 negatief (2019: € 0,73 negatief).

PERSBERICHT

NETTO-OPBRENGSTEN UIT VASTGOED

Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten na aanpassing voor eenmalige posten aangaande de spreiding van substantiële in 2018 van huurders ontvangen en aan huurders betaalde afkoopsommen, bedroegen € 65,7 miljoen in 2020 ten opzichte van € 70,1 miljoen in 2019.

Ontwikkeling nettohuuropbrengsten (€ duizend)	Nederland voor aanpassing eenmalige posten	Aanpassing voor eenmalige posten	Nederland na aanpassing voor eenmalige posten	Frankrijk	België	Spanje	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2019	32.568	776	33.344	13.642	19.664	3.414	70.064
Acquisities	122	-	122	-	-	-	122
Desinvesteringen	(348)	-	(348)	-	(322)	-	(670)
Kwijtgescholden achterstallige huur (like-for-like)	(1.424)	-	(1.424)	(941)	(1.738)	(30)	(4.133)
Like-for-like huurgroei	(638)	-	(638)	1.512	(520)	(45)	309
Brutohuuropbrengsten 2020	30.280	776	31.056	14.213	17.084	3.339	65.692
Overige inkomsten	-	-	-	314	194	-	508
Dotatie voorziening verwachte kredietverliezen	(406)	-	(406)	(533)	(455)	(95)	(1.489)
Exploitatiekosten ¹⁾	(3.720)	-	(3.720)	(1.246)	(1.677)	(275)	(6.918)
Nettohuuropbrengsten 2020	26.154	776	26.930	12.748	15.146	2.969	57.793
Nettohuuropbrengsten 2019	28.884	776	29.660	12.835	18.281	3.027	63.803
Exploitatiekosten als % van de brutohuuropbrengsten 2020	13,6	-	13,3	12,5	12,5	11,1	12,8
Exploitatiekosten als % van de brutohuuropbrengsten 2019	11,3	-	11,0	7,8	7,0	11,3	9,3

¹⁾ Inclusief niet-doorberekende servicekosten

In bovenstaande tabel wordt de groei weergegeven van de nettohuuropbrengsten van het vastgoed dat in exploitatie was en niet in renovatie of ontwikkeling tijdens de twee voorafgaande volledige perioden. Voor de berekening van de like-for-like huurgroei wordt vastgoed dat gedurende de twee voorgaande perioden is geacquireerd of verkocht buiten beschouwing gelaten.

Acquisities (€ 0,1 miljoen toename)

In 2020 werden geen acquisities gedaan. De toename van de brutohuuropbrengsten met € 0,1 is het gevolg van in 2019 geacquireerde objecten in Amsterdam.

Desinvesteringen (€ 0,7 miljoen afname)

In 2020 heeft Vastned voor € 11,0 miljoen aan vastgoed verkocht (boekwaarde); in 2019 werd voor € 12,1 miljoen aan vastgoed verkocht. Als gevolg van deze desinvesteringen daalden de brutohuurinkomsten met € 0,7 miljoen ten opzichte van 2019. De desinvesteringen in 2020 en 2019 vonden plaats in Nederland en België.

Kwijtgescholden achterstallige huur inzake COVID-19 (€ 4,1 miljoen afname, like-for-like)

Als gevolg van COVID-19 werd een bedrag van € 4,1 miljoen op like-for like basis aan achterstallige huren kwijtgescholden in 2020. De in Nederland, Frankrijk en België, kwijtgescholden huur bedroeg respectievelijk € 1,4 miljoen, € 0,9 miljoen en € 1,7 miljoen. In Spanje bedroeg de kwijtgescholden huur minder dan € 0,1 miljoen.

PERSBERICHT

Like-for-like-brutohuurgroei (€ 0,3 miljoen toename)

De genormaliseerde like-for-like brutohuurgroei in 2020 was € 0,3 miljoen positief (0,4% positief). Deze positieve like-for-like brutohuurgroei werd voornamelijk gerealiseerd door de verhuur van de Rue de Rivoli 118-120 in Parijs aan JD Sports. In Frankrijk bedroeg de like-for-like-huurgroei van de brutohuuropbrengsten € 1,5 miljoen positief als gevolg van de wederverhuur van het object Rue de Rivoli 118-120 in Parijs. De like-for-like-brutohuurgroei in Nederland, België en Spanje bedroeg respectievelijk € 0,6 miljoen negatief, € 0,5 miljoen negatief en minder dan € 0,1 miljoen negatief. Indien de kwijtscheldingen als gevolg van COVID-19 in aanmerking worden genomen, bedroeg de like-for-like-groei van de brutohuuropbrengsten € 3,8 miljoen negatief (5,5% negatief) voor de totale vastgoedportefeuille in 2020.

Aanpassing voor eenmalige posten

Dit betreft de spreiding van substantiële in 2018 van huurders ontvangen en aan huurders betaalde afkoopsommen. Om een evenwichtig beeld van de like-for-like-brutohuurgroei weer te geven worden deze eenmalige posten gespreid over de looptijd van de huurcontracten met de nieuwe huurders. Per saldo betekent dit dat er in zowel 2020 als 2019 ten opzichte van het IFRS-resultaat € 0,8 miljoen aan additionele brutohuuropbrengsten wordt gepresenteerd.

Exploitatiekosten (inclusief niet-doorberekende servicekosten)

De totale exploitatiekosten exclusief de dotatie aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen namen toe van € 6,5 miljoen in 2019 tot € 6,9 miljoen in 2020. Deze toename is enerzijds het gevolg van hogere onderhoudskosten, niet-doorberekende servicekosten en overige exploitatiekosten van respectievelijk € 0,3 miljoen, € 0,2 miljoen en € 0,1 miljoen; anderzijds namen de verhuurkosten af met € 0,2 miljoen.

De dotatie aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen steeg van nagenoeg nihil in 2019 naar € 1,5 miljoen in 2020. Deze stijging is nagenoeg volledig het gevolg van COVID-19.

De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten (niet gecorrigeerd voor eenmalige posten) kwamen uit op 12,8% (2019: 9,3%).

Waardemutaties vastgoed

De waardemutaties vastgoed bedroegen in 2020 € 84,4 miljoen negatief (2019: € 13,1 miljoen negatief). De waardedalingen van de Nederlandse, Franse, Belgische en Spaanse vastgoedportefeuilles bedroegen respectievelijk € 41,1 miljoen, € 10,2 miljoen, € 24,3 miljoen en € 8,8 miljoen.

Nettoverkoopresultaat vastgoed

In 2020 verkocht Vastned voor € 11,0 miljoen aan vastgoed. Deze desinvesteringen hebben voor € 8,3 miljoen betrekking op de Belgische vastgoedportefeuille en voor € 2,7 miljoen op de Nederlandse portefeuille. Het nettoverkoopresultaat op de in 2020 gerealiseerde verkopen, na aftrek van verkoopkosten, bedroeg € 1,5 miljoen positief.

LASTEN

Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten, inclusief waardemutaties van financiële derivaten, namen af van € 17,6 miljoen in 2019 tot € 15,2 miljoen in 2020. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de nettofinancieringskosten nader toegelicht.

PERSBERICHT

Ontwikkeling nettofinancieringskosten**(€ miljoen)**

Nettofinancieringskosten 2019	17,6
Toename als gevolg van gemiddeld hogere rentedragende schulden	0,1
Per saldo afname door daling gemiddelde rentevoet en wijzigingen in vaste/variabele rente en werkkapitaal	(1,6)
Afname negatieve waardemutaties financiële derivaten	(0,9)
Nettofinancieringskosten 2020	15,2

De nettofinancieringskosten zijn met € 0,1 miljoen toegenomen door gemiddeld hogere rentedragende schulden met name als gevolg van het aandeleninkoopprogramma in 2019. Door wijzigingen in de samenstelling van de leningen- en rentederivatenportefeuille nam de gemiddelde rentevoet met 23 basispunten af van 2,22% in 2019 naar 1,99% in 2020 waardoor de rentelasten met € 1,6 miljoen zijn afgenomen. De waardemutaties van de rentederivaten bedroegen als gevolg van de gewijzigde marktrente € 2,1 miljoen negatief (2019: € 3,0 miljoen negatief).

Algemene kosten

De algemene kosten zijn in 2020 gedaald naar € 7,4 miljoen ten opzichte van € 8,1 miljoen in 2019. In 2020 zijn eenmalige kosten als gevolg van het vertrek van de CEO verantwoord, waardoor de personeelskosten ten opzichte van 2019 per saldo met € 0,3 miljoen zijn toegenomen. Echter, de afname met per saldo € 0,7 miljoen van de algemene kosten is vooral veroorzaakt door een besluit van de Belgische belastingdienst tot teruggave van teveel betaalde noteringskosten van Vastned Retail Belgium.

Gecorrigeerd voor eenmalige posten bedragen de algemene kosten € 7,6 miljoen, een afname van € 0,5 miljoen ten opzichte van 2019.

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst voor de regulier belaste entiteiten in Nederland, België en Spanje bedroegen in 2020 € 0,7 miljoen (2019: € 0,7 miljoen).

Mutatie latente belastingvorderingen en –verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg in 2020 € 4,9 miljoen positief (2019: € 0,1 miljoen positief). De afname van de voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen in 2020 is met name het gevolg van waardedalingen van objecten in Nederland en Spanje welke worden gehouden door regulier belaste entiteiten.

FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Financiering is een belangrijke pijler in de strategie van Vastned. Vastned streeft een conservatieve financieringsstructuur na met onder andere een loan-to-value-ratio van tussen de 35% en 45% en verbreding van de financieringsbronnen door bijvoorbeeld het aangaan van langlopende obligatieleningen met institutionele beleggers (zoals 'private placements'). Via deze genoemde private placements wordt de looptijd van de langlopende leningenportefeuille verlengd en realiseert Vastned een betere spreiding van financieringen onder de geldverstrekkers.

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van Vastned's missie, strategie en organisatie. Om duurzaamheid in de financieringen van Vastned te verankeren heeft Vastned een Green Finance Framework ontwikkeld. Het framework heeft als doel het (her)financieren van energiezuinig commercieel en residentieel vastgoed, dat bijdraagt aan het behoud van historische stadscentra. Onder dit framework kan Vastned verschillende groene financieringsinstrumenten uitgeven.

Het bestaande rentebeleid, waarbij de rente van circa twee derde deel van de leningenportefeuille wordt gefixeerd, is ook in 2020 voortgezet.

PERSBERICHT

Gedurende 2020 heeft Vastned private placements ten bedrage van respectievelijk € 25,0 miljoen en € 37,5 miljoen terugbetaald aan Pricoa Capital Group. Deze terugbetalingen werden gefinancierd uit de ruimte binnen de bestaande kredietfaciliteiten.

In december 2020 werd onder het eerder genoemde framework een nieuwe gecommiteerde Green Revolving Credit Facility van € 40,0 miljoen overeengekomen waarin ABN AMRO en Rabobank elk voor € 20,0 miljoen participeren. Deze Green Revolving Credit Facility heeft een looptijd van 3 jaar, tegen een marktconforme variabele rente.

Per 31 december 2020 had de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met een loan-to-value-ratio van 43,0% (eind 2019: 41,6%) en een solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, van 55,2% (eind 2019: 56,6%). Gedurende 2021 en 2022 expireren er geen kredietfaciliteiten binnen de leningenportefeuille van Vastned.

Financieringsstructuur	31 december 2020	31 december 2019
Loan-to-value (%)	43,0	41,6
Solvabiliteit* (%)	55,2	56,6
Rentedekkingsgraad	4,3	4,2

* Groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal

Met een solvabiliteitsratio van 55,2% en een rentedekkingsgraad van 4,3 voldoet Vastned eind 2020 aan alle bankconvenanten. Voor alle financieringscontracten gelden solvabiliteitsratio's van ten minste 45% en wordt veelal een rentedekkingsgraad van 2,0 vereist. Voor de meeste financieringsovereenkomsten geldt een negatieve pledge, waarbij een beperkte threshold bestaat voor het verstrekken van zekerheden.

Dankzij de ongebruikte kredietfaciliteiten van € 104,5 miljoen eind 2020 is er ruim voldoende liquiditeit beschikbaar om te voldoen aan de kortetermijnbetalingsverplichtingen.

Leningenportefeuille per 31 december 2020

(€ miljoen)

	Vaste rente ¹	Variabele rente	Totaal	% van totaal
Langlopende schulden	444,9	179,9	624,8	98,7
Kortlopende schulden	-	8,5	8,5	1,3
Totaal	444,9	188,4	633,3	100,0
% van totaal	70,3	29,7	100,0	

¹ Rentederivaten in aanmerking genomen

De leningenportefeuille bestond eind 2020 voor 70,3% uit leningen met een vaste rente. Het aandeel niet-bancaire leningen eind 2020 bedroeg 33,9% en bleef daarmee ruim boven de interne doelstelling van 25%.

ONTWIKKELING INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

Als gevolg van het direct en indirect resultaat van in totaal € 2,41 negatief, de overige mutaties van € 0,04 negatief en de uitkering van het slotdividend 2019 van € 0,85 is de intrinsieke waarde per aandeel afgenomen van € 46,28 eind 2019 naar € 42,98 op 31 december 2020. De EPRA NTA per aandeel bedraagt € 43,78 per 31 december 2020 ten opzichte van € 47,25 eind 2019.

PERSBERICHT

DIVIDENDUITKERING 2019 EN –VOORSTEL 2020

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 25 juni 2020 is het dividend over het boekjaar 2019, dat ten laste is gebracht van de vrij uitkeerbare reserves, vastgesteld op € 1,43 per aandeel. In augustus 2019 was reeds een interim-dividend van € 0,58 per aandeel uitgekeerd. Het slotdividend voor 2019 kwam daarmee uit op € 0,85 per aandeel.

Gezien de onzekerheid met betrekking tot COVID-19 heeft er geen uitkering van interim-dividend over 2020 plaatsgevonden om de liquiditeitspositie van de vennootschap verder te ondersteunen.

Op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 15 april 2021 zal Vastned voorstellen om over het boekjaar 2020 een dividend per aandeel van in totaal € 1,73 uit te keren en ten laste te brengen van de vrij uitkeerbare reserves. Het dividend zal op 6 mei 2021 betaalbaar worden gesteld.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Verkoop

Op 19 januari 2021 is het pand aan de Calle Tetuán 19 / Calle Carmen 3 in Madrid verkocht. Het pand is tegen boekwaarde verkocht. Dit object is per 31 december 2020 geclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop.

Huurcollectie

In de periode 1 januari 2021 tot en met 31 januari 2021 heeft Vastned € 0,6 miljoen aan 2020-gerelateerde betalingen ontvangen en nog additioneel minder dan € 0,1 miljoen aan 2020-huren kwijtgescholden. Per 31 januari 2021 komt de huurcollectie 2020 daarmee uit op 90,4%. Voor de januari 2021 huur gold op deze datum een huurcollectie van 79,4%.

Belastingplan 2021

De Eerste Kamer in Nederland heeft op 15 december 2020 ingestemd met het Belastingplan 2021. Onderdeel van dit plan dat grotendeels op 1 januari 2021 van toepassing is geworden, vormt een nadere differentiatie in de tarieven voor de overdrachtsbelasting met als doel de positie van starters op de woningmarkt ten opzichte van beleggers te verbeteren. Concreet betekent dit per 1 januari 2021 onder meer een verhoging van het algemene tarief van 6% naar 8%. Voor woningen waar een verlaagd tarief gold van 2% is het tarief verhoogd naar 8% indien deze woningen verkregen worden door niet-natuurlijke personen en indien woningen worden verkregen door natuurlijke personen die de woning niet (of slechts tijdelijk) als hoofdverblijf gaan gebruiken. Gezien de waardepeildatum van 31 december 2020 zijn de oude tarieven gebruikt om de getaxeerde vrij op naam waardes om te zetten naar kosten koper. De aangepaste tarieven zijn indirect meegenomen door de bepaling van de yield van de taxaties. Immers was de tariefswijziging al bekend per september 2020 en vormt de tariefswijziging al onderdeel van de prijsstelling (referenties na september 2020). Deze methodiek is in lijn met de waarderingsnormen van de IVSC (International Valuation Standards Council).

Persbericht strategie update

Vastned heeft op 11 februari 2021, tegelijkertijd met de publicatie van de jaarresultaten, haar strategie update bekendgemaakt in een persbericht. Vastned gaat haar portefeuille optimaliseren en concentreren naar panden voor gemengd gebruik in de historische binnensteden, waar winkelen, werken, wonen en ontspannen samenkomen. De focus zal komen te liggen op winkelpanden die verschillende typen huurders aantrekken en waar potentieel is om woningen of kantoren boven de winkels te creëren. Vastned richt zich waar mogelijk op het creëren van clusters van panden in de verschillende steden. Tevens heeft de Raad van Commissarissen heeft besloten om Reinier Walta, sinds 1 december 2020 CEO ad interim, tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 15 april 2021 voor te dragen als nieuwe CEO.

PERSBERICHT

VOORUITZICHTEN 2021

In 2021 is de focus gericht op het handhaven van de hoge bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille en de uitvoering van de strategie update. Op dit moment zijn de landen waarin Vastned opereert in (gedeeltelijke) lockdown vanwege COVID-19. Gezien de onzekerheid over de duur van de huidige situatie en de impact van de overheidsmaatregelen is het op dit moment niet mogelijk om een inschatting te maken van de impact daarvan op het resultaat van Vastned over 2021. Vastned geeft dientengevolge nu geen verwachting voor het direct resultaat over 2021.

CONFERENCE CALL

Op 11 februari 2021 om 10.00 uur geeft Vastned een toelichting op de jaarresultaten 2020 en de strategie update middels een conference call en een presentatie voor beleggers en analisten. De conference call is live te volgen via www.vastned.com/webcast.

FINANCIËLE KALENDER 2021

4 maart 2021	Jaarverslag 2020
15 april 2021	Algemene Vergadering van Aandeelhouders
19 april 2021	Ex-slotdividenddatum 2020
20 april 2021	Recorddate slotdividend 2020
5 mei 2021	Q1 trading update 2021
6 mei 2021	Uitbetaling slotdividend 2020
29 juli 2021	Halfjaarresultaten 2021
3 augustus 2021	Ex-interim-dividenddatum 2021
4 augustus 2021	Recorddate interim-dividend 2021
18 augustus 2021	Uitbetaling interim-dividend 2021
27 oktober 2021	9M trading update 2021

OVER VASTNED

Vastned is een Europese beursgenoteerde vastgoedonderneming (Euronext Amsterdam: VASTN) met focus op het beste vastgoed in de populaire winkelgebieden van geselecteerde Europese steden met een historische binnenstad waar winkelen, wonen, werken en ontspannen samenkomen. De vastgoedclusters van Vastned hebben een sterke huurdersmix met internationale en nationale retailers, horeca-ondernemers, residentiële huurders en huurders van kantoren. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ongeveer € 1,5 miljard per eind december 2020.

Voor verdere informatie:

Remco Vergeer, Manager Investor Relations

Tel: +31 20 2424 368

KERNCIJFERS

Resultaten (€ duizend)	31 december 2020	31 december 2019
Brutohuuropbrengsten	64.916	69.288
Direct resultaat	31.727	35.041
Indirect resultaat	(73.067)	(12.606)
Resultaat	(41.340)	22.435
Balans (€ duizend)		
Vastgoed (taxatiewaarde)	1.479.263 ¹	1.571.363 ²
Eigen vermogen	818.293	882.866
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	737.195	793.734
Langlopende verplichtingen	653.984	612.083
Solvabiliteit (%)	55,2	56,6
Loan-to-value (%)	43,0	41,6
Interest coverage ratio	4,3	4,2
Financiële bezettingsgraad vastgoedportefeuille (%)	96,9	93,6
Gemiddeld aantal uitstaande aandelen	17.151.976	17.270.106
aantal uitstaande aandelen (ultimo)	17.151.976	17.151.976
Per aandeel (€)		
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail begin (inclusief slotdividend)	46,28	46,40
Slotdividend vorig boekjaar	(0,85)	(1,34)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail begin (exclusief slotdividend)</i>	<i>45,43</i>	<i>45,06</i>
Direct resultaat	1,85	2,03
Indirect resultaat	(4,26)	(0,73)
Resultaat	(2,41)	1,30
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting, na belastingen	(0,04)	(0,06)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening, na belastingen	-	(0,01)
Overige mutaties	-	0,57
Interim-dividend	-	(0,58)
<i>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail ultimo (inclusief slotdividend)</i>	42,98	46,28
Beurskoers (eind)	23,15	26,70
Premium/(Discount) (%)	(46,1)	(42,3)

¹ Inclusief Activa aangehouden voor verkoop ad € 7.410² Inclusief Activa aangehouden voor verkoop ad € 1.575

DIRECT EN INDIRECT RESULTAAT (€ DUIZEND)

Direct resultaat

	Jaar 2020	Jaar 2019	2e halfjaar 2020	2e halfjaar 2019
Brutohuuropbrengsten	64.916	69.288	32.419	34.358
Overige inkomsten	508	272	313	129
Niet-doorberekende servicekosten	(367)	(244)	(242)	(115)
Exploitatiekosten	(8.039)	(6.289)	(2.660)	(2.439)
Nettohuuropbrengsten	57.018	63.027	29.830	31.933
Financiële opbrengsten	14	18	11	5
Financiële kosten	(13.127)	(14.693)	(6.437)	(7.216)
Nettofinancieringskosten	(13.113)	(14.675)	(6.426)	(7.211)
Algemene kosten	(7.418)	(8.137)	(3.578)	(3.657)
Direct resultaat voor belastingen	36.487	40.215	19.826	21.065
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(657)	(682)	(389)	(374)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	155	591	12	229
Direct resultaat na belastingen	35.985	40.124	19.449	20.920
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(4.258)	(5.083)	(2.359)	(2.547)
Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	31.727	35.041	17.090	18.373

Indirect resultaat

Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(84.390)	(13.110)	(43.559)	(6.364)
Totaal waardemutaties vastgoed	(84.390)	(13.110)	(43.559)	(6.364)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	1.497	332	1.447	629
Financiële kosten	-	(221)	-	-
Waardemutaties financiële derivaten	(2.091)	(2.953)	(30)	837
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	-	266	-	208
Indirect resultaat voor belastingen	(84.984)	(15.686)	(42.142)	(4.690)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	4.707	(513)	2.615	(188)
Indirect resultaat na belastingen	(80.277)	(16.199)	(39.527)	(4.878)
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	7.210	3.593	2.235	518
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(73.067)	(12.606)	(37.292)	(4.360)
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(41.340)	22.435	(20.202)	14.013

Per aandeel (€)

Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned retail	1,85	2,03	1,00	1,07
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned retail	(4,26)	(0,73)	(2,17)	(0,26)
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned retail	(2,41)	1,30	(1,17)	0,81

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING (€ DUIZEND)

	Jaar 2020	Jaar 2019	2e halfjaar 2020	2e halfjaar 2019
Netto-opbrengsten uit vastgoed				
Brutohuuropbrengsten	64.916	69.288	32.419	34.358
Overige inkomsten	508	272	313	129
Niet-doorberekende servicekosten	(367)	(244)	(242)	(115)
Exploitatiekosten	(8.039)	(6.289)	(2.660)	(2.439)
<i>Nettohuuropbrengsten</i>	57.018	63.027	29.830	31.933
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(84.390)	(13.110)	(43.559)	(6.364)
<i>Totaal waardemutaties vastgoed</i>	(84.390)	(13.110)	(43.559)	(6.364)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	1.497	332	1.447	629
<i>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</i>	(25.875)	50.249	(12.282)	26.198
Lasten				
Financiële opbrengsten	14	18	11	5
Financiële kosten	(13.127)	(14.914)	(6.437)	(7.216)
Waardemutaties financiële derivaten	(2.091)	(2.953)	(30)	837
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	-	266	-	208
<i>Nettofinancieringskosten</i>	(15.204)	(17.583)	(6.456)	(6.166)
Algemene kosten	(7.418)	(8.137)	(3.578)	(3.657)
<i>Totaal lasten</i>	(22.622)	(25.720)	(10.034)	(9.823)
<i>Resultaat voor belastingen</i>	(48.497)	24.529	(22.316)	16.375
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(657)	(682)	(389)	(374)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	4.862	78	2.627	41
<i>Totaal belastingen naar de winst</i>	4.205	(604)	2.238	(333)
<i>Resultaat na belastingen</i>	(44.292)	23.925	(20.078)	16.042
<i>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</i>	(41.340)	22.435	(20.202)	14.013
<i>Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen</i>	(2.952)	1.490	124	2.029
	(44.292)	23.925	(20.078)	16.042
Per aandeel (€)				
<i>Resultaat</i>	(2,41)	1,30	(1,17)	0,81
<i>Verwaterd resultaat</i>	(2,41)	1,30	(1,17)	0,81

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (€ DUIZEND)

	Jaar 2020	Jaar 2019	2e halfjaar 2020	2e halfjaar 2019
Resultaat na belastingen	(44.292)	23.925	(20.078)	16.042
Posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening				
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	(620)	(974)	(949)	(28)
Belastingen over posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	-	-	-	-
Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening				
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	-	(267)	-	(209)
Belastingen over posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening	-	-	-	-
<i>Overig totaalresultaat na belasting</i>	(620)	(1.241)	(949)	(237)
Totaalresultaat	(44.912)	22.684	(21.027)	15.805
Toekomend aan:				
Aandeelhouders Vastned Retail	(41.960)	21.194	(21.151)	13.776
Minderheidsbelangen	(2.952)	1.490	124	2.029
	(44.912)	22.684	(21.027)	15.805

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER (€ DUIZEND)

	2020	2019
Activa		
Vastgoed in exploitatie	1.469.548	1.568.461
Overlopende activa in verband met huurincentives	5.597	4.721
Totaal vastgoed	1.475.145	1.573.182
Immateriële vaste activa	500	474
Materiële vaste activa	877	1.038
Gebruiksrechten	395	633
Totaal overige vaste activa	1.772	2.145
Totaal vaste activa	1.476.917	1.575.327
Activa aangehouden voor verkoop	7.410	1.575
Debiteuren en overige vorderingen	17.302	9.204
Belastingen naar de winst	-	37
Liquide middelen	876	961
Totaal vlottende activa	25.588	11.777
Totaal activa	1.502.505	1.587.104
Passiva		
Gestort en opgevraagd kapitaal	95.183	95.183
Agioreserve	468.555	468.555
Overige reserves	214.797	207.561
Resultaat toekomstend aan aandeelhouders Vastned Retail	(41.340)	22.435
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	737.195	793.734
Eigen vermogen minderheidsbelangen	81.098	89.132
Totaal eigen vermogen	818.293	882.866
Latente belastingverplichtingen	10.688	15.550
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	6.407	6.092
Langlopende rentedragende leningen o/g	624.793	580.427
Langlopende leaseverplichtingen	3.384	3.698
Financiële derivaten	4.769	2.678
Waarborgsommen en overige langlopende schulden	3.943	3.638
Totaal langlopende verplichtingen	653.984	612.083
Schulden aan kredietinstellingen	8.547	8.283
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	-	62.470
Kortlopende leaseverplichtingen	272	320
Belastingen naar de winst	398	526
Overige schulden en overlopende passiva	21.011	20.556
Totaal kortlopende verplichtingen	30.228	92.155
Totaal passiva	1.502.505	1.587.104

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN (€ DUIZEND)

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agioreserve	Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	Overige reserves	Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2019	95.183	472.640	267	221.207	41.095	830.392	92.637	923.029
Resultaat	-	-	-	-	22.435	22.435	1.490	23.925
Overig totaalresultaat	-	-	(267)	(974)	-	(1.241)	-	(1.241)
Totaalresultaat	-	-	(267)	(974)	22.435	21.194	1.490	22.684
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	(22.984)	(22.984)	(4.995)	(27.979)
Interim-dividend 2019 in contanten	-	-	-	(9.948)	-	(9.948)	-	(9.948)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	18.111	(18.111)	-	-	-
Eigenvermogencomponent converteerbare obligatielening	-	(4.085)	-	4.085	-	-	-	-
Inkoop eigen aandelen	-	-	-	(24.920)	-	(24.920)	-	(24.920)
Stand per 31 december 2019	95.183	468.555	-	207.561	22.435	793.734	89.132	882.866
Resultaat	-	-	-	-	(41.340)	(41.340)	(2.952)	(44.292)
Overig totaalresultaat	-	-	-	(620)	-	(620)	-	(620)
Totaalresultaat	-	-	-	(620)	(41.340)	(41.960)	(2.952)	(44.912)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	(14.579)	(14.579)	(5.082)	(19.661)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	7.856	(7.856)	-	-	-
Stand per 31 december 2020	95.183	468.555	-	214.797	(41.340)	737.195	81.098	818.293

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (€ DUIZEND)

	2020	2019
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	(44.292)	23.925
Aanpassing voor:		
Waardemutaties vastgoed	84.390	13.110
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(1.497)	(332)
Nettofinancieringskosten	15.204	17.583
Belastingen naar de winst	(4.205)	604
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</i>	49.600	54.890
Mutatie vlottende activa	(7.880)	(886)
Mutatie kortlopende schulden	1.208	(1.399)
Mutatie voorzieningen	(394)	(360)
	42.534	52.245
Ontvangen interest	14	18
Betaalde interest	(13.229)	(13.829)
Betaalde belastingen naar de winst	(748)	(236)
Kasstroom uit operationele activiteiten	28.571	38.198
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Acquisitie vastgoed	-	(13.749)
Investerings in vastgoed	(3.134)	(2.679)
Desinvestering vastgoed	12.366	12.464
Kasstroom vastgoed	9.232	(3.964)
Mutatie in overige vaste activa	136	(398)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	9.368	(4.362)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Inkoop eigen aandelen	-	(24.920)
Uitgekeerd dividend	(14.579)	(32.932)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	(5.082)	(4.995)
Opgenomen rentedragende schulden	44.203	169.038
Aflossing rentedragende schulden en leaseverplichtingen	(62.871)	(135.438)
Afwikkeling rentederivaten	-	(5.306)
Mutatie in waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen	305	132
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(38.012)	(34.421)
Netto toename/(afname) liquide middelen	(85)	(585)
Liquide middelen per 1 januari	961	1.546
Liquide middelen per 31 december	876	961

GESEGMENTEERDE INFORMATIE (€ DUIZEND)

Resultaat	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Nettohuuropbrengsten	26.154	28.884	12.749	12.835	15.148	18.281	2.967	3.027	57.018	63.027
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(41.067)	(4.605)	(10.234)	(43)	(24.251)	(10.762)	(8.838)	2.300	(84.390)	(13.110)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(61)	(486)	50	(40)	1.508	858	-	-	1.497	332
Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed	(14.974)	23.793	2.565	12.752	(7.595)	8.377	(5.871)	5.327	(25.875)	50.249
Nettofinancieringskosten									(15.204)	(17.583)
Algemene kosten									(7.418)	(8.137)
Belastingen naar de winst									4.205	(604)
Resultaat na belastingen									(44.292)	23.925

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Vastgoed in exploitatie:										
Stand per 1 januari	683.047	680.057	415.134	414.717	370.881	383.351	99.399	97.099	1.568.461	1.575.224
- Acquisities	-	13.749	-	-	-	-	-	-	-	13.749
- Investerings	976	1.320	995	460	306	643	-	-	2.277	2.423
- Overgebracht van activa aangehouden voor verkoop	1.575	-	-	-	-	-	-	-	1.575	-
- Overgebracht naar activa aangehouden voor verkoop	-	(3.704)	-	-	-	(1.488)	(7.410)	-	(7.410)	(5.192)
- Desinvesteringen	(2.690)	(3.770)	-	-	(8.275)	(863)	-	-	(10.965)	(4.633)
	682.908	687.652	416.129	415.177	362.912	381.643	91.989	97.099	1.553.938	1.581.571
- Waardemutaties	(41.067)	(4.605)	(10.234)	(43)	(24.251)	(10.762)	(8.838)	2.300	(84.390)	(13.110)
Stand per 31 december	641.841	683.047	405.895	415.134	338.661	370.881	83.151	99.399	1.469.548	1.568.461
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.998	3.509	1.300	695	864	246	435	271	5.597	4.721
Totaal vastgoed in exploitatie	644.839	686.556	407.195	415.829	339.525	371.127	83.586	99.670	1.475.145	1.573.182
Leaseverplichtingen	(2.569)	(2.571)	-	-	(723)	(823)	-	-	(3.292)	(3.394)
Taxatiewaarde per 31 december	642.270	683.985	407.195	415.829	338.802	370.304	83.586	99.670	1.471.853	1.569.788

ACTIVA AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP (€ DUIZEND)

	2020	2019
Stand per 1 januari	1.575	3.500
Overgebracht van Vastgoed in exploitatie	7.410	5.192
Overgebracht naar Vastgoed in exploitatie	(1.575)	-
Overgebracht van Overlopende activa in verband met huurincentives vastgoed	-	13
Desinvesteringen	-	(7.130)
	7.410	1.575
Waardemutaties	-	-
Stand per 31 december	7.410	1.575

In 2020 zijn geen objecten geclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop verkocht (2019: zes in Nederland, één in België). Per 31 december 2020 is er sprake van één object dat wordt aangehouden als activa aangehouden voor verkoop (31 december 2019: twee objecten).

RENTEDRAGENDE SCHULDEN

De rentedragende schulden bestaan per 31 december uit:

	2020	2019
<i>Langlopende rentedragende schulden</i>		
Leningen zonder zekerheidsstelling	624.793	580.427
Leaseverplichtingen	3.384	3.698
Totaal langlopende rentedragende schulden	628.177	584.125
<i>Kortlopende rentedragende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	8.547	8.283
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	-	62.470
Kortlopende leaseverplichtingen	272	320
Totaal kortlopende rentedragende schulden	8.819	71.073
Totaal rentedragende schulden	636.996	655.198

Het verloop van de rentedragende schulden was als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	655.198	620.732
Opgenomen rentedragende schulden	44.203	169.038
Aflossingen	(62.871)	(135.438)
Toepassing effectieve rentemethode	466	866
Stand per 31 december	636.996	655.198

De op het persbericht toegepaste waarderingsgrondslagen zijn in overeenstemming met International Financial Reporting Standards ('IFRS'), zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

De financiële overzichten worden gepresenteerd in euro's, waarbij bedragen afgerond zijn op duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Vastgoed en financiële derivaten zijn gewaardeerd tegen reële waarde. De overige posten in de financiële overzichten worden gewaardeerd op historische of geamortiseerde kostprijs.

Bij het opstellen van de financiële overzichten heeft de Directie zich oordelen gevormd inzake schattingen en veronderstellingen welke gevolgen hebben op de in de financiële overzichten opgenomen bedragen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen betreffende de toekomst zijn gebaseerd op historische ervaringen en andere relevante factoren, gegeven de omstandigheden op balansdatum. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden regelmatig beoordeeld. Eventuele aanpassingen worden verantwoord in de periode waarin de schatting is herzien, of indien de schatting ook effect heeft op toekomstige perioden, eveneens in toekomstige perioden.

De leden van de Raad van Commissarissen en de Directie van Vastned Retail hadden gedurende 2020 geen persoonlijk belang bij investeringen van Vastned Retail. Voor zover Vastned Retail bekend is, hebben in de verslagperiode geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij Vastned Retail zijn te beschouwen.

Dit persbericht is gebaseerd op de jaarrekening 2020 die op 10 februari 2021 is opgemaakt en waarbij Ernst & Young Accountants LLP een goedkeurende controleverklaring heeft afgegeven. Het persbericht betreft slechts een deel van de jaarrekening. De opgemaakte jaarrekening is nog niet openbaar gemaakt krachtens het wettelijke voorschrift en is nog niet vastgesteld. De Algemene vergadering van Aandeelhouders waar de jaarrekening zal worden vastgesteld is gepland op 15 april 2021.

De door EPRA's Reporting and Accounting Committee gepubliceerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR') bevatten aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestatie-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille.

Vastned onderschrijft het belang van standaardisering van de rapportage van prestatie-indicatoren uit oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers. De in dit hoofdstuk opgenomen overzichten worden gepresenteerd in euro's, waarbij bedragen zijn afgerond op duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

EPRA prestatie-indicator	Tabel	€ DUIZEND		PER AANDEEL (€)	
		2020	2019	2020	2019
EPRA Earnings	1	31.727	35.041	1,85	2,03
EPRA NRV	2	833.563	897.145	48,60	52,31
EPRA NTA	2	750.833	810.455	43,78	47,25
EPRA NDV	2	725.168	787.248	42,28	45,90
EPRA NAV	2	751.898	810.855	43,84	47,28
EPRA NNNAV	2	726.641	792.420	42,36	46,20
EPRA Net Initial Yield (NIY)	3 (i)	4,0%	3,7%		
EPRA 'Topped-up' NIY	3 (ii)	4,1%	4,0%		
EPRA Vacancy rate	4	3,6%	2,0%		
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	5 (i)	24,2%	21,1%		
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	5 (ii)	23,2%	20,3%		
Capital expenditure	6	2.277	16.172		

1 EPRA EARNINGS

	2020	2019
<i>Resultaat volgens geconsolideerde IFRS winst-en-verliesrekening</i>	(44.292)	23.925
Waardemutaties vastgoed	84.390	13.110
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(1.497)	(332)
Financiële kosten	-	221
Waardemutaties financiële derivaten	2.091	2.687
Mutatie latente belastingvorderingen- en verplichtingen	(4.707)	513
Toekomend aan minderheidsbelangen	(4.258)	(5.083)
EPRA Earnings	31.727	35.041
EPRA Earnings per share (EPS)	1,85	2,03

2 EPRA NET ASSET VALUE METRICS

	31 december 2020					31 december 2019				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	737.195	737.195	737.195	737.195	737.195	793.734	793.734	793.734	793.734	793.734
Hybride instrumenten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verwaterde NAV	737.195	737.195	737.195	737.195	737.195	793.734	793.734	793.734	793.734	793.734
Reële waarde verwaterde NAV	737.195	737.195	737.195	737.195	737.195	793.734	793.734	793.734	793.734	793.734
Latente belastingen met betrekking tot waardestijgingen van vastgoed	10.635	10.005	-	10.635	1.473	15.264	15.264	-	15.264	5.172
Reële waarde van financiële derivaten	4.068	4.068	-	4.068	-	1.857	1.857	-	1.857	-
Immateriële vaste activa Reële waarde van rentedragende schulden met een vaste rentevoet	-	(435)	-	-	-	-	(400)	-	-	-
	-	-	(12.027)	-	(12.027)	-	-	(6.486)	-	(6.486)
Overdrachtsbelasting	81.665	-	-	-	-	86.290	-	-	-	-
NAV	833.563	750.833	725.168	751.898	726.641	897.145	810.455	787.248	810.855	792.420
Verwaterd aantal aandelen	17.151.976	17.151.976	17.151.976	17.151.976	17.151.976	17.151.976	17.151.976	17.151.976	17.151.976	17.151.976
NAV per aandeel	48,60	43,78	42,28	43,84	42,36	52,31	47,25	45,90	47,28	46,20

Omwille van de vergelijking met de in het verleden gepubliceerde gegevens zijn de EPRA NAV en EPRA NNNAV in 2020 nog in het overzicht opgenomen.

	31 december 2020			31 december 2019		
	Reële waarde	In procenten van de totale portefeuille	Percentage van uitgesloten latente belastingen	Reële waarde	In procenten van de totale portefeuille	Percentage van uitgesloten latente belastingen
Het deel van de portefeuille dat onderhevig is aan latente belastingen en dat bedoeld is om in bezit te houden en niet om op de lange termijn te verkopen	202.575	14	100	231.397	15	100

3 EPRA NET INITIAL YIELD EN EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD PER 31 DECEMBER

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Vastgoed	642.270	685.560	407.195	415.829	338.802	370.304	90.996	99.670	1.479.263	1.571.363
toevoeging: Geschatte transactiekosten	43.852	47.989	29.422	29.537	8.469	9.258	2.845	2.701	84.588	89.485
Investeringswaarde vastgoed (B)	686.122	733.549	436.617	445.366	347.271	379.562	93.841	102.371	1.563.851	1.660.848
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	31.370	33.277	15.508	12.022	17.977	19.229	3.569	3.673	68.424	68.201
Niet-terugvorderbare exploitatiekosten	(3.969)	(4.406)	(544)	(568)	(1.245)	(1.831)	(242)	(240)	(6.000)	(7.045)
Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)	27.401	28.871	14.964	11.454	16.732	17.398	3.327	3.433	62.424	61.156
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	945	78	762	3.874	267	804	110	234	2.084	4.990
Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)	28.346	28.949	15.726	15.328	16.999	18.202	3.437	3.667	64.508	66.146
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,0%	3,9%	3,4%	2,6%	4,8%	4,6%	3,5%	3,4%	4,0%	3,7%
(ii) EPRA Topped-up net Initial Yield (C/B)	4,1%	3,9%	3,6%	3,4%	4,9%	4,8%	3,7%	3,6%	4,1%	4,0%

4 EPRA VACANCY RATE

31 december 2020

	Brutohuur- opbreng- sten	Nettohuur- opbreng- sten	Verhuur- bare oppervlakte (m2)	Geannuali- seerde brutohuur- opbreng- sten	Geschatte huurwaar- de (ERV) van de leegstand	Geschatte huurwaar- de (ERV)	EPRA Vacancy Rate
Nederland	30.280	26.154	105.575	31.370	1.633	33.085	4,9%
Frankrijk	14.214	12.749	21.340	15.508	242	17.514	1,4%
België	17.085	15.148	81.903	17.977	718	17.770	4,0%
Spanje	3.337	2.967	3.419	3.569	-	3.489	-
<i>Totaal</i>	64.916	57.018	212.237	68.424	2.593	71.858	3,6%

31 december 2019

	Brutohuur- opbreng- sten	Nettohuur- opbreng- sten	Verhuur- bare oppervlakte (m2)	Geannuali- seerde brutohuur- opbreng- sten	Geschatte huurwaar- de (ERV) van de leegstand	Geschatte huurwaar- de (ERV)	EPRA Vacancy rate
Nederland	32.568	28.884	107.589	33.277	1.196	33.551	3,6%
Frankrijk	13.642	12.835	21.126	12.022	33	17.394	0,2%
België	19.664	18.281	86.738	19.229	240	18.945	1,3%
Spanje	3.414	3.027	3.419	3.673	-	3.823	-
<i>Totaal</i>	69.288	63.027	218.872	68.201	1.469	73.713	2,0%

5 EPRA COST RATIOS

	2020	2019
Algemene kosten	7.418	8.137
Exploitatiekosten	8.039	6.289
Niet-doorberekende servicekosten	367	244
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	15.824	14.670
Leegstandskosten	(617)	(566)
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	15.207	14.104
Brutohuuropbrengsten ¹	65.424	69.560
(i) EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	24,2%	21,1%
(ii) EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	23,2%	20,3%

¹⁾ Inclusief overige inkomsten van € 508 (2019: € 272)

In 2020 zijn geen exploitatiekosten gekapitaliseerd (2019: nihil).

Vastned kapitaliseert de direct aan vastgoed in renovatie toe te rekenen exploitatiekosten gedurende de periode dat het vastgoed in renovatie niet voor verhuur beschikbaar is. Algemene kosten (overhead) worden niet gekapitaliseerd.

6 CAPITAL EXPENDITURE

	2020	2019
Acquisities ¹⁾	-	13.749
Ontwikkeling	-	-
Like-for-like-portefeuille ²⁾	2.277	2.423
Overige	-	-
	2.277	16.172

¹⁾ Betreft aankopen in 2019 van objecten in Amsterdam

²⁾ Betreft verbeteringen aan diverse reeds in bezit zijnde vastgoedobjecten verspreid over de diverse landen.

Vastned heeft geen belangen in joint ventures.