

# TRADING UPDATE Q1 2020

*Solide operationele Q1 2020 resultaten;  
Impact COVID-19 op het resultaat 2020 onzeker*

## Hoofdpunten

- Solide operationele resultaten in Q1 2020
- Bezettingsgraad van de portefeuille licht gedaald naar 97,0% per einde Q1 2020
- Dividendvoorstel voor FY 2019 verlaagd naar € 1,43 per aandeel
- Intrekking van verwachting voor het direct resultaat 2020 vanwege aanhoudende onzekerheid als gevolg van de uitbraak van COVID-19 en de overheidsmaatregelen
- Geen interim-dividend uitkering 2020
- Algemene Vergadering van Aandeelhouders over boekjaar 2019 wordt gehouden op 25 juni 2020

**Amsterdam, 6 mei 2020 – Vastned, de beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op ‘venues for premium shopping’, publiceert solide operationele resultaten over het eerste kwartaal 2020 met een licht gedaalde bezettingsgraad. De resultaten over het eerste kwartaal ondervonden nog geen gevolgen van de uitbraak van COVID-19 en de overheidsmaatregelen genomen ter beperking van de verspreiding ervan. Vanwege de onzekerheid over de duur van de huidige situatie en de impact van de overheidsmaatregelen trekt Vastned haar verwachtingen voor het direct resultaat over 2020 in.**

Taco de Groot, CEO Vastned: *“De uitbraak van COVID-19 en de in vervolg daarop genomen overheidsmaatregelen hebben verstrekkende gevolgen voor een ieder van ons. In deze situatie hebben de gezondheid en veiligheid van onze medewerkers, huurders en bezoekers de hoogste prioriteit voor Vastned.*

*De lockdowns alsmede de vrijwillige en gedwongen sluitingen van winkels en horeca in Nederland, België, Frankrijk en Spanje hebben veelal negatieve implicaties voor onze huurders. Vastned is daarom voortdurend in gesprek met deze huurders en heeft met de overgrote meerderheid daarvan in Nederland afspraken gemaakt die aansluiten bij de afspraken die gemaakt zijn in de branche. In België, Frankrijk en Spanje lopen dergelijke gesprekken nog. De afspraken met de huurders zijn maatwerk, waarbij er rekening gehouden wordt met de specifieke situatie waarin de huurder zich bevindt en waarbij tegelijkertijd de belangen van alle stakeholders, waaronder Vastned’s aandeelhouders, in ogenschouw worden genomen. De afspraken variëren van het spreiden van de betaling van het kwartaal over maanden, het niet vooraf, maar achteraf betalen, tot uitstel van betaling van de hele of een gedeelte van de huur.*

*De liquiditeitspositie van Vastned is goed, maar gezien de huidige onzekerheid achten we het prudent om tijdens de aandeelhoudersvergadering van 25 juni 2020 voor te stellen het slotdividend over 2019 te verlagen om de liquiditeitspositie van de vennootschap verder te ondersteunen. Het nieuwe dividendvoorstel over 2019 bedraagt in totaal € 1,43 per aandeel. Tevens schrapt Vastned in dit licht het interim-dividend over 2020.*

*De overheidsmaatregelen als gevolg van de uitbraak van COVID-19 werden in de tweede helft van maart geïntroduceerd in de landen waarin Vastned actief is. Vastned’s resultaten in het eerste kwartaal van 2020 ondervonden hier nog geen gevolgen van. Huurders worden door de overheidsmaatregelen geraakt en Vastned neemt dientengevolge diverse maatregelen, zoals het opschorten van alle niet noodzakelijke investeringen en het doorvoeren van operationele kostenreducties. Tevens is besloten het vaste salaris van de Directie en de beloning van de Raad van Commissarissen over de maanden mei, juni en juli 2020 te verlagen met 15%. 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 op het resultaat van Vastned over 2020. Vastned trekt dientengevolge haar verwachting voor het direct resultaat over 2020 in.*

*De focus van Vastned zal in deze tijden niet veranderen, de prioriteit blijft het handhaven van de hoge bezettingsgraad, zodat, wanneer de situatie normaliseert, Vastned goed gepositioneerd is voor herstel.”*

## TOELICHTING OP DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

### Bezettingsgraad

In Q1 2020 daalde de bezettingsgraad naar 97,0% van 98,0% per jaareinde 2019. Deze lichte daling werd veroorzaakt door een daling in de bezettingsgraad in België en in mindere mate in Nederland. In Frankrijk en Spanje bleef de portefeuille volledig verhuurd in Q1 2020.

In Nederland daalde de bezettingsgraad licht door het vertrek van Steps uit het pand aan de Eindstraat 14-16 in Breda en het vertrek van twee pop-up stores op de Leidsestraat 60-62 in Amsterdam en de Bakkerstraat 16 in Utrecht. Voor de Eindstraat 14-16 in Breda vinden er reeds gesprekken met nieuwe huurders plaats.

In België werd de daling in de bezettingsgraad veroorzaakt door het vertrek van twee pop-up stores aan de Schuttershofstraat 55 in Antwerpen en de Galerie Jardin d'Harscamp in Namen. Daarnaast vertrok Orchestra uit één pand in Wilrijk en één in Tielt-Winge.

Bezettingsgraad (%)	31 maart 2020	31 december 2019
Nederland	96,0	96,6
Frankrijk	99,9	99,8
België	95,8	98,8
Spanje	100,0	100,0
<b>Totaal</b>	<b>97,0</b>	<b>98,0</b>

### Verhuuractiviteit

In Q1 2020 was er nagenoeg geen impact van COVID-19 op het resultaat en sloot Vastned 10 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 1,3 miljoen, ofwel 1,7% van de totale theoretische huur.

Voor de Reguliersdwarstraat 80-84 in Amsterdam sloot Vastned een nieuw huurcontract af voor een tweede vestiging van het Italiaanse restaurant La Casa di Michael. Na een interne verbouwing hoopt het restaurant open te gaan wanneer dit van overheidswege weer is toegestaan. Tevens heeft Vastned in Amsterdam een nieuw huurcontract afgesloten met Holland & Barrett voor een winkelruimte aan de Ferdinand Bolstraat 85. Daarnaast heeft Vastned per 1 april 2020 het pand aan de Ferdinand Bolstraat 88 verhuurd aan Vkusvill, de eerste winkel van een Russische supermarktketen in Nederland.

In winkelcentrum Keizerswaard in Rotterdam is een nieuw huurcontract afgesloten met Lidl voor een object van 330m<sup>2</sup>.

In Utrecht heeft Vastned een nieuw huurcontract afgesloten met Spar voor een zogenoemde city convenience store aan de Bakkerstraat 16, de eerste winkel die deel uitmaakt van een nieuw concept van Spar. Daarnaast is het huurcontract met H&M aan de Steenweg 31-33 in Utrecht voor één jaar vernieuwd.

De huurddaling van deze nieuwe huurcontracten in Q1 2020 is 5,9%, welke wordt veroorzaakt door het nieuwe huurcontract met H&M aan de Steenweg in Utrecht. Gecorrigeerd voor dit jaarcontract zou de huurverandering positief zijn geweest in Q1 2020.

Verhuuractiviteit	Q1 2020
Aantal huurcontracten	10
Huuropbrengsten (€ miljoen)	1,3
% van totale theoretische huur	1,7
Huurverandering (€ miljoen)	-0,1
% huurverandering	-5,9

## PERSBERICHT

**Acquisities en desinvesteringen**

In Q1 2020 hebben er geen acquisities of desinvesteringen plaatsgevonden.

**FINANCIERINGSSTRUCTUUR**

In januari 2020 heeft Vastned een private placement voor een bedrag € 25 miljoen terugbetaald aan Pricoa Capital Group, hetgeen werd gefinancierd uit de ongebruikte kredietfaciliteit. Het restant van de kortlopende verplichtingen betreft een private placement ten bedrage van € 37,5 miljoen, welke expireert in oktober 2020.

**COVID-19**

Om de huidige situatie omtrent COVID-19 het hoofd te bieden is Vastned voortdurend in gesprek met de huurders van winkel- en horecaruimte en heeft zij met de overgrote meerderheid van de huurders in Nederland afspraken gemaakt die aansluiten bij de afspraken die gemaakt zijn in de branche. In België, Frankrijk en Spanje lopen dergelijke gesprekken nog. De overeenkomsten met de huurders zijn maatwerk, waarbij er rekening gehouden wordt met de specifieke situatie waarin de huurder zich bevindt en waarbij tegelijkertijd de belangen van alle stakeholders, waaronder Vastned's aandeelhouders, in ogenschouw worden genomen. De afspraken variëren van het spreiden van de betaling van het tweede kwartaal van 2020 over de maanden, het niet vooraf, maar achteraf betalen, tot uitstel van betaling van de hele of een gedeelte van de huur. De overheidsmaatregelen als gevolg van de uitbraak van COVID-19 werden in de tweede helft van maart geïntroduceerd in de landen waarin Vastned actief is en Vastned's resultaten in het eerste kwartaal van 2020 ondervonden hier nog geen gevolgen van. Huurders worden door de overheidsmaatregelen geraakt en Vastned neemt dientengevolge diverse maatregelen, zoals het opschorten van alle niet noodzakelijke investeringen en het doorvoeren van operationele kostenreducties. Tevens is besloten het vaste salaris van de Directie en de beloning van de Raad van Commissarissen gedurende de maanden mei, juni en juli 2020 te verlagen met 15%.

**ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS OVER BOEKJAAR 2019**

Vastned heeft 25 juni 2020 als nieuwe datum vastgesteld voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders over boekjaar 2019. De vergadering zal worden gehouden ten kantore van de vennootschap (De Boelelaan 7, Amsterdam). Gezien de situatie en de overheidsmaatregelen met betrekking tot COVID-19 is het aandeelhouders niet toegestaan om deze vergadering fysiek bij te wonen. De vergadering zal live worden uitgezonden via een audio webcast die te volgen zal zijn via [www.vastned.com](http://www.vastned.com). Indien aandeelhouders die zich hebben aangemeld vragen willen stellen over onderwerpen op de agenda, dan kunnen zij deze uiterlijk dinsdag 23 juni 2020 om 11:00 uur per e-mail sturen naar [remco.vergeer@vastned.com](mailto:remco.vergeer@vastned.com). De volledige agenda inclusief toelichting is beschikbaar via [www.vastned.com/ava](http://www.vastned.com/ava).

**DIVIDENDVOORSTEL 2019**

Om de liquiditeitspositie te ondersteunen in deze uitdagende tijden zal Vastned tijdens de uitgestelde Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 25 juni 2020 een voorstel doen tot verlaging van het eerder gedane voorstel inzake de slotdividenduitkering over 2019. Het nieuwe dividendvoorstel voor 2019 betreft een dividend per aandeel van in totaal € 1,43, uit te keren en ten laste te brengen van de vrij uitkeerbare reserves. Rekening houdend met het uitgekeerde interim-dividend over 2019 van € 0,58 in augustus 2019, zal het slotdividend € 0,85 per aandeel bedragen. Het slotdividend wordt op 13 juli 2020 betaalbaar gesteld.

**VOORUITZICHTEN 2020**

Gezien de onzekerheid over de duur van de huidige situatie en de impact van de overheidsmaatregelen, trekt Vastned haar verwachting over 2020 van het direct resultaat tussen €2,05 en € 2,15 per aandeel in.

Het is op dit moment niet mogelijk om een inschatting te maken van de impact op het resultaat van Vastned en derhalve kan Vastned geen nieuwe verwachting van het direct resultaat voor 2020 geven.

Tevens schrapt Vastned het interim-dividend voor 2020, wat ook als doel heeft de liquiditeitspositie van Vastned verder te ondersteunen.

**FINANCIËLE KALENDER 2020**

25 juni 2020		Algemene Vergadering van Aandeelhouders over 2019
29 juni 2020		Ex-slotdividenddatum 2019
30 juni 2020		Recorddate slotdividend 2019
13 juli 2020		Uitbetaling slotdividend 2019
29 juli 2020	nabeurs	Halfjaarresultaten 2020
27 oktober 2020	nabeurs	9M trading update 2020

**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 € 1,6 miljard per eind december 2019.

**Voor verdere informatie**

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