

Pers- en analistenmeeting Jaarcijfers 2014



AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2014
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2014
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2015



AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2014
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2014
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2015



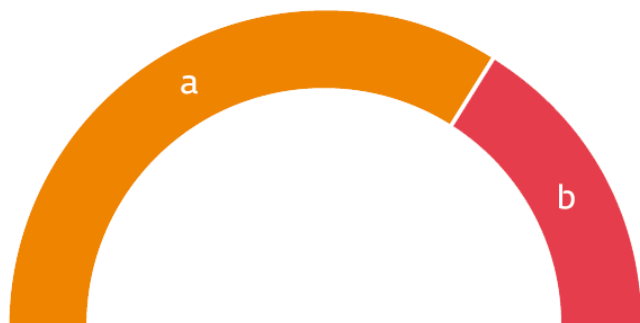
Type winkelvastgoed

- Binnenstadswinkels
- Baanwinkels

Bezettingsgraad

- 95,4% op 31.12.2013
- 97,9% op 31.12.2014

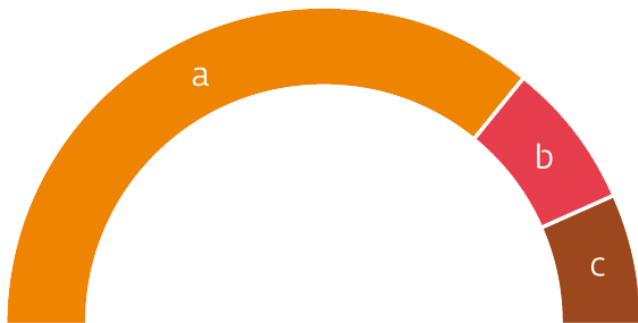
a 68% Binnenstadswinkels
b 32% Baanwinkels



Geografische spreiding

Winkels zijn verspreid over gans België met goede verdeling over de regio's

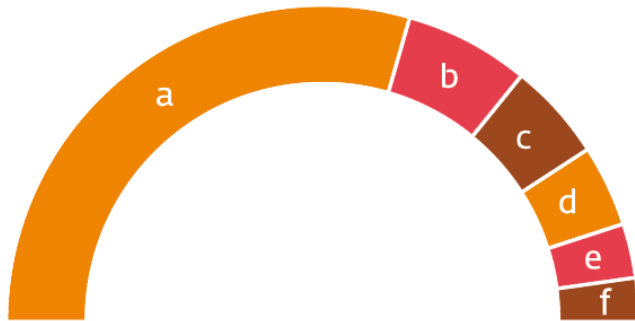
a	72%	Vlaanderen
b	15%	Brussel
c	13%	Wallonië



Sectorale spreiding van de huurders

Niveau van huurders is hoog met evenwichtige spreiding over belangrijkste sectoren in de detailhandel

a	63%	Kleding, schoenen en accessoires
b	13%	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
c	10%	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
d	6%	Voedingspecialzaken en warenhuizen
e	5%	TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
f	3%	Overige



AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2014
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2014
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2015



Belangrijke gebeurtenissen van 2014

- Realisatie van de vooropgestelde strategie om 65% van de vastgoedportefeuille te investeren in binnenstadswinkels: 68% op 31 december 2014
- Verwerving van een binnenstadswinkel op een toplocatie in Gent Veldstraat
- Desinvestering van 19 niet-strategische winkelpanden op secundaire locaties
- Realisatie van 27 verhuurtransacties die circa 16% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 5% tot gevolg
- Omvorming naar het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap



Investeringsen 2014

Gent

- Uitbreiding van de portefeuille in juli 2014 door aankoop van binnenstadswinkel op toplocatie in de Veldstraat 23-27 te Gent
- Investeringswaarde € 27,7 miljoen
- Pand verworven aan marktconform rendement
- Commerciële oppervlakte circa 1.875 m²
- Verhuurd aan H&M
- Huurinkomstenstroom van circa € 1,1 miljoen op jaarbasis
- Gefinancierd met bestaande kredietlijnen



Desinvestering 19 niet-strategische winkelpanden op secundaire locaties

- Verspreid over gans België: Julianus Shopping in Tongeren, Vilvoorde, Hoboken, Bree, Chênée, Flémalle, Genk, La Louvière, Malmédy, Mons, Sint-Pieters-Leeuw, Waterloo, Antwerpen, Westerlo, Hasselt en Wilrijk
- Totale winkeloppervlakte 39.000 m²
- Totale reële waarde van € 42,9 miljoen op 31 december 2013
- 12% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille
- Netto-verkoopprijs 4,4% lager dan boekwaarde op 31.12.2013
- Jaarlijkse huurinkomsten: € 3,6 miljoen of circa 16% van totale jaarlijkse huurinkomsten

Huurhernieuwingen getekend in 2014

Huurder		Aanvangsdatum	Oude huur	Nieuwe huur
Baanwinkels				
Vlaanderen	Huishoudartikelen	6/12/2014	34.503	34.503
Vlaanderen	Doe-het-zelf	1/11/2013	100.565	101.501
Wallonië	Huishoudartikelen	24/11/2014	53.188	53.188
Wallonië	Huishoudartikelen	1/09/2015	93.076	100.000
Vlaanderen	Ontspanning & vrije tijd	15/06/2014	2.084	6.084
Wallonië	Kleding	1/07/2014	74.954	74.954
Wallonië	Interieur decoratie	1/01/2015	64.345	64.345
Vlaanderen	Kleding	1/02/2015	96.827	96.827
Vlaanderen	Huishoudartikelen	1/01/2014	135.507	220.000
Vlaanderen	Kleding	1/01/2019	111.855	149.850
Binnenstadswinkels				
Vlaanderen	Kleding	1/10/2014	987.110	1.001.412
Vlaanderen	Kleding	1/01/2014	617.259	617.259
Vlaanderen	Accessoires	1/09/2015	66.314	80.000
Vlaanderen	Accessoires	15/06/2015	65.253	70.000
TOTAAL			2.502.839	2.669.922
Stijging				7%

Nieuwe verhuringen getekend in 2014

	Huurder	Aanvangsdatum	Oude huur	Nieuwe huur	
Baanwinkels					
	Wallonië	Kleding	1/03/2014	43.119	48.000
	Vlaanderen	Dienstverlening	1/04/2014	35.200	38.500
	Vlaanderen	Ontspanning & vrije tijd	1/05/2014	21.066	12.000
	Wallonië	Electronica	9/05/2014	10.400	10.500
	Vlaanderen	Catering	19/05/2014	10.426	10.320
	Vlaanderen	Catering	1/09/2014	11.829	11.940
	Vlaanderen	Kleding	15/09/2014	30.637	32.875
	Vlaanderen	Catering	1/12/2014	10.320	10.320
	Vlaanderen	Electronica	27/10/2014	54.815	40.340
Binnenstadswinkels					
	Wallonië	Electronica	15/04/2014	50.750	52.000
	Vlaanderen	Kleding	16/09/2014	450.000	450.000
	Brussel	Kleding	15/09/2014	89.674	65.000
	Vlaanderen	Kleding	27/10/2014	120.000	150.000
TOTAAL			938.235	931.795	
Stijging				-1%	

Omvorming gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV)



- Wet van 12/05/2014 en KB van 13/07/2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen
- Positioneren als REIT
- Zichtbaarheid door internationale beleggers verbeteren
- Sluit beter aan bij de economische realiteit en het juridisch kader
- Unaniem goedgekeurd op buitengewone algemene vergadering van 27 oktober 2014

AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2014
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2014
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2015



A. Evolutie van de portefeuille



	31.12.2014	31.12.2013
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	365.450	370.720
Lopende huren (€ 000)	20.431	22.125
Rendement (%)	5,6%	6,0%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	20.875	23.183
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,7%	6,3%
Bezettingsgraad (%)	97,9%	95,4%
Bezettingsgraad exclusief panden in renovatie (%)	98,5%	96%
Totale verhuurbare oppervlakte	111.594	146.962

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 31.12.2014



<u>In € 000</u>	31.12.2014	31.12.2013
Huurinkomsten	22.011	21.743
Met verhuur verbonden kosten	-81	-72
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	43	37
Vastgoedresultaat	21.973	21.708
Vastgoedkosten	-2.468	-2.276
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.223	-989
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	18.282	18.443
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.870	273
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.102	-3.030
Ander portefeuilleresultaat	-1.305	-154
Operationeel resultaat	26.209	15.532

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 31.12.2014



<u>In € 000</u>	31.12.2014	31.12.2013
Operationeel resultaat	26.209	15.532
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-4.191	-4.891
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-1.240	1.586
Belastingen	-290	-33
Nettoresultaat	20.488	12.194
<i><u>Toelichting:</u></i>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13.801	13.448
Portefeuilleresultaat	7.927	-2.911
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-1.240	1.657

C. Geconsolideerde balans



<u>ACTIVA in € 000</u>	31.12.2014	31.12.2013
Vaste activa	357.023	362.265
Immateriële vaste activa	3	7
Vastgoedbeleggingen	356.536	361.678
Andere materiële vaste activa	477	560
Financiële vaste activa	0	17
Handelsvorderingen en andere vaste activa	7	3
Vlottende activa	5.391	2.768
Activa bestemd voor verkoop	4.156	0
Handelsvorderingen	163	173
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	213	91
Kas en kasequivalenten	339	1.860
Overlopende rekeningen	520	644
TOTAAL ACTIVA	362.414	365.033

C. Geconsolideerde balans - vervolg



<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	31.12.2014	31.12.2013
Eigen vermogen	242.967	235.467
Langlopende verplichtingen	91.632	116.965
Langlopende financiële schulden	86.906	113.712
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.552	3.106
Andere langlopende verplichtingen	174	109
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	38
Kortlopende verplichtingen	27.815	12.601
Voorzieningen	205	0
Kortlopende financiële schulden	19.256	8.405
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	521
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.209	2.576
Andere kortlopende verplichtingen	136	175
Overlopende rekeningen	1.009	924
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	362.414	365.033

D. Gegevens per aandeel



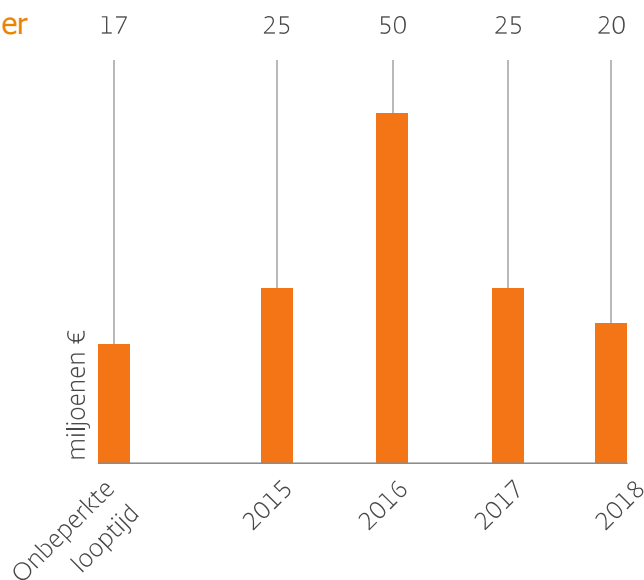
	31.12.2014	31.12.2013
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	2,72	2,65
Nettowaarde (reële waarde) (€)	47,81	46,37
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	49,59	48,13
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	48,71	47,08
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	57,97	52,40
Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%)	21%	13%

E. Financiële structuur

Gezonde financiële structuur

- Bedrag opgenomen financiële schulden: € 106 miljoen
- 69% langetermijnfinancieringen met gemiddelde resterende looptijd van 2,1 jaar
- Goed gespreide vervaldag kredieten tussen 2015 en 2018
- € 31 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen

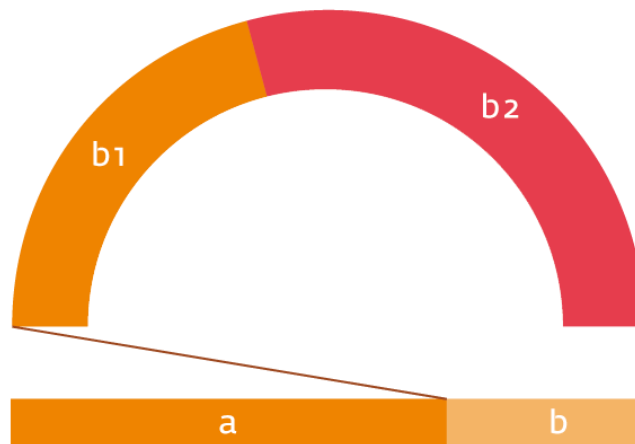
Vervaldagenkalender kredietlijnen



E. Financiële structuur - vervolg

- Spreiding kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- 75% van opgenomen kredieten heeft vaste rentevoet, 25% variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten liggen vast voor resterende periode van gemiddeld 3,6 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor 2014: 3,2% inclusief bankmarges (4,0% voor 2013)
- Waarde financiële derivaten: € 4,6 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad: 31% (34% op 31 december 2013)

Verhouding langetermijn- en kortetermijnkredieten



a	Langetermijnkredieten	69%
b	Kortetermijnkredieten	31%
b1	Kredieten met onbeperkte looptijd	13%
b2	Krediet dat in het eerste kwartaal 2015 geherfinancierd wordt	18%

AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2014
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2014
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2015



- Omzetten en winstmarges van retailers staan onder druk (vooral fashion)
- Retailers focussen op primaire locaties
- Prime rents op toplocaties stabiel of stijgend wegens beperkt aanbod
- Sluiting van winkels op secundaire locaties; toenemende leegstand en huurprijzen onder druk
- Moeilijk om substantiële huurtoename te realiseren bij nieuwe verhuringen
- Bij huurverlengingen op toplocaties wel huurgroei mogelijk



Investeringsmarkt

- Blijvende sterke belangstelling voor winkelvastgoed zowel voor retailparken als voor binnenstadswinkels
- Groot aanbod van kandidaat kopers
- Relatief weinig kwalitatieve investeringsopportuniteiten
- Belgische privé-investeerdere blijven in belangrijke mate actief tot investeringen van € 25 miljoen
- Scherpe rendementen onder 4% voor toplocaties

vastned
Retail Belgium



AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2014
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2014
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2015



Vooruitzichten voor 2015

- Investeringsstrategie aanscherpen tot 75% in binnenstadswinkels
- Duidelijke focus op topwinkelstraten in de grootste steden met sterke winkelgebieden zoals Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge
- Mogelijkheid tot investeren in topwinkelstraten waar privé-investeerders een groot deel uitmaken van het totale investeerdersvolume
- Desinvestering van minder strategische binnenstads- en baanwinkels of retailparken in kleinere steden
- Afwachten impact regionalisering die mogelijk toekomstige ontwikkelingen in de periferie bemoeilijkt
- Actief asset management om commercieel potentieel nog beter te benutten
- Matig optimisme wat betreft de huurgroei
- Lager operationeel uitkeerbaar resultaat ten gevolge van desinvesteringen



Vragen ?

