

Pers- en analistenmeeting

Jaarcijfers 2011

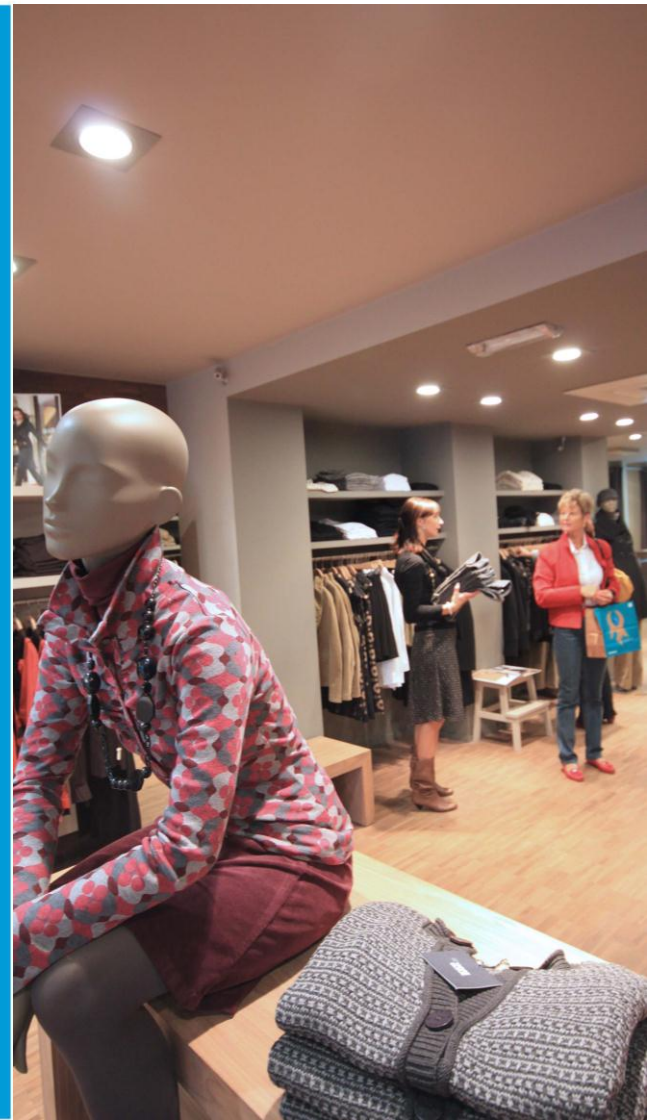
AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2011
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2011
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Voorzichten voor 2012



AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2011
- 3 Financieel resultaat per 31.12.2011
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2012



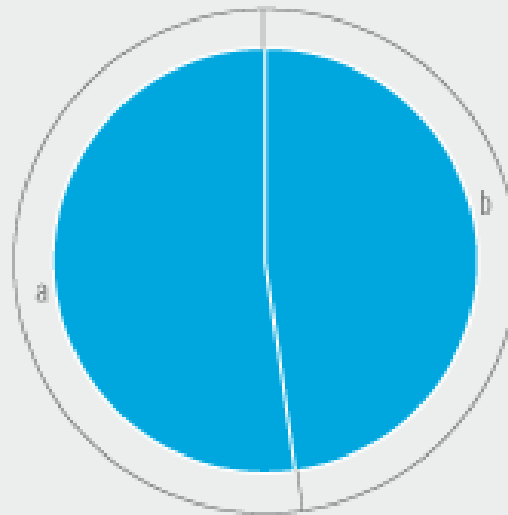
Portefeuille

Type winkelvastgoed

- Binnenstadswinkels
- Baanwinkels en shoppingcentra

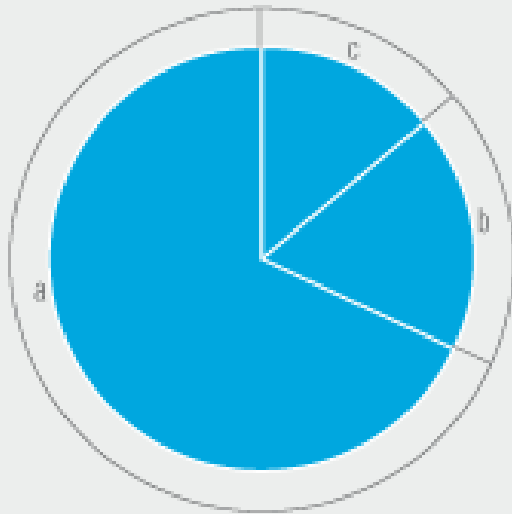
Bezettingsgraad

- 98,8 % op 31.12.2010
- 96,6 % op 31.12.2011



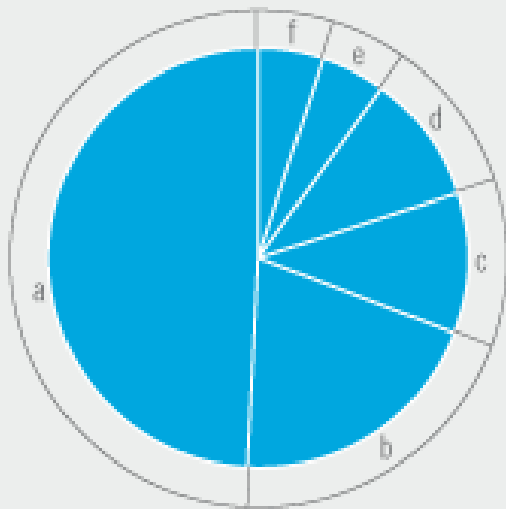
- a — 52% Baanwinkels & Shopping centra
- b — 48% Binnenstadswinkel

Geografische spreiding



- a — 68% Vlaanderen
- b — 18% Wallonië
- c — 14% Brussel

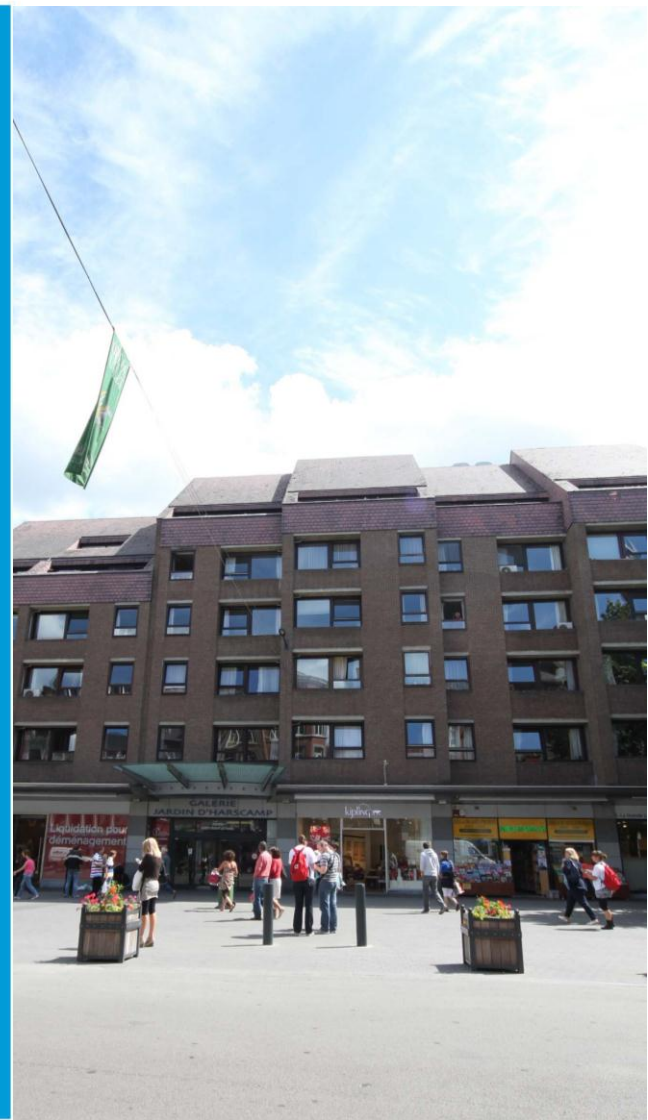
Sector huurder



- a — 49% Kleding, schoenen en accessoires
- b — 20% Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- c — 11% Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- d — 10% Voedingspecialzaken en warenhuizen
- e — 5% TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- f — 5% Overige

AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2011
- 3 Financieel resultaat per 31.12.2011
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2011



Belangrijke gebeurtenissen van 2011

Investering

Winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen:

- Totale commerciële winkelloppervlakte : 2.228 m² en 23 ondergrondse parkeerplaatsen
- 17 kleinere winkels (Club, Belgique Loisirs, enz) welke relatief eenvoudig samengevoegd kunnen worden tot een groter geheel
- Huurinkomsten op het moment van aanschaffing: € 534.000 (< actuele gangbare markthuurwaarde)
- Huurinkomsten vanaf medio oktober 2011
- Aanschaffingswaarde: circa € 10 miljoen
- Brutoaanvangsrendement: 5,2 %
- Herpositionering winkelcomplex is gestart

Belangrijkste huurhernieuwingen getekend in 2011

	Huurder	Aanvangsdatum	Oude huur	Nieuwe huur
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/12/2010	47.439	25.000
Vlaanderen	Huishoudartikelen	1/01/2011	83.560	110.000
Vlaanderen	Voeding	1/04/2011	99.938	120.845
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/09/2011	45.797	30.000
Vlaanderen	Interieur	1/01/2012	615.474	734.153
Wallonië	Interieur	1/01/2012	446.768	451.613
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/03/2012	37.507	40.000
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/08/2012	58.814	80.000
Wallonië	Kleding, schoenen en accessoires	1/08/2012	67.333	72.250
Wallonië	Kleding, schoenen en accessoires	1/11/2012	54.325	59.000
Vlaanderen	Voeding	1/12/2012	8.932	11.400
Baanwinkels en shoppingcentra:			1.565.887	1.734.261
Brussel	Voeding	17/03/2012	199.585	250.000
Vlaanderen	Voeding	1/04/2012	164.202	172.000
Wallonië	Interieur	1/04/2012	61.117	64.000
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/02/2013	461.986	510.000
Binnenstadwinkels:			886.890	996.000
Totaal			2.452.777	2.730.261
Stijging				11%

Belangrijkste nieuwe verhuringen getekend in 2011

	Huurder	Aanvangs- datum	Oude huur	Neuwe huur	Stijging/daling (%)
Vlaanderen	Voeding	1/05/2011	9.539	10.000	
Wallonië	Voeding	9/07/2011	25.745	30.000	
Vlaanderen	Interieur	21/09/2011	60.831	68.930	
Wallonië	Vrije tijd	1/10/2011	33.197	36.300	
Vlaanderen	Voeding	18/11/2011	0	27.312	
Vlaanderen	Persoonlijke verzorging	22/11/2011	43.375	43.680	
Baanwinkels en shoppingcentra:			172.687	216.222	25%
Vlaanderen	Voeding	1/06/2011	40.367	43.200	
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/07/2011	372.016	335.000	
Binnenstadwinkels:			412.383	378.200	-8%
Totaal			585.070	594.422	2%

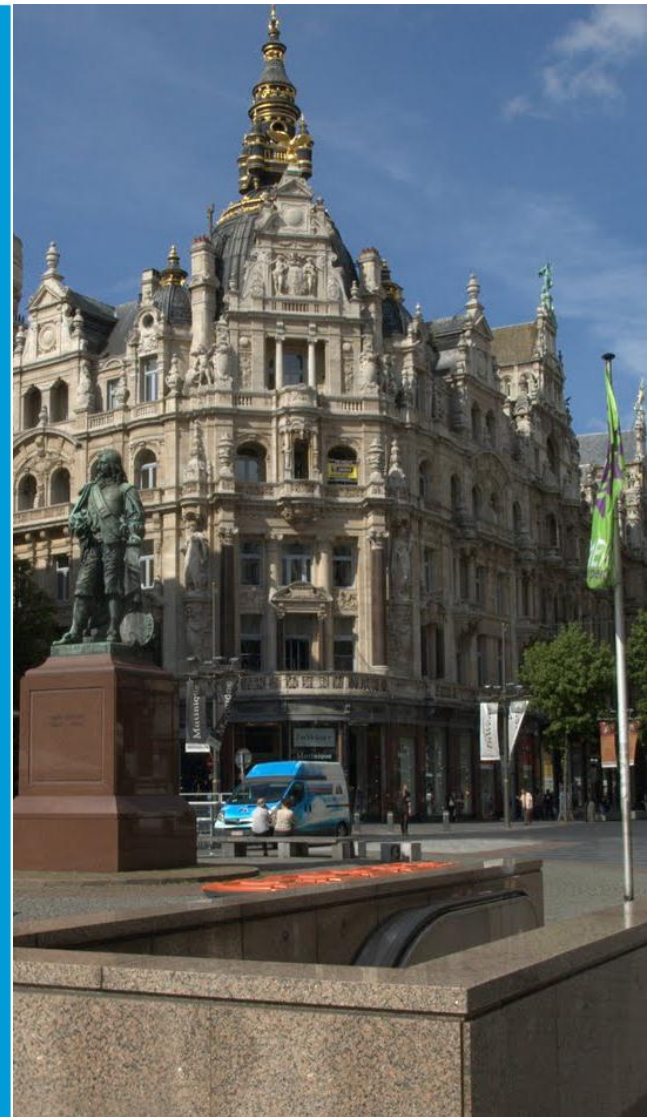
Belangrijke gebeurtenissen

Huurhernieuwingen

- Hurder Décor Heytens:
 - 5 % van de totale huurinkomsten
 - 4e grootste huurder
 - Akkoord voor hernieuwing van 16 huurcontracten
 - Looptijd van 9 jaar
 - Startdatum: 1 januari 2012
 - Huurprijs: circa 4 % hoger

AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2011
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2011
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2012



A. Evolutie van de portefeuille

	31.12.2011	31.12.2010
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	371.268	337.371
Lopende huren (€ 000)	21.942	21.392
Rendement (%)	5,9 %	6,3 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	22.724	21.656
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,1 %	6,4 %
Bezettingsgraad (%)	96,6 %	98,8 %

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2011

<i>(in € 000)</i>	2011	2010
Huurinkomsten	21.300	21.050
Met verhuur verbonden kosten	-54	-50
Met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	13	-14
Vastgoedresultaat	21.259	20.986
Vastgoedkosten	-2.066	-2.047
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.013	-1.016
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	18.180	17.923
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1.526	167
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.043	4.831
Ander portefeuilleresultaat	-56	28
Operationeel resultaat	41.693	22.949

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2011

<i>(in € 000)</i>	2011	2010
Operationeel resultaat	41.693	22.949
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde – IAS 39)	-5.260	-5.032
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	-92	-126
Belastingen	-33	-159
Nettoresultaat	36.308	17.632
Gespreid over:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.848	12.710
Portefeuilleresultaat	23.513	5.026
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-53	-104

C. Geconsolideerde balans

ACTIVA (in € 000)	31.12.2011	31.12.2010
Vaste activa	362.406	329.341
Immateriële vaste activa	13	16
Vastgoedbeleggingen	362.213	329.142
Andere materiële vaste activa	162	165
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
Vlottende activa	1.866	3.915
Activa bestemd voor verkoop	333	287
Handelsvorderingen	275	376
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	218	2.249
Kas en kasequivalenten	379	766
Overlopende rekeningen	661	237
Totaal activa	364.272	333.256

C. Geconsolideerde balans

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>(in € 000)</i>	31.12.2011	31.12.2010
Eigen vermogen	228.739	205.206
Langlopende verplichtingen	94.244	75.544
Voorzeningen	0	195
Langlopende financiële schulden	89.022	70.234
Ander langlopende financiële verplichtingen	5.129	4.959
Ander langlopende verplichtingen	51	48
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	42	108
Kortlopende verplichtingen	41.289	52.506
Voorzeningen	0	56
Kortlopenden financiële schulden	37.619	46.548
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.573	4.079
Andere kortlopende verplichtingen	211	632
Overlopende rekeningen	886	1.191
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	364.272	333.256

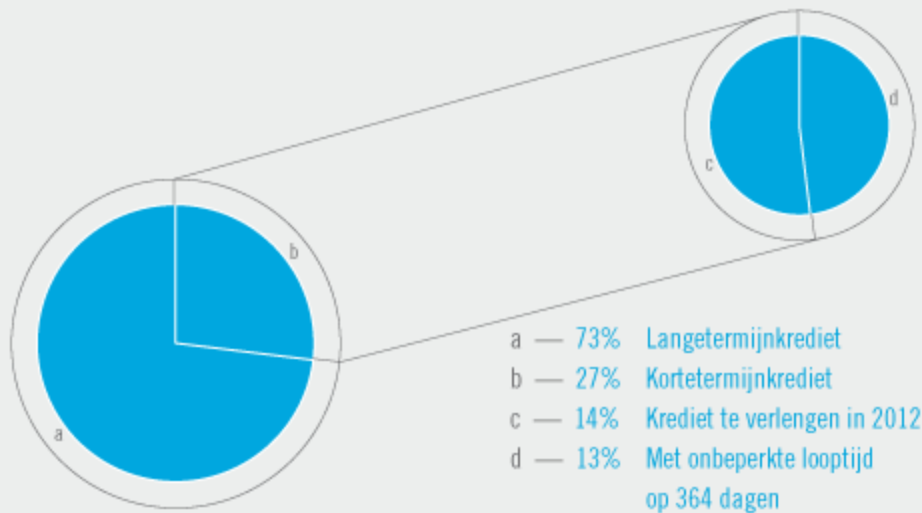
D. Gegevens per aandeel

	31.12.2011	31.12.2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	45,04	40,41
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	46,66	42,00
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€ 000)	12.848	12.710
Brutodividend (€)	2,53	2,50
Nettodividend (€)	2,00	2,13
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	44,98	43,00
Premie t.o.v. de reële nettoactiefwaarde (%)	0 %	6 %

E. Financiële structuur

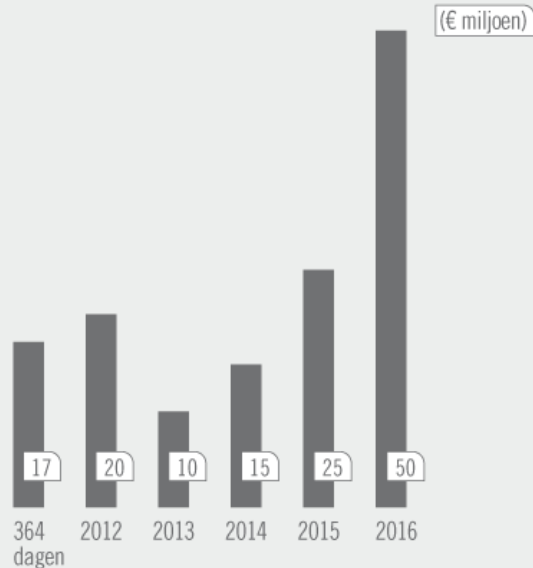
Gezonde financiële structuur

- Bedrag opgenomen financiële schulden: € 127 miljoen
- 73 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,6 jaar



E. Financiële structuur

- Goed gespreide vervaldag van de kredieten tussen 2012 en 2016



- € 11 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- 71 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet, 29 % een variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 4,9 jaar
- Gemiddelde rentevoet 2011: 4,3 % inclusief bankmarges (2010: 4,1 %)
- Beperkte schuldgraad van 36 % (37 % op 31 december 2010)

AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2011
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2011
- 4 **Vastgoedmarkt**
- 5 Vooruitzichten voor 2012



Binnenstadslocaties

- Toplocaties: huurprijzen blijven stabiel, vrijwel geen leegstand, drempelgelden blijven van toepassing
- Secondaire locaties: relatief veel transacties; competitieve huurmarkt; leegstand sterk afhankelijk van de locatie
- Retailers actief in de binnenstad zijn het meest expansief (H&M, Hema, Veritas, C&A, Esprit, Caroll (18 winkels))

Baanwinkels en shoppingcentra

- Goed gelegen baanwinkels blijven aantrekkelijk mits juiste pricing
- Huuractiviteit in belangrijke mate ondersteund door blijvend cross-over effect van retailers die eerder actief waren in de binnenstad
- Tophuren: 165 €/m²/jaar – gemiddelde huren 90 €/m²/jaar

Investeringsmarkt

- Stabiele omzet: circa € 400 miljoen
- Defensieve investeringsklasse in vergelijking met andere vastgoedsegmenten
- Grootste transacties: Galeries St. Lambert (€ 105 miljoen), Veldstraat Gent (€ 44 miljoen), T- Forum in Tongeren

AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2011
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2011
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2012



Vooruitzichten voor 2012

- Vastgoedportefeuille goed gepositioneerd voor uitdagingen van 2012
- Daling expansiedrang retailers en focus op kwaliteitslocaties in en nabij grote steden
- Opbouw vertrouwensrelatie met huurders en uitbouw communicatie met huurders in 2012
- Aandacht voor duurzaamheidsaspecten en poging om tot win-win situatie te komen met huurders
- Verdere herpositionering van winkelcomplex Jardin d'Harscamp in Namen
- Nieuwe investeringen – focus op toplocaties in binnenstad van grotere steden
- Op termijn overwegend vastgoedbeleggingen op toplocaties in binnensteden
Verkoop panden die niet optimaal beantwoorden aan deze strategie

Vragen ?