

*Pers- en analistenmeeting*

*Halfjaarcijfers 2012*

## AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2012
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2012
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2012



## AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2012
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2012
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2012



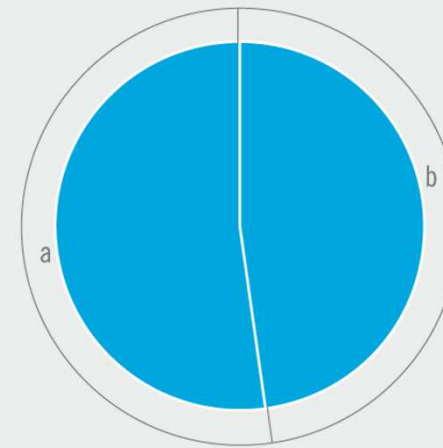
# Portefeuille

## Type winkelvastgoed

- ✓ Binnenstadswinkels
- ✓ Baanwinkels en shoppingcentra

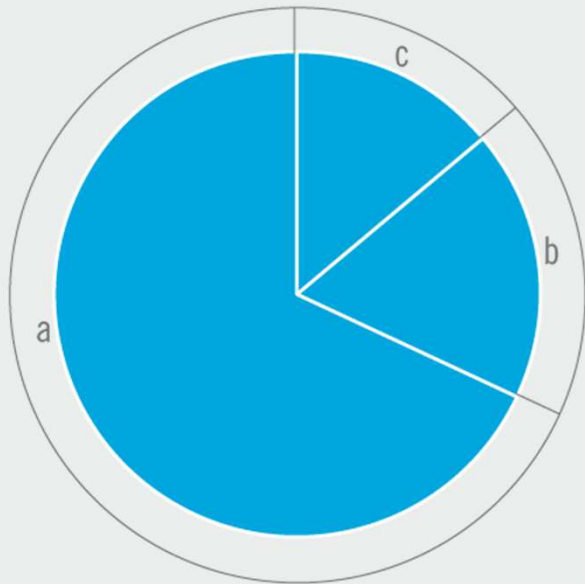
## Bezettingsgraad

- ✓ 96,6 % op 31.12.2011
- ✓ 97,8 % op 30.06.2012



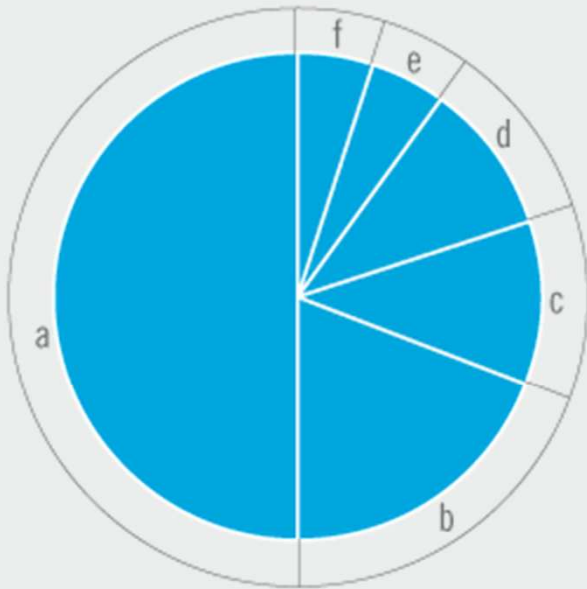
- a — 52% Baanwinkels & shoppingcentra
- b — 48% Binnenstadswinkels

# Geografische spreiding



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

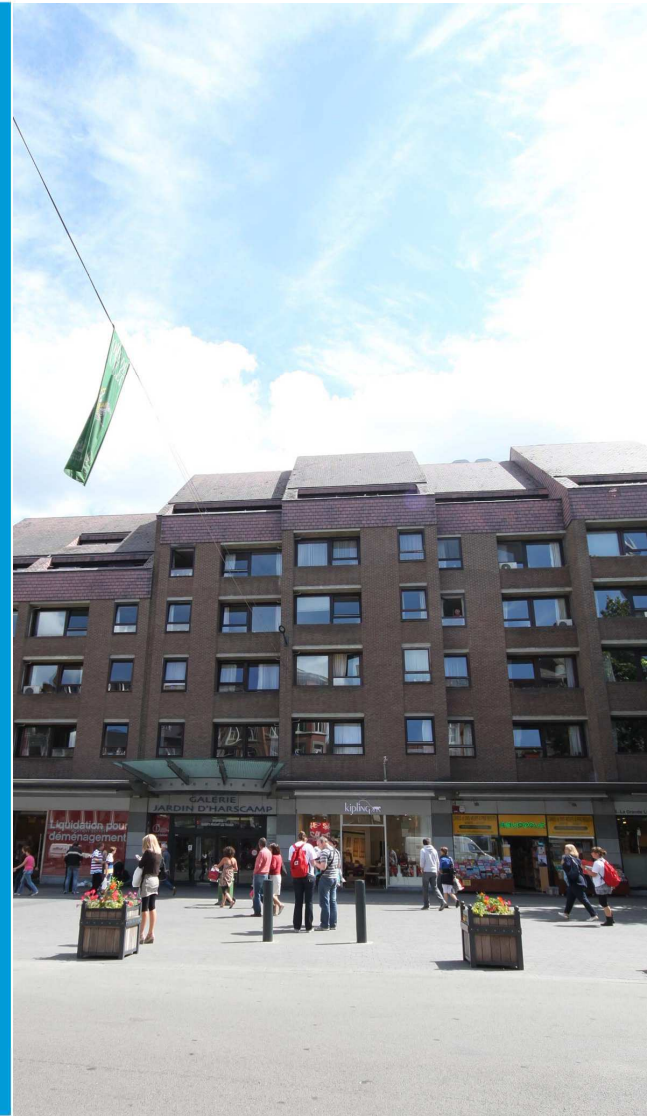
# Sector huurder



- a — 50% Kleding, schoenen en accessoires
- b — 19% 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 2012
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2012
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2012



# Belangrijke gebeurtenissen van 2012

- ✓ Verhuring van 522 m<sup>2</sup> aan internationale kledinggigant Desigual: eerste succesvolle stap in herpositionering van Jardin d'Harscamp in het centrum van Namen
- ✓ Versterking commercieel beleid door gestructureerd account management
- ✓ Renovatiewerken Rooseveltcenter in Vilvoorde succesvol afgerond
- ✓ Indienen bouwaanvraag renovatie retailpark Ans: reeds nieuwe huurvoorwaarden met bestaande en nieuwe huurders afgesproken





# Belangrijkste huurhernieuwingen getekend in 2012

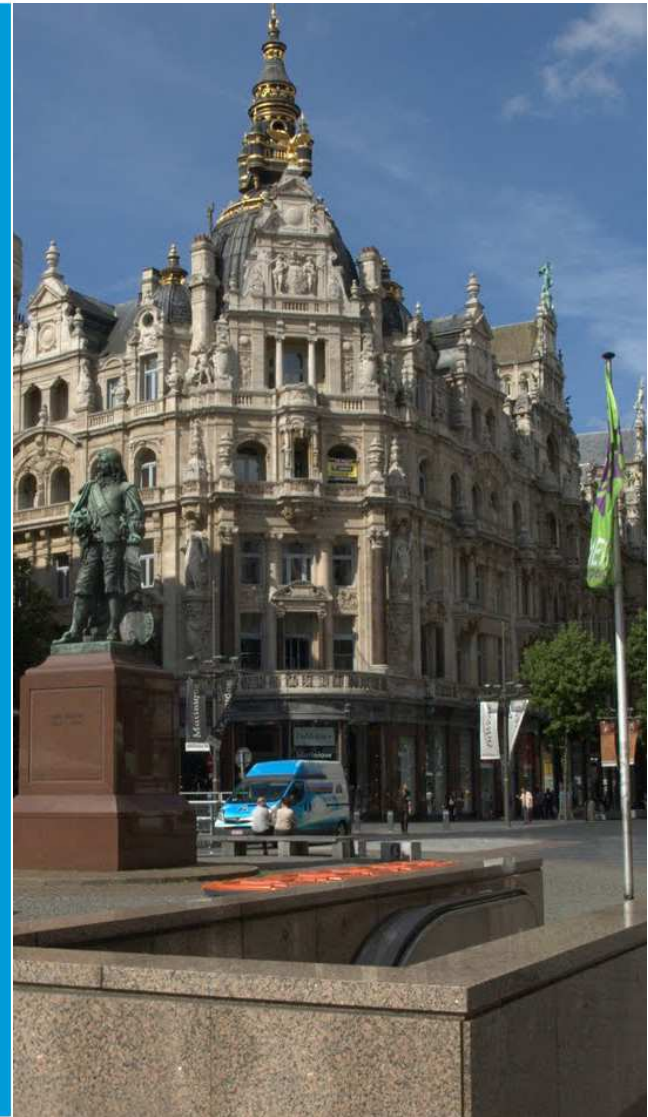
	Huurder	Aanvangsdatum	Oude huur	Nieuwe huur
Vlaanderen	Electronica	1/04/2013	102.328	113.850
Vlaanderen	Electronica	1/04/2013	73.903	90.000
Vlaanderen	Electronica	1/04/2013	85.274	95.000
Vlaanderen	Electronica	1/04/2013	115.864	127.650
Vlaanderen	Electronica	1/03/2012	37.929	39.900
Vlaanderen	Dienstverlening	27/06/2013	25.693	29.500
Vlaanderen	Voeding	1/07/2013	100.406	145.166
Vlaanderen	Catering	15/08/2013	63.501	67.089
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/06/2013	87.237	92.095
Vlaanderen	Doe-het-zelf	1/07/2013	128.998	176.400
Vlaanderen	Persoonlijke verzorging	1/05/2013	57.231	61.820
Vlaanderen	Catering	1/08/2013	41.623	49.000
<b>Baanwinkels en shoppingcentra:</b>			<b>919.987</b>	<b>1.087.470</b>
Vlaanderen	Vrije tijd	1/03/2013	64.010	64.010
Wallonië	Kleding, schoenen en accessoires	1/02/2013	59.866	66.625
<b>Binnenstadwinkels:</b>			<b>123.876</b>	<b>130.635</b>
<b>Totaal</b>			<b>1.043.863</b>	<b>1.218.105</b>
<b>Stijging</b>				<b>17%</b>

# Belangrijkste nieuwe verhuringen getekend in 2012

	Huurder	Aanvangs- datum	Oude huur	Nieuwe huur
Vlaanderen	Discount	1/04/2012	46.077	47.500
Vlaanderen	Voeding	1/04/2013	0	28.825
<b>Baanwinkels en shoppingcentra:</b>			<b>46.077</b>	<b>76.325</b>
Wallonië	Kleding, schoenen en accessoires	5/03/2012	176.900	240.000
<b>Binnenstadwinkels:</b>			<b>176.900</b>	<b>240.000</b>
<b>Totaal</b>			<b>222.977</b>	<b>316.325</b>
<b>Stijging</b>				<b>42%</b>

## AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2012
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2012
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2012



# A. Evolutie van de portefeuille

	<b>30.06.2012</b>	<b>30.06.2011</b>
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	376.417	349.792
Lopende huren (€ 000)	22.685	21.343
Rendement (%)	6,0 %	6,1 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	23.200	21.947
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,2 %	6,3 %
Bezettingsgraad (%)	97,8 %	97,3 %

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2012

<i>(in € 000)</i>	<b>30.06.2012</b>	<b>30.06.2011</b>
Huurinkomsten	11.073	10.574
Met verhuur verbonden kosten	-62	-73
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>11.011</b>	<b>10.501</b>
Vastgoedkosten	-1.249	-1.057
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-506	-535
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>9.256</b>	<b>8.909</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	494	412
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.006	13.167
Ander portefeuilleresultaat	66	-77
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>13.822</b>	<b>22.411</b>

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2012

(in € 000)

	30.06.2012	30.06.2011
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>13.822</b>	<b>22.411</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde – IAS 39)	-2.627	-2.550
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	-1.167	787
Belastingen	-16	-15
<b>Nettoresultaat</b>	<b>10.012</b>	<b>20.633</b>
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	6.593	6.323
Portefeuilleresultaat	4.566	13.502
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-1.147	808

## C. Geconsolideerde balans

<b>ACTIVA</b> (in € 000)	<b>30.06.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>347.459</b>	<b>362.406</b>
Immateriële vaste activa	9	13
Vastgoedbeleggingen	367.236	362.213
Andere materiële vaste activa	211	162
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	18
<b>Vlottende activa</b>	<b>2.682</b>	<b>1.866</b>
Activa bestemd voor verkoop	148	333
Handelsvorderingen	225	275
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	780	218
Kas en kasequivalenten	506	379
Overlopende rekeningen	1.023	661
<b>Totaal activa</b>	<b>370.141</b>	<b>364.272</b>

## C. Geconsolideerde balans

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> <i>(in € 000)</i>	<b>30.06.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>226.002</b>	<b>228.739</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>113.001</b>	<b>94.244</b>
Langlopende financiële schulden	106.670	89.022
Ander langlopende financiële verplichtingen	6.197	5.129
Ander langlopende verplichtingen	115	51
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	19	42
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>31.138</b>	<b>41.289</b>
Kortlopende financiële schulden	27.399	37.619
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.594	2.573
Andere kortlopende verplichtingen	148	211
Overlopende rekeningen	997	886
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>370.141</b>	<b>364.272</b>



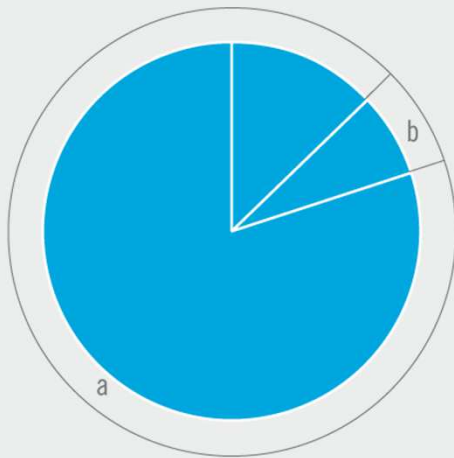
## D. Gegevens per aandeel

	<b>30.06.2012</b>	<b>30.06.2011</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	44,50	42,13
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	46,28	43,75
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€ 000)	6.593	6.323
Brutodividend (€)	1,30	1,25
Nettodividend (€)	1,03	0,99
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	51,00	47,48
Premie t.o.v. de reële nettoactiefwaarde (%)	15 %	13 %

# E. Financiële structuur

## Gezonde financiële structuur

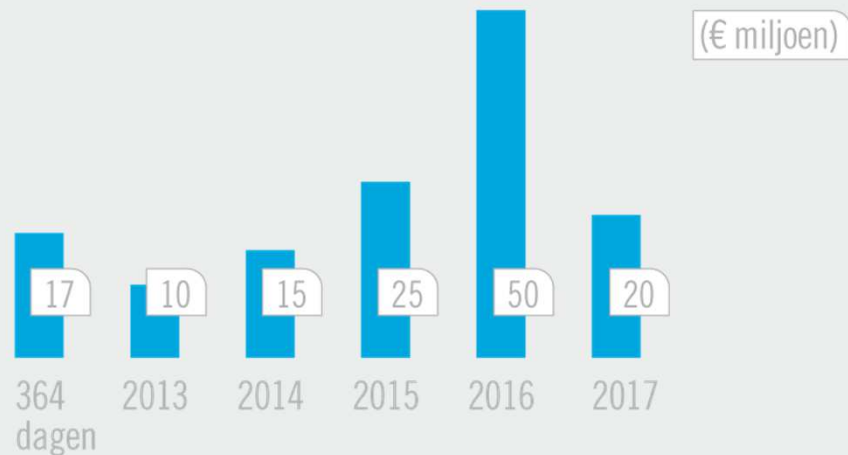
- ✓ Bedrag opgenomen financiële schulden: € 134 miljoen
- ✓ 80 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,6 jaar



- a — 80% Langetermijnkrediet
- b — 7% Krediet te verlengen in 2013
- c — 13% Kortetermijnkrediet,  
met onbeperkte looptijd op 364 dagen

## E. Financiële structuur

- ✓ Goed gespreide vervaldag van de kredieten tussen 2013 en 2017



- ✓ € 3 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ✓ Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- ✓ 67 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet, 33 % een variabele rentevoet
- ✓ Vaste rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 4,4 jaar
- ✓ Gemiddelde rentevoet 2012: 4,1 % inclusief bankmarges (4,3 % voor het eerste semester van 2011)
- ✓ Beperkte schuldgraad van 37 % (36 % op 31 december 2011)

## AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2012
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2012
- 4 **Vastgoedmarkt**
- 5 Vooruitzichten voor 2012



# Huurmarkt

- ✓ Omzetten meeste retailers blijven stabiel ondanks economische onzekerheden en tanend consumentenvertrouwen
- ✓ Minder vraag naar nieuwe locaties maar relatief gezonde Belgische verhuurmarkt
- ✓ Internationale ketens tonen nog steeds interesse in België: Albert Heijn, Desigual, Calzedonia

# Investeringsmarkt

- ✓ Nieuwe projecten blijven uit wegens algemene voorzichtigheid van de projectontwikkelaars en belemmering moeilijke vergunningsprocedures (bijvoorbeeld U-Place)
- ✓ Grote transacties onder de shoppingcentra: Genk 1 Shopping, Galeries Toisons d'Or, Shopping Park Olen, Westland Shopping Center
- ✓ Actieve investeringsmarkt verwacht voor de tweede jaarhelft van 2012
- ✓ Nationale maar ook internationale investeerders tonen interesse

## AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2012
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2012
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2012



# Vooruitzichten voor 2012

- ✓ Herontwikkeling Mechelen Bruul 42-44
- ✓ Verwacht brutodividend 2012 per aandeel tussen € 2,50 en € 2,60
- ✓ Verkoop van enkele niet strategische panden.
- ✓ Op lange termijn streven naar een aandeel van 65 % binnenstadswinkels op toplocaties in grotere steden



*Vragen ?*