

Pers- en analistenmeeting Halfjaarcijfers 2015

Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2015
3. Financiële resultaten per 30.06.2015
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2015



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2015
3. Financiële resultaten per 30.06.2015
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2015



Portefeuille

Winkelvastgoed

- Premium city high street shops: 51%
- High street shops: 18%
- Non-high street shops: 31%

Bezettingsgraad

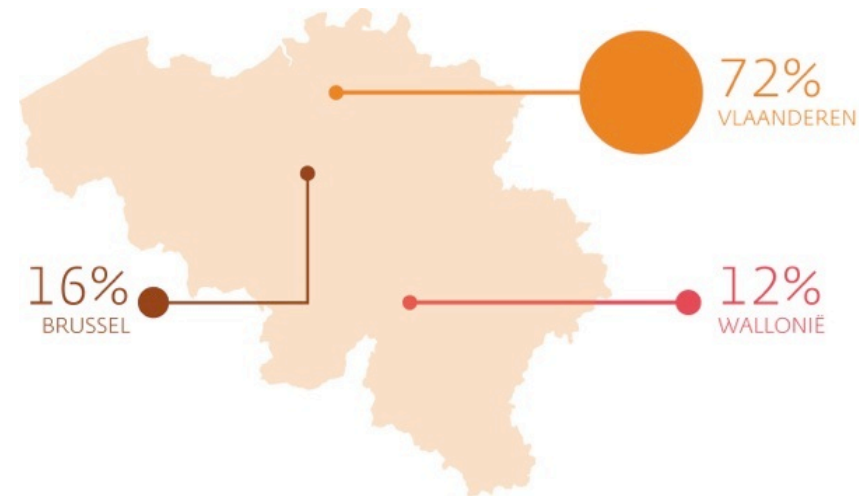
- 98% op 31.12.2014
- 96% op 30.06.2015



Geografische spreiding

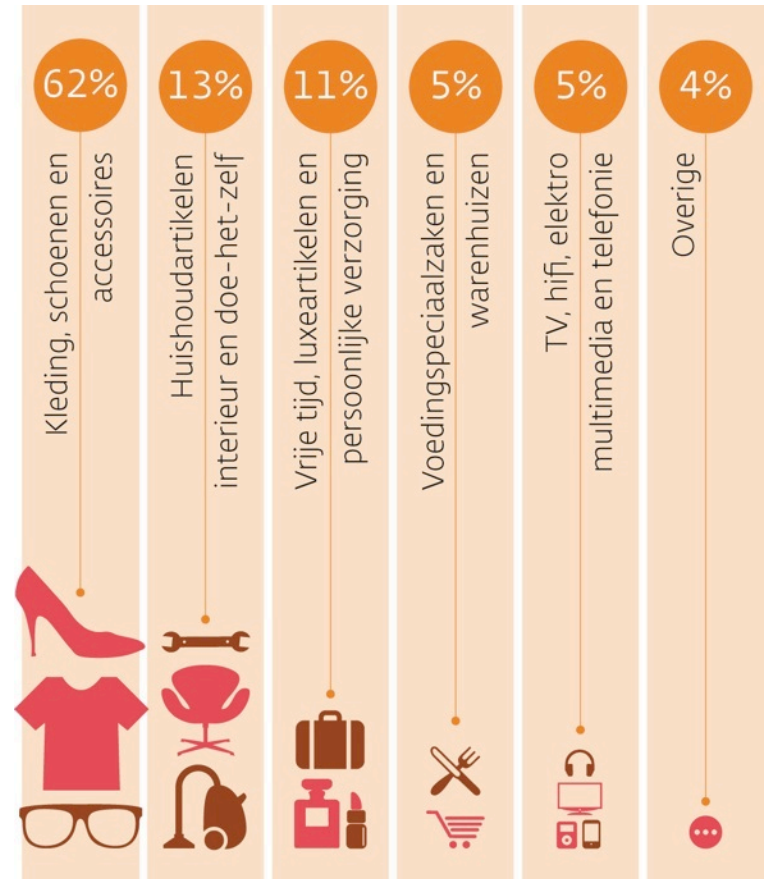
Accent op **premium cities**
(Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge)

- Aantrekkelijke winkelsteden
- Positieve demografische groei
- Sterke koopkracht
- Historische binnenstad
- Toeristische aantrekkingskracht
- Aanwezigheid nationale en internationale instellingen en universiteiten



Sectorale spreiding van de huurders

- Niveau van huurders is hoog met **evenwichtige spreiding** over belangrijke sectoren in de detailhandel



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2015
3. Financiële resultaten per 30.06.2015
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2015



Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2015

- **Focus** op premium city high street shop-strategie blijft rode draad in activiteiten
- Verwerving van een premium city high street shop in de **Schuttershofstraat** in **Antwerpen** voor een investeringsbedrag van € 4 miljoen



Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2015 - vervolg

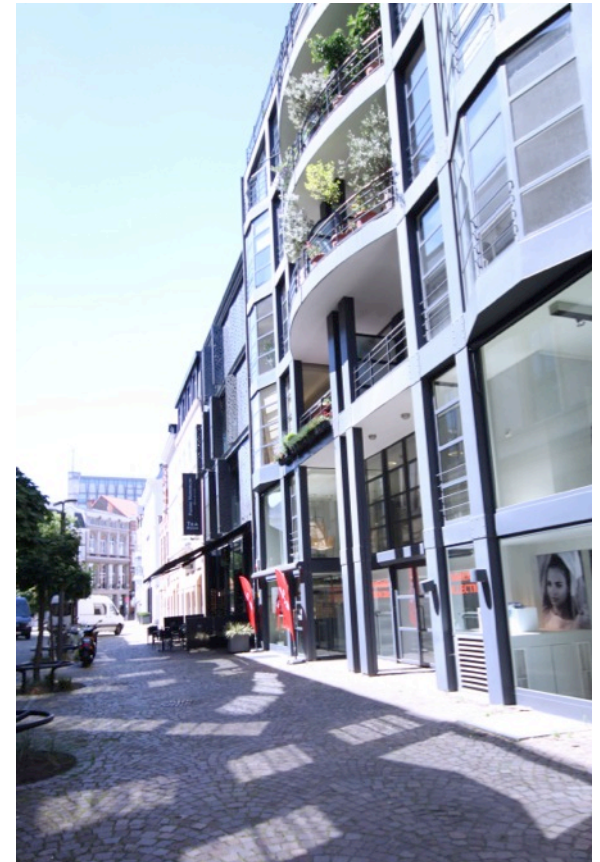
- Aanvang van toonaangevende herontwikkeling en grondige restauratie van een premium city high street shop van 3.000 m² in de **Zonnestraat** in **Gent**
- Desinvestering van **drie** niet-strategische winkelpanden in Brugge, Dilsen en Vilvoorde
- Realisatie van **14** verhuurtransacties die circa **10%** van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van **26%** tot gevolg



Investeringsen 2015

Antwerpen, Schuttershofstraat 22

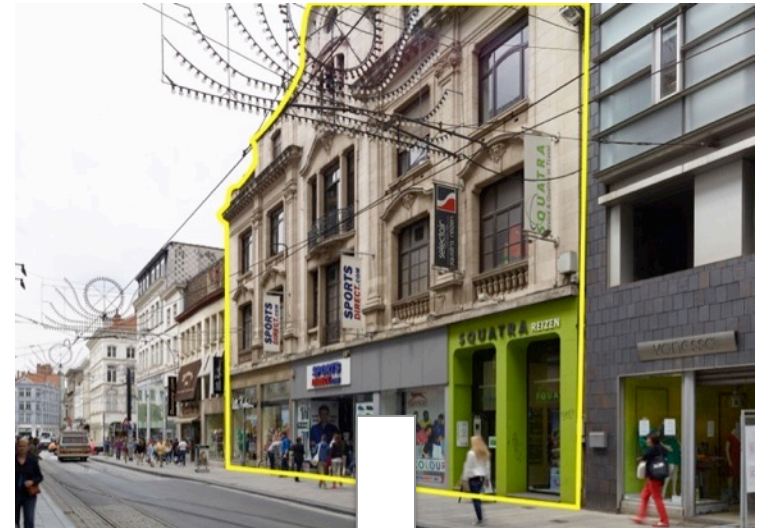
- Aankoop premium city high street shop in historisch hart Antwerpen
- Investeringswaarde € 4 miljoen
- Commerciële oppervlakte: gecombineerd met nr. 24 (reeds in portefeuille): 220 m² op begane grond en 310 m² op de eerste verdieping



Herontwikkelingen

Gent, Zonnestraat

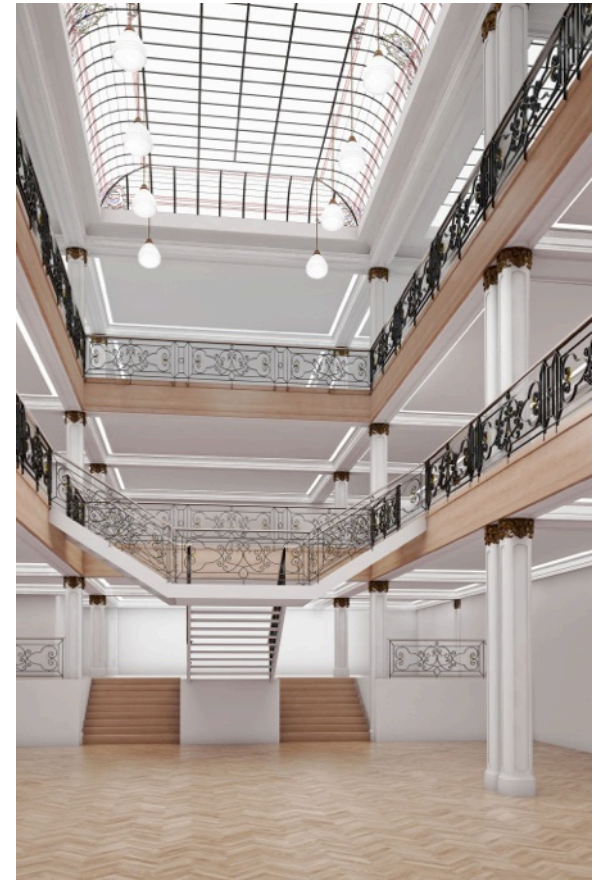
- Grondige herontwikkeling en renovatie
- 3 winkels met kantoren op hogere verdiepingen
- Eén grote winkel met commerciële oppervlakte verspreid over 3 verdiepingen



Herontwikkelingen

Gent, Zonnestraat

- Gebouwd in 1922
- Architect Maurice Fétu
- Renovatie van het originele art deco karakter met Karuur Architecten
- Verhuurd aan AS Adventure
- Offerteaanvraag aannemers is lopende
- De werken starten in de loop van september 2015 en zullen ongeveer 1 jaar duren.



Bijzondere investeringen 2015

Antwerpen, Korte Gasthuisstraat 17

- Verwerving premium city high street shop in bekende winkelstraat in Antwerpen door Vastned Retail nv, meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail Belgium
- Verhuurd aan “&-Other Stories”, H&M merk
- Winkeloppervlakte van circa 1.100 m² verdeeld over 2 verdiepingen
- Investeringswaarde van € 11 miljoen



Desinvesteringen

- Verkoop 3 niet-strategische winkelpanden
- Brugge, Dilsen, Vilvoorde
- Totale verkoopprijs € 4,5 miljoen
- Totale winkeloppervlakte: 6.275 m²
- Nettoverkoopprijs circa 6% boven boekwaarde 31.12.2014: € 4,2 miljoen
- 1% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille

Huurhernieuwingen getekend in eerste semester 2015

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m ²	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS						
Brussel	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	1/02/2016	485	185.299	290.000	57%
TOTAAL			485	185.299	290.000	57%
NON-HIGH STREET SHOPS						
Wallonië	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	1/01/15	655	59.313	75.000	26%
Vlaanderen	Tv, hifi, elektro, multimedia en telefonie	1/05/16	1.226	161.977	161.977	0%
Vlaanderen	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	1/05/16	1.850	138.154	157.250	14%
Brussel	Voedingsspecialzaken en warenhuizen	1/05/16	1.014	107.877	126.750	17%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	23/07/16	1.558	157.810	194.750	23%
Wallonië	Overige	1/09/16	127	34.434	34.434	0%
Vlaanderen	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	1/09/17	445	40.761	48.950	20%
TOTAAL			6.875	700.326	799.111	14%
TOTAAL HUURHERNIEUWINGEN			7.360	885.625	1.089.111	23%

Nieuwe verhuringen getekend in eerste semester 2015

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m ²	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS						
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/01/16	3010	258.773	410.000	58%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	25/08/15	66	81.289	120.000	48%
TOTAAL			3.076	340.062	530.000	56%
HIGH STREET SHOPS						
Wallonië	Tv, hifi, elektro, multimedia en telefonie	16/04/2015	80	85.221	78.000	-8%
TOTAAL			80	85.221	78.000	-8%
NON-HIGH STREET SHOPS						
Wallonië	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	4/02/15	1120	78.119	84.000	8%
Wallonië	Voedingsspecialzaken en warenhuizen	15/05/15	500	43.549	50.000	15%
Vlaanderen	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	1/07/15	996	105.138	104.580	-1%
TOTAAL			2.616	226.806	238.580	5%
TOTAAL NIEUWE HUURDERS			5.772	652.089	846.580	30%
TOTAAL HUURHERNIEUWINGEN EN NIEUWE HUURDERS			13.132	1.537.714	1.935.691	26%

Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2015
3. Financiële resultaten per 30.06.2015
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2015



A. Evolutie van de portefeuille

	30.06.2015	31.12.2014
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	370.101	365.450
Lopende huren (€ 000)	19.837	20.431
Rendement (%)	5,4%	5,6%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	20.629	20.875
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,6%	5,7%
Bezettingsgraad (%)	96%	98%
Bezettingsgraad exclusief panden in renovatie (%)	97%	98%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	109.218	111.594

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 30.06.2015

<u>In € 000</u>	30.06.2015	30.06.2014
Huurinkomsten	9.856	10.901
Met verhuur verbonden kosten	-67	-77
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	20	20
Vastgoedresultaat	9.809	10.844
Vastgoedkosten	-1.040	-1.346
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-523	-523
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	8.246	8.975
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	150	179
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.324	695
Ander portefeuilleresultaat	-108	-101
Operationeel resultaat	12.612	9.748

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 30.06.2015 vervolg

<u>In € 000</u>	30.06.2015	30.06.2014
Operationeel resultaat	12.612	9.748
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-1.930	-2.104
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	369	-978
Belastingen	-145	-15
Nettoresultaat	10.906	6.651
<i><u>Toelichting:</u></i>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	6.144	6.818
Portefeuilleresultaat	4.366	773
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	396	-940

C. Geconsolideerde balans

<u>ACTIVA in € 000</u>	30.06.2015	31.12.2014
Vaste activa	361.584	357.023
Immateriële vaste activa	2	3
Vastgoedbeleggingen	361.074	356.536
Andere materiële vaste activa	501	477
Handelsvorderingen en andere vaste activa	7	7
Vlottende activa	4.193	5.391
Activa bestemd voor verkoop	390	4.156
Handelsvorderingen	272	163
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	707	213
Kas en kasequivalenten	319	339
Overlopende rekeningen	2.505	520
TOTAAL ACTIVA	365.777	362.414

C. Geconsolideerde balans - vervolg

<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	30.06.2015	31.12.2014
Eigen vermogen	240.266	242.967
Langlopende verplichtingen	84.129	91.632
Langlopende financiële schulden	80.004	86.906
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.977	4.552
Andere langlopende verplichtingen	130	174
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	18	0
Kortlopende verplichtingen	41.382	27.815
Voorzieningen	109	205
Kortlopende financiële schulden	32.105	19.256
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.284	7.209
Andere kortlopende verplichtingen	591	136
Overlopende rekeningen	2.293	1.009
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	365.777	362.414

D. Gevens per aandeel

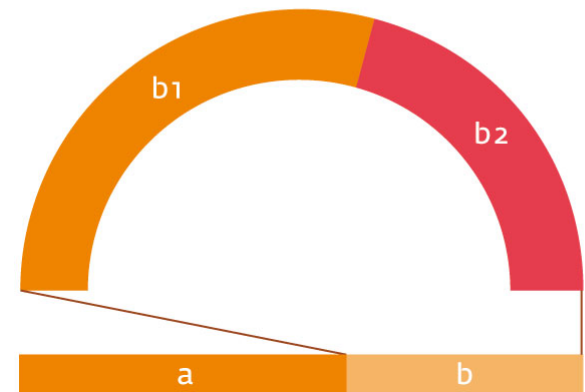
	30.06.2015	30.06.2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,21	1,34
Nettowaarde (reële waarde) (€)	47,28	45,06
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	49,03	46,84
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	48,06	45,94
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	54,99	54,11
Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%)	16%	20%

Financiële structuur

- Gezonde financiële structuur
- Opgenomen financiële schulden: € 112 miljoen
- 58% langetermijnfinancieringen met gemiddelde resterende looptijd van 3,7 jaar
- 42% kortetermijnfinancieringen waarvan
 - ✓ 24% met onbeperkte looptijd (€ 32 miljoen)
 - ✓ 18% krediet met vervaldag 1^e helft 2016 (€ 25 miljoen)

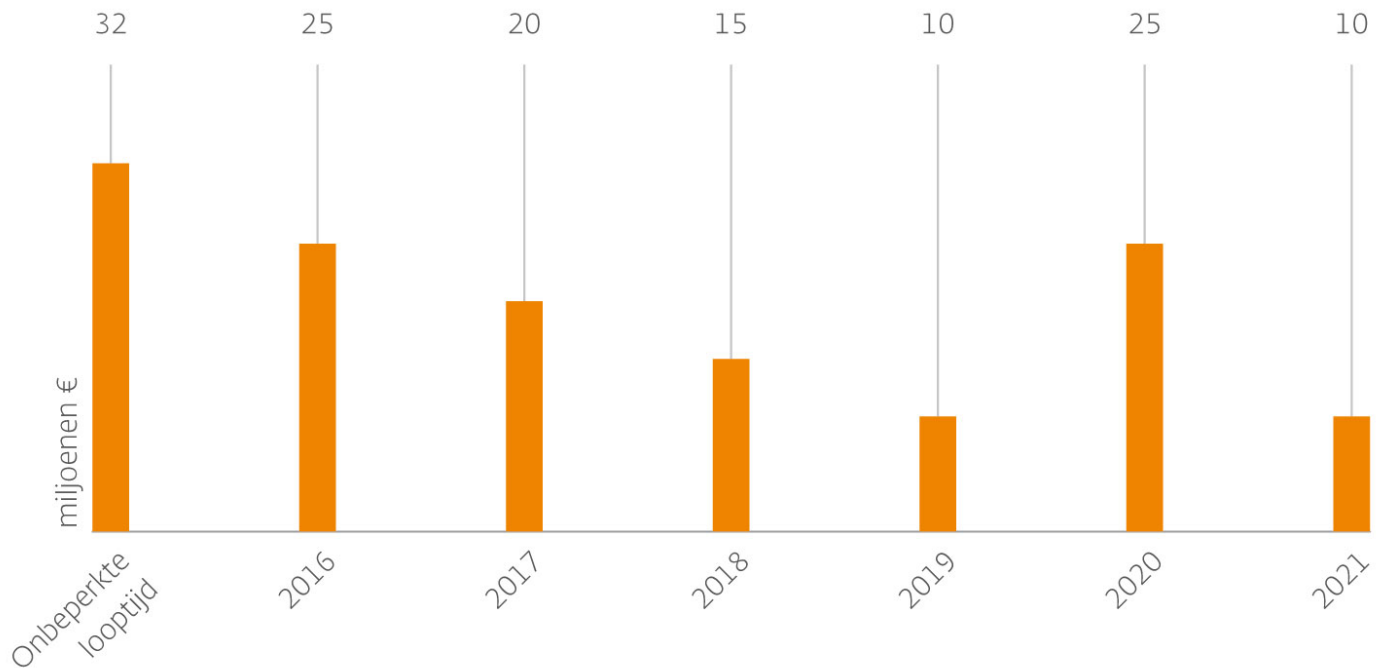
Verhouding langetermijn en kortetermijn kredieten:

a	Langetermijnkredieten	58%
b	Kortetermijnkredieten	42%
b1	Kredieten met onbeperkte looptijd	24%
b2	Krediet dat vervalt in eerste semester 2016	18%



Financiële structuur

Vervaldagenkalender kredietlijnen:



Financiële structuur

- Spreiding kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- € 25 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 66% kredietlijnen heeft vaste rentevoet, 34% variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten gefixeerd voor gemiddelde periode van 3,8 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor 1^e semester 2015: 3,5% incl bankmarges (3,5% voor 1^e semester 2014)
- Waarde financiële derivaten: € 4,0 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 33% (31% op 31 december 2014)
- Geen wijzigingen in de bestaande gecontracteerde convenanten

Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2015
3. Financiële resultaten per 30.06.2015
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2015



De markt

Wonen, werken, winkelen

- Beleving is de boodschap
- Winkelen staat niet los van wonen en werken
- Toenemend belang van digitalisering en mobiliteit in winkelgebeuren
- Consument met verschillende winkelbehoeften:
 - ✓ Convenience: online
 - ✓ Snel en efficiënt aankopen: retailpark (parking)
 - ✓ Beleving (extra cultuur): binnenstad
- Gevestigde winkelketens ook richting periferie
- Retailers combineren flagshipstores in binnenstad met online-aanbod
- Toplocaties nemen in belang toe

Huurmarkt

- Focus op toplocaties: mooie huurprijzen en beperkte leegstand
 - ✓ Opwaartse druk huurprijzen premium city high street shops, neerwaarts voor secundaire locaties
- Toenemend take up volume vs 2014
 - ✓ Grootst in Vlaanderen, gevolgd door Wallonië (beide vnl. retail warehousing) en Brussel (high streets)
- High streets en retail warehousing: hoge transactievolumes, shoppingcenters kampen met afname
- Transactievolumes bevestigen hoge vraag van retailers naar toplocaties (3/4 volume in big 6)
- Aantal verhuurtransacties stijgt maar blijft onder vijfjaarlijkse gemiddelde, evenals gemiddelde waarde van de verhuurtransacties

Investeringsmarkt

- Nog steeds Belgische aangelegenheid (+/- 2/3 van investeringsvolume)
- Verkoopproces duurt langer
- Topproducten op toplocaties waar leegstandrisico beperkt is
- Goede vraag van lokale en buitenlandse spelers vnl voor kleinere high street shops
- Verschillende shoppingcenters en portfolio deals in de pijplijn
- Toenemende activiteit vertaalt zich in stevige prijzen, yields staan onder neerwaartse druk

Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2015
3. Financiële resultaten per 30.06.2015
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2015



Vooruitzichten 2^e semester 2015

- Constante vraag verwacht op premium markten zowel in verhuringen als investeringen
- Investeringsstrategie aanscherpen tot 75% high street shops
- Focus op premium city high street shops: Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge
- Desinvestering van niet-strategische high street shops (binnenstadswinkels in secundaire steden) en non-high street shops (retailparken en baanwinkels)
- Actief asset management om potentieel nog beter te benutten
- Matig optimisme wat betreft huurgroei
- Lager operationeel uitkeerbaar resultaat door desinvesteringen
- Dividendprognose 2015:
 - ✓ € 2,35 en € 2,45 per aandeel
 - ✓ Brutodividendrendement van 4,3% à 4,5% op basis van slotkoers per 30.06.2015 (€ 54,99)

Vragen?