



# Vastned Retail Belgium

*Pers- en analistenmeeting  
Jaarcijfers 2017*

Pain Quotidien, Damoy, Diane Von Furstenberg, Antwerpen



## Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2017
3. Financiële resultaten per 31.12.2017
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2018

H&M, Brugge



# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2017
3. Financiële resultaten per 31.12.2017
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2018

Armani Jeans, Antwerpen

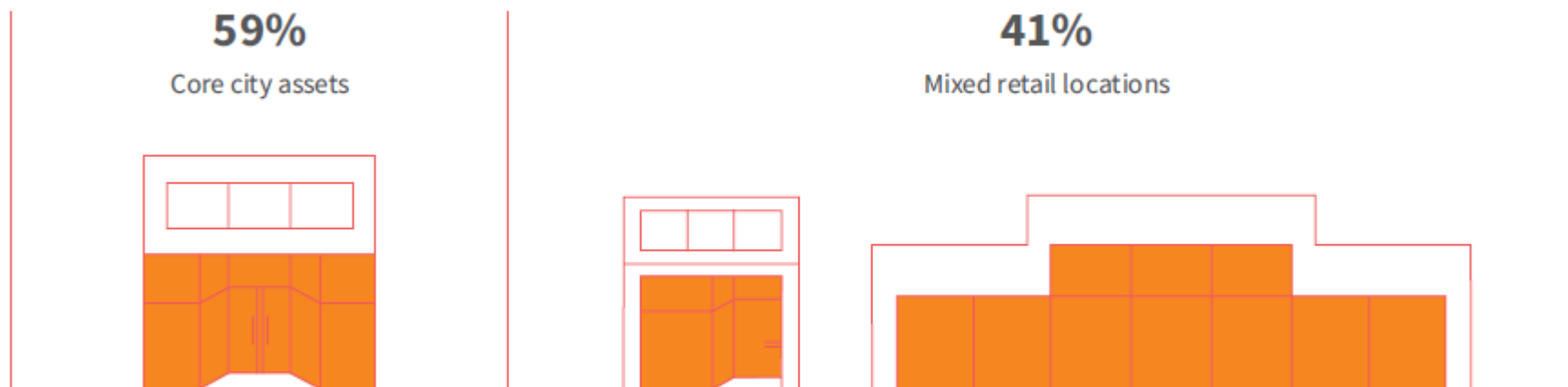
# Portefeuille

## Winkelvastgoed

- Core city assets: 59%
- Mixed retail assets: 41%

## Bezettingsgraad

- 99% op 31.12.2017
- 98% op 31.12.2016

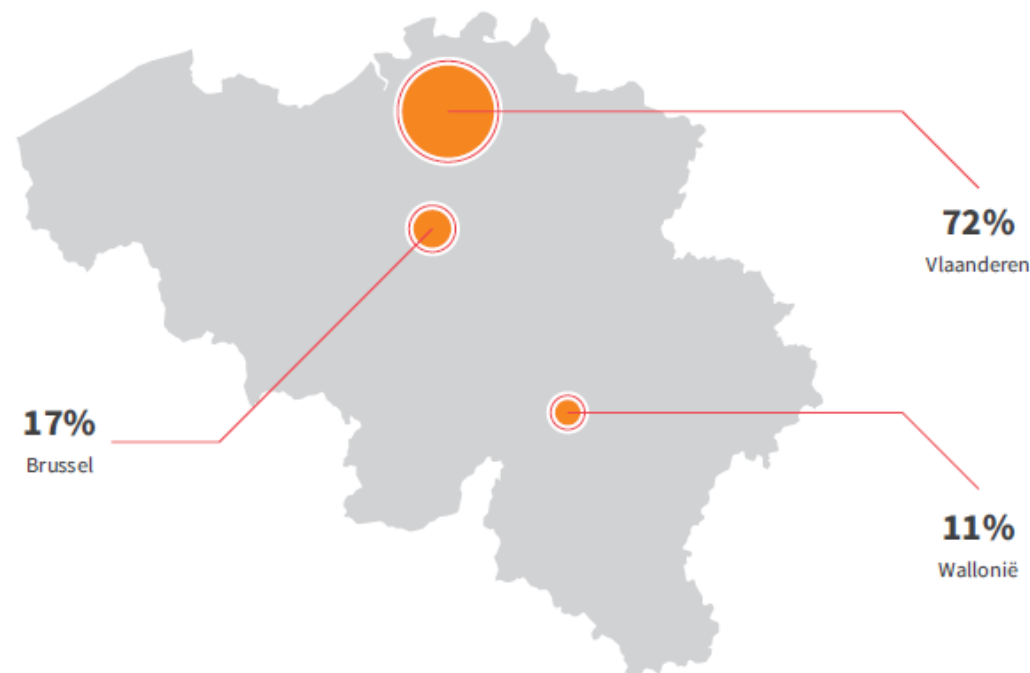


# Geografische spreiding

Accent op **core cities**

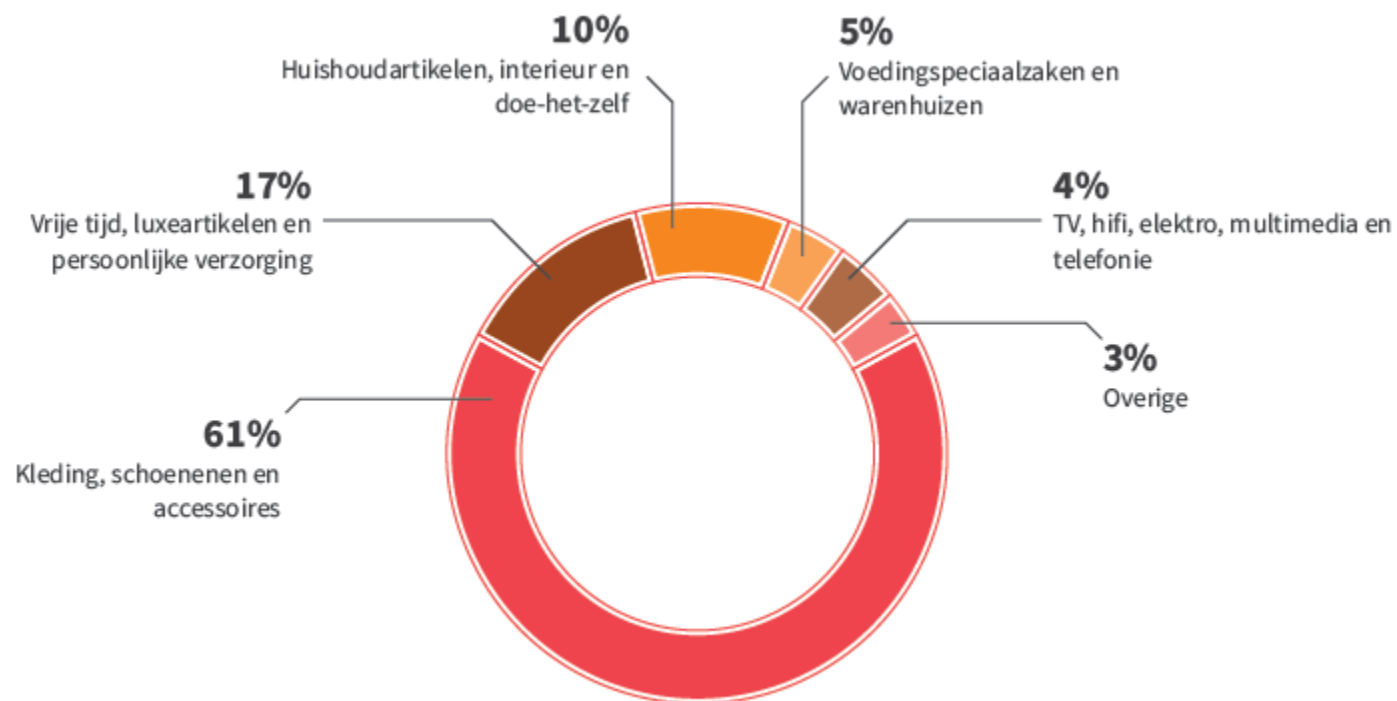
(Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge)

- 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 in 2017
3. Financiële resultaten per 31.12.2017
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2018

# Belangrijke gebeurtenissen in 2017

- Focus op **core city assets** blijft rode draad in activiteiten
- Realisatie van 23 verhuurtransacties die circa 9% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen
- Acquisitie van 3 core city assets in de binnenstad van Antwerpen
- Nieuwbouw Gent Zonnestraat is reeds vergevorderd
- Oplevering bijkomende unit aan H&M Mechelen, Bruul
- Desinvestering van 1 niet-strategische baanwinkel op secundaire locatie



Graanmarkt 13 - Antwerpen



# Investeringsen

## Acquisitie Steenhouwersvest 44-46-48

- Verwerving van 3 aanpalende panden in het historisch centrum van Antwerpen
- Acquisitieprijs van circa € 6 miljoen
- 3 commerciële winkelpanden verhuurd aan:
  - Diane Von Furstenberg
  - Damoy
  - Le Pain Quotidien
- 5 appartementen welke opgeleverd werden in de loop van Q3 2017



Le Pain Quotidien, Damoy, Diane Von Furstenberg - Antwerpen

# Herontwikkelingen

## Gent, Zonnestraat

- Nieuwbouw van een winkelpand naast het gerenoveerde pand, verhuurd aan AS Adventure
- Investeringsbedrag: circa € 1 miljoen
- Oplevering aan YAYA: 25 januari 2018
- Opening gepland in maart 2018
- Oplevering appartementen: voorzien in Q3 2018



Zonnestraat 10 - Gent

# Herontwikkelingen

## Mechelen, Bruul

- Stabiliteitswerken uitgevoerd en winkeloppervlakte uitgebreid naar meer dan 3.000 m<sup>2</sup>
- Combinatie van H&M Kleding en Home
- Samenvoeging van het leegstaande hoekpand met het huidige winkelpand van H&M
- Investeringsbedrag: circa € 0,4 miljoen
- Oplevering aan H&M: Februari 2017



H&M- Mechelen

# Desinvestering Kuurne

## Kuurne, Ringlaan

- Verkoop 1 niet-strategisch winkelpand in Kuurne
- Totale netto verkoopprijs € 0,5 miljoen
- Totale winkeloppervlakte: 736 m<sup>2</sup>
- Netto verkoopprijs aan circa de boekwaarde 31.12.2016

# Huurhernieuwingen getekend in 2017

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
<b>Core city assets</b>						
<b>Brussel</b>	Kleding, schoenen en accessoires	1/08/2017	379	67 714	57 000	-16%
	<b>Totaal</b>		<b>379</b>	<b>67 714</b>	<b>57 000</b>	<b>-16%</b>
<b>Mixed retail locations</b>						
<b>Wallonië</b>	TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie	1/03/2017	560	65 594	40 000	-39%
<b>Wallonië</b>	Voedingspecialzaken en warenhuizen	1/04/2017	1060	78 447	80 496	3%
<b>Vlaanderen</b>	Kleding, schoenen en accessoires	1/02/2017	3426	702 193	700 000	0%
<b>Vlaanderen</b>	Kleding, schoenen en accessoires	1/02/2018	935	100 732	100 732	0%
<b>Wallonië</b>	TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie	1/03/2018	245	30 599	30 599	0%
<b>Vlaanderen</b>	huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	1/08/2017	999	107 107	155 000	45%
<b>Wallonië</b>	huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	1/05/2018	500	54 852	52 800	-4%
<b>Wallonië</b>	Overige	1/06/2018	526	40 419	40 419	0%
<b>Wallonië</b>	Overige	1/11/2018	75	9 797	9 797	0%
	<b>Totaal</b>		<b>8 326</b>	<b>1 189 740</b>	<b>1 209 843</b>	<b>2%</b>
<b>Totaal huurhernieuwingen</b>			<b>8 705</b>	<b>1 257 454</b>	<b>1 266 843</b>	<b>1%</b>

# Nieuwe verhuringen getekend in 2017

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
<b>Core city assets</b>						
<b>Vlaanderen</b>	kleding, schoenen en accessoires	1/03/2017	50	122 740	110 040	-10%
<b>Brussel</b>	vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	1/08/2017	652	65 967	65 000	-1%
<b>Brussel</b>	kleding, schoenen en accessoires	1/09/2017	30	4 320	4 320	0%
	<b>Totaal</b>		<b>732</b>	<b>193 027</b>	<b>179 360</b>	<b>-7%</b>
<b>Mixed retail locations</b>						
<b>Wallonië</b>	vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	1/06/2016	590	63 807	70 800	11%
<b>Wallonië</b>	huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	1/06/2017	655	77 727	65 000	-16%
<b>Vlaanderen</b>	vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	1/08/2017	936	57 000	62 500	10%
<b>Wallonië</b>	Overige	1/11/2016	40	4 800	4 800	0%
<b>Vlaanderen</b>	huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	1/09/2017	344	15 067	9 000	-40%
<b>Vlaanderen</b>	vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	25/09/2017	505	155 078	152 000	-2%
<b>Wallonië</b>	TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie	1/09/2017	48	4 800	4 800	0%
<b>Wallonië</b>	huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	24/11/2017	86	7 224	8 640	20%
<b>Wallonië</b>	huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	15/01/2018	76	6 384	7 600	19%
<b>Wallonië</b>	vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	28/11/2017	445	43 627	51 175	17%
	<b>Totaal</b>		<b>3 725</b>	<b>435 514</b>	<b>436 315</b>	<b>0%</b>
<b>Totaal nieuwe huurders</b>			<b>4 457</b>	<b>628 541</b>	<b>615 675</b>	<b>-2%</b>
<b>Totaal huurhernieuwingen en nieuwe huurders</b>			<b>13 162</b>	<b>1 885 995</b>	<b>1 882 518</b>	<b>0%</b>



# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2017
3. Financiële resultaten per 31.12.2017
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2018

Boutiques LES HOMMES, Antwerpen

## A. Evolutie van de portefeuille

	31.12.2017	31.12.2016
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	378.195	350.719
Lopende huren (€ 000)	19.777	19.207
Rendement (%)	5,2%	5,5%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	19.952	19.545
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,3%	5,6%
Bezettingsgraad (%) exclusief panden in renovatie	99%	98%
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	89.877	90.255



## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 31.12.2017

<u>In € 000</u>	31.12.2017	31.12.2016
Huurinkomsten	19.018	18.475
Met verhuur verbonden kosten	-131	-136
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	58	39
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>18.945</b>	<b>18.378</b>
Vastgoedkosten	-1.749	-1.781
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-980	-1.088
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>16.216</b>	<b>15.509</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-21	17
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20.935	7.062
Ander portefeuilleresultaat	-501	56
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>36.629</b>	<b>22.644</b>

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 31.12.2017 - Vervolg

<u>In € 000</u>	31.12.2017	31.12.2016
Operationeel resultaat	36.629	22.644
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-2.595	-2.947
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	886	889
Belastingen	-251	-53
<b>Nettoresultaat</b>	<b>34.669</b>	<b>20.533</b>
<i>Toelichting:</i>		
EPRA resultaat	13.306	12.463
Portefeuilleresultaat	20.413	7.135
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	950	935

## C. Geconsolideerde balans

<u>ACTIVA in € 000</u>	31.12.2017	31.12.2016
<b>Vaste activa</b>	<b>378.759</b>	<b>351.329</b>
Immateriële vaste activa	15	1
Vastgoedbeleggingen	378.195	350.719
Andere materiële vaste activa	546	606
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
<b>Vlottende activa</b>	<b>1.907</b>	<b>1.583</b>
Handelsvorderingen	373	381
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	151	110
Kas en kasequivalenten	367	320
Overlopende rekeningen	1.016	772
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>380.666</b>	<b>352.912</b>

## C. Geconsolideerde balans - vervolg

<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	31.12.2017	31.12.2016
Eigen vermogen	274.508	252.281
Langlopende verplichtingen	98.146	63.304
Langlopende financiële schulden	95.625	60.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.880	3.154
Andere langlopende verplichtingen	145	109
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	496	41
Kortlopende verplichtingen	8.012	37.327
Voorzeningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	4.400	32.900
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	106
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.107	2.725
Andere kortlopende verplichtingen	625	628
Overlopende rekeningen	611	699
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>380.666</b>	<b>352.912</b>

## D. Gegevens per aandeel

	31.12.2017	31.12.2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€)	2,62	2,45
Nettowaarde (reële waarde) (€)	54,05	49,68
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	55,83	51,36
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	54,52	50,33
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	45,00	53,85
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-17%	8%

## E. Financiële structuur

- Gezonde financiële structuur
- Financiële schulden: € 100 miljoen
- 92% langetermijnfinancieringen met gemiddelde resterende looptijd van 5,3 jaar
- 8% kortetermijnfinancieringen waarvan
  - 100% met onbeperkte looptijd (€ 10 miljoen)

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

**92%**  
Langetermijnkredieten

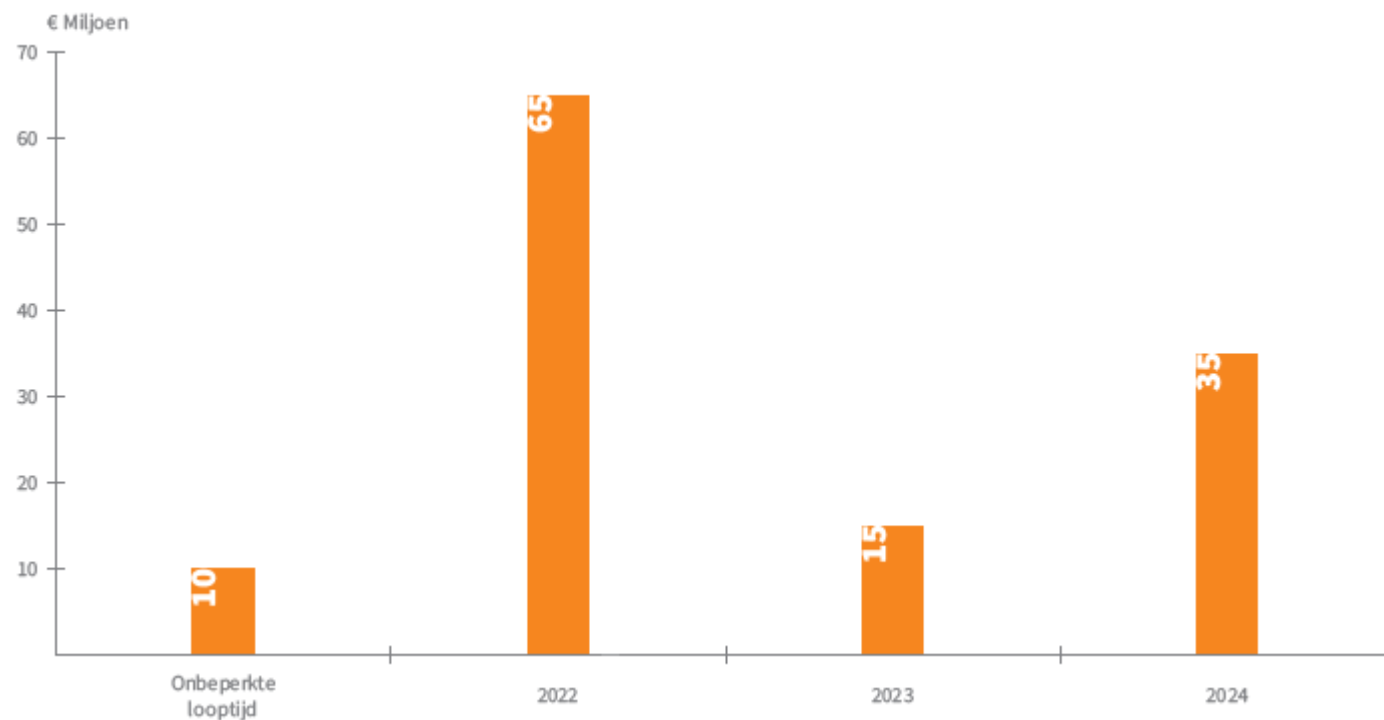


**8%**  
Kortetermijnkredieten,  
waarvan 100% met onbeperkte looptijd



## E. Financiële structuur - vervolg

### Vervaldagenkalender kredietlijnen:



## E. Financiële structuur - vervolg

- Spreiding kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 25 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 64% kredietlijnen heeft vaste rentevoet, 36% variabele rentevoet (voor de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 80% en 20%)
- Vaste rentevoeten gefixeerd voor gemiddelde periode van 5,5 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor 2017: 2,6% inclusief bankmarges (3,0% voor 2016)
- Waarde financiële derivaten: € 1,9 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 27% (27% op 31 december 2016)
- Geen wijzigingen in de bestaande gecontracteerde convenanten





## Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2017
3. Financiële resultaten per 31.12.2017
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2018

Mango, Brussel

## De markt: algemeen

- E-commerce neemt deels “routine shopping” over
- Innoverende retailers zullen online combineren met hun “stenen” flagship stores
- Retailers maken gebruik van sociale media om hun verhaal te vertellen
- Inspelen op de behoeften van koopkrachtige en kwaliteitsbewuste ouderen
- Het toenemende belang van foodhalls en innoverende horecaformules
- De focus op kortingen verklaart het succes van Black Friday, Ciber Monday

# Huurmarkt

- Stagnerende tot licht stijgende huurprijzen in topwinkelstraten
  - Antwerpen tot €2.000/m<sup>2</sup>
  - Brussel tot €1.850/m<sup>2</sup>
- België staat nog steeds op expansieplan bij retailers
  - Antwerpen en Brussel slagen er in “nieuwe” huurders aan te trekken
- Een bescheiden vraag langs huurderzijde creëert kansen voor mass market retailers

# Investeringsmarkt

- Investeringsvolume in 2017 was lager dan gemiddeld
- Sterke vraag, zowel bij nationale als internationale investeerders
- Rendementen in topstraten bedragen 3,15%



# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2017
3. Financiële resultaten per 31.12.2017
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2018

AS Adventure, Gent

# Vooruitzichten 2018

- Positieve verwachtingen voor de detailhandel, ondanks faillissementen en leegstand
- Consumenten hebben een compleet andere koopbeleving dan vroeger
- Het steeds belangrijker worden van de mobiele technologie
- De toegevoegde waarde van fysieke winkels
  - Consumenten, producten, merken en medewerkers verbinden
- Stijging van het EPRA resultaat:
  - Kwaliteitsvolle portefeuille met beperkte leegstand
  - Herfinanciering totale leningen portefeuille aan betere voorwaarden



Vragen?

Massimo Dutti, Antwerpen

## Vastned Retail Belgium NV

Generaal Lemanstraat 74  
2600 Antwerpen  
+32 3 361 05 90  
info@vastned.be  
www.vastned.be