



Vastned Retail Belgium

*Pers- en analistenmeeting
Jaarcijfers 2018*

Pain Quotidien, Damoy, Diane Von Furstenberg, Antwerpen



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2018
3. Financiële resultaten per 31.12.2018
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2019

H&M, Brugge



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2018
3. Financiële resultaten per 31.12.2018
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2019

Armani Jeans, Antwerpen

Portefeuille

Winkelvastgoed

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

Bezettingsgraad

- 98% op 31.12.2018
- 99% op 31.12.2017

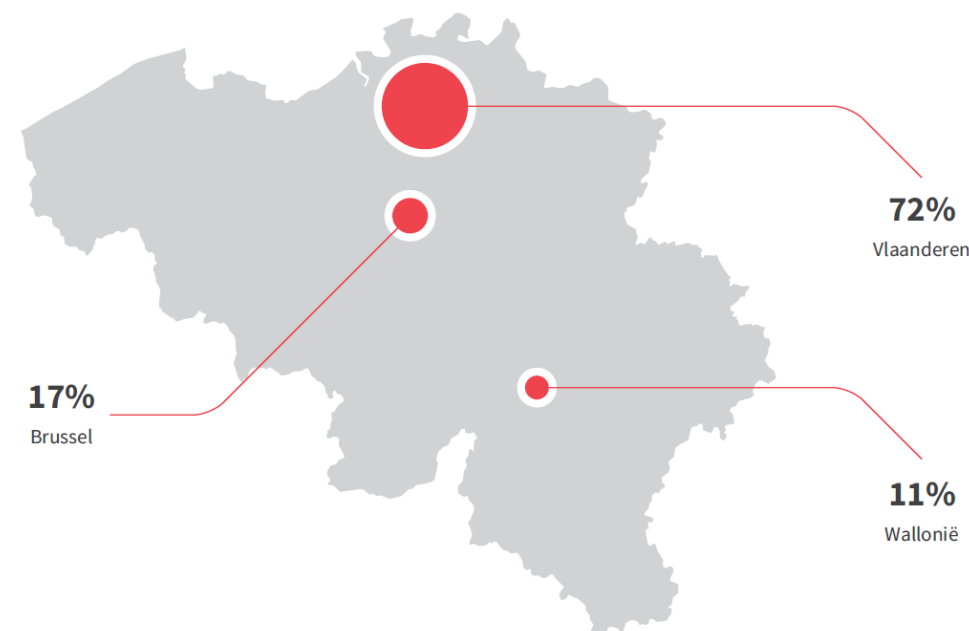


Geografische spreiding

Accent op **core cities**

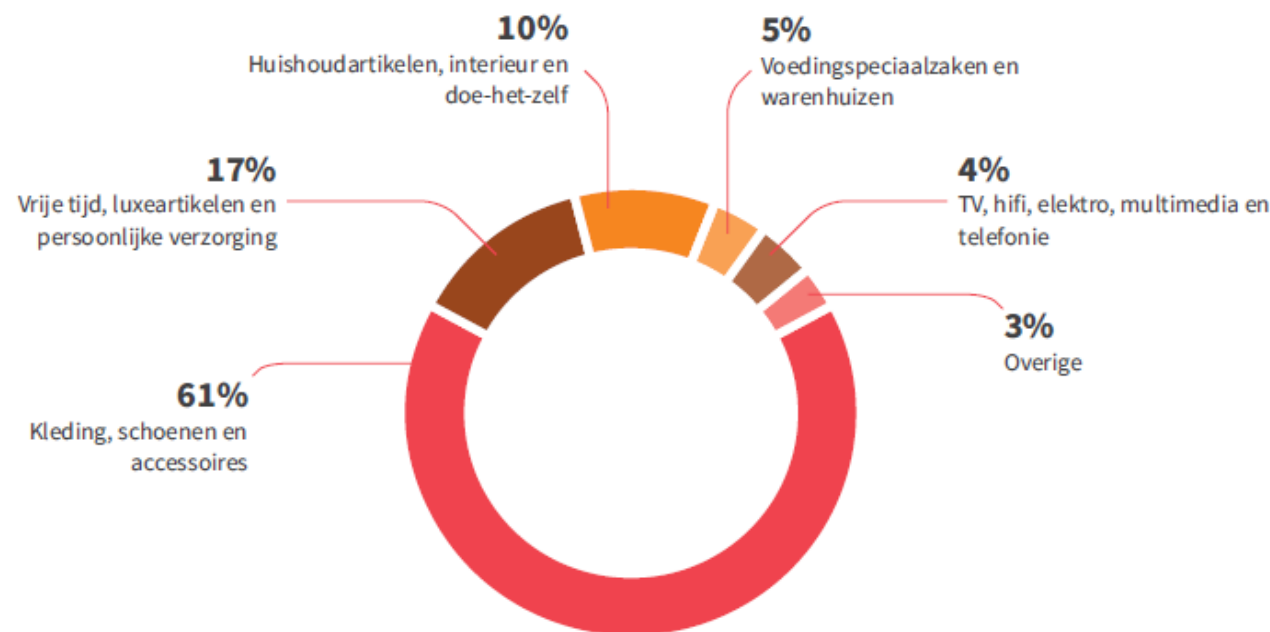
(Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge)

- 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 2018
3. Financiële resultaten per 31.12.2018
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2019

Belangrijke gebeurtenissen in 2018

- Focus op **core city assets** blijft rode draad in activiteiten
- Realisatie van 28 verhuurtransacties die circa 12% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen
- Oplevering nieuwbouw Gent, Zonnestraat 10-12
- Grondige renovatie Gent, Veldstraat 81
- Ontwikkeling winkelpand Mechelen, Borzestraat 5
- Renovatie van 5 appartementen in het centrum van Antwerpen



Gent – Veldstraat 81

Herontwikkelingen

Gent, Zonnestraat 10-12

- Oplevering aan YAYA: 25 januari 2018
- Opening YAYA: 9 maart 2018
- Verhuring appartementen: november 2018



Zonnestraat 10-12 - Gent

Herontwikkelingen

Gent, Veldstraat 81

- Grondige renovatie na vertrek huurder
- Wegwerken van de niveauverschillen
- Vervangen bestaande winkelpui
- Investeringsbedrag: circa 0,3 mio €



Veldstraat 81 - Gent

Herontwikkelingen

Mechelen Borzestraat 5

- Creatie winkelunit
- Oplevering: 2^{de} kwartaal 2018
- Investeringsbedrag: circa 0,1 mio €
- Verhuring aan huurder uit het “Food & Beverage” segment per 1 november 2018

Herontwikkelingen

Appartementen centrum Antwerpen

- Renovatie 5 appartementen gelegen in de Leysstraat 17 en 28-30
- Oplevering en verhuring heeft reeds plaatsgevonden
- Investeringsbedrag: circa 0,4 mio €



Leysstraat 28-30 - Antwerpen

Huurhernieuwingen getekend in 2018

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m ²	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
Core city assets						
Brussel	Kleding, schoenen en accessoires	1/10/2016	2425	783 493	797 271	2%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/09/2018	95	107 151	107 151	0%
Brussel	Voedingspeciaalzaken en warenhuizen	1/09/2018	622	281 234	283 900	1%
	Totaal		3 142	1 171 878	1 188 322	1%
Mixed retail locations						
Brussel	Overige	1/12/2018	-	34 396	34 396	0%
Vlaanderen	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	1/05/2019	150	27 799	29 250	5%
Vlaanderen	Tv, hifi, elektro, multimedia en telefonie	1/07/2019	400	43 356	43 356	0%
Vlaanderen	Tv, hifi, elektro, multimedia en telefonie	1/08/2019	278	41 267	41 267	0%
Wallonië	Tv, hifi, elektro, multimedia en telefonie	1/10/2019	45	6 748	6 748	0%
Wallonië	Kleding, schoenen en accessoires	1/01/2020	375	255 332	210 000	-18%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/01/2019	200	103 834	95 000	-9%
Wallonië	Voedingspeciaalzaken en warenhuizen	14/09/2018	1411	108 558	106 479	-2%
Wallonië	vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	1/10/2018	655	65 000	56 000	-14%
Wallonië	vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	15/02/2020	156	59 818	59 818	0%
Vlaanderen	huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	1/01/2020	1000	123 876	123 876	0%
	Totaal		4 670	869 984	806 191	-7%
Totaal huurhernieuwingen			7 812	2 041 862	1 994 513	-2%

Nieuwe verhuringen getekend in 2018

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m ²	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
Core city assets						
Brussel	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	1/04/2018	20	2 880	2 880	0%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/08/2018	50	110 040	78 000	-29%
	Totaal		70	112 920	80 880	-28%
Mixed retail locations						
Vlaanderen	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	3/04/2018	459	59 164	64 190	8%
Vlaanderen	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	3/04/2018	531	68 594	74 410	8%
Wallonië	kleding, schoenen en accessoires	1/10/2018	569	49 877	56 900	14%
Vlaanderen	Overige	30/09/2018	145	24 000	24 000	0%
Vlaanderen	kleding, schoenen en accessoires	1/01/2019	151	81 519	72 500	-11%
	Totaal		1 855	283 154	292 000	3%
Appartementen						
Vlaanderen	Overige	1/12/2018	125	11 878	13 200	11%
Vlaanderen	Overige	1/12/2018	120	9 512	10 800	14%
Vlaanderen	Overige	1/12/2018	165	15 759	16 200	3%
Vlaanderen	Overige	1/09/2018	185	13 558	19 200	42%
Vlaanderen	Overige	1/09/2018	106	11 400	11 400	0%
Vlaanderen	Overige	1/11/2018	120	12 600	12 600	0%
Vlaanderen	Overige	1/11/2018	115	12 600	12 600	0%
	Totaal		936	87 307	96 000	10%
	Totaal nieuwe huurders		2 861	483 381	468 880	-3%
Totaal huurhernieuwingen en nieuwe huurders			10 673	2 525 243	2 463 393	-2%



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2018
3. Financiële resultaten per 31.12.2018
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2019

Boutiques LES HOMMES, Antwerpen

A. Evolutie van de portefeuille

	31.12.2018	31.12.2017
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	372.278	378.195
Lopende huren (€ 000)	20.047	19.777
Rendement (%)	5,4%	5,2%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	20.466	19.952
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,5%	5,3%
Bezettingsgraad (%) exclusief panden in renovatie	98%	99%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	89.730	89.877

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 31.12.2018

<u>In € 000</u>	31.12.2018	31.12.2017
Huurinkomsten	19.352	19.018
Met verhuur verbonden kosten	-155	-131
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	71	58
Vastgoedresultaat	19.268	18.945
Vastgoedkosten	-1.835	-1.749
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.143	-980
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	16.290	16.216
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-21
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.466	20.935
Ander portefeuilleresultaat	399	-501
Operationeel resultaat	9.223	36.629

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 31.12.2018 - Vervolg

<u>In € 000</u>	31.12.2018	31.12.2017
Operationeel resultaat	9.223	36.629
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-1.753	-2.595
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-210	886
Belastingen	-20	-251
Nettoresultaat	7.240	34.669
<i><u>Toelichting:</u></i>		
EPRA resultaat	14.470	13.306
Portefeuilleresultaat	-7.068	20.413
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-162	950

C. Geconsolideerde balans

<u>ACTIVA in € 000</u>	31.12.2018	31.12.2017
Vaste activa	372.782	378.759
Immateriële vaste activa	13	15
Vastgoedbeleggingen	372.278	378.195
Andere materiële vaste activa	488	546
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	1.658	1.907
Handelsvorderingen	330	373
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12	151
Kas en kasequivalenten	512	367
Overlopende rekeningen	804	1.016
TOTAAL ACTIVA	374.440	380.666

C. Geconsolideerde balans - vervolg

<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	31.12.2018	31.12.2017
Eigen vermogen	268.442	274.508
Langlopende verplichtingen	97.584	98.146
Langlopende financiële schulden	95.161	95.625
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.090	1.880
Andere langlopende verplichtingen	116	145
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	217	496
Kortlopende verplichtingen	8.414	8.012
Voorzeningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	4.850	4.400
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.084	2.107
Andere kortlopende verplichtingen	603	625
Overlopende rekeningen	608	611
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	374.440	380.666

D. Gegevens per aandeel

	31.12.2018	31.12.2017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€)	2,85	2,62
Nettowaarde (reële waarde) (€)	52,86	54,05
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	54,78	55,83
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	53,31	54,52
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	40,90	45,00
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-23%	-17%

E. Financiële structuur

- Gezonde financiële structuur
- Financiële schulden: € 100 miljoen
- 92% langetermijnfinancieringen met gemiddelde resterende looptijd van 4,9 jaar
- 8% kortetermijnfinancieringen waarvan
 - 100% met onbeperkte looptijd (€ 10 miljoen)

92%

Langetermijnkredieten



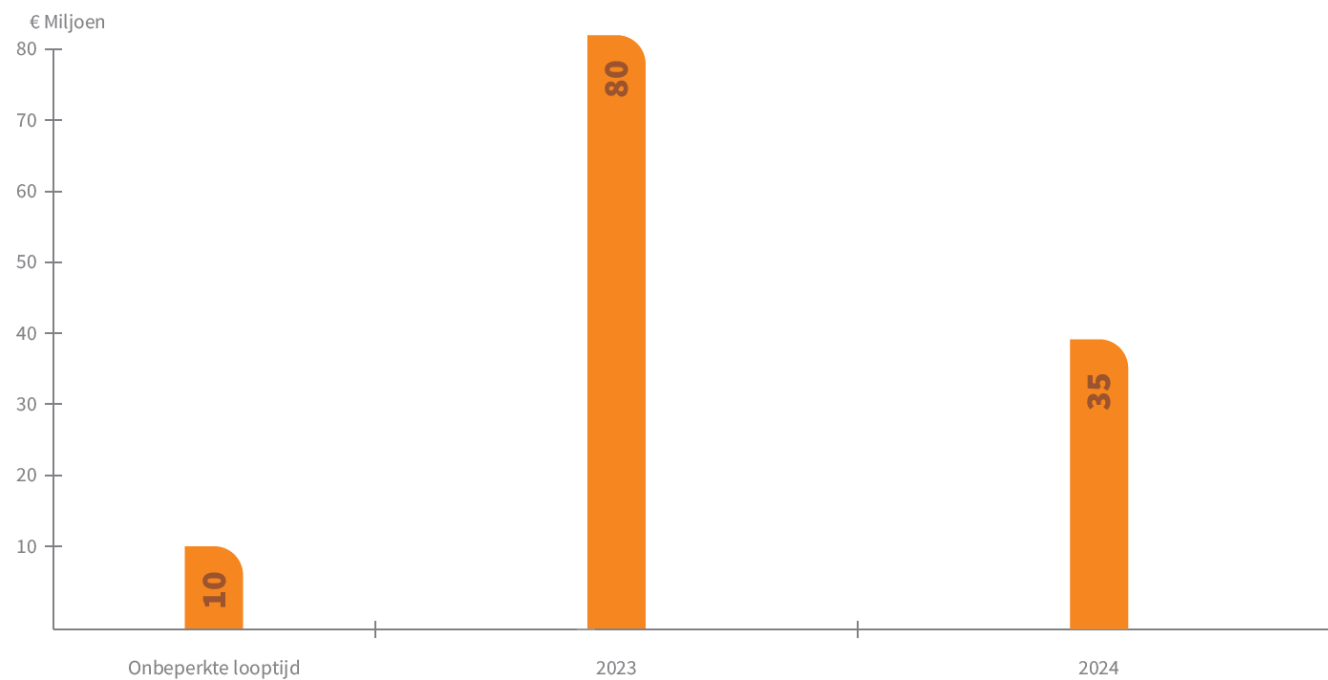
8%

**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 4,5 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor 2018: 1,7% inclusief bankmarges (2,6% voor 2017)
- Waarde financiële derivaten: € 2,1 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 27,5% (27% op 31 december 2017)
- Geen wijzigingen in de bestaande gecontracteerde convenanten



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2018
3. Financiële resultaten per 31.12.2018
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2019

Mango, Brussel

De markt: algemeen

- Belang van E-commerce blijft toenemen
- Flagshipstores als uitstalraam of showroom in topwinkelstraten
 - Merkbekendheid en assortimenten ten toon stellen primeert
 - Dalend aantal verkooppunten, met een dalende omzet voorkomend uit de “stenen winkels”
- Winstmarges staan onder druk en retailers vragen naar omzet gerelateerde huurprijzen met lage basishuur
- Mobiliteitsplannen met autoluwe en/of autovrije binnensteden
- Opmars van Food & Beverage in binnensteden verhoogt de beleving

Huurmarkt

- In 2018 dreven een groter aantal enseignes hun expansie op
 - 2018: 23 enseignes die minstens 5 nieuwe winkels openden
 - 2017: 10 enseignes die minstens 5 nieuwe winkels openden
- Stagnerende huurprijzen voor topwinkelstraten
 - Antwerpen Meir: 2.000 €/m²/jaar
 - Brussel Nieuwstraat: 1.850 €/m²/jaar
 - Brussel Louizalaan: 1.800 €/m²/jaar (voor een ideaal winkelformaat)
- Totale take-up: 449.000m²
 - High streets: 26%
 - Shoppingcenter: 13%
 - Out-of-town: 61%

Investeringsmarkt

- Investeringsvolume in 2018 bedraagt € 1,5 mld.
 - Shoppingcenter: 67% (3 deals)
 - Woluwe Shopping, Rive Gauche & Docks Brussel
 - High streets: 20% (61 deals)
 - Out-of-town: 13% (27 deals)
- Aanhoudende yield compressie door sterke vraag
 - Out-of-town: transactie onder 5% verwezenlijkt
 - Highstreet toprendementen: 3,15%



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen in 2018
3. Financiële resultaten per 31.12.2018
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2019

Vooruitzichten 2019

- Een verwachte stijging van het reële beschikbare inkomen met 1,9% in 2019
- Verdere ontwikkeling van E-commerce
 - Vestiging van een Europees logistiek centrum van Alibaba te Luik
- Toenemende concurrentie op de voedingsretailmarkt
 - De komst van Jumbo
 - Expansieplannen van Ahold-Delhaize
- Stabiel EPRA resultaat door focus op topkwaliteit inzake retailpanden



Vragen?

Massimo Dutti, Antwerpen

Vastned Retail Belgium NV

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