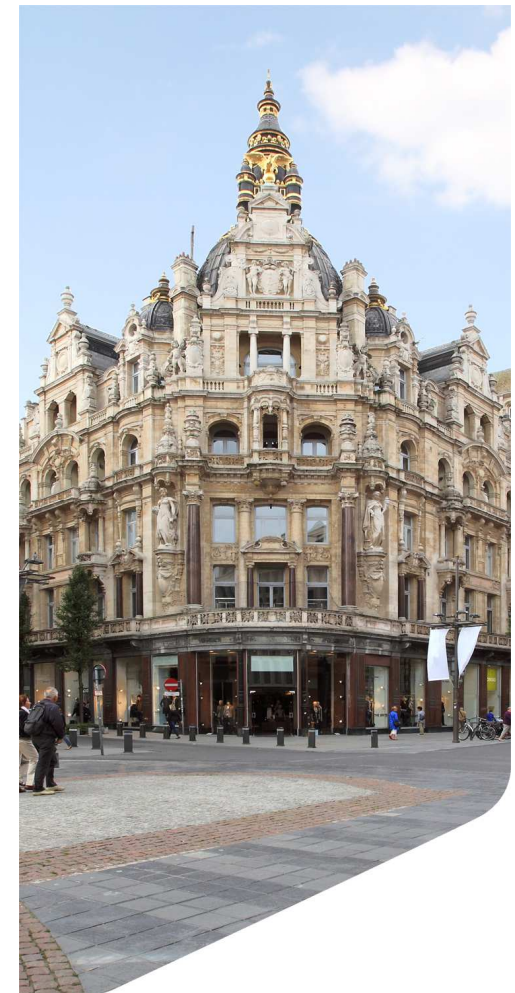


Pers- en analistenmeeting Halfjaarcijfers 2013

Leysstraat - Antwerpen
P.1



AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2013
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2013
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2013



AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2013
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2013
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2013



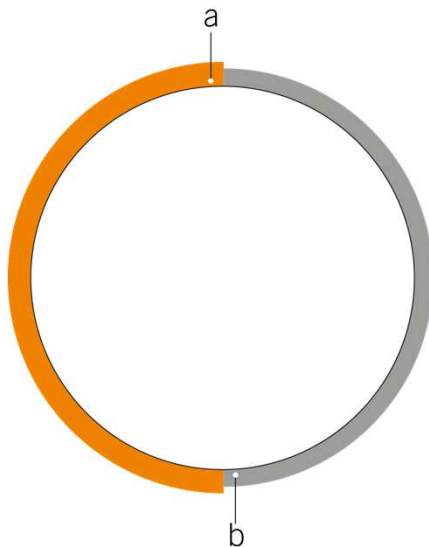
Portefeuille

Type winkelvastgoed

- Binnenstadswinkels
- Baanwinkels en shoppingcentra

Bezettingsgraad

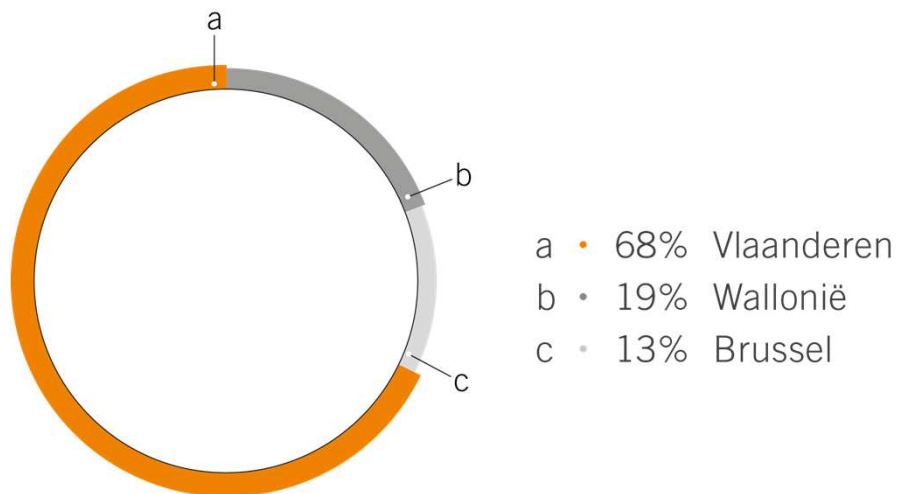
- 97,3 % op 31.12.2012
- 95,7 % op 30.06.2013



- a • 50% Baanwinkels & shopping centra
- b • 50% Binnenstadswinkels

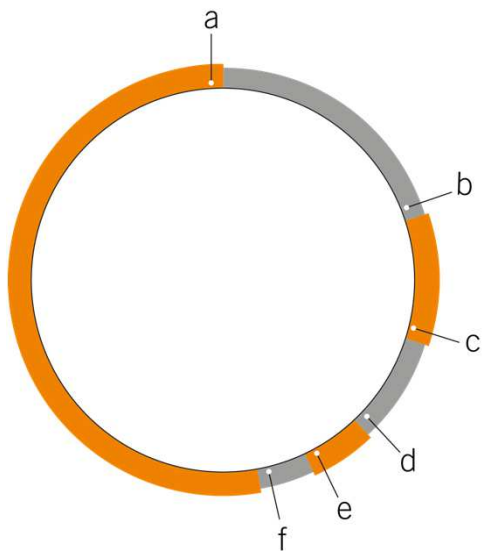
Geografische spreiding

Winkels zijn verspreid over gans België met goede verdeling over de regio's



Sectoriële spreiding van de huurders

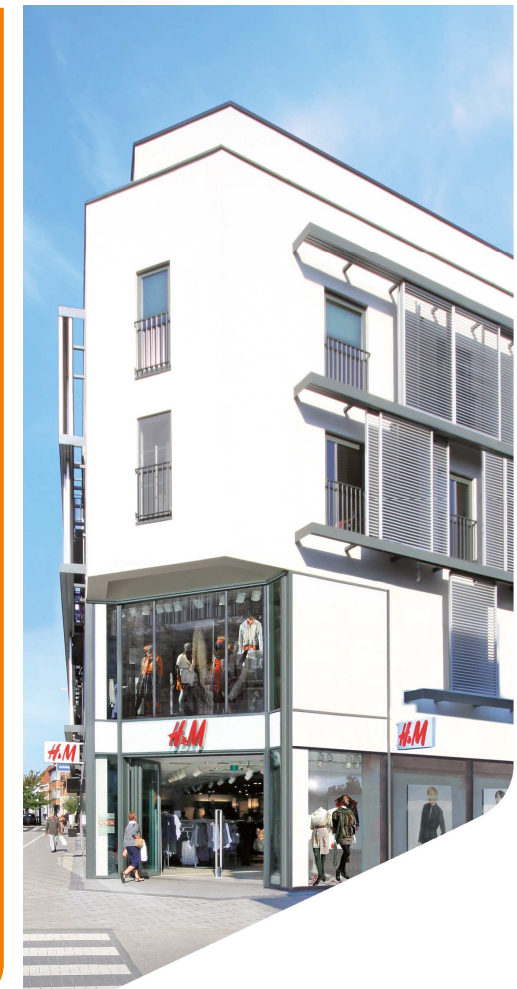
Niveau van huurders is hoog met evenwichtige spreiding over belangrijkste sectoren in de detailhandel



- a • 53% Kleding, schoenen en accessoires
- b • 20% Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- c • 10% Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- d • 8% Voedingspecialzaken en warenhuizen
- e • 5% TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- f • 4% Overige

AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2013
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2013
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2013



Belangrijke gebeurtenissen van 2013



- Naamswijziging: Intervest Retail heeft op 24 april 2013 haar naam gewijzigd in “Vastned Retail Belgium”
- Jardin d’Harscamp in Namen succesvolle herpositionering
 - Modernisering en uitbreiding Club van 317 m² naar 478 m²
 - Verhuring van 254 m² aan Belgisch modehuis Mayerline
- Opening midden juni 2013 van binnenstadswinkel Rituals in Leysstraat in Antwerpen
- Vestiging van ZEB en JBC op Gouden Kruispunt in Tielt Winge
- Desinvestering van 2 kleine baanwinkels in Scherpenheuvel en Sint-Job-in-’t-Goor



Huurhernieuwingen getekend in 2013



Baanwinkels en shopping centra	Huurder	Aanvangsdatum	Oude huur	Nieuwe huur
Vlaanderen	Huishoudartikelen	1/02/2014	34.723	52.520
Vlaanderen	Kleding	15/06/2014	51.379	51.379
Vlaanderen	Dienstverlening	1/02/2013	8.312	8.312
Vlaanderen	Schoenen	1/01/2014	120.401	155.260
Vlaanderen	Kleding	1/06/2013	142.552	120.500
TOTAAL			357.368	387.971
Stijging				9%

Binnenstadswinkel	Huurder	Aanvangsdatum	Oude huur	Nieuwe huur
Vlaanderen	Catering	1/11/2013	51.459	51.459
Brussel	Kleding	1/04/2014	190.524	225.000
Wallonië	Vrije tijd	1/03/2013	118.857	191.200
TOTAAL			360.840	467.659
Stijging				30%

Nieuwe verhuringen getekend in 2013



	Oude huur	Nieuwe huur
Baanwinkels en shopping centra	44.926	45.000
Binnenstadswinkel	237.036	305.000
TOTAAL	281.962	350.000
Stijging		24%

AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2013
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2013
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2013



A. Evolutie van de portefeuille



	30.06.2013	31.12.2012
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	366.873	368.162
Lopende huren (€ 000)	21.770	21.832
Rendement (%)	5,9 %	5,9 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	22.745	22.442
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,2 %	6,1 %
Bezettingsgraad (%)	95,7%	97,3%

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2013



<u>In € 000</u>	30.06.2013	30.06.2012
Huurinkomsten	10.894	11.073
Met verhuur verbonden kosten	-64	-62
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	15	0
Vastgoedresultaat	10.845	11.011
Vastgoedkosten	-1.142	-1.249
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-463	-506
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	9.240	9.256
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-46	494
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	282	4.006
Ander portefeuilleresultaat	-2	66
Operationeel resultaat	9.474	13.822

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2013 - vervolg



In € 000	30.06.2013	30.06.2012
Operationeel resultaat	9.474	13.822
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-2.491	-2.627
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.442	-1.167
Belastingen	-18	-16
Nettoresultaat	8.407	10.012
<i>Toelichting:</i>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	6.702	6.593
Portefeullieresultaat	234	4.566
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	1.471	-1.147

C. Geconsolideerde balans



<u>ACTIVA in € 000</u>	30.06.2013	31.12.2012
Vaste activa	358.560	359.792
Immateriële vaste activa	9	4
Vastgoedbeleggingen	357.925	359.183
Andere materiële vaste activa	623	602
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	2.713	3.142
Activa bestemd voor verkoop	1.022	1.999
Handelsvorderingen	246	245
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	163	161
Kas en kasequivalenten	518	216
Overlopende rekeningen	764	521
TOTAAL ACTIVA	361.273	362.934

C. Geconsolideerde balans - vervolg



<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	30.06.2013	31.12.2012
Eigen vermogen	230.972	235.080
Langlopende verplichtingen	103.969	94.648
Langlopende financiële schulden	100.014	89.517
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.800	4.998
Andere langlopende verplichtingen	115	118
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	40	15
Kortlopende verplichtingen	26.332	33.206
Kortlopende financiële schulden	22.005	27.399
Andere kortlopende financiële verplichtingen	662	1.697
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.393	2.971
Andere kortlopende verplichtingen	202	210
Overlopende rekeningen	1.070	929
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	361.273	362.934

D. Gegevens per aandeel



	30.06.2013	30.06.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,32	1,30
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	45,48	44,50
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	47,25	46,28
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	46,36	45,72
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	51,13	51,00
Premie t.o.v. de reële nettoactiefwaarde (%)	12 %	15 %

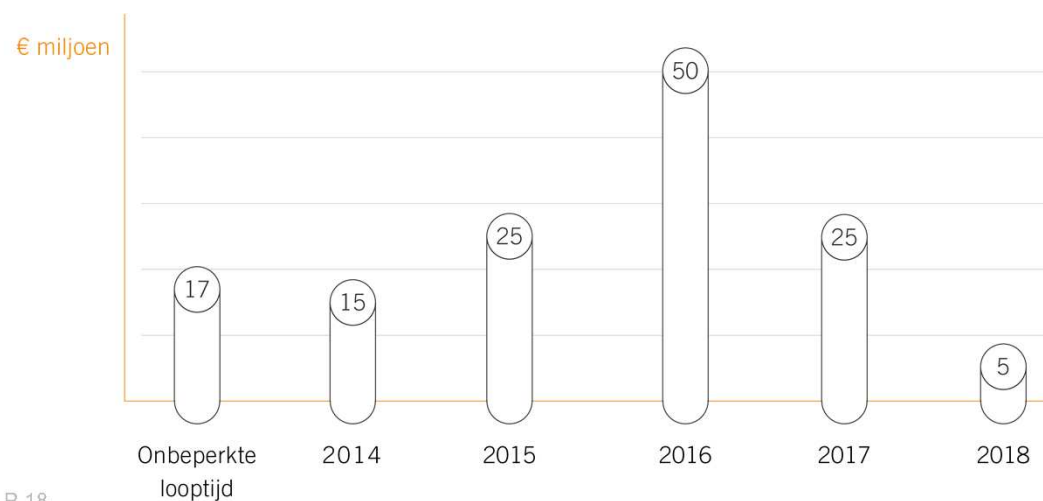
E. Financiële structuur



Gezonde financiële structuur

- Bedrag opgenomen financiële schulden: € 122 miljoen
- 76 % langetermijn financieringen met gemiddelde resterende looptijd van 3,1 jaar
- Goed gespreide vervaldag kredieten tussen 2014 en 2018
- € 15 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen

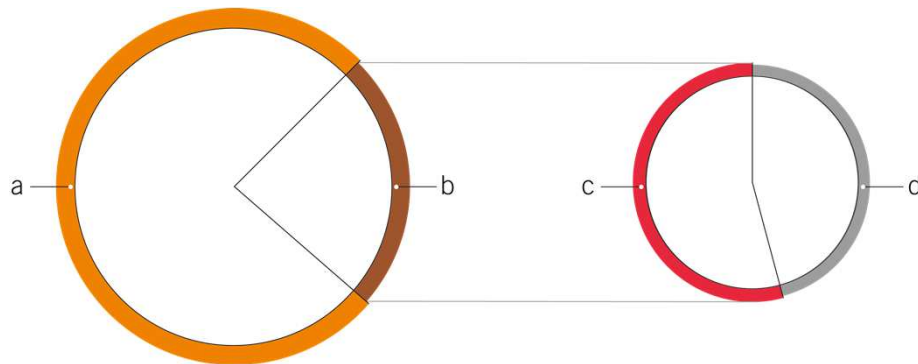
Vervaldagenkalender kredietlijnen



E. Financiële structuur - vervolg



- Spreiding kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- 74 % van opgenomen kredieten heeft vaste rentevoet, 26 % variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten liggen vast voor resterende periode van gemiddeld 3,4 jaar
- Gemiddelde rentevoet 1^{ste} semester 2013: 4,2 % inclusief bankmarges (4,1 % voor 1^{ste} semester 2012)
- Waarde financiële derivaten: € 4,5 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad: 35 % (33 % op 31 december 2012)



- a • 76 % Langetermijnkrediet
- b • 24 % Korttermijnkrediet
- c • 13 % Kredieten met onbeperkte looptijd
- d • 11 % Krediet dat vervalt op 1 januari 2014

AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2013
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2013
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2013



Huurmarkt



- Crisis voor het eerst merkbaar voor winkelgebeuren in België
- Toplocaties houden goed stand
- Op secundaire locaties dalen huurprijzen en neemt leegstand toe
- Expansie van aantal ketens blijft doorgaan maar besluitvorming is kritisch
- Opening In Moeskroen van perifeer winkelcentrum 'Les Dauphins'
- Ingebruikname van 5.000 m² extra winkeloppervlakte in Shopping Nivelles



Investeringsmarkt



- Vertraging en bemoeilijking van ontwikkelingen door economische crisis of moeilijke vergunningsprocedures
- Nieuwe projecten blijven uit: algemene voorzichtigheid van projectontwikkelaars en belemmering moeilijke vergunningsprocedures (bijvoorbeeld U-Place)
- Nationale maar ook internationale investeerders tonen interesse



AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2013
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2013
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2013



Vooruitzichten voor 2013



- Op lange termijn streven naar aandeel van 65 % binnenstadwinkels op toplocaties in grotere steden
- Verkoop van enkele niet-strategische panden
- Dividendprognose 2013
 - € 2,58 - € 2,68 per aandeel
 - brutodividendrendement van 5,0 % à 5,2 % op basis slotkoers per 30 juni 2013 (€ 51,13)



Vragen ?

