

*Pers- en analistenmeeting*

*Jaarcijfers 2012*

08/02/2013 | 1



## AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2012
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2012
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2013



## AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2012
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2012
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2013



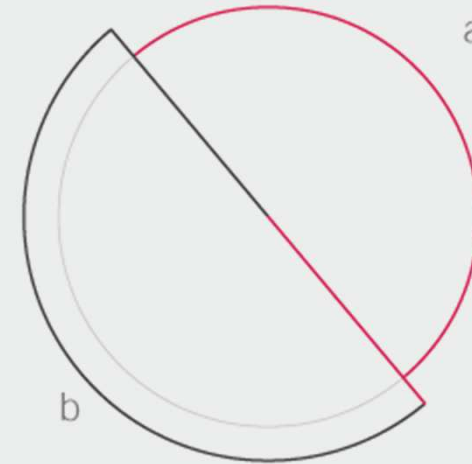
# Portefeuille

## Type winkelvastgoed

- ✓ Binnenstadswinkels
- ✓ Baanwinkels en shoppingcentra

## Bezettingsgraad

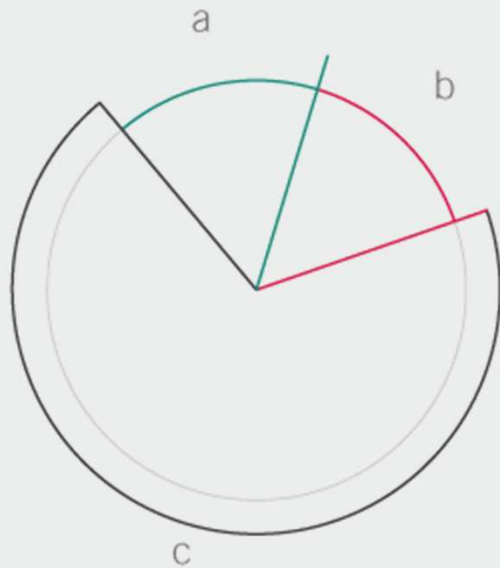
- ✓ 96,6 % op 31.12.2011
- ✓ 97,3 % op 31.12.2012



a — 50% Baanwinkels en shoppingcentra

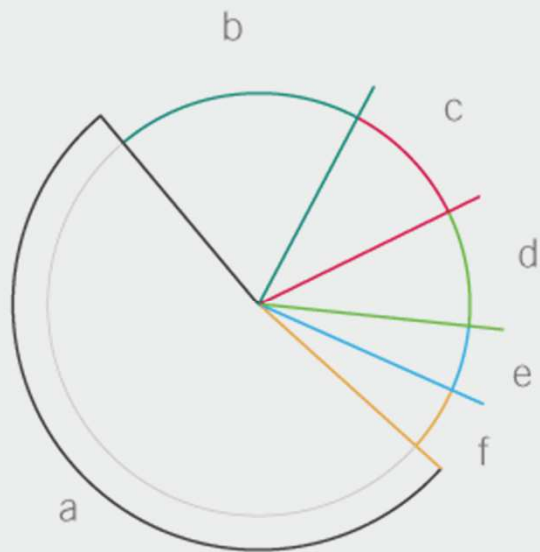
b — 50% Binnenstadswinkels

# Geografische spreiding



- a — 16% Wallonië
- b — 15% Brussel
- c — 69% Vlaanderen

# Sector huurder



- a — 52% Kleding, schoenen en accessoires
- b — 19% Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- c — 10% Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- d — 9% 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 31.12.2012
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2013



# Belangrijke gebeurtenissen van 2012

- ✓ Verhuring 522 m<sup>2</sup> aan internationale kledinggigant Desigual: eerste succesvolle stap in herpositionering van Jardin d'Harscamp in het centrum van Namen
- ✓ Kwaliteit winkellocaties bevestigd door komst nieuwe topretailers zoals Desigual, Calzedonia, Rituals en Armani Jeans
- ✓ Versterking commercieel beleid door gestructureerd account management
- ✓ Renovatiewerken Rooseveltcenter in Vilvoorde succesvol afgerond
- ✓ Desinvestering: 3 buitenstedelijke baanwinkelpanden te Hasselt, Beaumont & Mons en retailpark in Wallonië met totale meerwaarde van ca. 3 % op boekwaarde





# Huurhernieuwingen getekend in 2012

	Huurder	Aanvangs- datum	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
Vlaanderen	Dienstverlening	1/12/2013	8.469	8.469
Wallonië	Kleding, schoenen en accessoires	1/09/2012	47.023	47.500
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/03/2014	106.115	106.115
Vlaanderen	Interieur	1/11/2013	135.859	163.380
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/01/2014	141.875	182.560
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	15/09/2013	110.486	150.000
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/02/2014	137.123	182.560
Brussel	Reclame	1/11/2012	28.180	28.180
<b>Baanwinkels en shoppingcentra</b>			<b>1.635.117</b>	<b>1.956.234</b>

# Huurhernieuwingen getekend in 2012

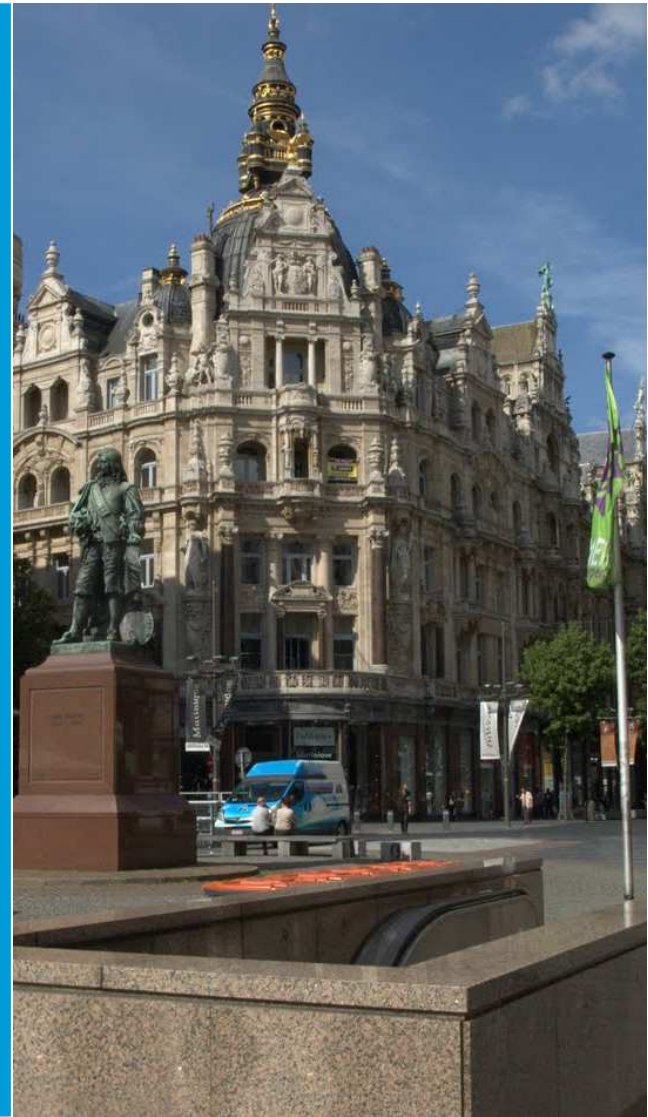
	Huurder	Aanvangs- datum	Oude huur	Nieuwe huur
Vlaanderen	Vrije tijd	1/03/2013	64.010	64.010
Wallonië	Kleding, schoenen en accessoires	1/02/2013	59.866	66.625
Brussel	Vrije tijd	20/09/2013	34.924	40.000
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/01/2014	304.263	450.000
Vlaanderen	Voeding	1/11/2013	51.459	51.459
<b>Binnenstadswinkels</b>			<b>514.522</b>	<b>672.094</b>
<b>Totaal binnenstadswinkels &amp; baanwinkels</b>			<b>2.149.639</b>	<b>2.628.328</b>
<b>Stijging</b>				<b>22%</b>

# Nieuwe verhuringen getekend in 2012

	Oude huur	Nieuwe huur
<b>Baanwinkels en shoppingcentra</b>	<b>239.063</b>	<b>354.425</b>
<b>Binnenstadswinkels</b>	<b>901.341</b>	<b>1.021.000</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.140.404</b>	<b>1.375.425</b>
<b>Stijging</b>		<b>21%</b>

## AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2012
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2012
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2013



# A. Evolutie van de portefeuille

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	368.162	371.268
Lopende huren (€ 000)	21.832	21.942
Rendement (%)	5,9 %	5,9 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	22.442	22.724
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,1 %	6,1 %
Bezettingsgraad (%)	97,3 %	96,6 %

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2012

<i>(in € 000)</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Huurinkomsten	22.245	21.300
Met verhuur verbonden kosten	-133	-54
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	19	13
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>22.131</b>	<b>21.259</b>
Vastgoedkosten	-2.605	-2.066
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-989	-1.013
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>18.537</b>	<b>18.180</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	918	1.526
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.406	22.043
Ander portefeuilleresultaat	91	-56
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>25.952</b>	<b>41.693</b>

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2012

(in € 000)

	2012	2011
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>25.952</b>	<b>41.693</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-5.166	-5.260
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-2.090	-92
Belastingen	-32	-33
<b>Nettoresultaat</b>	<b>18.664</b>	<b>36.308</b>
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13.290	12.848
Portefeuilleresultaat	7.415	23.513
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-2.041	-53

## C. Geconsolideerde balans

<b>ACTIVA</b> (in € 000)	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>359.792</b>	<b>362.406</b>
Immateriële vaste activa	4	13
Vastgoedbeleggingen	359.183	362.213
Andere materiële vaste activa	602	162
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	18
<b>Vlottende activa</b>	<b>3.142</b>	<b>1.866</b>
Activa bestemd voor verkoop	1.999	333
Handelsvorderingen	245	275
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	161	218
Kas en kasequivalenten	216	379
Overlopende rekeningen	521	661
<b>Totaal activa</b>	<b>362.934</b>	<b>364.272</b>



## C. Geconsolideerde balans

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> <i>(in € 000)</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>235.080</b>	<b>228.739</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>94.648</b>	<b>94.244</b>
Langlopende financiële schulden	89.517	89.022
Ander langlopende financiële verplichtingen	4.998	5.129
Ander langlopende verplichtingen	118	51
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	15	42
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>33.206</b>	<b>41.289</b>
Kortlopende financiële schulden	27.399	37.619
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1.697	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.971	2.573
Andere kortlopende verplichtingen	210	211
Overlopende rekeningen	929	886
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>362.934</b>	<b>364.272</b>

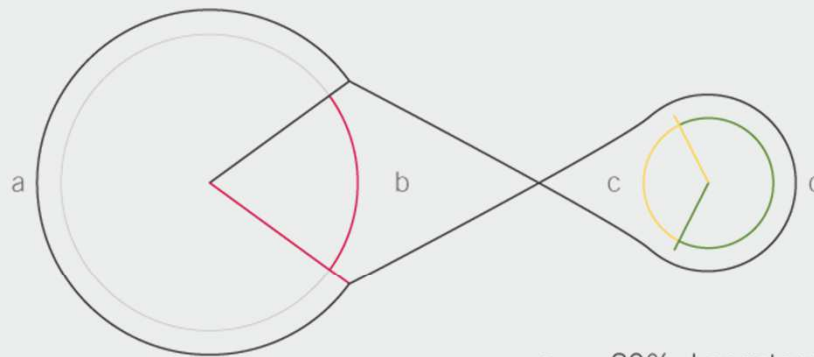
## D. Gegevens per aandeel

	31.12.2012	31.12.2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	46,29	45,04
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	48,07	46,66
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€ 000)	13.290	12.848
Brutodividend (€)	2,62	2,53
Nettodividend (€)	1,97	2,00
<i>Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012): roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks vanaf AJ 2013 verhoogd van 21 % naar 25 %</i>		
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	47,60	44,98
Premie t.o.v. de reële nettoactiefwaarde (%)	3 %	0 %

# E. Financiële structuur

## Gezonde financiële structuur

- ✓ Bedrag opgenomen financiële schulden: € 117 miljoen
- ✓ 80 % van de kredietlijnen zijn langetermijn financieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,1 jaar



- a — 80% Langetermijnkrediet
- b — 20% Kortetermijnkrediet
- c — 7% Krediet te heronderhandelen in 2013
- d — 13% Krediet met onbeperkte looptijd op 364 dagen

## E. Financiële structuur

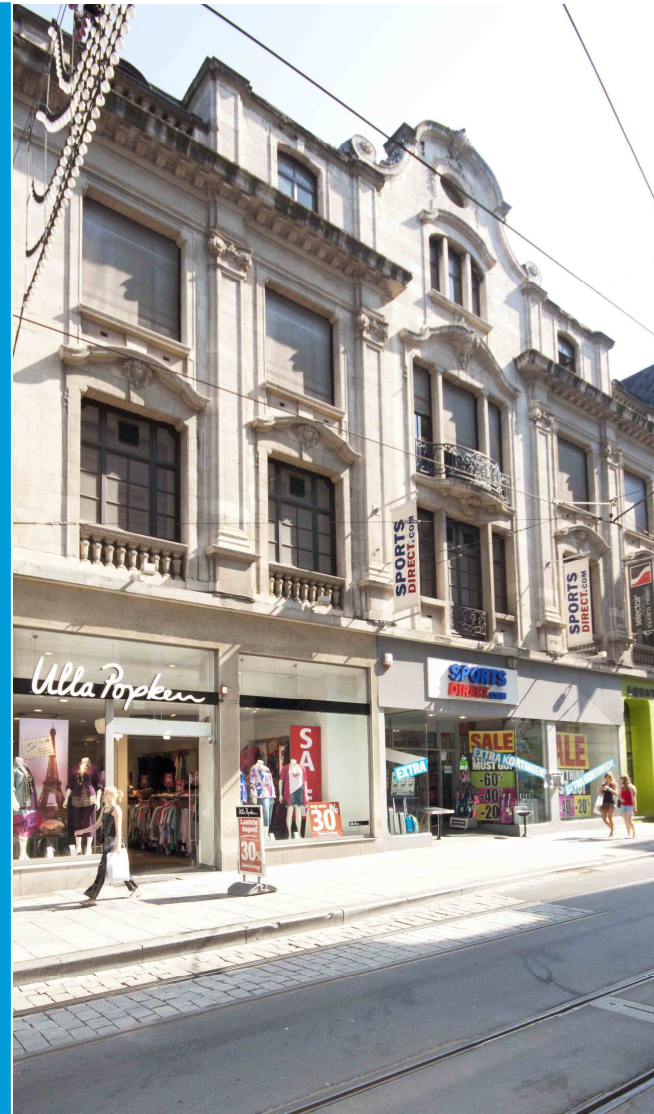
- ✓ Goed gespreide vervaldag van de kredieten tussen 2013 en 2017



- ✓ € 21 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ✓ Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- ✓ 62 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet, 38 % een variabele rentevoet
- ✓ Vaste rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 3,9 jaar
- ✓ Gemiddelde rentevoet 2012: 4,0 % inclusief bankmarges (4,3 % voor 2011)
- ✓ Beperkte schuldgraad van 33 % (36 % op 31 december 2011)
- ✓ Waarde van de financiële derivaten: € 6,7 miljoen negatief

## AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2012
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2012
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2013



# Huurmarkt

- ✓ In topwinkelstraten van grote steden en in de beste retailparken blijven de huren, ondanks de crisis, stijgen
- ✓ Retailers blijven positief gestemd, hebben voldoende vertrouwen en blijven expansiegericht
- ✓ Duidelijke vraag naar topkwaliteit
- ✓ Besluitvorming blijft kritisch
- ✓ Tendens naar uitbreiding van verkoopoppervlaktes, vaak voor bestaande winkellocaties met onbenut potentieel
- ✓ Internationale ketens tonen nog steeds interesse in België: Albert Heijn, Desigual, Calzedonia

# Investeringsmarkt

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

## AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2012
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2012
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2013





# Vooruitzichten voor 2013

- ✓ Op lange termijn streven naar een aandeel van 65 % binnenstadwinkels op toplocaties in grotere steden
- ✓ Verkoop van enkele niet-strategische panden
- ✓ Inwerkingtreding van interest rate swaps, aangekocht in 2011 ter vervanging van swaps die op verval dag komen waardoor financieringslast, bij gelijkblijvende markttrente, in toekomst zal dalen

*Vragen ?*