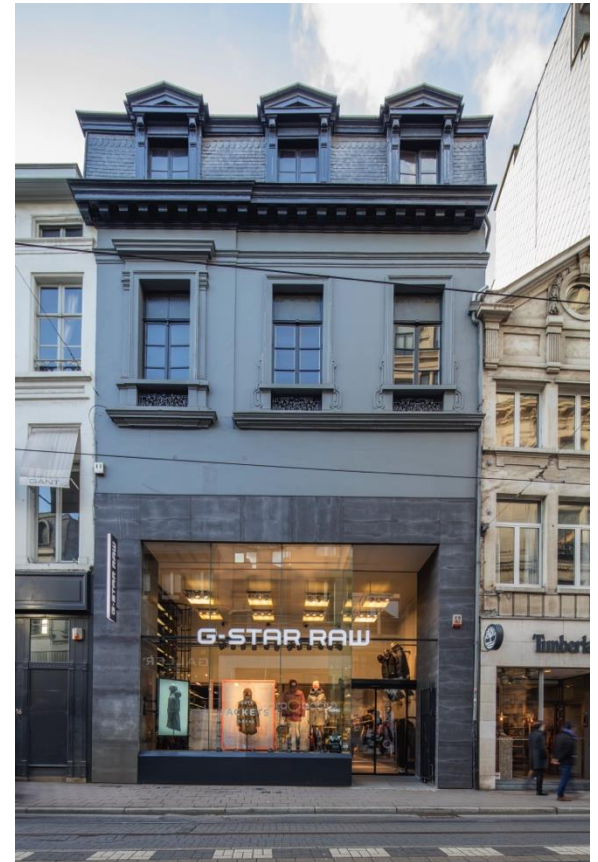


Pers- en analistenmeeting Jaarcijfers 2016

Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten per 31.12.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2017



Huidevetterstraat 12 - Antwerpen

Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten per 31.12.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2017



Elsensesteenweg 41 - Brussel

Portefeuille

Winkelvastgoed

- Premium city high street shops: 59%
- High street shops: 16%
- Non-high street shops: 25%

Bezettingsgraad

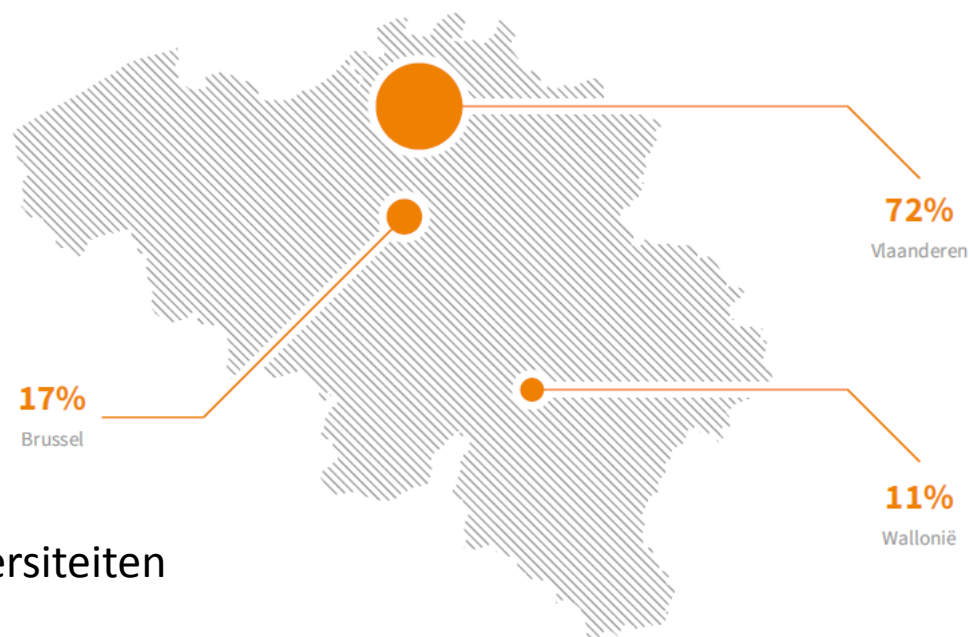
- 98% op 31.12.2016
- 98% op 31.12.2015



Geografische spreiding

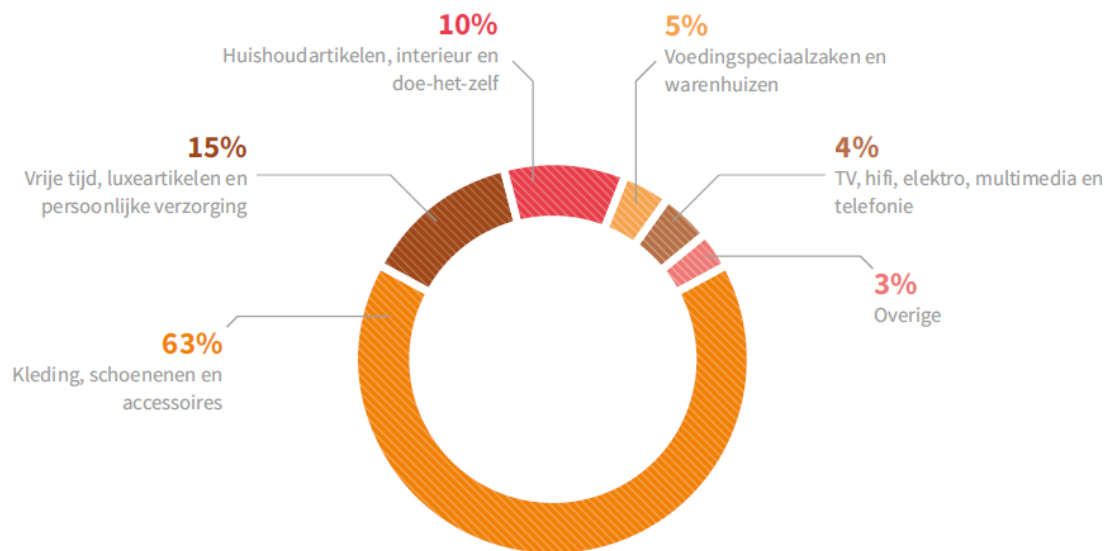
Accent op **premium cities**
(Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge)

- 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 2016
3. Financiële resultaten per 31.12.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2017



Korte Gasthuisstraat 17 - Antwerpen

Belangrijke gebeurtenissen 2016

- Focus op premium city high street shop-strategie blijft rode draad in activiteiten
- Realisatie van 14 verhuurtransacties die circa 6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 5% tot gevolg



Graanmarkt 13 - Antwerpen

Belangrijke gebeurtenissen 2016 - vervolg

- Herontwikkeling en grondige restauratie van een premium city high street shop van 3.000 m² in de Zonnestraat in Gent waar A.S. Adventure zijn intrek nam in Q3 2016
- Bouwvergunning ontvangen voor afbraak en nieuwbouw aanpalend pand in de Zonnestraat in Gent
- Desinvestering van 1 niet-strategisch winkelpand op secundaire locatie voor € 5 miljoen of 1,5% van de vastgoedportefeuille

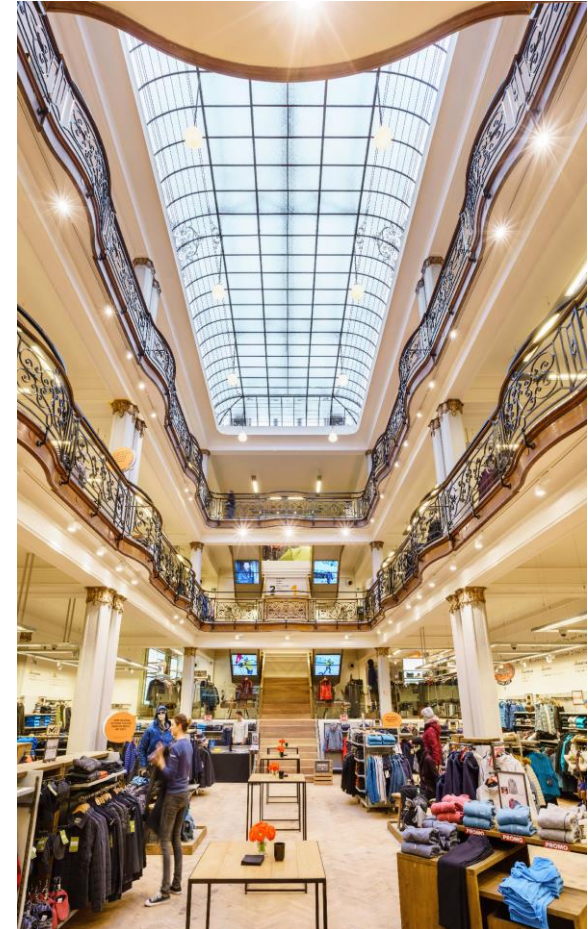


Zonnestraat 6-10 - Gent

Herontwikkelingen

Gent, Zonnestraat

- Fase 1: Zonnestraat 6-8 afgerond:
 - Oplevering pand aan AS Adventure op 1 augustus 2016
 - Opening winkel op 21 oktober 2016
- Fase 2: Zonnestraat 10
 - Bouwvergunning ontvangen
 - Q1 2017: start afbraakwerken en nieuwbouw winkelpand
 - 2^{de} jaarhelft: oplevering aan YAYA



Zonnestraat 6-8 - Gent

Herontwikkelingen

Mechelen, Bruul

- Uitgevoerde stabiliteitswerken conform bouwvergunning
- Samenvoeging van het leegstaande hoekpand met het huidige winkelpand van H&M
- Verwachte oplevering aan H&M: Q1 2017

Desinvestering

- Verkoop 1 niet-strategisch winkelpand in Turnhout
- Totale nettoverkoopprijs € 5 miljoen
- Totale winkeloppervlakte: 1.269 m²
- Netto verkoopprijs aan circa de boekwaarde 31.12.2015
- 1,5% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille



Huurhernieuwingen getekend in 2016

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m ²	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS						
Brussel	Tv, hifi, elektro, multimedia en telefonie	1/10/2016	150	232 712	252 500	9%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/02/2018	279	172 023	172 023	0%
TOTAAL			429	404 735	424 523	5%
NON-HIGH STREET SHOPS						
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/05/2017	550	47 105	52 250	11%
Wallonië	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	1/03/2017	235	33 290	30 000	-10%
TOTAAL			785	80 395	82 250	2%
TOTAAL HUURHERNIEUWINGEN			1 214	485 130	506 773	4%

Nieuwe verhuringen getekend in 2016

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m ²	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS						
Vlaanderen	Voedingspecialzaken en warenhuizen	1/03/2016	102	67 790	70 000	3%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	2017	166	121 853	150 000	23%
Brussel	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	1/09/2017	934	127 837	122 500	-4%
TOTAAL			1 036	317 480	342 500	8%
HIGH STREET SHOPS						
Wallonië	Overige	1/06/2016	24	11 095	7 200	-35%
Wallonië	Kleding, schoenen en accessoires	1/12/2016	99	27 115	18 000	-34%
Wallonië	Voedingspecialzaken en warenhuizen	1/01/2017	256	37 978	32 040	-16%
TOTAAL			379	76 188	57 240	-25%
NON-HIGH STREET SHOPS						
Vlaanderen	Overige	1/01/2016	355	30 288	30 288	0%
Wallonië	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	15/04/2016	750	70 686	68 000	-4%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/05/2016	999	121 826	155 000	27%
Wallonië	Overige	6/07/2016	86	10 500	10 200	-3%
TOTAAL			2 190	233 300	263 488	13%
TOTAAL NIEUWE HUURDERS			3 605	626 968	663 228	6%
TOTAAL HUURHERNIEUWINGEN EN NIEUWE HUURDERS			4 819	1 112 098	1 170 001	5%

Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten per 31.12.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2017



Leysstraat 17 - Antwerpen

A. Evolutie van de portefeuille

	31.12.2016	31.12.2015
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	350.719	346.674
Lopende huren (€ 000)	19.207	19.266
Rendement (%)	5,5%	5,6%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	19.545	19.598
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,6%	5,7%
Bezettingsgraad (%) exclusief panden in renovatie	98%	98%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	90.255	90.220

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 31.12.2016

<u>In € 000</u>	31.12.2016	31.12.2015
Huurinkomsten	18.475	19.617
Met verhuur verbonden kosten	-136	-185
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	39	40
Vastgoedresultaat	18.378	19.472
Vastgoedkosten	-1.781	-1.844
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.088	-1.071
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	15.509	16.557
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	17	-654
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.062	3.356
Ander portefeuilleresultaat	56	-393
Operationeel resultaat	22.644	18.866

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 31.12.2016 vervolg

<u>In € 000</u>	31.12.2016	31.12.2015
Operationeel resultaat	22.644	18.866
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-2.947	-3.541
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	889	197
Belastingen	-53	-220
Nettoresultaat	20.533	15.302
<i><u>Toelichting:</u></i>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.463	12.745
Portefeuilleresultaat	7.135	2.308
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	935	249

C. Geconsolideerde balans

<u>ACTIVA in € 000</u>	31.12.2016	31.12.201
Vaste activa	351.329	347.196
Immateriële vaste activa	1	1
Vastgoedbeleggingen	350.719	346.674
Andere materiële vaste activa	606	519
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	2
Vlottende activa	1.583	1.082
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Handelsvorderingen	381	151
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	110	106
Kas en kasequivalenten	320	272
Overlopende rekeningen	772	553
TOTAAL ACTIVA	352.912	348.278

C. Geconsolideerde balans - vervolg

<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	31.12.2016	31.12.2015
Eigen vermogen	252.281	244.495
Langlopende verplichtingen	63.304	69.775
Langlopende financiële schulden	60.000	65.200
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.154	4.149
Andere langlopende verplichtingen	109	131
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	41	295
Kortlopende verplichtingen	37.327	34.008
Voorzieningen	269	278
Kortlopende financiële schulden	33.006	30.280
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.725	2.038
Andere kortlopende verplichtingen	628	630
Overlopende rekeningen	699	782
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	352.912	348.278

D. Gevens per aandeel

	31.12.2016	31.12.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	2,45	2,51
Nettowaarde (reële waarde) (€)	49,68	48,14
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	51,36	49,90
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	50,33	49,02
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	53,85	55,97
Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%)	8%	16%

Financiële structuur

- Gezonde financiële structuur
- Opgenomen financiële schulden: € 93 miljoen
- 53% langetermijnfinancieringen met gemiddelde resterende looptijd van 2,8 jaar
- 47% kortetermijnfinancieringen waarvan
 - ✓ 29% met onbeperkte looptijd (€ 32 miljoen)
 - ✓ 18% krediet met vervaldag 1^e helft 2016 (€ 20 miljoen)

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

53%
Langetermijnkredieten



47%
Kortetermijnkredieten

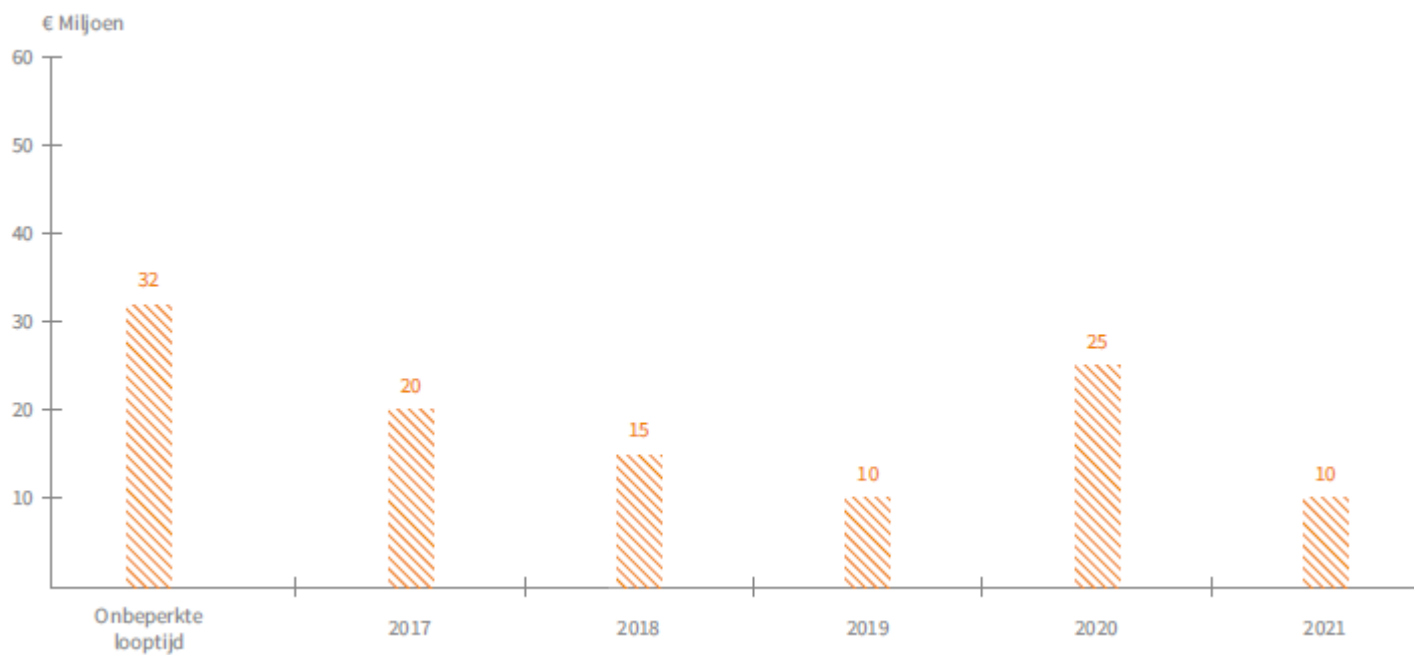


29%
Onbeperkte looptijd

18%
Krediet dat vervalt in eerste semester 2017

Financiële structuur

Vervaldagenkalender kredietlijnen:



Financiële structuur

- Spreiding kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 19,5 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 80% kredietlijnen heeft vaste rentevoet, 20% variabele rentevoet (voor de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 97% en 3%)
- Vaste rentevoeten gefixeerd voor gemiddelde periode van 2,3 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor 2016: 3,0% incl bankmarges (3,1% voor 2015)
- Waarde financiële derivaten: € 3,3 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 27% (28% op 31 december 2015)
- Geen wijzigingen in de bestaande gecontracteerde convenanten

Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten per 31.12.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2017



Steenstraat 38 - Brugge

De markt: algemeen

Trends

- Digitalisering en online verkoop: niet meer weg te denken uit retail landschap van vandaag
- Innovatieve retailers passen zich aan deze veranderende omstandigheden aan:
 - ✓ Interactie tussen e-commerce en traditionele handel
 - ✓ Combinatie van flagship stores in premium steden met online aanbod
- 1 consument, 2 winkelbehoeften:
 - ✓ Het ene moment beleving in premium city high street shops
 - ✓ Het andere moment snel en efficiënt in een state-of-the-art retailpark

Huurmarkt

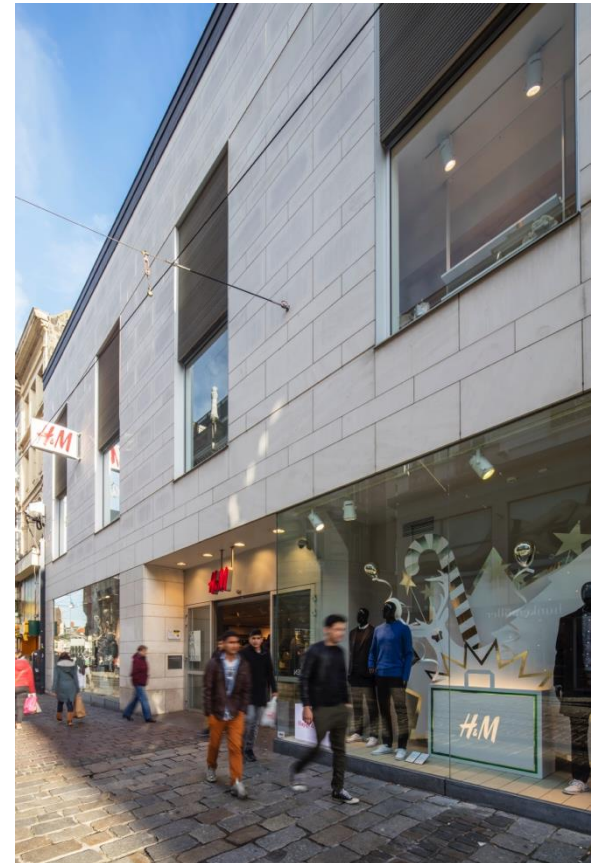
- Retailers selectiever in keuze nieuwe verkooppunten
 - ✓ Beste locaties in de binnenstad als op de retailparken
- Take up volume 2016 in lijn met 2016
 - ✓ Grootst in Vlaanderen, gevolgd door Brussel en Wallonië
- Retailers zoals H&M, Zara en Primark zoeken steeds grotere retail oppervlakken
 - ✓ Op termijn een bedreiging voor andere spelers in het retail landschap?

Investeringsmarkt

- Totaal volume aan investeringen in 2016: € 1,2 miljard
 - Mediacité in Luik: € 250 miljoen
 - Toison d'Or in Brussel: € 180 miljoen
- Sterke interesse van zowel privé als institutionele investeerders voor toplocaties in de binnensteden
 - 68% van gerealiseerde deals Belgisch
- Toenemende activiteit vertaalt zich in hoge prijzen, yields blijven onder neerwaartse druk voor echte toplocaties
 - Duidelijk onderscheid qua pricing tussen topproducten in de premium cities (Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge) en de andere grotere steden

Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2016
3. Financiële resultaten per 31.12.2016
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2017



Veldstraat 23-27 - Gent

Vooruitzichten 2017

- Constante vraag verwacht op premium markten zowel qua verhuringen als qua investeringen
- Focus op premium city high street shops: Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge
- Actief asset management om potentieel nog beter te benutten
- Desinvesteringen van niet-strategische high street shops en non-high street shops indien opportuun
- Lager risicoprofiel dankzij de verbetering van de kwaliteit van de portefeuille
- Stabiël operationeel uitkeerbaar resultaat door kwaliteitsverbetering van de portefeuille.

Vragen?