



# Vastned Retail Belgium

*Pers- en analistenmeeting  
Halfjaarcijfers 2017*

Armani Jeans, Antwerp



# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2017
3. Financiële resultaten per 30.06.2017
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2017

Massimo Dutti, Brugge



# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2017
3. Financiële resultaten per 30.06.2017
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2017

# Portefeuille

## Winkelvastgoed

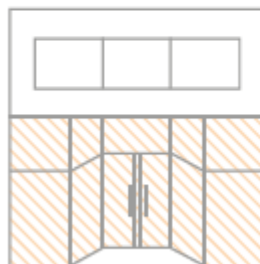
- Core city assets: 59%
- Mixed retail assets: 41%

## Bezettingsgraad

- 98% op 30.06.2017
- 98% op 31.12.2016

**59%**

Core city assets



**41%**

Mixed retail locations

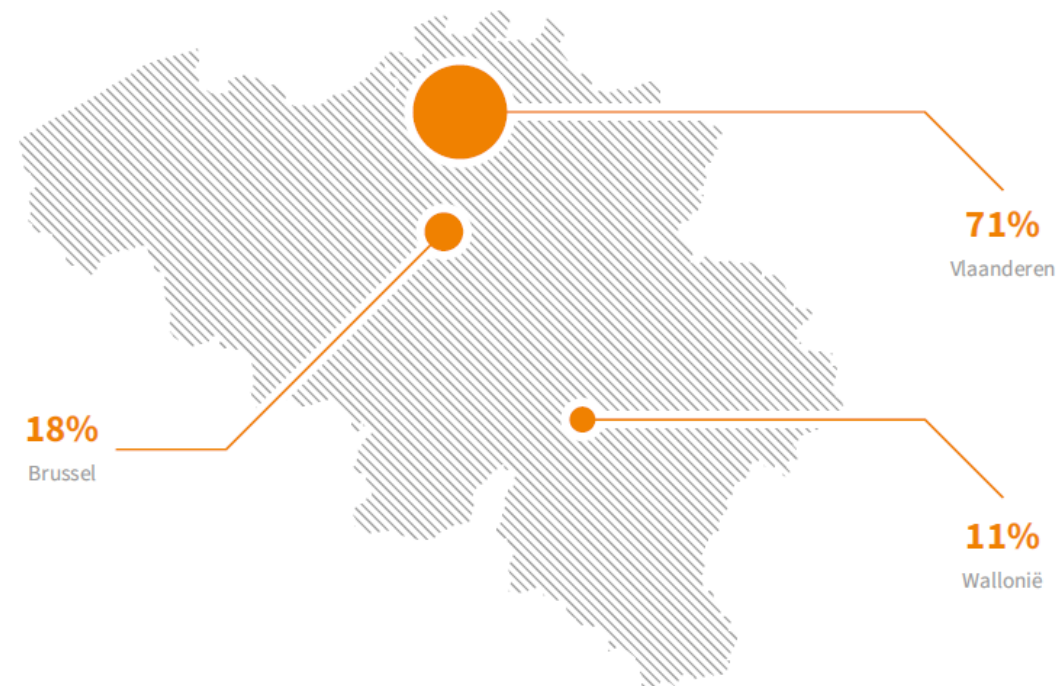


# Geografische spreiding

Accent op **premium cities**

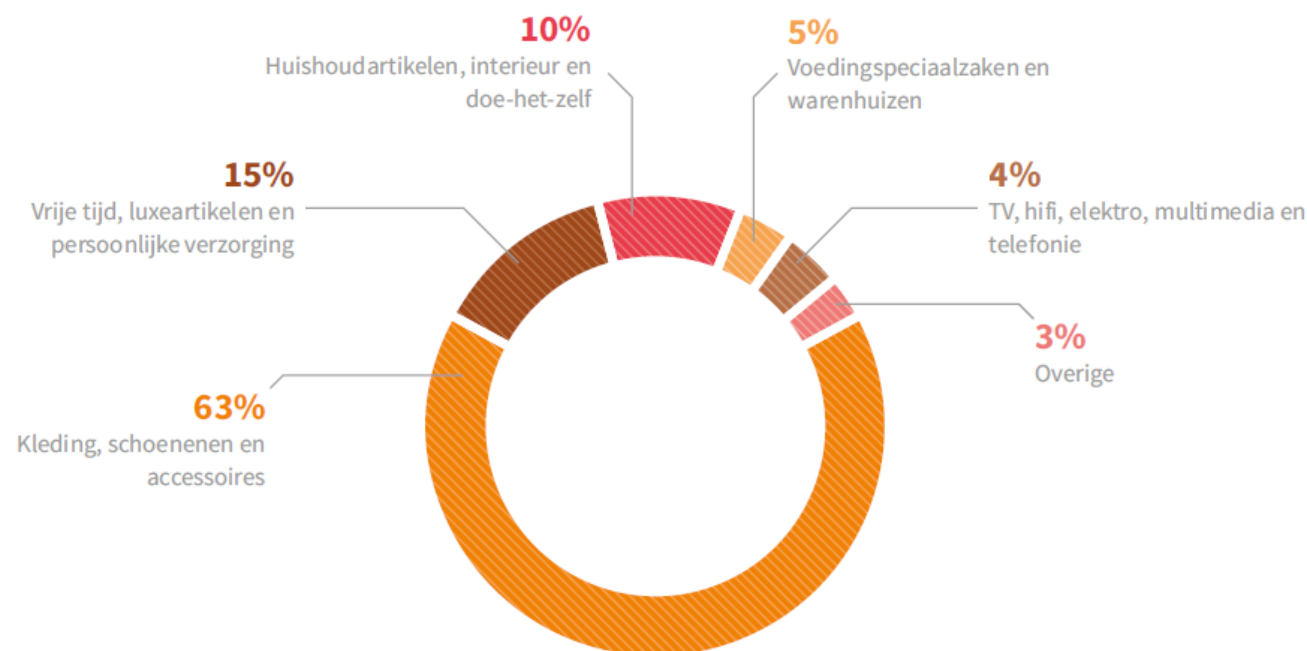
(Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge)

- 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
- Per 30.06.2017 bedraagt het aandeel van H&M 20,4% van de geconsolideerde activa. FSMA heeft een afwijking op 20% regel toegestaan t.e.m. oktober 2017





## Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2017
3. Financiële resultaten per 30.06.2017
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2017

# Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2017

- Focus op core city assets blijft rode draad in activiteiten
- Realisatie van 13 verhuurtransacties die circa 8% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen
- Nieuwbouw Gent Zonnestraat op schema
- Desinvestering van 1 niet-strategisch winkelpand op secundaire locatie



Graanmarkt 13 - Antwerpen



# Herontwikkelingen

## Gent, Zonnestraat

- Nieuwbouw van een winkelpand naast het gerenoveerde pand verhuurd aan AS Adventure
- Investeringsbedrag circa € 1 miljoen
- Oplevering winkelpand januari 2018 aan YAYA
- Oplevering appartementen voor verhuur: Q3 2018



Zonnestraat 10 - Gent

# Herontwikkelingen

## Mechelen, Bruul

- Stabiliteitswerken uitgevoerd en winkeloppervlakte uitgebreid naar 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
- Februari 2017: Oplevering aan H&M
- Investeringsbedrag circa € 0,4 miljoen



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 het eerste semester 2017

Locatie		Huurder	Aanvangs- datum	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>Totaal</b>			<b>7 725</b>	<b>1 139 524</b>	<b>1 159 627</b>	<b>2%</b>
<b>Totaal huurhernieuwingen</b>				<b>8 104</b>	<b>1 207 238</b>	<b>1 216 627</b>	<b>1%</b>

# Nieuwe verhuringen getekend in het eerste semester 2017

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte	Oude huur	Nieuwe huur	Wijziging
		m	in m <sup>2</sup>	in €	in €	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>Totaal</b>		<b>702</b>	<b>188 707</b>	<b>175 040</b>	<b>-7%</b>
<b>Mixed retail locations</b>						
<b>Wallonië</b>	vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	1/06/2017	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>Totaal</b>		<b>2 181</b>	<b>198534</b>	<b>198300</b>	<b>0%</b>
	<b>Totaal nieuwe huurders</b>		<b>2 883</b>	<b>387 241</b>	<b>373 340</b>	<b>-4%</b>
<b>Totaal huurhervormingen en nieuwe huurders</b>			<b>10 987</b>	<b>1 594 479</b>	<b>1 589 967</b>	<b>0%</b>



# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2017
3. Financiële resultaten per 30.06.2017
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2017

Boutiques LES HOMMES, Antwerpen

## A. Evolutie van de portefeuille

	30.06.2017	31.12.2016
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	364.263	350.719
Lopende huren (€ 000)	19.426	19.207
Rendement (%)	5,3%	5,5%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	19.733	19.545
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,4%	5,6%
Bezettingsgraad (%) exclusief panden in renovatie	98%	98%
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	88.684	90.255

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 30.06.2017

<u>In € 000</u>	30.06.2017	30.06.2016
Huurinkomsten	9.460	9.076
Met verhuur verbonden kosten	-67	-63
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	30	23
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>9.423</b>	<b>9.036</b>
Vastgoedkosten	-980	-886
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-618	-652
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>7.825</b>	<b>7.498</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-21	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.705	2.001
Ander portefeuilleresultaat	-196	10
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>21.313</b>	<b>9.508</b>



## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 30.06.2017 - Vervolg

<u>In € 000</u>	30.06.2017	30.06.2016
Operationeel resultaat	21.313	9.508
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-1.466	-1.476
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	942	-225
Belastingen	-61	-22
<b>Nettoresultaat</b>	<b>20.728</b>	<b>7.785</b>
<i><u>Toelichting:</u></i>		
EPRA resultaat	6.290	5.978
Portefeuilleresultaat	13.488	2.011
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	950	-204

## C. Geconsolideerde balans

<u>ACTIVA in € 000</u>	30.06.2017	31.12.2016
<b>Vaste activa</b>	<b>364.880</b>	<b>351.329</b>
Immateriële vaste activa	6	1
Vastgoedbeleggingen	364.263	350.719
Andere materiële vaste activa	608	606
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
<b>Vlottende activa</b>	<b>3.032</b>	<b>1.583</b>
Handelsvorderingen	78	381
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	106	110
Kas en kasequivalenten	1.147	320
Overlopende rekeningen	1.701	772
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>367.912</b>	<b>352.912</b>

## C. Geconsolideerde balans - vervolg

<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	30.06.2017	31.12.2016
Eigen vermogen	260.567	252.281
Langlopende verplichtingen	47.310	63.304
Langlopende financiële schulden	45.000	60.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.057	3.154
Andere langlopende verplichtingen	140	109
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	113	41
Kortlopende verplichtingen	60.035	37.327
Voorzeningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	55.150	32.900
Andere kortlopende financiële verplichtingen	261	106
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.983	2.725
Andere kortlopende verplichtingen	597	628
Overlopende rekeningen	1.775	699
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>367.912</b>	<b>352.912</b>

## D. Gegevens per aandeel

	30.06.2017	30.06.2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€)	1,24	1,18
Nettowaarde (reële waarde) (€)	51,31	47,17
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	53,09	48,87
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	51,79	48,09
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	46,26	52,50
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-10%	11%

## E. Financiële structuur

- Gezonde financiële structuur
- Opgenomen financiële schulden: € 100 miljoen
- 40% langetermijnfinancieringen met gemiddelde resterende looptijd van 2,9 jaar
- 60% kortetermijnfinancieringen waarvan
  - 29% met onbeperkte looptijd (€ 32 miljoen)
  - 31% kredieten met vervaldag 3<sup>e</sup> kwartaal 2017 (€ 20 miljoen) en 1<sup>e</sup> semester 2018 (€ 15 miljoen)

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

**40%**  
Langetermijnkredieten



**60%**  
Kortetermijnkredieten

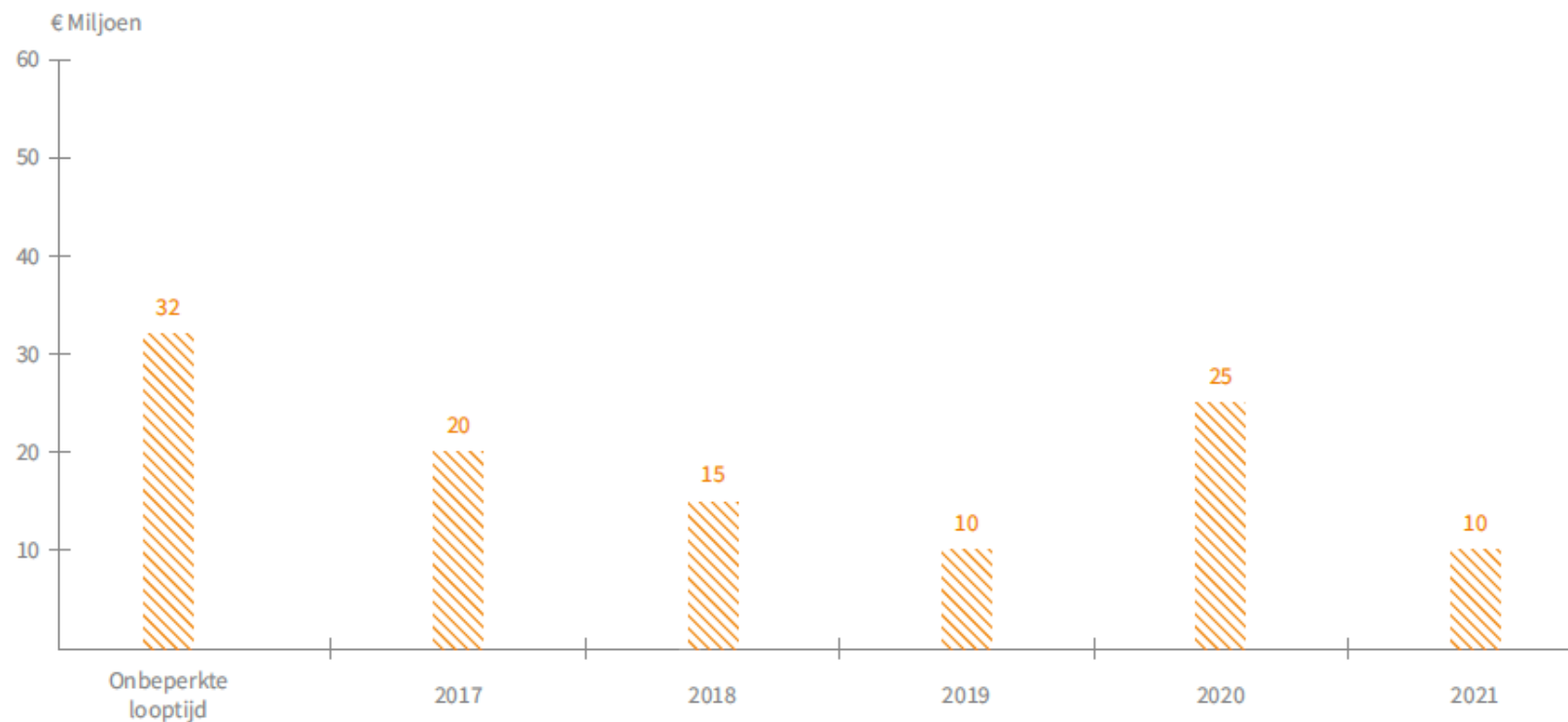


29%  
Onbeperkte looptijd

31%  
Kredieten die vervallen binnen  
12 maanden

## E. Financiële structuur - vervolg

### Vervaldagenkalender kredietlijnen:



## E. Financiële structuur - vervolg

- Spreiding kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 12 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 80% kredietlijnen heeft vaste rentevoet, 20% variabele rentevoet (voor de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 90% en 10%)
- Vaste rentevoeten gefixeerd voor gemiddelde periode van 1,8 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2017: 3,1% inclusief bankmarges (3,1% voor het eerste semester 2016)
- Waarde financiële derivaten: € 2,3 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 28% (27% op 31 december 2016)
- Geen wijzigingen in de bestaande gecontracteerde convenanten



## Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2017
3. Financiële resultaten per 30.06.2017
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2017

G-Star, Gent



## De markt: algemeen

- 1 consument, 2 winkelbehoeften:
  - Het ene moment beleving in core cities
  - Het andere moment snel en efficiënt in een state-of-the-art retailpark
- 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

# Huurmarkt

- België in trek als testmarkt
  - Antwerpen en Brussel slagen er in “nieuwe” huurders aan te trekken
- Stabiele huurprijzen in topwinkelstraten
  - Antwerpen tot €1.950/m<sup>2</sup>
  - Brussel tot €1.850/m<sup>2</sup>
  - Gent kent lichte druk op huurprijzen
    - Opening Primark in 2016
    - Mobiliteitsplan in Gent
- Secundaire steden kennen een neerwaartse druk

# Investeringsmarkt

- Investeringsvolume op de “topstraten” blijft laag in het eerste semester 2017
- Stijgende interesse, zowel bij nationale als internationale investeerders
- Rendementen blijven verder dalen



## Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2017
3. Financiële resultaten per 30.06.2017
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2017

Diane von Furstenberg, Antwerpen

# Vooruitzichten 2<sup>de</sup> semester 2017

## Acquisitie Steenhouwersvest 44-46-48

- Verwerving van 3 aanpalende panden in 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 worden in de loop van Q3 2017



Le Pain Quotidien - Antwerpen

## Vooruitzichten 2<sup>de</sup> semester 2017

- Constante verandering in het uitgaven patroon van de consument
- Focus van retailers op topwinkelpanden met de nodige uitstraling
- Nauwe contacten onderhouden op de retail vastgoedmarkt
- Herontwikkeling van panden in de bestaande portefeuille wordt onderzocht
- Desinvesteringen van niet-strategische panden op opportunistische wijze
- Dividendprognose
  - € 2,40 en € 2,50 per aandeel
  - Bruto dividendrendement tussen 5,2% en 5,4% op basis van de slotkoers per 30.06.2017 (€46,26)



Vragen?

Massimo Dutti, Antwerpen

## Vastned Retail Belgium NV

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