



Vastned Retail Belgium

*Pers- en analistenmeeting
Halfjaarcijfers 2018*

Armani Jeans, Antwerp



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2018
3. Financiële resultaten per 30.06.2018
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2018

Massimo Dutti, Brugge



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2018
3. Financiële resultaten per 30.06.2018
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2018

Portefeuille

Winkelvastgoed

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

Bezettingsgraad

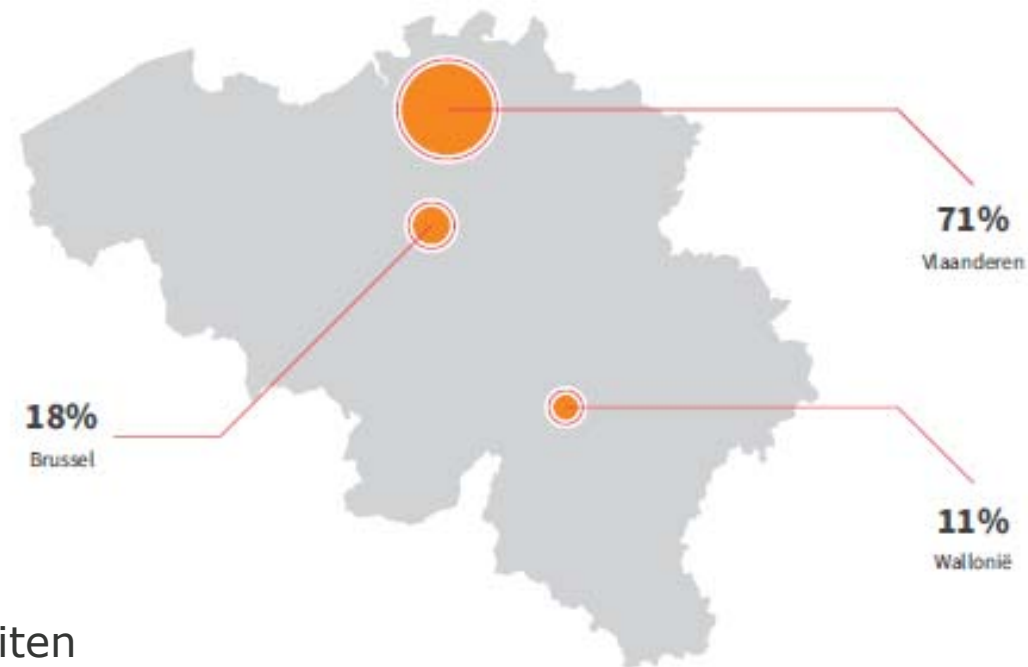
- 97% op 30.06.2018
- 99% op 31.12.2017



Geografische spreiding

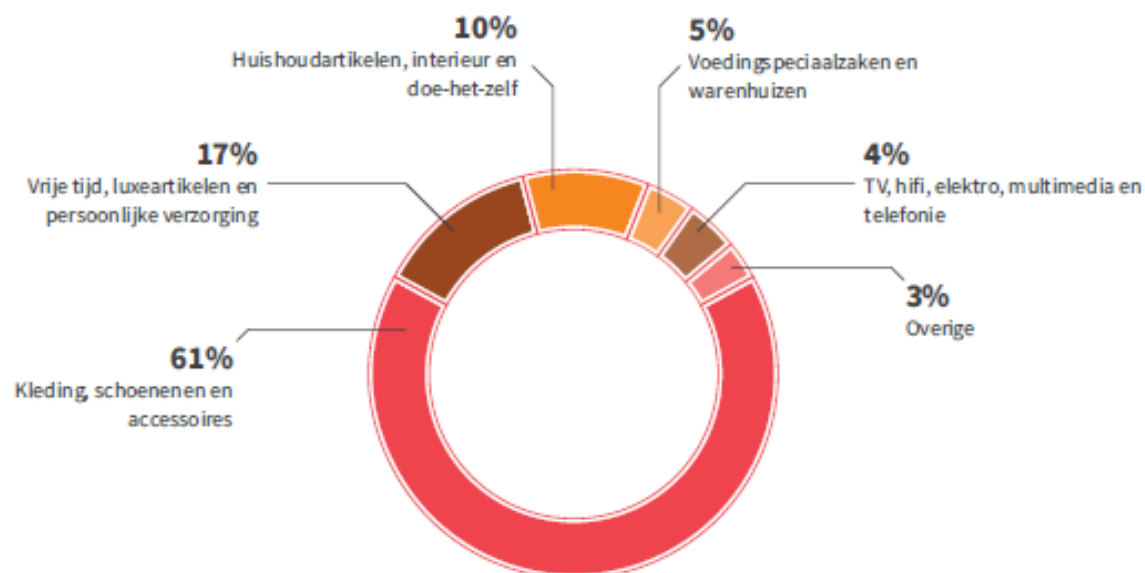
Accent op **premium cities**
(Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge)

- 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 het eerste semester 2018
3. Financiële resultaten per 30.06.2018
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2018

Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2018

- Focus op core city assets blijft rode draad in activiteiten
- Realisatie van 10 verhuurtransacties die circa 6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen



Graanmarkt 13 - Antwerpen

Herontwikkelingen

Gent, Zonnestraat 10

- Nieuwbouw van een winkelpand naast het gerenoveerde pand verhuurd aan AS Adventure
- Oplevering winkelpand januari 2018 aan YAYA
- Opening YAYA op 9 maart 2018
- Oplevering appartementen voor verhuur: Q3 2018



Zonnestraat 10 - Gent

Huurhernieuwingen getekend in het eerste semester 2018

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m ²	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
Core city assets						
Brussels	Kleding, schoenen en accessoires	1/10/2016	2425	783 493	797 271	2%
Flemish region	Kleding, schoenen en accessoires	1/07/2019	95	107 151	107 151	0%
	Totaal		2 520	890 644	904 422	2%
Mixed retail locations						
Brussels	Overige	1/12/2018	20	34 396	34 396	0%
Flemish region	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	1/05/2019	150	27 426	29 250	7%
Flemish region	Tv, hifi, elektro, multimedia en telefonie	1/07/2019	400	43 356	43 356	0%
Flemish region	Tv, hifi, elektro, multimedia en telefonie	1/08/2019	278	41 267	41 267	0%
	Totaal		848	146 446	148 269	1%
Totaal huurhernieuwingen			3 368	1 037 090	1 052 691	2%

Nieuwe verhuringen getekend in het eerste semester 2018

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m ²	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
Core city assets						
Brussels	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	1/04/2018	20	2 880	2 880	0%
Flemish region	Kleding, schoenen en accessoires	1/08/2018	50	110 040	78 000	-29%
	Totaal		70	112 920	80 880	-28%
Mixed retail locations						
Flemish region	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	3/04/2018	459	59 164	64 190	8%
Flemish region	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	3/04/2018	531	68 594	74 410	8%
	Totaal		990	127 758	138 600	8%
	Totaal nieuwe huurders		1 060	240 678	219 480	-9%
Totaal huurhervormingen en nieuwe huurders			4 428	1 277 767	1 272 171	0%



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2018
3. Financiële resultaten per 30.06.2018
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2018

Boutiques LES HOMMES, Antwerpen

A. Evolutie van de portefeuille

	30.06.2018	31.12.2017
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	378.555	378.195
Lopende huren (€ 000)	19.920	19.777
Rendement (%)	5,3%	5,2%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	20.464	19.952
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,4%	5,3%
Bezettingsgraad (%) exclusief panden in renovatie	97%	99%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	89.868	89.877

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 30.06.2018

<u>In € 000</u>	30.06.2018	30.06.2017
Huurinkomsten	9.672	9.460
Met verhuur verbonden kosten	-70	-67
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	45	30
Vastgoedresultaat	9.647	9.423
Vastgoedkosten	-894	-980
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-814	-618
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	7.939	7.825
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-21
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-742	13.705
Ander portefeuilleresultaat	107	-196
Operationeel resultaat	7.304	21.313

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 30.06.2018 - Vervolg

In € 000	30.06.2018	30.06.2017
Operationeel resultaat	7.304	21.313
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-859	-1.466
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-68	942
Belastingen	-30	-61
Nettoresultaat	6.347	20.728
<i>Toelichting:</i>		
EPRA resultaat	7.021	6.290
Portefeuilleresultaat	-635	13.488
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-39	950

C. Geconsolideerde balans

<u>ACTIVA in € 000</u>	30.06.2018	31.12.2017
Vaste activa	379.079	378.759
Immateriële vaste activa	17	15
Vastgoedbeleggingen	378.555	378.195
Andere materiële vaste activa	504	546
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	2.907	1.907
Handelsvorderingen	439	373
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	51	151
Kas en kasequivalenten	617	367
Overlopende rekeningen	1.800	1.016
TOTAAL ACTIVA	381.986	380.666

C. Geconsolideerde balans - vervolg

<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	30.06.2018	31.12.2017
Eigen vermogen	267.548	274.508
Langlopende verplichtingen	100.740	98.146
Langlopende financiële schulden	98.125	95.625
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.949	1.880
Andere langlopende verplichtingen	147	145
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	519	496
Kortlopende verplichtingen	13.698	8.012
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	9.000	4.400
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.193	2.107
Andere kortlopende verplichtingen	575	625
Overlopende rekeningen	1.661	611
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	381.986	380.666

D. Gegevens per aandeel

	30.06.2018	30.06.2017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€)	1,38	1,24
Nettowaarde (reële waarde) (€)	52,68	51,31
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	54,57	53,09
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	53,17	51,79
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	49,50	46,26
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-6%	-10%

E. Financiële structuur

- Gezonde financiële structuur
- Opgenomen financiële schulden:
€ 107 miljoen
- 92% langetermijnfinancieringen
met gemiddelde resterende looptijd
van 4,8 jaar
- 8% kortetermijnfinancieringen waarvan
 - 100% met onbeperkte looptijd

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

92%
Langetermijnkredieten

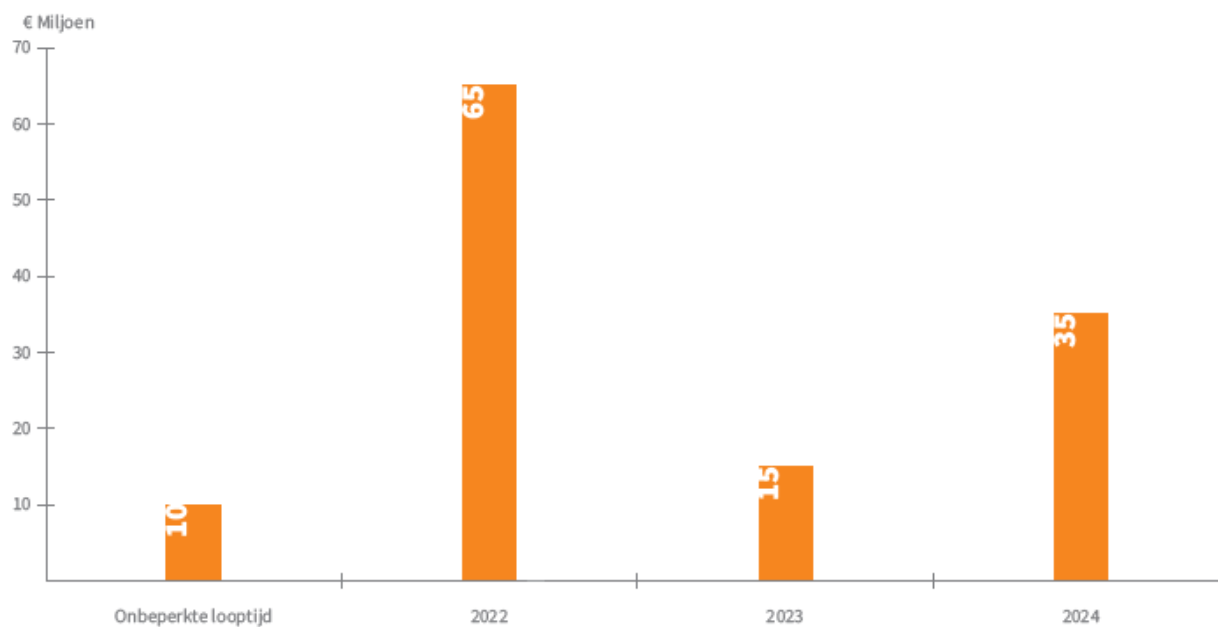


8%
Kortetermijnkredieten,
waarvan 100% met onbeperkte looptijd



E. Financiële structuur - vervolg

Vervaldagenkalender kredietlijnen:



E. Financiële structuur - vervolg

- Spreiding kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 17,9 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 75% kredietlijnen heeft vaste rentevoet, 25% variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten gefixeerd voor gemiddelde periode van 5 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2018: 1,72% inclusief bankmarges (3,1% voor het eerste semester 2017)
- Waarde financiële derivaten: € 1,9 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 29% (27% op 31 december 2017)
- Geen wijzigingen in de bestaande gecontracteerde convenanten



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2018
3. Financiële resultaten per 30.06.2018
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2018

Verhuurmarkt

- Verhuuractiviteiten liggen onder het gemiddelde
- Huurprijzen staan onder druk
- Stijgende leegstand
- Vestigingsopportuniteiten voor expansieve retailers:
 - Kruidvat
 - VanHaren
 - Medi-Market
 - Arket
 - Monki
 - ...

Investeringsmarkt

- Investeringsvolume 1^e semester 2018: € 1.300 mio
- Verkoop Dockx Brussel, Woluwe Shopping Center (Brussel) en Rive Gauche (Charleroi)
- Internationale institutionele investeerders
- Rendementen zijn niet langer dalend. Een lichte stijging wordt verwacht, analoog met interesten op obligaties



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2018
3. Financiële resultaten per 30.06.2018
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2018

Diane von Furstenberg, Antwerpen

Vooruitzichten 2^{de} semester 2018

- Vraag naar winkelruimte blijft onder het gemiddelde, de leegstand zal vooral toenemen in kleinere steden
- Beperkte instroom van nieuwe internationale retailers
- Marges van retailers staan onder druk door e-commerce
- Belang van Horeca
 - Verdere ontwikkeling van leuke formats
 - Zorgen voor de nodige “look & feel” in onze winkelstraten



Le Pain Quotidien - Antwerpen

Vooruitzichten 2^{de} semester 2018

- 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
 - € 2,70 en € 2,80 per aandeel
 - Bruto dividendrendement tussen 5,6% en 5,8% op basis van de slotkoers per 30.06.2018 (€49,50)



Massimo Dutti, Antwerpen

Vragen?

Vastned Retail Belgium NV

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