



# Vastned Retail Belgium

*Pers- en analistenmeeting  
Halfjaarcijfers 2019*

AS Adventure, Gent



## Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2019
3. Financiële resultaten per 30.06.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2019

Massimo Dutti, Brugge



## Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2019
3. Financiële resultaten per 30.06.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2019

# Portefeuille

- Geen onderscheid meer tussen core city assets en mixed retail locations
- Portefeuille bestaat uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed en retailparken

- Bezettingsgraad:

30.06.2019: 96%

31.12.2018: 98%

- Waarde van de portefeuille

30.06.2019: € 362.155 miljoen

31.12.2018: € 372.278 miljoen

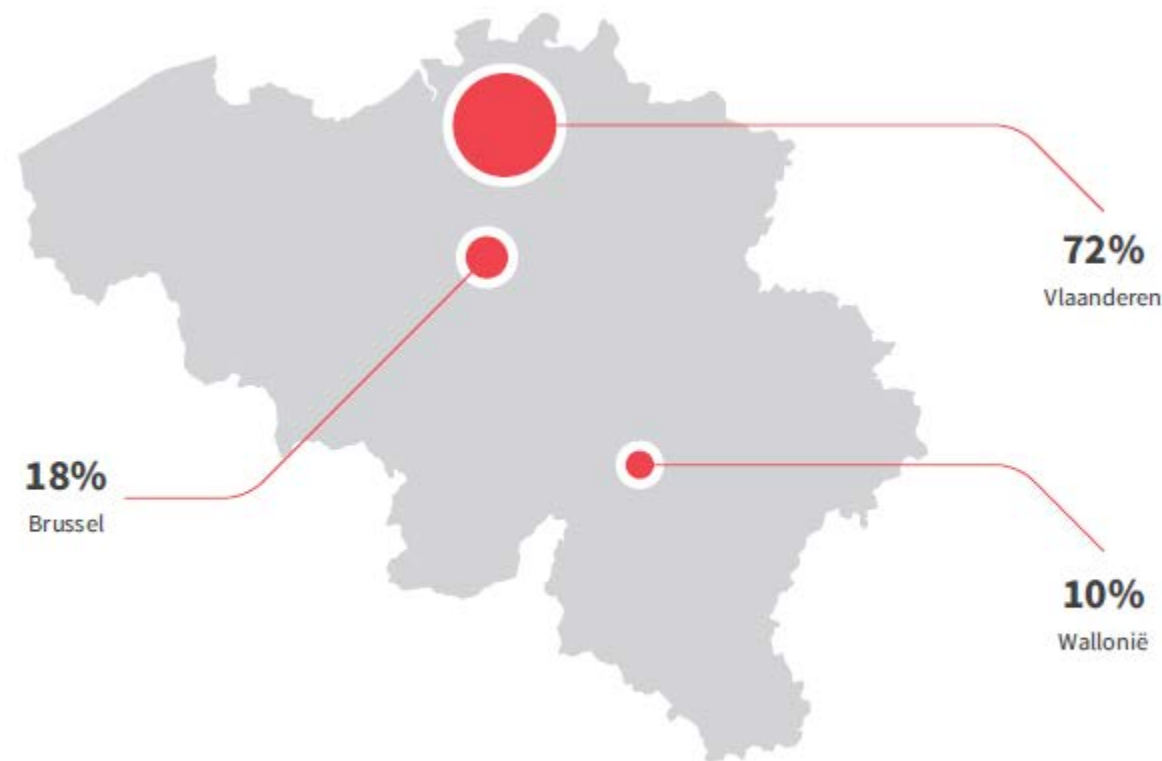
→ Daling van de reële waarde als gevolg van een daling ERV's en desinvesteringen

# Geografische spreiding

Accent op **premium cities**

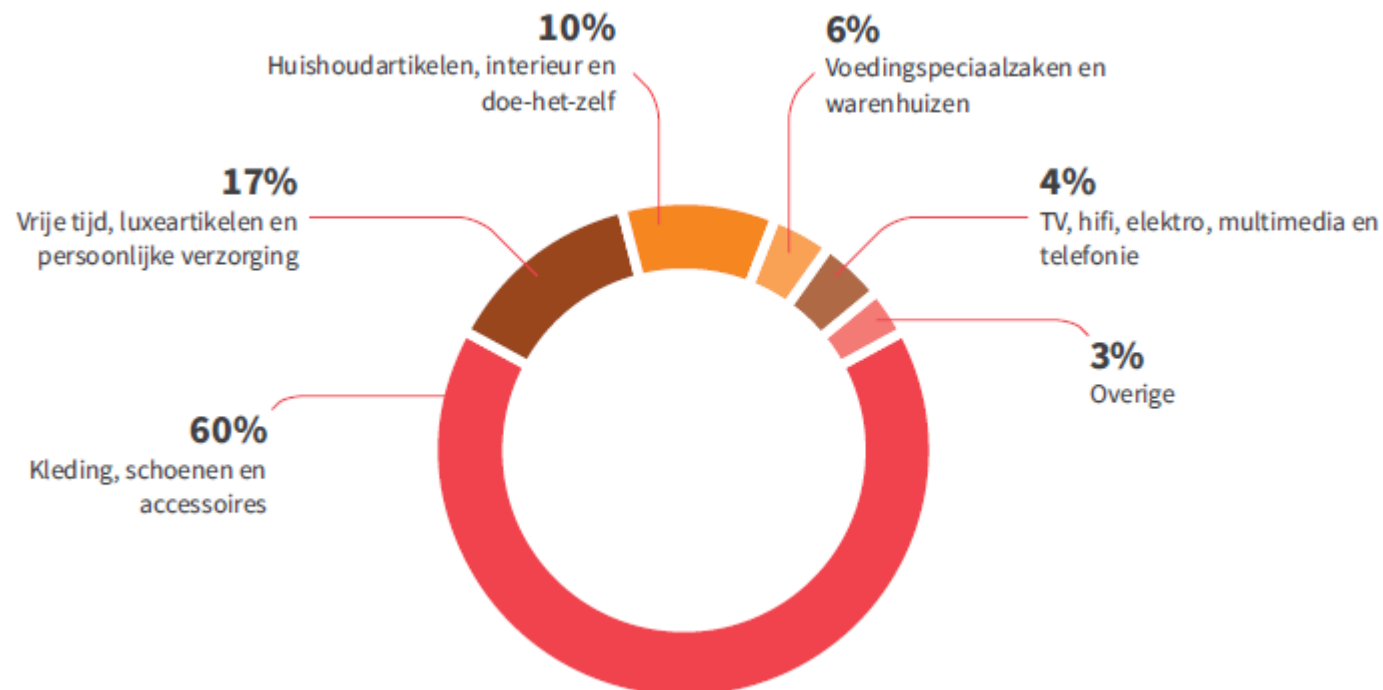
(Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge)

- 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 2019
3. Financiële resultaten per 30.06.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2019

# Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2019

- Focus op topwinkelvastgoed blijft rode draad in activiteiten
- Focus in 2019 op behoud hoge bezettingsgraad
- Realisatie van 13 verhuurtransacties die circa 9% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen
- Desinvestering van 2 niet-strategische panden op secundaire locaties, 1 binnenstadswinkel en 1 retailpark



Graanmarkt 13 - Antwerpen



# Desinvestering Luik

## Luik, Pont d'Ile 35

- Verkoop 1 niet-strategisch winkelpand in Luik
- Totale netto verkoopprijs € 0,7 miljoen
- Totale winkeloppervlakte: 80 m<sup>2</sup>
- Netto verkoopprijs 18% lager dan de boekwaarde 31.12.2018, minderwaarde op verkoop van € 0,2 miljoen



# Desinvestering Ans

## Ans, rue des Français 393

- Verkoop 1 niet-strategisch retailpark te Ans
- Totale netto verkoopprijs € 2,5 miljoen
- Totale winkeloppervlakte: 3.980 m<sup>2</sup>
- Netto verkoopprijs 168% hoger dan de boekwaarde 31.12.2018, meerwaarde op verkoop van € 1,0 miljoen



# Huurhernieuwingen getekend in het eerste semester 2019

Locatie	Huurder	Aanvangs- datum	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
<b>Core city assets</b>						
<b>Vlaanderen</b>	Kleding, schoenen en accessoires	1/07/2019	528	560 706	560 706	0,0%
<b>Vlaanderen</b>	Kleding, schoenen en accessoires	1/06/2019	697	465 201	440 000	-5,4%
	<b>Totaal</b>		<b>1 225</b>	<b>1 025 907</b>	<b>1 000 706</b>	<b>-2,5%</b>
<b>Mixed retail locations</b>						
<b>Vlaanderen</b>	Voedingspecialzaken en warenhuizen	1/07/2019	130	30 430	30 430	0,0%
<b>Wallonië</b>	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	15/03/2020	150	44 369	44 369	0,0%
<b>Wallonië</b>	Kleding, schoenen en accessoires	1/03/2020	185	99 094	75 000	-24,3%
<b>Vlaanderen</b>	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	19/09/2020	390	77 592	77 592	0,0%
<b>Vlaanderen</b>	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	15/05/2020	775	107 800	107 800	0,0%
	<b>Totaal</b>		<b>1 630</b>	<b>359 285</b>	<b>335 191</b>	<b>-6,7%</b>
<b>Totaal Huurhernieuwingen</b>			<b>2 855</b>	<b>1 385 192</b>	<b>1 335 897</b>	<b>-3,6%</b>

# Nieuwe verhuringen getekend in het eerste semester 2019

Locatie	Huurder	Aanvangs-datum	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Oude huur	Nieuwe huur	Wijziging
				in €	in €	in %
<b>Core city assets</b>						
<b>Vlaanderen</b>	Residentieel	15/01/2019	230	19 000	19 800	4,2%
<b>Vlaanderen</b>	Residentieel	1/04/2019	124	13 430	13 200	-1,7%
<b>Vlaanderen</b>	Residentieel	1/03/2019	93	12 000	10 800	-10,0%
	<b>Totaal</b>		<b>447</b>	<b>44 430</b>	<b>43 800</b>	<b>-1,4%</b>
<b>Mixed retail locations</b>						
<b>Vlaanderen</b>	Kleding, schoenen en accessoires	1/03/2019	222	44 658	50 000	12,0%
<b>Vlaanderen</b>	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	6/05/2019	2000	233 058	240 000	3,0%
<b>Wallonië</b>	Horeca	1/03/2019	256	32 687	34 000	4,0%
	<b>Totaal</b>		<b>2 478</b>	<b>310 403</b>	<b>324 000</b>	<b>4,4%</b>
	<b>Totaal nieuwe huurders</b>		<b>2 925</b>	<b>354 833</b>	<b>367 800</b>	<b>3,7%</b>
<b>Totaal huurhernieuwingen en nieuwe huurders</b>			<b>5 780</b>	<b>1 740 025</b>	<b>1 703 697</b>	<b>-2,1%</b>



## Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2019
3. Financiële resultaten per 30.06.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2019

Boutiques LES HOMMES, Antwerpen

## A. Evolutie van de portefeuille

	30.06.2019	31.12.2018
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	362.155	372.278
Lopende huren (€ 000)	19.417	20.047
Rendement (%)	5,4%	5,4%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	20.329	20.466
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,6%	5,5%
Bezettingsgraad (%) exclusief panden in renovatie	96%	98%
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	85.915	89.730

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 30.06.2019

<u>In € 000</u>	30.06.2019	30.06.2018
Huurinkomsten	9.700	9.672
Met verhuur verbonden kosten	-12	-70
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	23	45
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>9.711</b>	<b>9.647</b>
Vastgoedkosten	-792	-894
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-682	-814
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>8.237</b>	<b>7.939</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-154	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.305	-742
Ander portefeuilleresultaat	31	107
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>-191</b>	<b>7.304</b>

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 30.06.2019 - Vervolg

<u>In € 000</u>	30.06.2019	30.06.2018
Operationeel resultaat	-191	7.304
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-868	-859
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-484	-68
Belastingen	-20	-30
<b>Nettoresultaat</b>	<b>-1.563</b>	<b>6.347</b>
<i><u>Toelichting:</u></i>		
EPRA resultaat	7.350	7.021
Portefeuilleresultaat	-8.429	-635
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	-484	-39



## C. Geconsolideerde balans

<u>ACTIVA in € 000</u>	30.06.2019	31.12.2018
<b>Vaste activa</b>	<b>362.924</b>	<b>372.782</b>
Immateriële vaste activa	11	13
Vastgoedbeleggingen	362.155	372.278
Andere materiële vaste activa	755	488
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
<b>Vlottende activa</b>	<b>4.947</b>	<b>1.658</b>
Activa bestemd voor verkoop	2.500	0
Handelsvorderingen	336	330
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8	12
Kas en kasequivalenten	325	512
Overlopende rekeningen	1.778	804
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>367.871</b>	<b>374.440</b>

## C. Geconsolideerde balans - vervolg

<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	30.06.2019	31.12.2018
Eigen vermogen	252.406	268.442
Langlopende verplichtingen	101.712	97.584
Langlopende financiële schulden	98.809	95.161
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.574	2.090
Andere langlopende verplichtingen	112	116
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	217	217
Kortlopende verplichtingen	13.753	8.414
Voorzeningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	9.225	4.850
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.941	2.084
Andere kortlopende verplichtingen	565	603
Overlopende rekeningen	1.753	608
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>367.871</b>	<b>374.440</b>

## D. Gegevens per aandeel

	30.06.2019	30.06.2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€)	1,45	1,38
Nettowaarde (reële waarde) (€)	49,70	52,68
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	51,62	54,57
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	50,25	53,17
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	48,40	49,50
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-3%	-6%

## E. Financiële structuur

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

### Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

**92%**  
Langetermijnkredieten

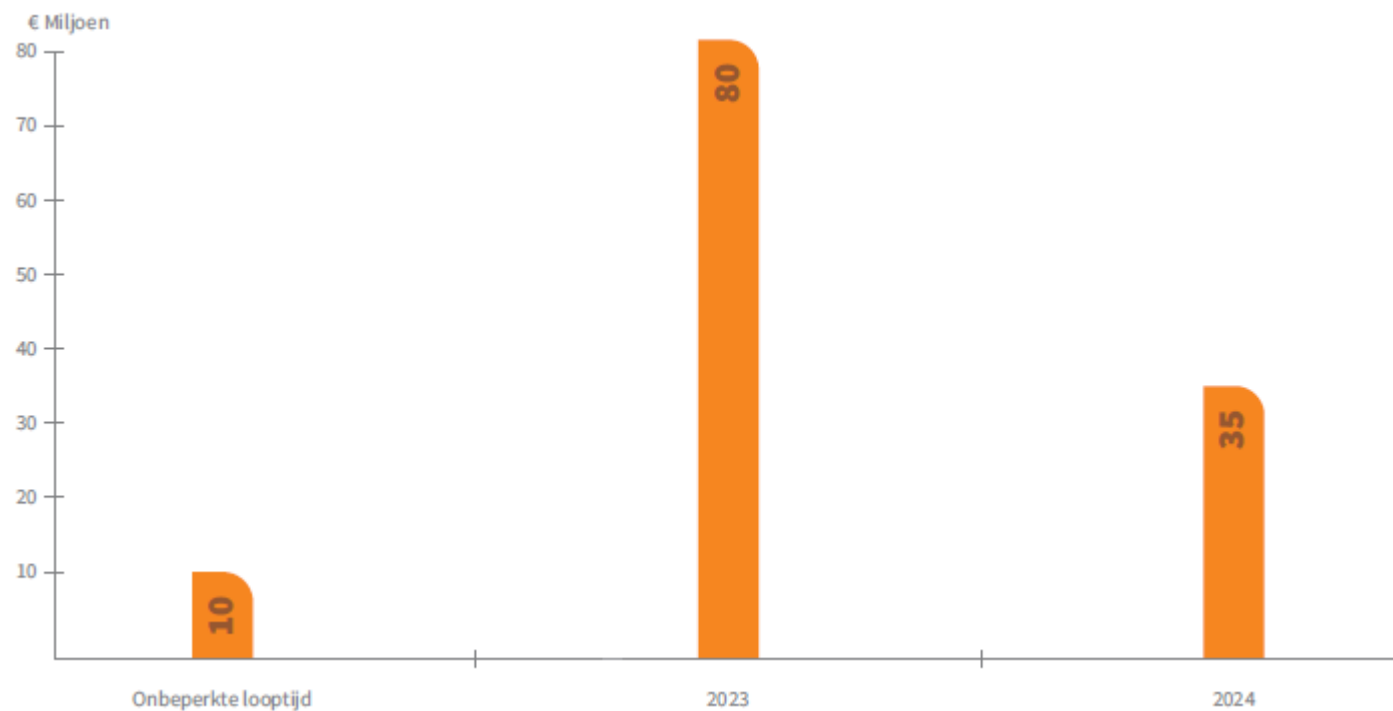


**8%**  
Kortetermijnkredieten,  
waarvan 100% met onbeperkte looptijd



## E. Financiële structuur - vervolg

Vervaldagenkalender kredietlijnen:



## E. Financiële structuur - vervolg

- Spreiding kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 18,1 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 75% kredietlijnen heeft vaste rentevoet, 25% variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten gefixeerd voor gemiddelde periode van 4 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2019: 1,7% inclusief bankmarges (1,7% voor het eerste semester 2018)
- Waarde financiële derivaten: € 2,6 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 30% (27,5% op 31 december 2018)
- Geen wijzigingen in de bestaande gecontracteerde convenanten



## Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2019
3. Financiële resultaten per 30.06.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2019

G-Star, Gent

# Verhuurmarkt

- Verhuuractiviteiten liggen onder het gemiddelde
- Huurprijzen staan onder druk in alle retail segmenten
- Druk op de marges van retailers
- Stijgende leegstand
- Stagnerende tot dalende ERV's



# Investeringsmarkt

- Investeringsvolume 1<sup>e</sup> semester 2019: € 535 mio
- Internationale institutionele investeerders blijven actief
- Rendementen zijn niet langer dalend. Een lichte stijging wordt verwacht, o.a. door toenemende druk op de “fysieke retail” door e-commerce



# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van het eerste semester 2019
3. Financiële resultaten per 30.06.2019
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten voor 2019

## Vooruitzichten 2<sup>de</sup> semester 2019

- E-commerce en een wijzigend bestedingspatroon bij de consument zorgt voor druk op de retailmarkt:
  - Druk op de winkelketens en hun marges
  - Druk op de huurprijzen
- Fysieke winkels dienen toegevoegde waarde te bieden om te kunnen overleven
- Belang van Horeca
  - Verdere ontwikkeling van leuke formats
  - Zorgen voor de nodige “look & feel” in onze winkelstraten



Le Pain Quotidien - Antwerpen

## Vooruitzichten 2<sup>de</sup> semester 2019

- 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
  - € 2,75 en € 2,85 per aandeel
  - Bruto dividendrendement tussen 5,7% en 5,9% op basis van de slotkoers per 30.06.2019 (€48,40)



Vragen?

Massimo Dutti, Antwerpen

## Vastned Retail Belgium NV

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