

Pers- en analistenmeeting Halfjaarcijfers 2014



AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2014
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2014
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2014



AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2014
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2014
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2014

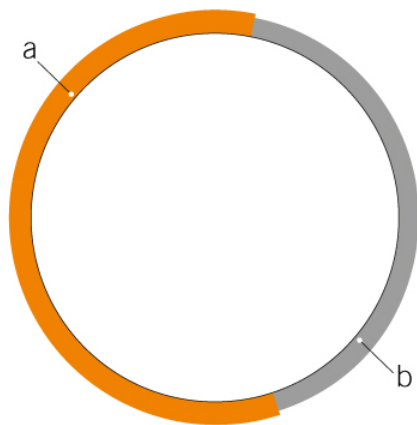


Type winkelvastgoed

- Binnenstadswinkels
- Baanwinkels en shoppingcentra

Bezettingsgraad

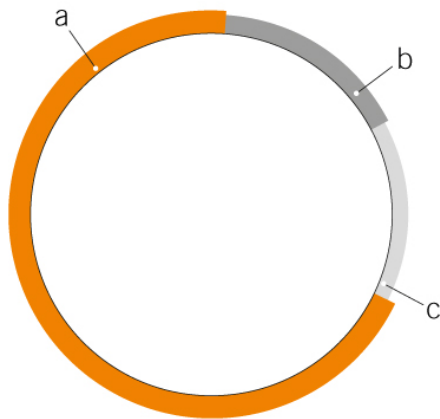
- 95,4 % op 31.12.2013
- 96,2 % op 30.06.2014



- a • 59% Binnenstadswinkels
- b • 41% Baanwinkels & shopping centra

Geografische spreiding

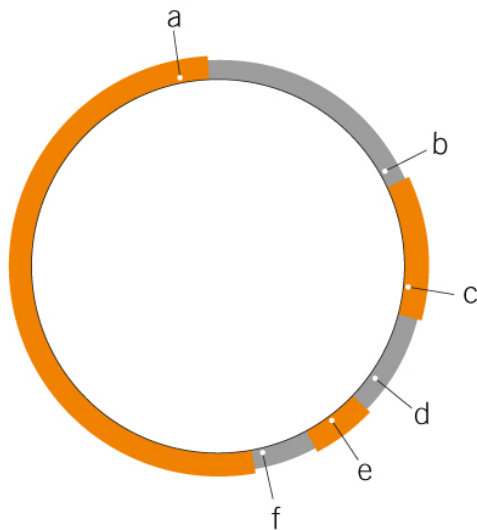
Winkels zijn verspreid over gans België met goede verdeling over de regio's



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

Sectoriële spreiding van de huurders

Niveau van huurders is hoog met evenwichtige spreiding over belangrijkste sectoren in de detailhandel



- a • 53% Kleding, schoenen en accessoires
- b • 18% Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- c • 11% Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- d • 8% Voedingspecialzaken en warenhuizen
- e • 5% TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- f • 5% Overige

AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2014
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2014
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2014



Belangrijke gebeurtenissen eerste semester van 2014

- Hernieuwing van zes huurovereenkomsten voor circa 9 % van de totale huurinkomsten
- Nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor vijf baanwinkelunits en drie locaties in de binnenstad
- Desinvestering van drie niet-strategische baanwinkelpanden in Hasselt en Wilrijk

vastned
Retail Belgium



Huurhernieuwingen getekend in eerste semester 2014



Huurder		Aanvangsdatum	Oude huur	Nieuwe huur
Baanwinkels en shopping centra				
Vlaanderen	Huishoudartikelen	6/12/2014	34.503	34.503
Vlaanderen	Doe-het-zelf	1/11/2013	100.565	101.501
Wallonië	Huishoudartikelen	24/11/2014	53.188	53.188
Wallonië	Huishoudartikelen	1/09/2015	93.076	100.000
Binnenstadswinkels				
Vlaanderen	Kleding	1/10/2014	987.110	1.001.412
Vlaanderen	Kleding	1/01/2014	617.259	617.259
TOTAAL			1.885.700	1.907.862
Stijging				1%

Nieuwe verhuringen getekend in eerste semester 2014



Huurder		Aanvangsdatum	Oude huur	Neuwe huur
Baanwinkels en shopping centra				
Wallonië	Kleding	1/03/2014	43.119	48.000
Vlaanderen	Dienstverlening	1/04/2014	0	35.200
Vlaanderen	Ontspanning & vrije tijd	1/05/2014	21.066	12.000
Wallonië	Electronica	9/05/2014	10.400	10.500
Vlaanderen	Catering	19/05/2014	10.426	10.320
Binnenstadswinkels				
Wallonië	Electronica	15/04/2014	50.750	52.000
Wallonië	Dienstverlening	1/06/2014	1.315	1.300
Vlaanderen	Kleding	16/09/2014	450.000	450.000
TOTAAL			587.076	619.320
Stijging				5%

Hasselt

- Verkoop van twee niet strategische baanwinkelpanden gelegen op de Genkersteenweg 215/219 in Hasselt
- Verkoopprijs € 2.900.000, zijnde 10 % boven boekwaarde op 31.12.2013
- Totale winkeloppervlakte van 1.745 m² verhuurd aan Baby 2000 en Décor Heytens
- 1 % van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille

Wilrijk

- Verkoop van niet strategisch baanwinkelpand gelegen op de Boomsesteenweg 643-645 in Wilrijk
- Verkoopprijs € 995.000 zijnde 7,6 % lager dan de boekwaarde op 31.12.2013
- Drie units: verhuurd aan The Waterbed Company, Concord Matrassen en een leegstaande unit
- 0,3 % van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille

AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2014
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2014
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2014



A. Evolutie van de portefeuille



	30.06.2014	31.12.2013
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	367.678	370.720
Lopende huren (€ 000)	22.005	22.125
Rendement (%)	6,0 %	6,0 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	22.882	23.183
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,2 %	6,3%
Bezettingsgraad (%)	96,2 %	95,4 %
Bezettingsgraad exclusief panden in renovatie (%)	96,7 %	96 %
Totale verhuurbare oppervlakte	143.805	146.962

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 30.06.2014



<u>In € 000</u>	30.06.2014	30.06.2013
Huurinkomsten	10.901	10.894
Met verhuur verbonden kosten	-77	-64
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	20	15
Vastgoedresultaat	10.844	10.845
Vastgoedkosten	-1.346	-1.142
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-523	-463
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	8.975	9.240
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	179	-46
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	695	282
Ander portefeuilleresultaat	-101	-2
Operationeel resultaat	9.748	9.474

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 30.06.2014



<u>In € 000</u>	30.06.2014	30.06.2013
Operationeel resultaat	9.748	9.474
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-2.104	-2.491
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-978	1.442
Belastingen	-15	-18
Nettoresultaat	6.651	8.407
<i><u>Toelichting:</u></i>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	6.818	6.702
Portefeuilleresultaat	773	234
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-940	1.471

C. Geconsolideerde balans



<u>ACTIVA in € 000</u>	30.06.2014	31.12.2013
Vaste activa	359.242	362.265
Immateriële vaste activa	5	7
Vastgoedbeleggingen	358.710	361.678
Andere materiële vaste activa	524	560
Financiële vaste activa	0	17
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	2.735	2.768
Handelsvorderingen	331	173
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	105	91
Kas en kasequivalenten	1.590	1.860
Overlopende rekeningen	709	644
TOTAAL ACTIVA	361.977	365.033

C. Geconsolideerde balans - vervolg



<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	30.06.2014	31.12.2013
Eigen vermogen	228.816	235.467
Langlopende verplichtingen	94.850	116.965
Langlopende financiële schulden	90.409	113.712
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.251	3.106
Andere langlopende verplichtingen	133	109
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	57	38
Kortlopende verplichtingen	38.311	12.601
Kortlopende financiële schulden	34.406	8.405
Andere kortlopende financiële verplichtingen	182	521
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.332	2.576
Andere kortlopende verplichtingen	149	175
Overlopende rekeningen	1.242	924
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	361.977	365.033

D. Gegevens per aandeel



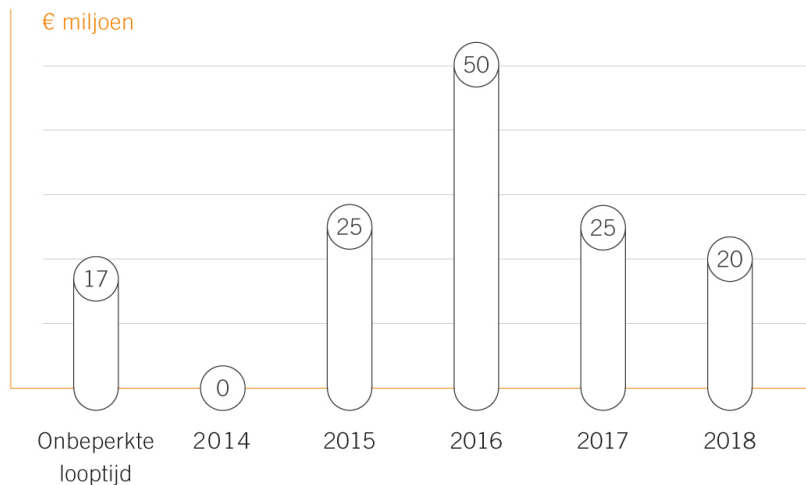
	30.06.2014	30.06.2013
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,34	1,32
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	45,06	45,48
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	46,84	47,25
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	46,36	46,37
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	54,11	51,13
Premie t.o.v. de reële nettoactiefwaarde (%)	20 %	12 %

E. Financiële structuur

Gezonde financiële structuur

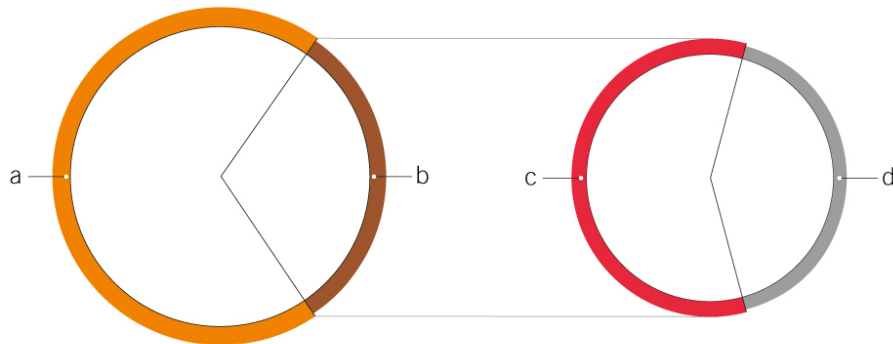
- Bedrag opgenomen financiële schulden: € 125 miljoen
- 69 % langetermijn financieringen met gemiddelde resterende looptijd van 2,6 jaar
- Goed gespreide vervaldag kredieten tussen 2015 en 2018
- € 13 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen

Vervaldagenkalender kredietlijnen



E. Financiële structuur - vervolg

- Spreiding kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- 72 % van opgenomen kredieten heeft vaste rentevoet, 28 % variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten liggen vast voor resterende periode van gemiddeld 3,7 jaar
- Gemiddelde rentevoet 1^{ste} semester 2014: 3,5 % inclusief bankmarges (4,2 % voor 1^{ste} semester 2013)
- Waarde financiële derivaten: € 4,4 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad: 35 % (34 % op 31 december 2013)



- a • 69 % Langetermijnkredieten
- b • 31 % Kortetermijnkredieten
- c • 18 % Krediet dat vervalt in het eerste kwartaal 2015
- d • 13 % Krediet met onbeperkte looptijd

AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2014
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2014
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2014



- Toename van de prime rents voor toplocaties sinds de aanvang van de crisisperiode in 2009 lijkt getemperd
- Omzetten van fashion retailers staan al meerdere kwartalen onder druk
- Afname huuractiviteit en meer kritische houding van kandidaat huurders sinds tweede helft van 2013
- Leegstand in secundaire locaties moeizaam op te vullen
- Huurprijsniveaus op toplocaties voor het eerst ook onder druk: afname aantal en langere doorlooptijd van de transacties



Investeringsmarkt

- Zeer sterke belangstelling blijft voor winkelvastgoed zowel voor retailparken als naar binnenstadswinkels
- Relatief weinig kwalitatieve investeringsopportuniteiten
- Belgische privé investeerders en bevals blijven in belangrijke mate actief
- Transactievolume van circa € 82 miljoen binnenstadswinkels en circa € 104 miljoen retailparken gerealiseerd gedurende eerste jaarhelft 2014
- Volume transacties loopt enigszins achter op de gemiddelde transactievolumes (2013: € 784 miljoen gerealiseerd)



AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2014
- 3 Financiële resultaten per 30.06.2014
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2014



Vooruitzichten voor tweede semester 2014



- Duidelijke focus op topwinkelstraten in de grootste steden zoals Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge
- Desinvesteringen zullen plaatsvinden op opportunistische manier
- Actief asset management om commercieel potentieel nog beter te benutten
- Matig optimisme wat betreft de huurgroei
- Aanvraag tot wijziging van statuut naar dat van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)
- Dividendprognose 2014
 - € 2,63 - € 2,73 per aandeel
 - brutodividendrendement van 5 % op basis slotkoers per 30 juni 2014 (€ 54,11)



Vragen ?

