

Pers- en analistenmeeting Jaarcijfers 2013

Zara - Brussel
P.1



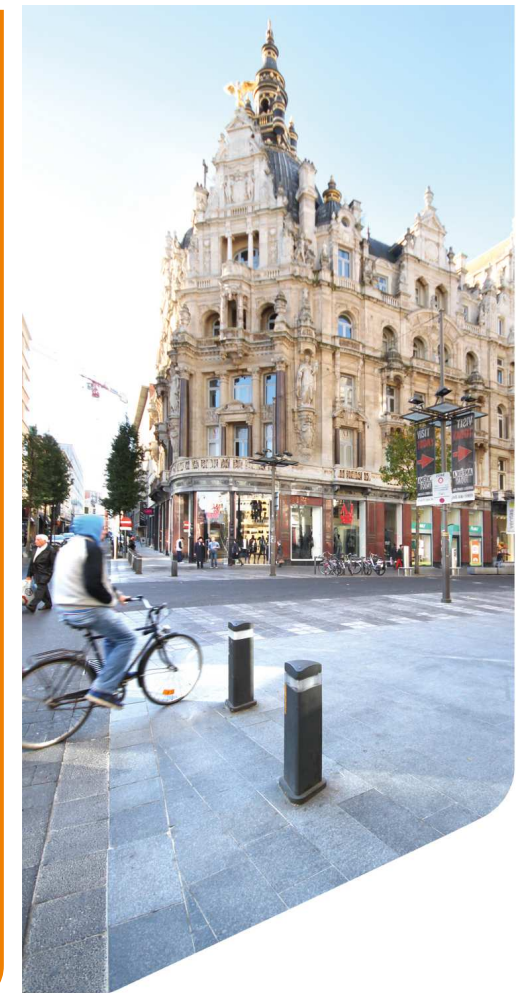
AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2013
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2013
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2014



AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2013
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2013
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2014



Portefeuille

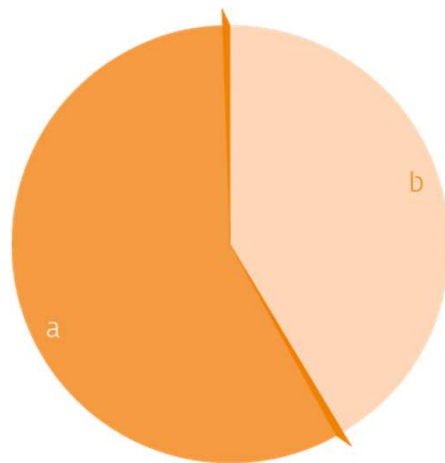


Type winkelvastgoed

- Binnenstadswinkels
- Baanwinkels en shoppingcentra

Bezettingsgraad

- 97,3 % op 31.12.2012
- 95,4 % op 31.12.2013

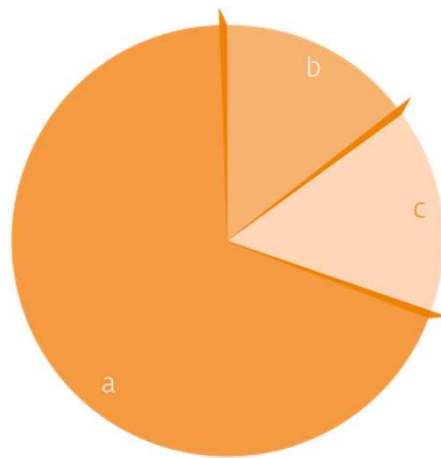


- a ● 58 % Binnenstadswinkels
- b ● 42 % Baanwinkels en shoppingcentra

Geografische spreiding



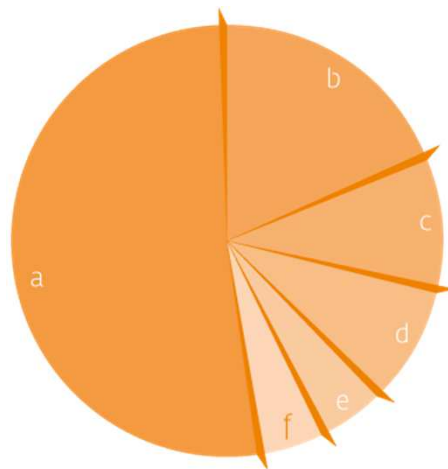
Winkels zijn verspreid over gans België met goede verdeling over de regio's



- 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 ● 52 % Kleding, schoenen en accessoires
- b ● 19 % 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 2013
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2013
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2014



Belangrijke gebeurtenissen van 2013



- Aankoop van premium high street shop in binnenstad van Brugge, verhuurd aan Massimo Dutti
- Verkoop van retailpark en vier winkelpanden
- Jardin d'Harscamp in Namen succesvolle herpositionering
 - Modernisering en uitbreiding Club van 317 m² naar 478 m²
 - Verhuring van 254 m² aan Belgisch modehuis Mayerline
- Verhuurtransacties op toplocaties: Louizalaan 7 (ICI Paris XL) in Brussel en Leysstraat 28-30 (Pearl Opticiens) in Antwerpen
- Vestiging van ZEB en JBC op Gouden Kruispunt in Tielt Winge
- Naamswijziging in 'Vastned Retail Belgium': aansluiting op strategie van Nederlandse grootaandeelhouder Vastned



Aankoop premium high street shop in Brugge Steenstraat



- Uitbreiding portefeuille in derde kwartaal 2013 door aankoop topwinkelpand op Steenstraat 38 te Brugge
- Pand verworven aan marktconform rendement
- Investeringswaarde van circa € 11,5 miljoen
- Commerciële oppervlakte circa 700 m²
- Transactie gefinancierd vanuit bestaande kredietlijnen
- Uitstekende visibiliteit: unieke gevelbreedte (17 meter) en hoeklocatie met Zilverstraat
- Gebouw in classicistische stijl uit 1763 en omstreeks 1982 op de gevels na afgebroken en volledig heropgebouwd als bankkantoor
- Tijdens vierde kwartaal 2013 heringericht als winkelpand met respect voor de rijke architectuur van de voorgevel
- Verhuurd aan Massimo Dutti



Desinvesteringen van vastgoed



- Strategie: op termijn evolueren naar een aandeel van 65 % binnenstadswinkels
- Desinvestering vier kleinere winkelpanden (1.865 m²) en retailpark te Schelle (2.962 m²)
- Totale verkoopprijs: € 6,8 miljoen (na aftrek van verkoopkosten)
- Gemiddeld circa 7 % boven boekwaarde (reële waarde)
- Circa 2 % van totale reële waarde van vastgoedbeleggingen op 31 december 2012
- Jaarlijkse huurinkomsten: € 0,5 miljoen of circa 2 % van totale jaarlijkse huurinkomsten van de bevak

Huurhernieuwingen getekend in 2013



Baanwinkels en shopping centra	Huurder	Aanvangsdatum	Oude huur	Neuwe huur
Vlaanderen	Huishoudartikelen	1/02/2014	34.723	52.520
Vlaanderen	Kleding	15/06/2014	51.379	51.379
Vlaanderen	Huishoudartikelen	25/09/2012	18.000	18.000
Vlaanderen	Dienstverlening	1/02/2013	8.312	8.312
Vlaanderen	Kleding	1/06/2013	142.552	120.500
Wallonië	Elektro	1/10/2014	128.232	128.232
Vlaanderen	Huishoudartikelen	25/09/2013	18.000	18.000
TOTAAL			401.198	396.943
Daling				-1%

Binnenstadswinkel	Huurder	Aanvangsdatum	Oude huur	Neuwe huur
Vlaanderen	Voeding	1/11/2013	51.459	51.459
Brussel	Kleding	1/04/2014	190.525	225.000
Wallonië	Vrije tijd	1/03/2013	118.858	191.200
Wallonië	Persoonlijke verzorging	1/08/2014	75.494	77.004
Vlaanderen	Kleding	1/01/2015	61.919	61.919
Wallonië	Persoonlijke verzorging	1/01/2014	49.785	32.500
TOTAAL			548.039	639.082
Stijging				17%

Nieuwe verhuringen getekend in 2013



	Huurder	Aanvangs- datum	Oude huur	Nieuwe huur
Baanwinkels en shopping centra				
Vlaanderen	Dienstverlening	1/05/2013	44.926	45.000
Binnenstadswinkels				
Vlaanderen	Kleding	1/04/2013	129.764	150.000
Wallonië	Kleding	21/05/2013	107.272	155.000
Brussel	Persoonlijke verzorging	1/08/2013	403.064	410.000
Vlaanderen	Persoonlijke verzorging	1/09/2013	311.052	255.000
Vlaanderen	Huishoudartikelen	1/10/2013	38.585	32.400
Vlaanderen	Voeding	21/10/2013	27.963	36.000
Vlaanderen	Huishoudartikelen	1/01/2014	32.400	32.400
TOTAAL			1.095.026	1.115.800
Stijging				2%

AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2013
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2013
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2014



A. Evolutie van de portefeuille



	31.12.2013	31.12.2012
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	370.720	368.162
Lopende huren (€ 000)	22.125	21.832
Rendement (%)	6,0 %	5,9 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	23.183	22.442
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,3 %	6,1 %
Bezettingsgraad (%)	95,4%	97,3%

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2013



<u>In € 000</u>	31.12.2013	31.12.2012
Huurinkomsten	21.743	22.245
Met verhuur verbonden kosten	-72	-133
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	37	19
Vastgoedresultaat	21.708	22.131
Vastgoedkosten	-2.276	-2.605
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-989	-989
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	18.443	18.537
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	273	918
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.030	6.406
Ander portefeuilleresultaat	-154	91
Operationeel resultaat	15.532	25.952

B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2013 - vervolg



In € 000	31.12.2013	31.12.2012
Operationeel resultaat	15.532	25.952
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-4.891	-5.166
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.586	-2.090
Belastingen	-33	-32
Nettoresultaat	12.194	18.664
<i>Toelichting:</i>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13.448	13.290
Portefeullieresultaat	-2.911	7.415
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	1.657	-2.041

C. Geconsolideerde balans



<u>ACTIVA in € 000</u>	31.12.2013	31.12.2012
Vaste activa	362.265	359.792
Immateriële vaste activa	7	4
Vastgoedbeleggingen	361.678	359.183
Andere materiële vaste activa	560	602
Financiële vaste activa	17	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	2.768	3.142
Activa bestemd voor verkoop	0	1.999
Handelsvorderingen	173	245
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	91	161
Kas en kasequivalenten	1.860	216
Overlopende rekeningen	644	521
TOTAAL ACTIVA	365.033	362.934

C. Geconsolideerde balans - vervolg



<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	31.12.2013	31.12.2012
Eigen vermogen	235.467	235.080
Langlopende verplichtingen	116.965	94.648
Langlopende financiële schulden	113.712	89.517
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.106	4.998
Andere langlopende verplichtingen	109	118
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	38	15
Kortlopende verplichtingen	12.601	33.206
Kortlopende financiële schulden	8.405	27.399
Andere kortlopende financiële verplichtingen	521	1.697
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.576	2.971
Andere kortlopende verplichtingen	175	210
Overlopende rekeningen	924	929
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	365.033	362.934

D. Gegevens per aandeel



	31.12.2013	31.12.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividend (€)	2,65	2,62
Nettodividend (€)	1,9875	1,9650
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	46,37	46,29
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	48,13	48,07
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	47,08	47,61
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	52,40	47,60
Premie t.o.v. de reële nettoactiefwaarde (%)	13 %	3 %

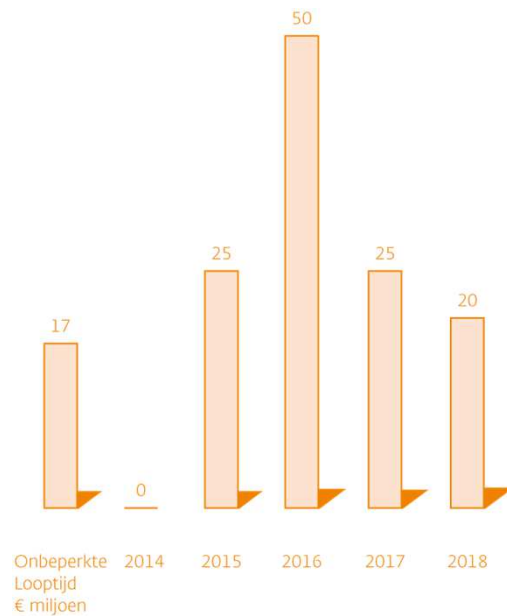
E. Financiële structuur



Gezonde financiële structuur

- Bedrag opgenomen financiële schulden: € 122 miljoen
- 87 % langetermijn financieringen met gemiddelde resterende looptijd van 2,8 jaar
- Goed gespreide vervaldag kredieten tussen 2015 en 2018
- € 15 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen

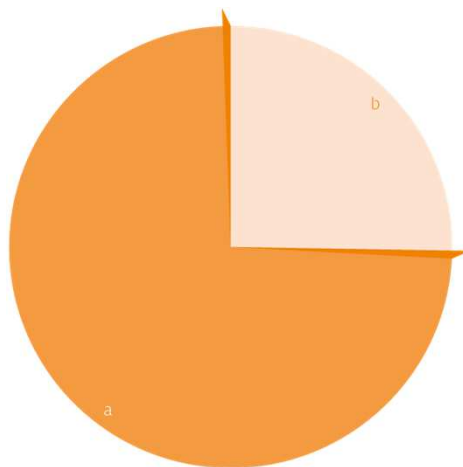
Vervaldagenkalender kredietlijnen



E. Financiële structuur - vervolg



- Spreiding kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- 74 % van opgenomen kredieten heeft vaste rentevoet, 26 % variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten liggen vast voor resterende periode van gemiddeld 3,3 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor 2013: 4,0 % inclusief bankmarges (4,0 % voor 2012)
- Waarde financiële derivaten: € 3,6 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad: 34 % (33 % op 31 december 2012)



a ● 74 % Vaste rentevoet
b ● 26 % Variabele rentevoet

AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2013
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2013
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2014



Huurmarkt



- Retaillandschap: structurele wijzigingen: door toename van internetverkopen en aanhoudende economische crisis
- Aantal verhuurtransacties niet afgenomen, het aantal expansieve retailers daalt wel
- Prime rents van binnenstadswinkels in topsteden blijven stabiel op hoog niveau
- Huurders stellen zich competitiever en assertiever op dan in het verleden
- Op secundaire locaties: huurprijzen dalen, leegstand neemt toe, zo ook in Tongeren
- Vastned Retail Belgium: relatief goed weerbaar door schaalgrootte, diversiteit en algemene kwaliteit
- Waakzaamheid en tijdig anticiperen blijft noodzakelijk



Investeringsmarkt



- Binnenstad heeft in 2013 een topjaar gekend.
- Rendementen: net zoals in 2012 bijzonder laag (toprendementen van 4 % of lager)
- Beperkt aanbod in contrast met grote aantal kopers: neerwaarts effect op rendementen
- Twee derden van de investeerders zijn privé investeerders: bereid topprijzen te bieden
- Rendementen meer en meer bepaald op markthuur in plaats van op werkelijke huur
- Voor transacties aan toprendementen blijft een zeer sterke vraag



AGENDA

- 1 Beschrijving van de portefeuille
- 2 Belangrijke gebeurtenissen van 2013
- 3 Financiële resultaten per 31.12.2013
- 4 Vastgoedmarkt
- 5 Vooruitzichten voor 2014



Vooruitzichten voor 2014



- Qua strategie verder gaan op de ingeslagen weg
- Focus voor nieuwe acquisities op topwinkelstraten in grote steden zoals Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge
- Verkoop van enkele niet-strategische panden op een opportunistische manier
- Top baanwinkelprojecten blijven in portefeuille: door actief asset management het commercieel potentieel nog beter benutten
- Lagere financieringslast bij gelijkblijvende marktrente door in werking treden van nieuwe rente-indekkingen met een substantieel lagere gemiddelde rentevoet dan de vorige
- Matig optimisme voor wat betreft toekomstige huurgroei



Vragen ?

Pain de Sucre - Antwerpen
P.27

