

# Pers- en analistenmeeting Jaarcijfers 2015

# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2015
3. Financiële resultaten per 31.12.2015
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2016



Huidevetterstraat 12 - Antwerpen

# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2015
3. Financiële resultaten per 31.12.2015
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2016



Elsensesteenweg 41 - Brussel

# Portefeuille

## Winkelvastgoed

- Premium city high street shops: 58%
- High street shops: 17%
- Non-high street shops: 25%

## Bezettingsgraad

- 98% op 31.12.2015
- 98% op 31.12.2014

58%

Premium city high street shops



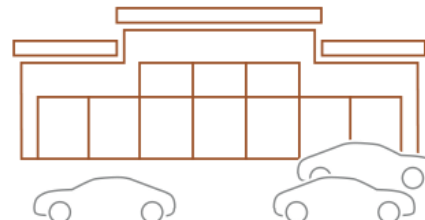
17%

High street shops



25%

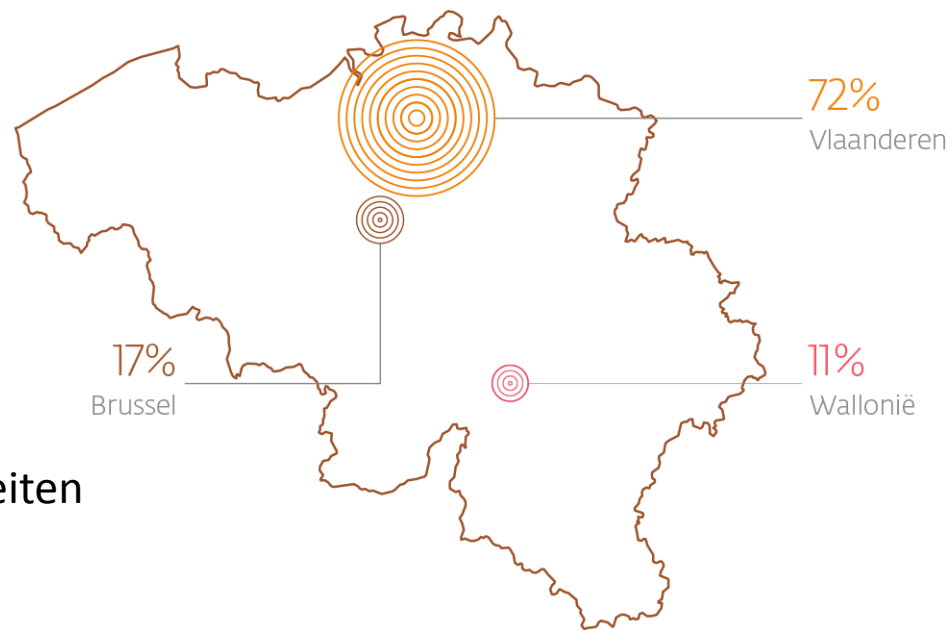
Non-high street shops



# Geografische spreiding

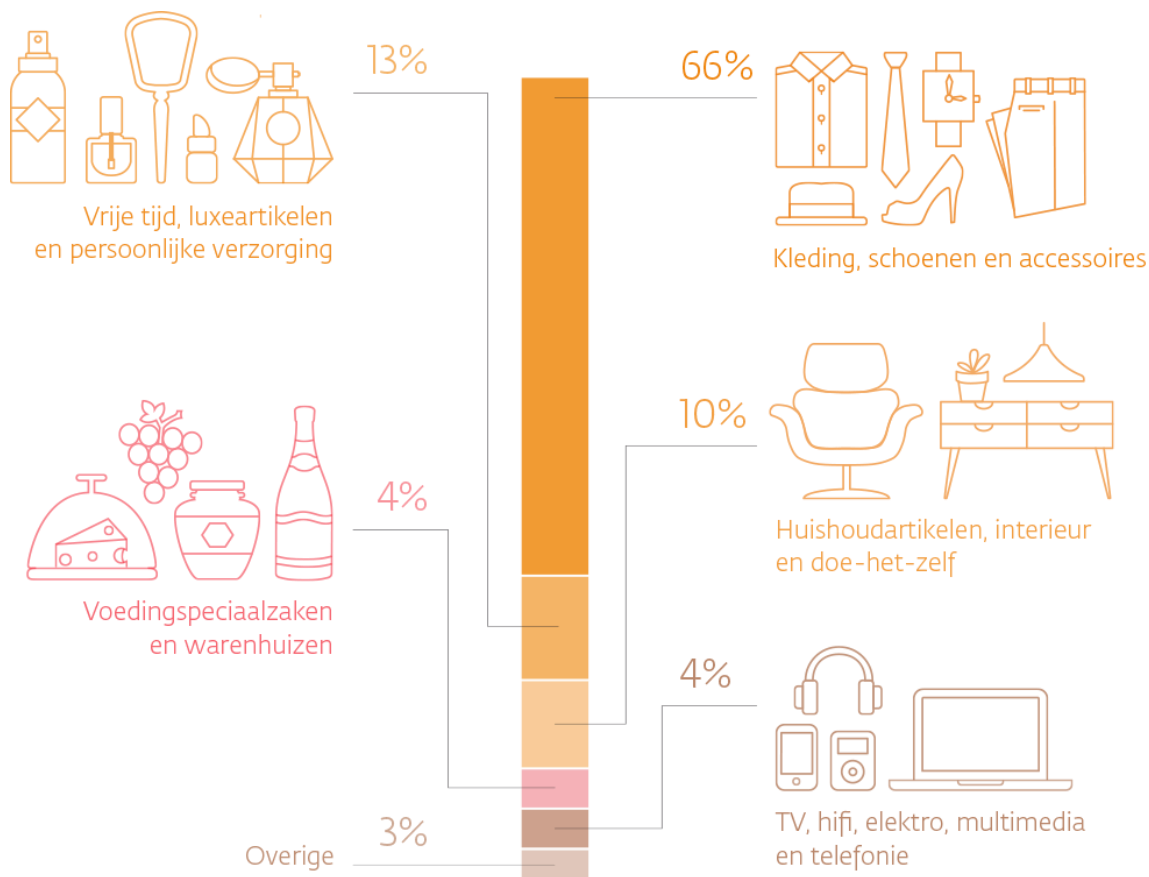
Accent op **premium cities**  
(Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge)

- 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 31/12/2015 bedraagt het aandeel van H&M 21,5% van de geconsolideerde activa. FSMA heeft een afwijking op 20% regel toegestaan tem oktober 2017



# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2015
3. Financiële resultaten per 31.12.2015
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2016



Korte Gasthuisstraat 17 - Antwerpen

# Belangrijke gebeurtenissen 2015

- Focus op premium city high street shop-strategie blijft rode draad in activiteiten
- Verwerving van vier premium city high street shops in Antwerpen voor een investeringsbedrag van € 18 miljoen (Schuttershofstraat 22 & 55, Graanmarkt 13, Arme Duivelstraat 6)



Graanmarkt 13 - Antwerpen



## Belangrijke gebeurtenissen 2015 - vervolg

- Aanvang van toonaangevende herontwikkeling en grondige restauratie van een premium city high street shop van 3.000 m<sup>2</sup> in de Zonnestraat in Gent
- Desinvestering van 14 niet-strategische winkelpanden op secundaire locaties voor € 31 miljoen of 9% van de vastgoedportefeuille
- Realisatie van 24 verhuurtransacties die circa 15% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 15% tot gevolg



Zonnestraat 6-10 - Gent

# Investeringsen 2015

## Antwerpen, Schuttershofstraat 22

- Aankoop premium city high street shop in historisch hart Antwerpen
- Investeringswaarde € 4 miljoen
- Commerciële oppervlakte: 272 m<sup>2</sup>
- Verhuurd aan luxemerke Falke, opening in 1<sup>ste</sup> kwartaal 2016



Schuttershofstraat 22-24 - Antwerpen

# Investeringsen 2015

## Antwerpen, Schuttershofstraat 55

- Aankoop premium city high street shop in historisch hart Antwerpen, Hoplandbuurt
- Investeringswaarde circa € 5 miljoen
- Commerciële oppervlakte: 100 m<sup>2</sup> op begane grond en 38 m<sup>2</sup> stockageruimte in de kelder

→ Schuttershofstraat 22, 24, 30, 32 en 55

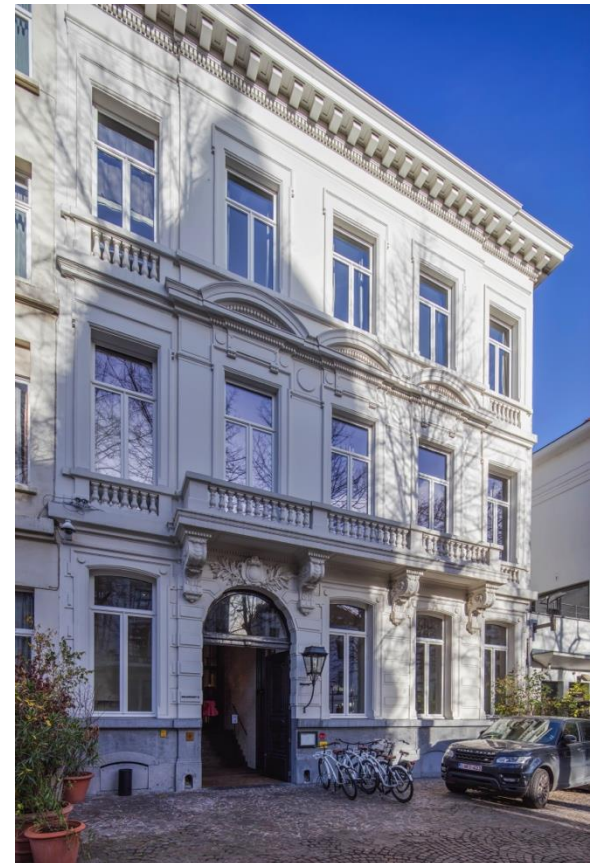


Schuttershofstraat 55 - Antwerpen

# Investeringsen 2015

## Antwerpen, Graanmarkt 13

- Verwerving premium city high street shop in buurt Schuttershofstraat Antwerpen
- Investeringswaarde circa € 6 miljoen
- Overname aandelen nv Tim & Ilse
- Uniek architectuurproject Vincent Van Duysen
- +/- 1.000 m<sup>2</sup>: restaurant, high end store, gallerij, luxe-appartement
- Uitbating: voormalige eigenaars



Graanmarkt 13 - Antwerpen

# Investeringsen 2015

## Antwerpen, Arme Duivelstraat 6

- Verwerving premium city high street shop
- De Arme Duivelstraat verbindt de Kelderstraat met de Schuttershofstraat
- Investeringswaarde circa € 2 miljoen
- Verhuurd aan Les Hommes, Belgisch luxemerken herenkledij

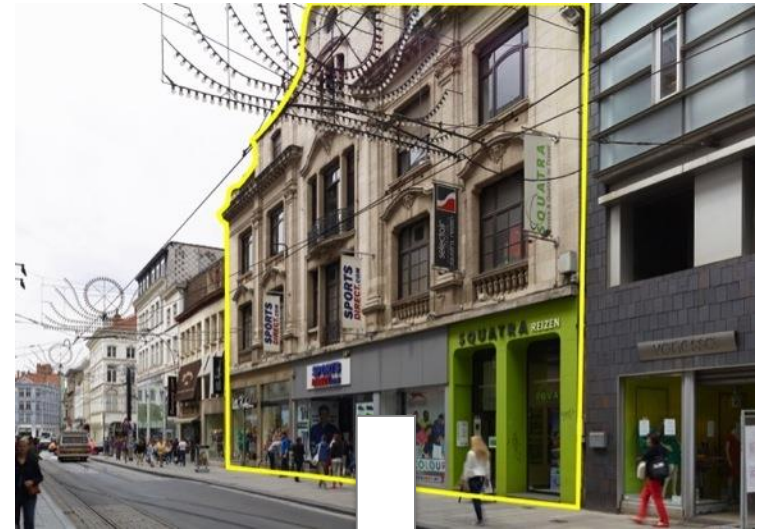


Simulatie voorgevel  
Arme Duivelstraat 6 - Antwerpen

# Herontwikkelingen

## Gent, Zonnestraat

- Grondige herontwikkeling en renovatie
- Huidige situatie: 3 winkels met kantoren op hogere verdiepingen
- Nieuwe situatie: Eén grote winkel met commerciële oppervlakte verspreid over 3 verdiepingen

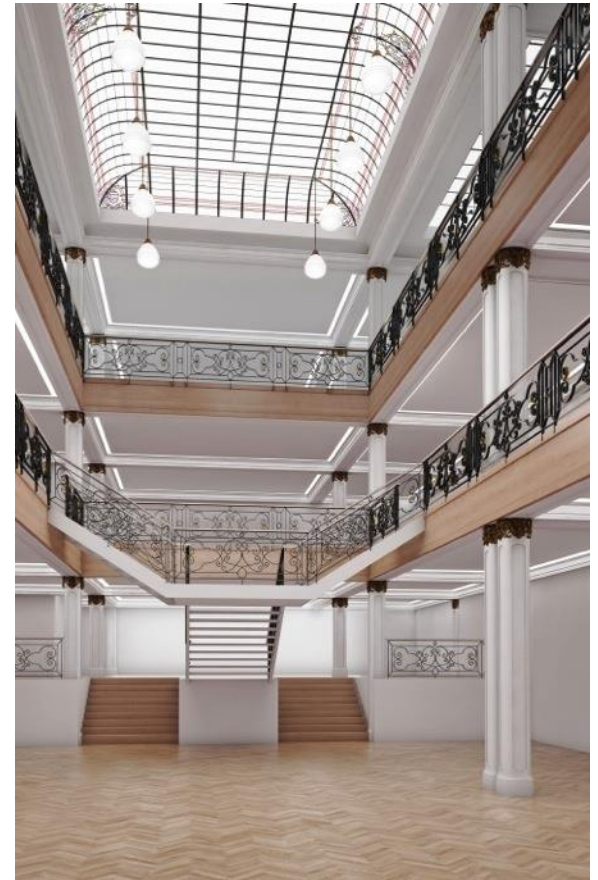


Zonnestraat 6-10 - Gent

# Herontwikkelingen

## Gent, Zonnestraat

- Gebouwd in 1922
- Architect Maurice Fétu
- Renovatie van het originele art deco karakter met Karuur Architecten
- Verhuurd aan AS Adventure
- Werken gestart in de loop van september 2015 en zullen ongeveer 1 jaar duren.



Zonnestraat 6-10 - Gent

# Bijzondere investeringen 2015

## Antwerpen, Korte Gasthuisstraat 17

- Verwerving premium city high street shop in bekende winkelstraat in Antwerpen door Vastned Retail nv, meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail Belgium
- Verhuurd aan “&-Other Stories”, H&M merk
- Winkeloppervlakte van circa 1.100 m<sup>2</sup> verdeeld over 2 verdiepingen
- Investeringswaarde van € 11 miljoen

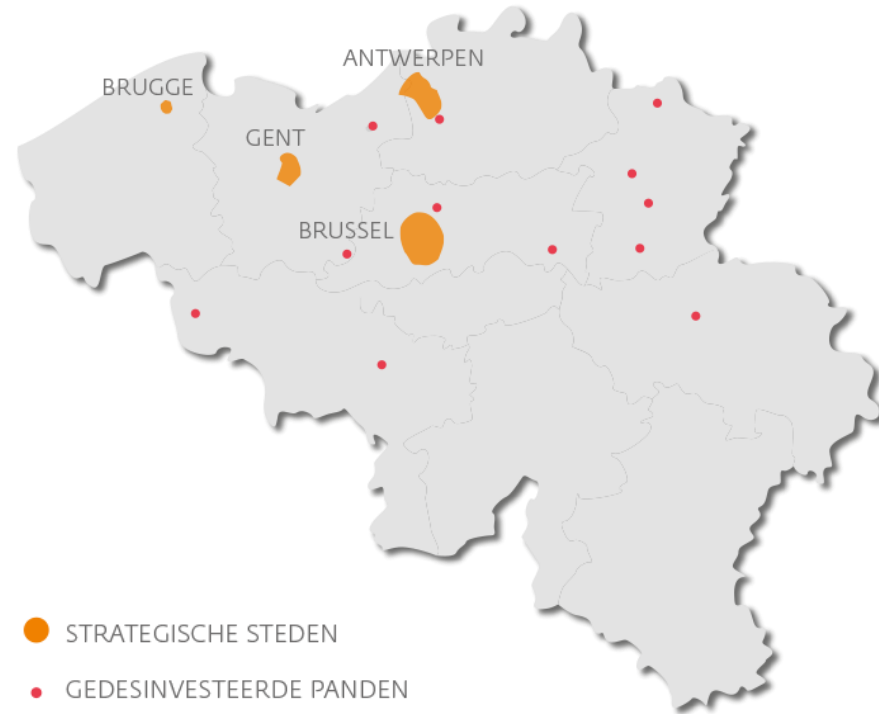


Korte Gasthuisstraat 17 - Antwerpen



# Desinvesteringen

- Verkoop 14 niet-strategische winkelpanden
- Brugge, Dilsen, Vilvoorde, Borgloon, Froyennes, Heusden-Zolder, La Louvière, Mortsel, Overpelt, Sint-Niklaas, Tienen, Grivegnée en Hasselt
- Totale nettoverkoopprijs € 31 miljoen
- Totale winkeloppervlakte: 23.034 m<sup>2</sup>
- Nettoverkoopprijs circa 2% onder de boekwaarde 31.12.2014
- 9% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille



# Huurhernieuwingen getekend in 2015

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS						
Brussel	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	1/02/2016	485	185.299	290.000	57%
TOTAAL			485	185.299	290.000	57%
NON-HIGH STREET SHOPS						
Wallonië	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	1/01/15	655	59.313	75.000	26%
Vlaanderen	Tv, hifi, elektro, multimedia en telefonie	1/05/16	1.226	161.977	161.977	0%
Vlaanderen	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	1/05/16	1.850	138.154	157.250	14%
Brussel	Voedingsspecialzaken en warenhuizen	1/05/16	1.014	107.877	126.750	17%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	23/07/16	1.558	157.810	194.750	23%
Wallonië	Overige	1/09/16	127	34.434	34.434	0%
Vlaanderen	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	1/09/17	445	40.761	48.950	20%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/02/17	704	83.403	88.000	6%
Vlaanderen	Voedingsspecialzaken en warenhuizen	1/09/15	1.808	176.682	166.225	-6%
TOTAAL			9.387	960.411	1.053.336	10%
<b>TOTAAL HUURHERNIEUWINGEN</b>			<b>9.872</b>	<b>1.145.710</b>	<b>1.343.336</b>	<b>17%</b>

# Nieuwe verhuringen getekend in 2015

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS						
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/01/16	3.010	258.773	410.000	58%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	25/08/15	66	81.289	120.000	48%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/02/16	150	146.534	135.000	-8%
TOTAAL			3.226	486.596	665.000	37%
HIGH STREET SHOPS						
Wallonië	Tv, hifi, elektro, multimedia en telefonie	16/04/2015	80	85.221	78.000	-8%
Vlaanderen	Personal Care	1/10/2015	161	101.539	92.667	-9%
Wallonië	Personal Care	1/01/2016	319	131.523	62.000	-53%
Wallonië	Voedingspecialzaken en warenhuizen	1/12/2015	58	6.085	6.000	-1%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/01/2016	200	91.898	100.000	9%
TOTAAL			818	416.266	338.667	-19%

# Nieuwe verhuringen getekend in 2015

Locatie	Huurder	Aanvangsdatum	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Oude huur in €	Nieuwe huur in €	Wijziging in %
PREMIUM CITY HIGH STREET SHOPS			3.226	486.596	665.000	37%
HIGH STREET SHOPS			818	416.266	338.667	-19%
NON-HIGH STREET SHOPS						
Wallonië	Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging	4/02/15	1.120	78.119	84.000	8%
Wallonië	Voedingsspecialzaken en warenhuizen	15/05/15	500	43.549	50.000	15%
Vlaanderen	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	1/07/15	996	105.138	104.580	-1%
Wallonië	Voedingsspecialzaken en warenhuizen	1/07/15	86	10.500	10.500	0%
Vlaanderen	Kleding, schoenen en accessoires	1/02/16	222	33.885	43.000	27%
Vlaanderen	Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf	2/11/15	985	95.405	130.000	36%
TOTAAL			3.909	366.596	422.080	15%
<b>TOTAAL NIEUWE HUURDERS</b>			<b>7.953</b>	<b>1.269.458</b>	<b>1.425.747</b>	<b>12%</b>
<b>TOTAAL HUURHERNIEUWINGEN EN NIEUWE HUURDERS</b>			<b>17.825</b>	<b>2.415.168</b>	<b>2.769.083</b>	<b>15%</b>

# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2015
3. Financiële resultaten per 31.12.2015
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2016



Leysstraat 17 - Antwerpen

## A. Evolutie van de portefeuille

	31.12.2015	31.12.2014
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	346.674	356.536
Lopende huren (€ 000)	19.266	20.431
Rendement (%)	5,6%	5,7%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	19.598	20.875
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,7%	5,9%
Bezettingsgraad (%) exclusief panden in renovatie	98%	98%
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	90.220	111.594

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 31.12.2015

<u>In € 000</u>	31.12.2015	31.12.2014
Huurinkomsten	19.617	22.011
Met verhuur verbonden kosten	-185	-81
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	40	43
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>19.472</b>	<b>21.973</b>
Vastgoedkosten	-1.844	-2.468
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.071	-1.223
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>16.557</b>	<b>18.282</b>
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-654	-1.870
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.356	11.102
Ander portefeuilleresultaat	-393	-1.305
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>18.866</b>	<b>26.209</b>

## B. Geconsolideerde winst- en verliesrekening 31.12.2015 vervolg

<u>In € 000</u>	31.12.2015	31.12.2014
Operationeel resultaat	18.866	26.209
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-3.541	-4.191
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	197	-1.240
Belastingen	-220	-290
<b>Nettoresultaat</b>	<b>15.302</b>	<b>20.488</b>
<i><u>Toelichting:</u></i>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.745	13.801
Portefeuilleresultaat	2.308	7.927
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	249	-1.240



## C. Geconsolideerde balans

<u>ACTIVA in € 000</u>	31.12.2015	31.12.2014
<b>Vaste activa</b>	<b>347.196</b>	<b>357.023</b>
Immateriële vaste activa	1	3
Vastgoedbeleggingen	346.674	356.536
Andere materiële vaste activa	519	477
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	7
<b>Vlottende activa</b>	<b>1.082</b>	<b>5.391</b>
Activa bestemd voor verkoop	0	4.156
Handelsvorderingen	151	163
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	106	213
Kas en kasequivalenten	272	339
Overlopende rekeningen	553	520
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>348.278</b>	<b>362.414</b>

## C. Geconsolideerde balans - vervolg

<u>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in € 000</u>	31.12.2015	31.12.2014
Eigen vermogen	244.495	242.967
Langlopende verplichtingen	69.775	91.632
Langlopende financiële schulden	65.200	86.906
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.149	4.552
Andere langlopende verplichtingen	131	174
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	295	0
Kortlopende verplichtingen	34.008	27.815
Voorzieningen	278	205
Kortlopende financiële schulden	30.280	19.256
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.038	7.209
Andere kortlopende verplichtingen	630	136
Overlopende rekeningen	782	1.009
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>348.278</b>	<b>362.414</b>

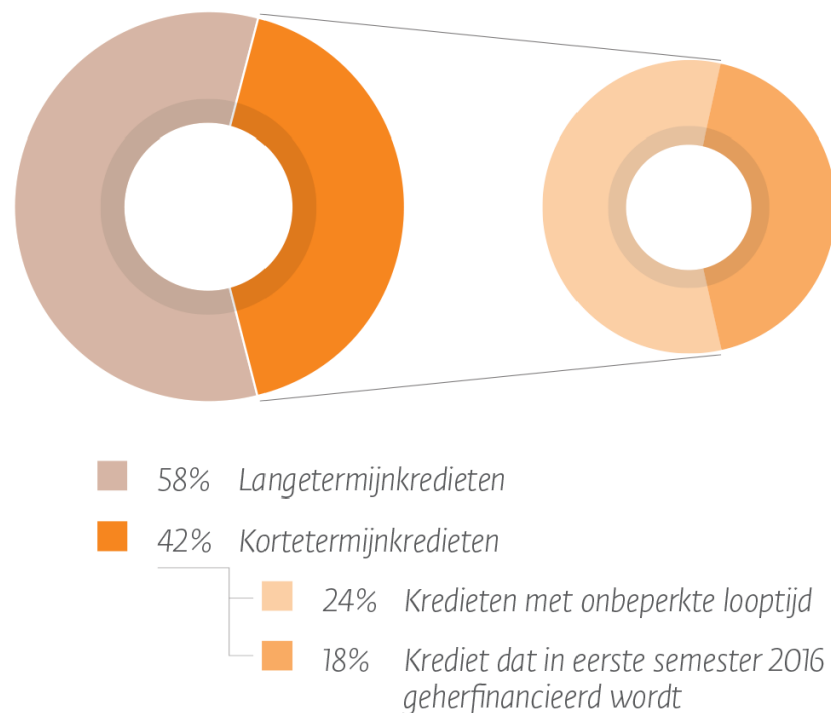
## D. Gevens per aandeel

	31.12.2015	31.12.2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	2,51	2,72
Nettowaarde (reële waarde) (€)	48,14	47,81
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	49,90	49,59
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	49,02	48,71
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	55,97	57,97
Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%)	16%	21%

# Financiële structuur

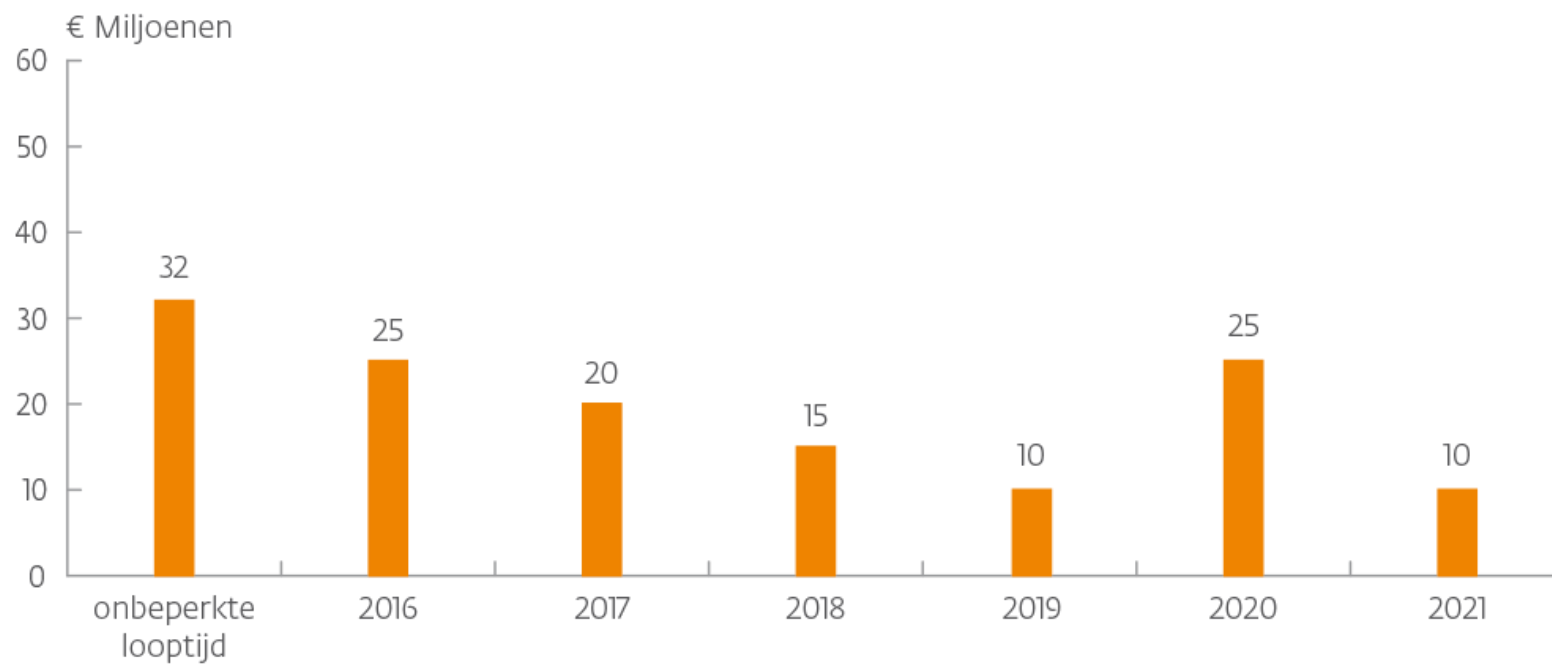
- Gezonde financiële structuur
- Opgenomen financiële schulden: € 95 miljoen
- 58% langetermijnfinancieringen met gemiddelde resterende looptijd van 3,2 jaar
- 42% kortetermijnfinancieringen waarvan
  - ✓ 24% met onbeperkte looptijd (€ 32 miljoen)
  - ✓ 18% krediet met vervaldag 1<sup>e</sup> helft 2016 (€ 25 miljoen)

Verhouding langetermijn en kortetermijn kredieten:



# Financiële structuur

Vervaldagenkalender kredietlijnen:



# Financiële structuur

- Spreiding kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- € 42 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 66% kredietlijnen heeft vaste rentevoet, 34% variabele rentevoet (voor de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 94% en 6%)
- Vaste rentevoeten gefixeerd voor gemiddelde periode van 3,3 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor 2015: 3,1% incl bankmarges (3,2% voor 2014)
- Waarde financiële derivaten: € 4,1 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 28% (31% op 31 december 2014)
- Geen wijzigingen in de bestaande gecontracteerde convenanten

# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2015
3. Financiële resultaten per 31.12.2015
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2016



Steenstraat 38 - Brugge

# De markt: algemeen

## Trends

- Winkelbehoefte van de consument:
  - ✓ Convenience: online shoppen of aankopen nabij woon- of werkomgeving (bakker, voeding...)
  - ✓ Snel en efficiënt: retailpark (parking)
  - ✓ Beleving (extra cultuur): binnenstad in premium cities
- Reactie van de retailer
  - ✓ Toenemend belang van digitalisering en mobiliteit in winkelgebeuren (omnichannel)
  - ✓ Aanwezigheid in de binnenstad en periferie
  - ✓ Retailers combineren flagshipstores in premium steden met online-aanbod



# Huurmarkt

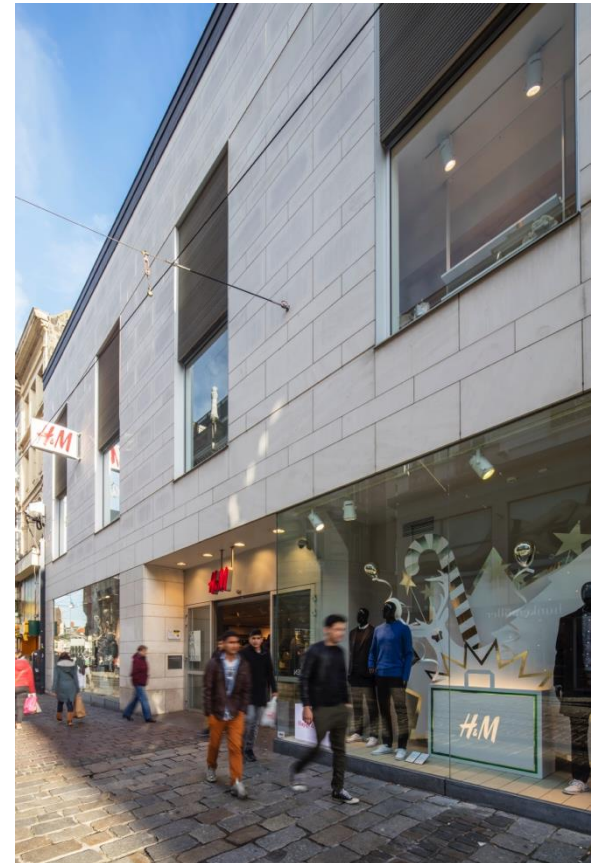
- Focus op toplocaties: mooie huurprijzen en beperkte leegstand
  - ✓ Opwaartse druk huurprijzen premium city high street shops; neerwaarts voor secundaire locaties
- Toenemend take up volume ten opzichte van 2014
  - ✓ Grootst in Vlaanderen, gevolgd door Wallonië (beide vnl. retail warehousing) en Brussel (high streets)
- High streets en retail warehousing: hoge transactievolumes; shoppingcenters kampen met afname
- Transactievolumes bevestigen hoge vraag van retailers naar toplocaties (3/4 volume in Big 6)
- Aantal verhuurtransacties stijgt maar blijft onder vijfjaarlijkse gemiddelde, evenals gemiddelde waarde van de verhuurtransacties

# Investeringsmarkt

- Nog steeds Belgische aangelegenheid (+/- 2/3 van investeringsvolume)
- Goede vraag van lokale en buitenlandse spelers
- Grote internationale spelers richten zich vooral op shopping centra of grote gebouwen in binnenstad
- Toenemende activiteit vertaalt zich in hoge prijzen, yields blijven onder neerwaartse druk voor echte toplocaties
- Er is inmiddels een duidelijk onderscheid qua pricing tussen topproducten in de premium cities (Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge) en de andere grotere steden

# Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Belangrijke gebeurtenissen van 2015
3. Financiële resultaten per 31.12.2015
4. Vastgoedmarkt
5. Vooruitzichten 2016



Veldstraat 23-27 - Gent

# Vooruitzichten 2016

- Constante vraag verwacht op premium markten zowel in verhuringen als investeringen
- Focus op premium city high street shops: Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge
- Desinvestering van niet-strategische high street shops en non-high street shops
- Actief asset management om potentieel nog beter te benutten
- Lager risicoprofiel dankzij de verbetering van de kwaliteit van de portefeuille
- Lager operationeel uitkeerbaar resultaat door kwaliteitsverbetering van de portefeuille.

# Vragen?