



Vastned Retail Belgium

Bedrijfspresentatie

VFB Happening

30 maart 2019

Pain Quotidien, Damoy, Diane Von Furstenberg, Antwerpen



Bedrijfspresentatie

1. Historiek van de vennootschap
2. Strategie
3. Portfolio
4. Vastgoedmarkt
5. Belangrijkste financiële parameters
6. Vooruitzichten voor 2019

H&M, Brugge



Agenda

1. Historiek van de vennootschap
2. Strategie
3. Portfolio
4. Vastgoedmarkt
5. Belangrijkste financiële parameters
6. Vooruitzichten voor 2019

Armani Jeans, Antwerpen

Historiek van de vennootschap

- Opgericht op 15 juni 1987
- Statuut van vastgoedbevak per 23 december 1998
- Beursintroductie op Euronext Brussels: 1 december 1999 met een vastgoedportefeuille van € 165 miljoen
- Waarde vastgoedportefeuille 31.12.2013: € 362 miljoen
- Heroriëntatie van de strategie in 2014 met als gevolg € 73,9 miljoen aan desinvesteringen in 2014 – 2015
- Omvorming van vastgoedbevak naar gereguleerde vastgoedvennootschap per 27 oktober 2014
- Waarde vastgoedportefeuille 31.12.2015: € 347 miljoen
- Waarde vastgoedportefeuille 31.12.2018: € 372 miljoen



Agenda

1. Beschrijving van de portefeuille
2. Strategie
3. Portfolio
4. Vastgoedmarkt
5. Belangrijkste financiële parameters
6. Vooruitzichten voor 2019

Falke, Antwerpen

Strategie van Vastned Retail Belgium

- Focus op topkwaliteit inzake locaties en panden.
- VRB is ervan overtuigd dat populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke en unieke winkelbelevingswaarde en tevens als investeringsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden.
- Deze “core cities” zijn aantrekkelijke winkelsteden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale instellingen en universiteiten.
- Focus op de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.
- Momenteel is reeds 59% van de vastgoedportefeuille op dergelijke locaties gelegen.
- Het is de bedoeling om door gerichte acquisities en desinvesteringen het strategisch doel van 75% aanwezigheid op toplocaties te bereiken.



Agenda

1. Historiek van de vennootschap
2. Strategie
3. Portfolio
4. Vastgoedmarkt
5. Belangrijkste financiële parameters
6. Vooruitzichten voor 2019

Graanmarkt 13, Antwerpen

Portefeuille

Winkelvastgoed

- Core city assets: 59% of € 221 mio
- Mixed retail assets: 41% of € 151 mio

Bezettingsgraad

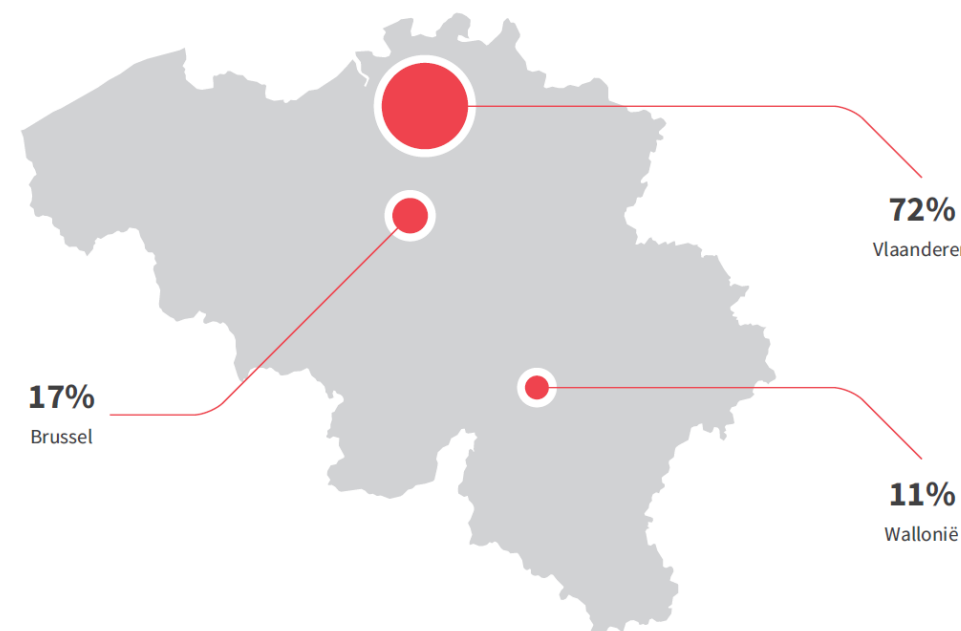
- 98% op 31.12.2018
- 99% op 31.12.2017



Geografische spreiding

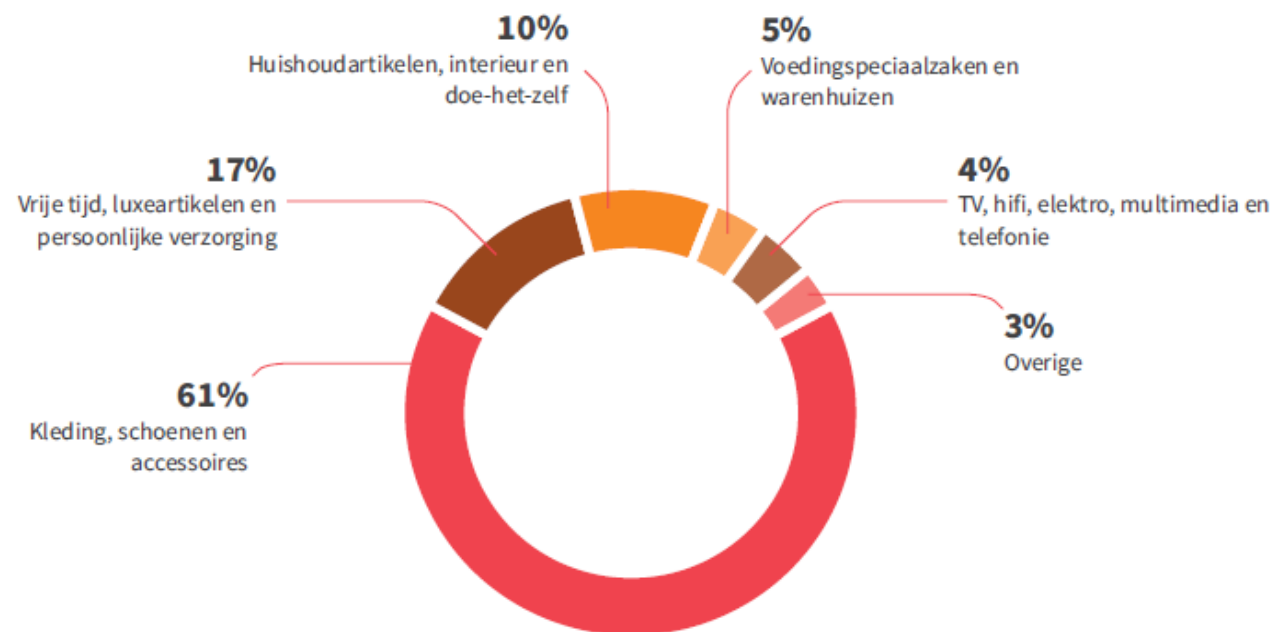
Accent op **topwinkelstraten** in Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge

- 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



Top 5 belangrijkste huurders

	H&M	Inditex	A.S. Watson	Retail Concepts	Denim Deluxe
Enseignes		 	 	 	
Jaarlijkse huurinkomsten	17,87%	9,09%	4,80%	4,29%	3,40%

Top 5 belangrijkste panden

	Tielt-Winge Gouden Kruispunt	Brussel Elsenesteenweg	Gent Veldstraat	Brugge Steenstraat	Antwerpen Leysstraat
					
Reële waarde	11,26%	9,26%	6,58%	6,45%	5,26%

Kwaliteitsverbetering van de bestaande portefeuille



Zonnestraat 6-8 - Gent

Kwaliteitsverbetering van de bestaande portefeuille



Zonnestraat 10-12 - Gent



Agenda

1. Historiek van de vennootschap
2. Strategie
3. Portfolio
4. Vastgoedmarkt
5. Belangrijkste financiële parameters
6. Vooruitzichten voor 2019

Boutiques LES HOMMES, Antwerpen

De retail markt: algemeen

- Belang van e-commerce blijft toenemen
- Flagshipstores als uitstalraam of showroom in topwinkelstraten
 - Merkbekendheid bevorderen en assortimenten ten toon stellen primeert
 - Dalend aantal verkooppunten, met een dalende omzet voorkomend uit de “stenen winkels”
- Winstmarges staan onder druk en retailers vragen naar omzet gerelateerde huurprijzen met lage basishuur
- Mobiliteitsplannen met autoluwe en/of autovrije binnensteden
- Opmars van Food & Beverage in binnensteden
 - Heeft geen last van e-commerce
 - Verhoogt de beleving van consument

Huurmarkt

- Ondanks moeilijke omstandigheden in retail markt dreven een aantal enseignes hun expansie op:
 - 2018: 23 enseignes die minstens 5 nieuwe winkels openden
 - 2017: 10 enseignes die minstens 5 nieuwe winkels openden
- Stagnerende tot licht dalende huurprijzen voor topwinkelstraten (ideaal winkelformaat)
 - Antwerpen Meir: 1.950 €/m² op jaarbasis
 - Brussel Nieuwstraat: 1.850 €/m² op jaarbasis
 - Brussel Louizalaan: 1.800 €/m² op jaarbasis
- Totale take-up: 449.000m²
 - Out-of-town: 61%
 - High streets: 26%
 - Shoppingcenter: 13%

Investeringsmarkt

- Investeringsvolume in 2018 bedroeg € 1,5 mld.
 - Shoppingcenters: 67% (3 deals)
 - Woluwe Shopping, Rive Gauche & Docks Brussel
 - High streets: 20% (61 deals)
 - Out-of-town: 13% (27 deals)
- Aanhoudende yield compressie door sterke vraag
 - Out-of-town: transactie onder 5% verwezenlijkt
 - High street toprendementen: 3,15%



Agenda

1. Historiek van de vennootschap
2. Strategie
3. Portfolio
4. Vastgoedmarkt
5. Belangrijkste financiële parameters
5. Vooruitzichten voor 2019

Mango, Brussel

Belangrijkste financiële parameters

	2018	2017	2016
EPRA resultaat per aandeel	€ 2,85	€ 2,62	€ 2,45
Huurinkomsten (in 000 €)	€ 19.352	€ 19.018	€ 18.475
Reële waarde Vastgoedportefeuille (in 000 €)	€ 372.278	€ 378.195	€ 350.719
Schuldgraad (per einde boekjaar)	27,5%	27%	27%
NAV (per einde boekjaar)	€ 52,86	€ 54,05	€ 49,68
EPRA NAV (per einde boekjaar)	€ 53,31	€ 54,52	€ 50,33
Bezettingsgraad	98%	99%	98%

Stabiele financieringsstructuur

Schuldgraad:
27,5%

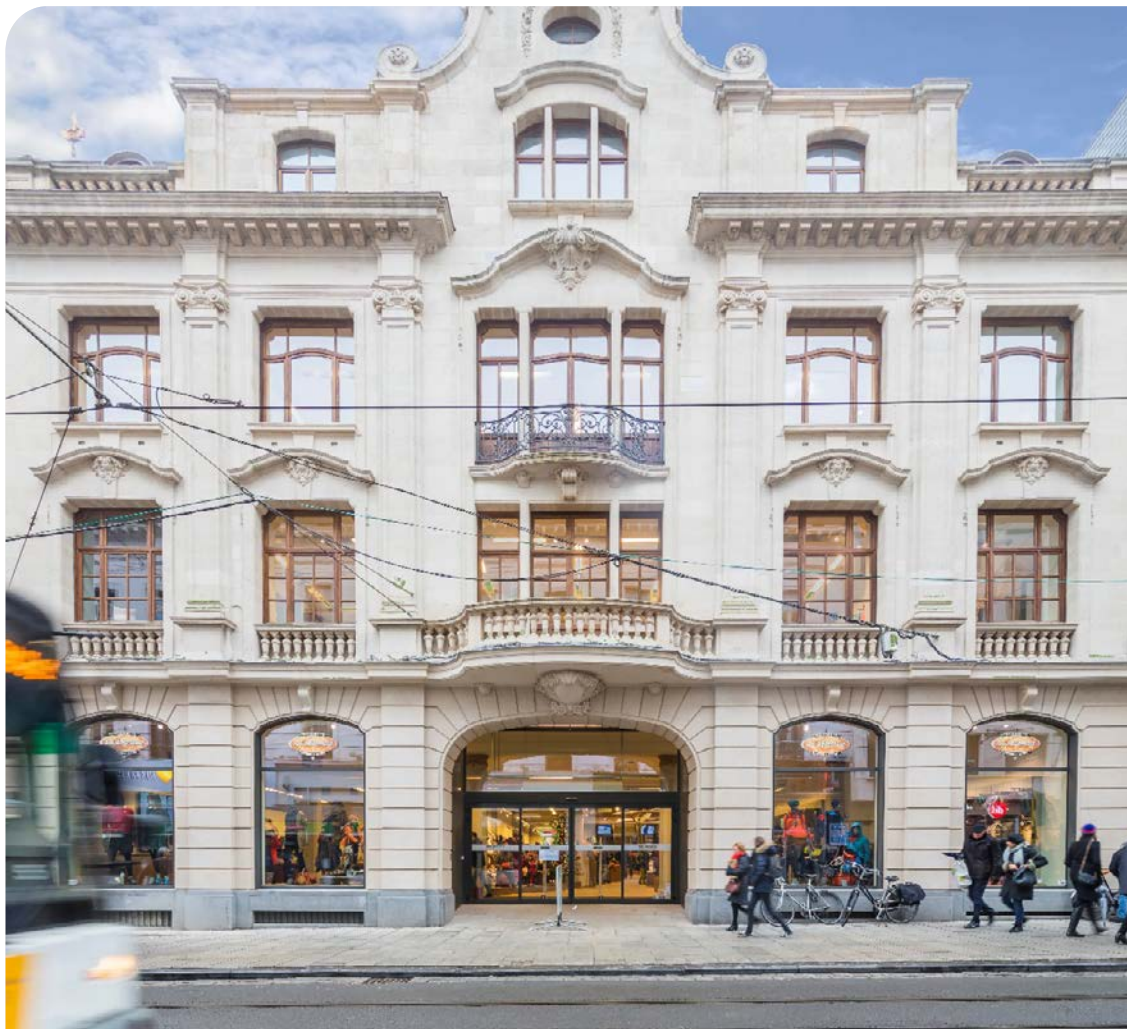
Rentevoet:
1,7%

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Beschikbare kredietlijnen	€ 125 miljoen	€ 125 miljoen	€ 112 miljoen
Niet-opgenomen kredietlijnen	€ 25 miljoen	€ 25 miljoen	€ 19.5 miljoen
Gemiddelde rentevoet	1,7%	2,6%	3,0%
Gemiddelde resterende looptijd	4,9 jr	2.8 jr	2.8 jr
Interest cover ratio	9,3	6,3	5,3
Aandeel kredietlijnen met vaste rentevoet	80%	80%	80%

Dividendpolitiek

- Verplichting door de GVV-wetgeving om minimum 80% van het EPRA resultaat als jaarlijks dividend uit te keren
- Jaarlijks dividend wordt betaalbaar gesteld na de AV in april

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoresultaat per aandeel	€ 1,43	€ 6,83	€ 4,04	€ 3,01	€ 4,03
EPRA resultaat per aandeel	€ 2,85	€ 2,62	€ 2,45	€ 2,51	€ 2,72
Bruto dividend	€ 2,85	€ 2,62	€ 2,45	€ 2,51	€ 2,72
Netto dividend	€ 1,995	€ 1,834	€ 1,715	€ 1,832	€ 2,040
Dividend als % EPRA resultaat	100%	100%	100%	100%	100%
Beurskoers per 31.12	€ 40,90	€ 45,00	€ 53,85	€ 55,97	€ 57,97



Agenda

1. Historiek van de vennootschap
2. Strategie
3. Portfolio
4. Vastgoedmarkt
5. Belangrijkste financiële parameters
6. Vooruitzichten voor 2019

AS Adventure, Gent

Vooruitzichten 2019

- Verdere ontwikkeling van e-commerce
- Toenemende concurrentie op de voedingsretailmarkt
 - De komst van Jumbo
 - Expansieplannen van Ahold-Delhaize
- Huurprijzen onder druk door dalende marges bij retailers
 - Wijzigend bestedingspatroon bij de consumenten
 - Hoge investeringskosten in e-commerce platform
- Topkwaliteit inzake retailpanden is stevige basis voor toekomstige resultaten



Vragen?

Massimo Dutti, Antwerpen

Vastned Retail Belgium NV

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