



Sector Winkels

» Strategie

Structuurkenmerken winkelmarkt

- Ontwikkeling van het bestaande fijnmazige hiërarchisch opgebouwde winkelapparaat naar een functionele differentiatie in consumentenoriëntatie op winkelgebieden gericht op gemak, winkelgebieden gericht op beleving en winkelgebieden waar men doelgericht artikelen koopt (op verschillende schaalniveaus)
- Dynamische markt met krimpende en groeiende branches, waarin de detailhandel zich probeert te onderscheiden en specialiseren op het gebied van efficiency, experience en/of expertise
- Steeds meer samenhang tussen fysieke winkels en andere aankoopkanalen
- Binnen een winkelgebied wordt samenhang tussen winkels met de consumentenoriëntatie op gemak, beleving dan wel doelgericht aankopen steeds belangrijker



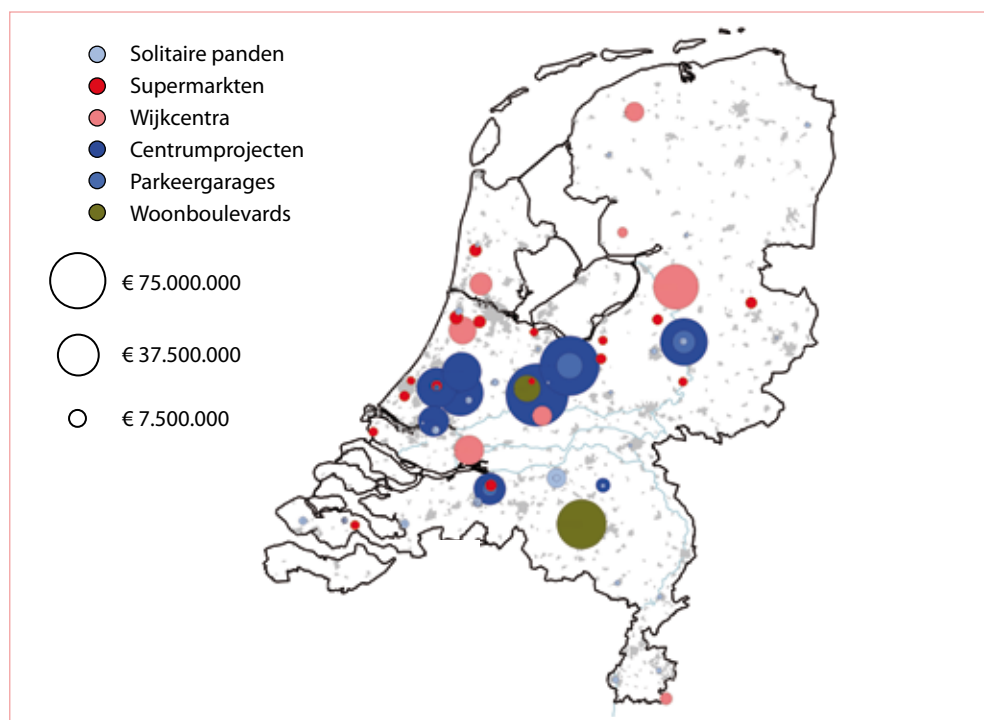
Visie en beleid

- Afstemming van aard en omvang van het winkelgebied op demografische potenties en de winkelstructuur
- Gericht op een evenwichtige verdeling tussen gemakscentra, belevingscentra en doelgerichte winkelconcentraties, waarmee de portefeuille een veilige haven biedt bij economische tegenwind en de kans om te profiteren van een aantrekkende markt
- Actieve afstemming van het winkelaanbod en andere faciliteiten in een winkelgebied op de consumentenoriëntatie



Uitwerking

- Strategische samenstelling van de portefeuille over gemakswinkelen, belevingswinkelen en doelgericht aankopen
- Geografische focus op winkelgebieden met demografische potentie
- Actief locatiemanagement gericht op de tevredenheid bij huurders en consument



» Marktontwikkelingen

positieve omzetontwikkeling in vele segmenten

Omzet detailhandel groeit

De marktomstandigheden in de winkelmarkt worden vooral bepaald door het toegenomen consumentenvertrouwen en de daarmee samenhangende toegenomen winkelbestedingen. De eind 2014 ingezette omzetgroei blijft hierdoor aanhouden. De omzetonwikkeling was positief in zowel de food als de non-food sector. Op brancheniveau valt de omzetgroei op van onder andere woonwinkels en winkels in persoonlijke verzorging, zoals parfumeriezaken en drogisterijen. Ook supermarkten zetten meer om dan vorig jaar. De aanhoudende omzetgroei weerspiegelt zich in duidelijk toegenomen passantenaantallen in de binnensteden.

faillissementen leiden veelal tot doorstart

Faillissementen

Voor een aantal detailhandelsbedrijven kwam de opleving te laat. In 2015 heeft een aantal bekende winkelketens zoals V&D en de Macintosh Retail Group (moederorganisatie van onder andere Dolcis, Invito, Manfield en Scapino) faillissement aangevraagd. Dit leidt niet altijd tot sluiting van alle winkels. Zo staan voor een groot aantal panden van V&D en de formules van Macintosh overnamekandidaten klaar of wordt een doorstart overwogen. Ook ontstaan er kansen voor vernieuwing in het winkellandschap, bijvoorbeeld door invulling met vernieuwende winkels van - onder meer buitenlandse - formules.

grote dynamiek in huurmarkt

Verhuurmarkt profiteert

De verhuurmarkt voor winkelruimte heeft geprofiteerd van de aantrekkende bestedingen. Het leegstandspercentage van winkels nam in Nederland in de tweede helft van 2015 voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis af, zij het zeer licht: van 7,5% begin 2015 naar 7,4% aan het eind van het jaar. Ook het totaal aantal leegstaande panden daalde niet verder, van 16.755 aan het begin van 2015, naar 16.562 einde jaar. De stabilisatie is opmerkelijk in het licht van het aantal winkelpanden dat gedurende het jaar is vrijgekomen door faillissementen. Het is een duidelijk signaal dat de hoge dynamiek in de winkelmarkt zorgt voor snelle wederverhuur van vrijkomende winkelpanden op aantrekkelijke locaties aan nieuwe partijen.

aandeel online beperkt (11%)

Consument blijft in beweging

De honkvastheid van de consument wordt steeds minder. De consument winkelt niet alleen maar bij de vertrouwde winkel; ook het type aankoopkanaal is aan verandering onderhevig. Zo was de groei van de online bestedingen duidelijk groter dan die van de detailhandelsverkoop, waarmee het aandeel van de online bestedingen toenam tot 11% (bron: GfK). In de foodsector is het aandeel van de online bestedingen heel beperkt (1% van de omzet van de supermarkten). Ook andersom vindt de beweging plaats: negatieve ervaringen met bezorging en productkwaliteit maken dat consumenten juist weer terugkeren naar de vertrouwde winkel.

sanering nodig

Aanpak leegstand

Op steeds meer plekken werken de detailhandel, de retail vastgoedsector en overheden samen om de leegstand te keren. Dit heeft er onder meer toe geleid dat plannen voor nog meer winkelruimte afnemen. Zo daalde het planvolume van ruim 5 miljoen m² in 2008 tot een kleine 2 miljoen m² in 2015. Veel van de leegstand manifesteert zich in gebieden met bevolkingskrimp en in aanloopstraten van met name middelgrote steden. Belangrijke stap is dat kansarme winkelgebieden, waar deze leegstand optreedt, worden gesaneerd. Dit creëert ook weer ruimte om de goed functionerende winkelgebieden verder te versterken.

hoger transactievolume

Beleggingsmarkt

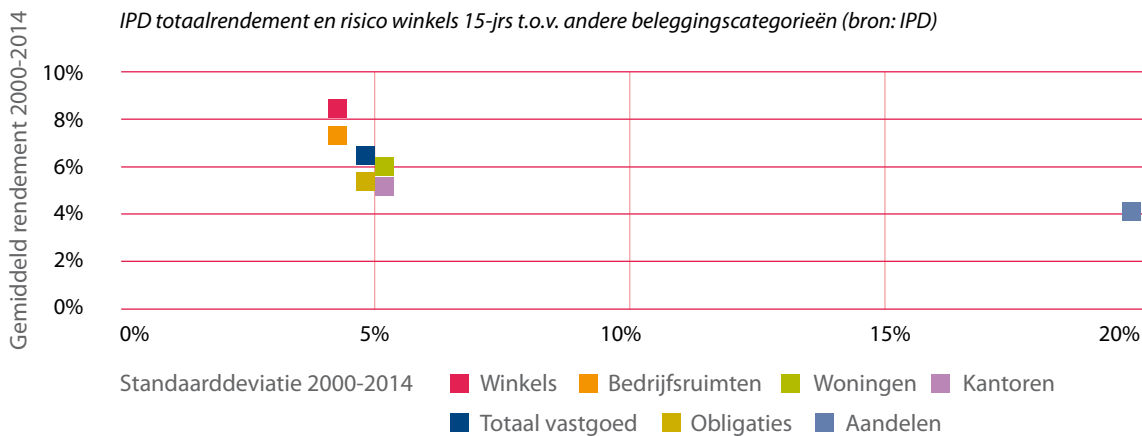
Vanwege de aantrekkende marktomstandigheden en gunstige risicopremies is de belangstelling van beleggers voor de Nederlandse winkelmarkt fors. Het investeringsvolume in Nederlandse winkels kwam uit op € 2,7 miljard, tegen € 1,4 miljard vorig jaar. Zowel portefeuilletransacties als de verkoop van enkele grotere winkelcentra leverden een bijdrage aan deze groei.

stabiliteit ondanks faillissementen

Vooruitzichten

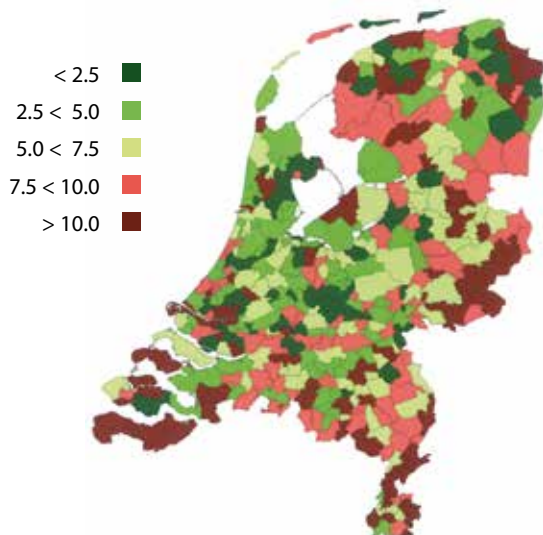
Wanneer de economische ontwikkelingen positief blijven, kan het bestedingsniveau in de detailhandel opnieuw in de meeste branches groeien, waardoor de detailhandel de kans krijgt zich langzaam op te richten uit de crisis. Door faillissementen vrijgekomen panden op veelal goede locaties kunnen dan op een goede manier gevuld worden. Door deze dynamiek krijgt de winkelmarkt een impuls, waarbij leegstand een halt toegeroepen wordt, huurprijzen stabiliseren en beleggingen in winkels in Nederland aantrekkelijk blijven. Komend jaar kan de waarde van het winkelvastgoed dan stabiliseren, terwijl daarna weer een kleine waardegroei in het verschiet ligt.

» Feiten over de winkelmarkt



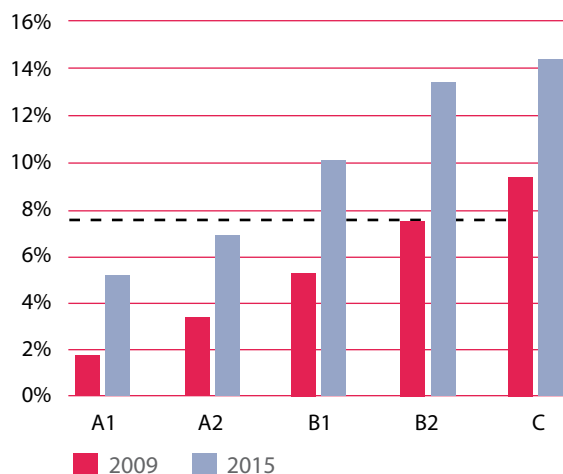
Historisch best presterende vastgoedsector met laagste volatiliteit

Leegstand naar gemeenten in % (bron: Locatus)



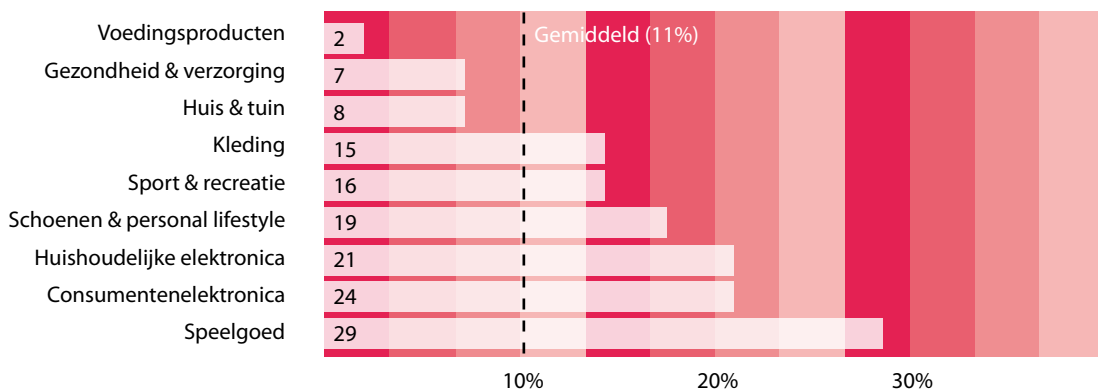
Leegstand hoger in krimpgebieden

Leegstand naar standkwaliteit in 140 grootste winkelgebieden en geheel Nederland op 1 januari (bron: Locatus)



Leegstand 7,8% maar hoger in aanloopstraten

Online aandeel binnen marktsegmenten op basis van detailhandelsbestedingen medio 2015 (bron: GfK)



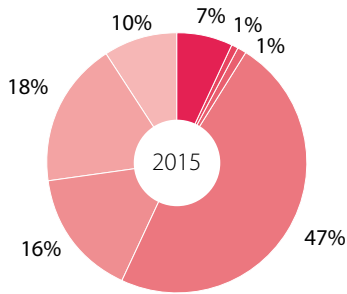
Online vormt 11% van totale detailhandelsbestedingen met grote verschillen per branche

» Portefeuille

	Ultimo 2015	Ultimo 2014
Portefeuillekenmerken		
Exploitatieportefeuille (inclusief deelneming)	€ 773 mln	€ 789 mln
Theoretische jaarhuur	€ 61,1 mln	€ 62,6 mln
Theoretische jaarhuur / waarde portefeuille	7,9%	7,9%
Aantal objecten	83	84
Aantal huurcontracten	666	634
Contracthuur t.o.v. herzieningshuur	+5%	+8%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (excl. leegstand)	4,5 jaar	4,5 jaar
Gemiddelde huur	€ 198 per m ²	€ 202 per m ²
Bezettingsgraad	93%	94%
Segmentatie		
Gemakswinkelen (wijkcentra en supermarkten)		
Waarde deelportefeuille	€ 191 mln	€ 193 mln
Theoretische jaarhuur / waarde portefeuille	8,1%	8,0%
Bezettingsgraad	95%	97%
Belevingswinkelen (centrumprojecten, solitaire panden)		
Waarde deelportefeuille	€ 506 mln	€ 524 mln
Theoretische jaarhuur / waarde portefeuille	7,8%	7,8%
Bezettingsgraad	93%	94%
Doelgericht winkelen (woonboulevards)		
Waarde deelportefeuille	€ 76 mln	€ 72 mln
Theoretische jaarhuur / waarde portefeuille	8,4%	8,9%
Bezettingsgraad	90%	87%

» Portefeuillesamenstelling

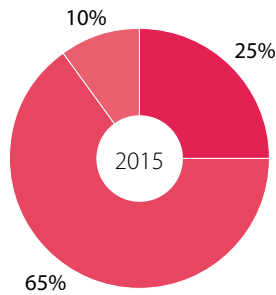
Winkelhiërarchie



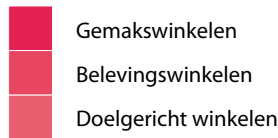
55% is gelegen in hoofdwinkelgebieden en binnensteden



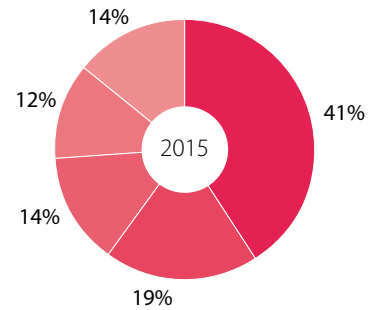
Winkelmotivatie



Spreading over diverse winkelmotivaties



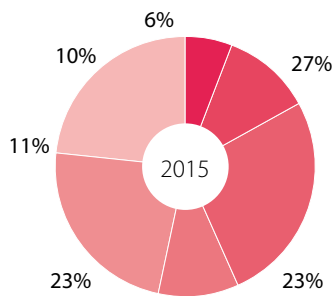
Grootteklassen



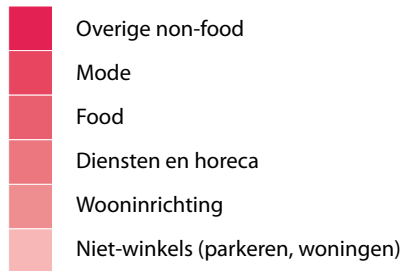
Combinatie van grote objecten (winkelcentra) en kleine objecten



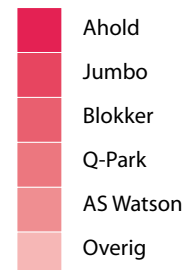
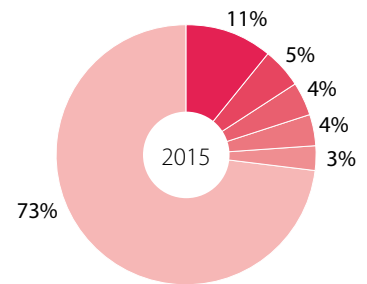
Branchering huurders



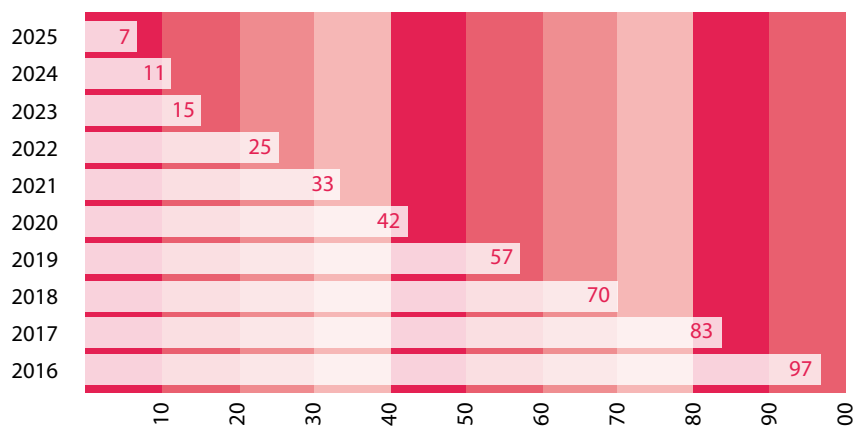
Verdeling over diverse branches, waarvan 23% food



Top 5 huurders



Resterende huur



Tot en met 2018 loopt ten minste 70% van de huidige huur door. De gemiddelde resterende huur bedraagt 4,5 jaar

» Kerncijfers

in € x miljoen, tenzij anders vermeld	2015	2014	2013	2012	2011	3-jaars 2013-2015	5-jaars 2011-2015	10-jaars 2006-2015
Rendementen								
Direct portefeuillerendement	6,4%	6,6%	6,5%	6,2%	6,2%	6,5%	6,4%	6,3%
Indirect portefeuillerendement	-2,8%	-3,9%	-4,1%	-2,9%	0,2%	-3,6%	-2,7%	-0,7%
Totaal portefeuillerendement	3,4%	2,5%	2,1%	3,1%	6,4%	2,7%	3,5%	5,5%
Organisatiekosten	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
Effect t.o.v. vol belegd	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
Definitieverschillen	0,2%	0,5%	-0,4%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%
Fondsrendement	3,1%	2,5%	1,3%	2,7%	6,2%	2,3%	3,1%	5,2%
Dividendrendement	6,0%	6,1%	5,9%	5,7%	5,7%	6,0%	5,9%	5,9%
Overig								
			2015	2014	2013	2012	2011	
Bezettingsgraad gemiddeld			93%	95%	96%	98%	98%	
Bezettingsgraad ultimo			93%	94%	94%	97%	98%	
Netto / brutohuuropbrengsten			84%	87%	89%	89%	89%	
Bruto aanvangsrendement k.k. jaarultimo			7,9%	7,9%	7,8%	7,0%	6,8%	
Gem. aantal uitstaande aandelen (x mln)			677,8	653,8	626,9	604,3	586,2	
Aantal uitstaande aandelen, jaarultimo (x mln)			704,6	668,8	644,8	619,5	584,4	
Totaal beleggingsresultaat per aandeel (€ x 1)			0,034	0,028	0,015	0,034	0,076	
Net asset value per aandeel, jaarultimo (€ x 1)			1,075	1,106	1,148	1,204	1,240	

» Sector Winkels Balans

Voor uitkering slotdividend (bedragen x € 1.000)

	Toelichting jaarrekening	31 dec. 2015	31 dec. 2014
Activa			
Beleggingen			
Vastgoed	1	732.105	745.360
Deelneming	2	41.045	43.796
		773.150	789.156
Overige vaste activa			
Overig		150	137
Vlottende activa			
Debiteuren		1.194	1.461
Overige vorderingen		1.270	7.969
Liquide middelen		19.911	11.008
		22.375	20.438
Totaal activa		795.675	809.731
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst aandelenkapitaal	9	352.320	334.397
Agioreserve	10	430.377	409.300
Herwaarderingsreserve	11	46.442	36.626
Algemene reserve	12	-71.798	-40.685
		757.341	739.638
Voorzieningen			
Overige voorzieningen	15	11.000	11.000
Kortlopende schulden			
Lening aandeelhouders	16	15.000	45.000
Crediteuren en overige verplichtingen		12.334	14.093
		27.334	59.093
Totaal passiva		795.675	809.731

» Sector Winkels Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

	Toelichting jaarrekening	2015	2014
Theoretische brutohuuropbrengsten		59.390	56.585
Leegstand		-4.217	-2.810
Overig		-898	-755
Brutohuuropbrengsten	18	54.275	53.020
Netto servicekosten	19	-361	-268
Exploitatiekosten	20	-7.903	-6.329
Nettohuuropbrengsten		46.011	46.423
Herwaarderingsresultaat beleggingen	21, 22	-19.342	-21.535
Netto verkoopresultaat beleggingen	23	-29	123
		-19.371	-21.412
Resultaat deelneming	2	-696	-3.884
Organisatiekosten	24	-2.656	-2.465
Compensatie overdrachtsbelasting	25	720	540
Netto operationeel resultaat		24.008	19.202
Rentelasten		-687	-416
Nettoresultaat		23.321	18.786
Direct beleggingsresultaat	26	44.792	46.048
Indirect beleggingsresultaat	27	-21.471	-27.262
Totaal beleggingsresultaat		23.321	18.786

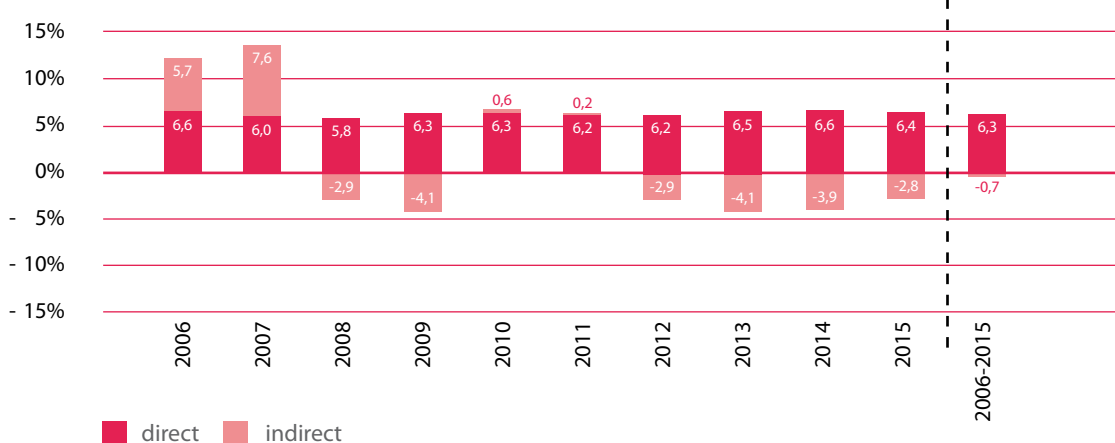
» Toelichting op resultaten 2015

stijging fondsrendement

Rendement

Het fondsrendement over 2015 is door een gunstiger portefeuillerendement van 3,4% (2014: 2,5%) gestegen naar 3,1% (2014: 2,5%). Het indirect rendement is 1,1%-punt verbeterd ten opzichte van 2014 maar is nog negatief door een daling van de huurwaardes. Positief hierbij was dat in het vierde kwartaal al geen sprake meer was van een afwaardering. Het direct portefeuillerendement is afgenomen van 6,6% naar 6,4% door een daling van de bezettingsgraad van 95% naar 93% en een lichte correctie naar lagere huurniveaus.

Porteufferendement 10 jaar



Stabiel direct rendement van gemiddeld 6,3%. Forse opwaarderingen in 2005/7, afwaarderingen in 2008/9 en 2012/5. Over 10 jaar gemiddeld -0,7% herwaardering.

In de kerncijfers zijn de portefeuillerendementen voor alle objecten opgenomen, dus inclusief herwaarderingen op verworven en gedisperseerde objecten en de parkeergarages. In onderstaande tabel staan de rendementen voor de standing investments exclusief de parkeergarages.

Winkels: standing investments	Altera Vastgoed exclusief parkeren			Altera Vastgoed inclusief parkeren	IPD NL Vastgoedindex		
	Direct	Indirect	Totaal	Totaal	Direct	Indirect	Totaal
2015	6,3%	-3,4%	2,7%	3,2%	6,0%	-2,2%	3,6%
2014	6,6%	-4,0%	2,4%	2,8%	6,3%	-3,6%	2,5%
2013	6,5%	-4,9%	1,2%	1,4%	6,1%	-4,7%	1,1%
2012	6,3%	-3,3%	2,8%	3,2%	6,1%	-1,7%	4,2%
2011	6,2%	0,3%	6,5%	6,5%	6,2%	1,4%	7,6%
3-jaars	6,5%	-4,1%	2,1%	2,5%	6,1%	-3,5%	2,4%
5-jaars	6,4%	-3,1%	3,1%	3,4%	6,1%	-2,2%	3,8%
10-jaars	6,3%	-0,7%	5,6%	5,7%	6,2%	0,0%	6,2%

Het rendement van de standing investments inclusief parkeren over 2015 (3,2%) is 0,2%-punt lager dan voor alle beleggingen (3,4%) doordat enkele objecten vanwege bij-investeringen in 2015 niet als standing investment konden worden gelabeld.

Direct beleggingsresultaat

Het jaar 2015 is afgesloten met een totaal beleggingsresultaat van € 23,3 miljoen. Dat is een stijging ten opzichte van 2014 met € 4,5 miljoen (+23,9%) door de toename van het indirect beleggingsresultaat met € 5,8 miljoen. Het direct beleggingsresultaat is met € 1,2 miljoen afgenomen, een daling met 2,7%.

Ontwikkeling direct beleggingsresultaat	in € x mln	Effect
Direct beleggingsresultaat 2014	46,0	
Opleveringen in 2014 (Waddinxveen)	+3,2	+7,0%
Daling theoretische huur door lagere contractuur	-1,0	-2,1%
Hogere huurderiving	-1,8	-4,0%
Hogere exploitatiekosten	-1,2	-2,6%
Overige effecten, per saldo	-0,4	-1,0%
Direct beleggingsresultaat 2015	44,8	-2,7%

contractuur geleidelijk naar markthuur

De daling vloeit voort uit een afnemende bezettingsgraad, maar deze lijkt vanaf de tweede helft van 2015 een opgaande lijn te hebben ingezet. Voorts ligt de markthuur op diverse locaties onder de contractuur. Door verlengingen en mutaties loopt dit verschil er geleidelijk uit. Eind 2014 lag de markthuur nog 8% onder de contractuur, eind 2015 was dit afgenomen tot 5%.

Het aantal mutaties vertoont al enige jaren een stijgende trend, maar daar staat tegenover dat nieuwe internationale winkelketens zorgen voor meer dynamiek. Het aantal huurtransacties is ook bij Altera toegenomen. In de paragraaf Huurontwikkeling is dit nader toegelicht.

Het bruto nettotraject (nettohuuropbrengsten / brutohuuropbrengsten) is gedaald van 87% naar 84% door hogere overige exploitatielasten.

Indirect beleggingsresultaat

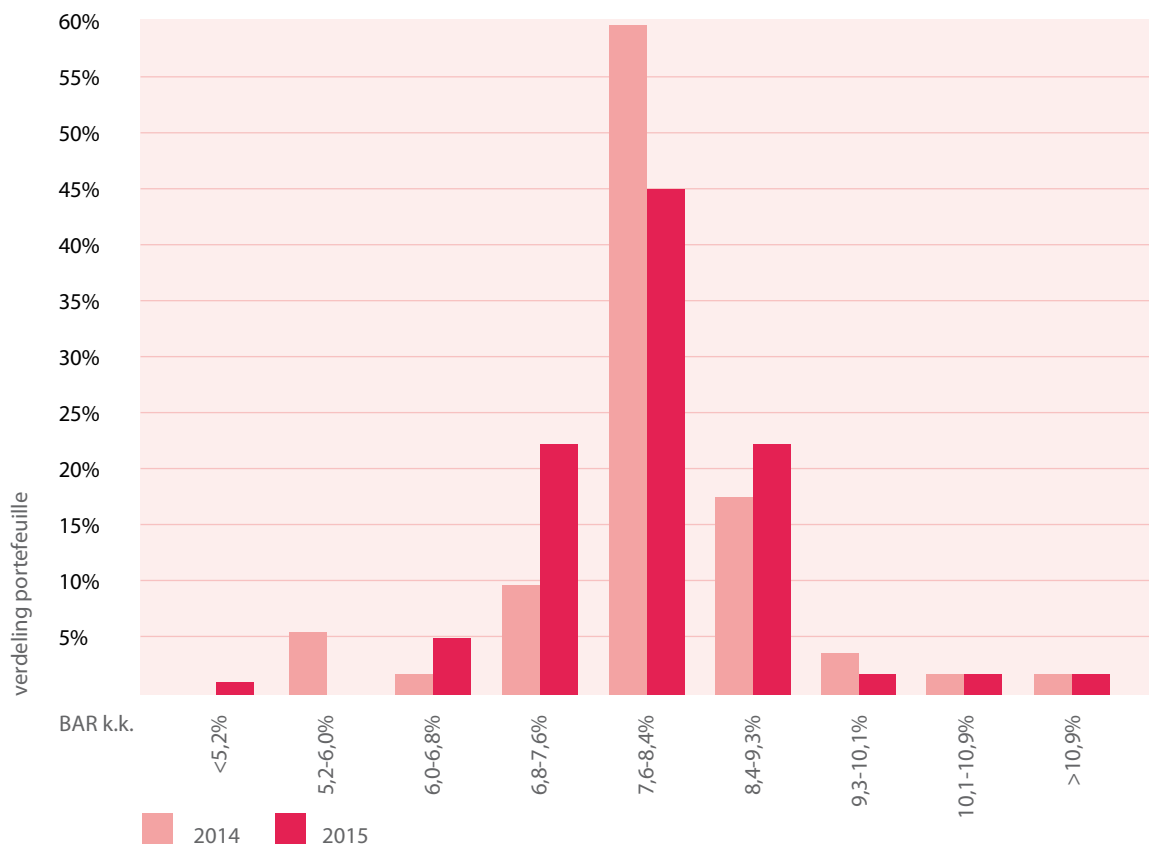
De portefeuille (inclusief parkeergarages) is in 2015 met 2,8% afgewaardeerd door een daling van de huurwaarde; in 2014 werd de afwaardering nog grotendeels veroorzaakt door een stijging van het aanvangsrendement. Het bruto aanvangsrendement (theoretische huur gedeeld door de taxatiewaarde) is ultimo 2015 (7,9%) niet gewijzigd ten opzichte van ultimo 2014.

De spreiding van de waardemutaties over de objecten die het gehele jaar in exploitatie waren is in onderstaande tabel toegelicht. Bij 55 van de 83 objecten was sprake van een afwaardering. Voor 18 objecten, met opgeteld een afwaardering van € 13,0 miljoen, was de afwaardering groter dan 10%. Over geheel 2015 zijn 30 objecten met een waarde van € 176,2 miljoen van taxateur gewisseld, met een afwaardering van 5,0%. In 2014 waren dit nog 24 objecten met 1,0% opwaardering. De taxateurswisselingen hebben in 2015 dus een negatief effect gehad.

Voor de objecten in het segment gemakswinkelen bedroeg de herwaardering in 2015 -2,1%; voor het segment belevingswinkelen -3,8% en voor de woonboulevards +2,6%.

Waardemutatie	Waardemutatie 2015 in % t.o.v. ult. 2014	Aantal objecten	Waardemutatie 2015 in € x mln	Waardemutatie 2014 in € x mln
<-10%	-13,8%	18	-13,0	-11,5
Tussen -10% en -5%	-7,1%	9	-5,9	-9,0
Tussen -5% en -0%	-3,1%	28	-12,5	-12,9
Tussen 0% en 5%	2,1%	16	2,3	0,6
>5%	6,9%	12	7,0	4,9
Totaal	-2,8%	83	-22,1	-27,9

De spreiding van de waardering ultimo 2015 en ultimo 2014 naar het bruto aanvangsrendement (BAR kosten koper) is als volgt:



Aan compensatie overdrachtsbelasting van toetredende aandeelhouders is € 0,7 miljoen (2014: € 0,5 miljoen) ten gunste gebracht van het indirect beleggingsresultaat.

Huurontwikkeling en exploitatiekosten

De ontwikkeling van de theoretische huuropbrengsten in 2015 was als volgt:

Ontwikkeling stand theoretische jaarhuur	2015	2014
Indexering	0,5%	1,0%
Huuraanpassing (exclusief indexering)	-3,1%	-2,8%
Portefeuillemutaties	-0,1%	6,3%
Mutatie gedurende jaar	-2,7%	4,5%

In 2015 hebben diverse winkelketens surseance aangevraagd, al dan niet gevolgd door een faillissement. Veelal leidt dit tot een doorstart met een minder aantal filialen. Altera heeft de huurovereenkomst met V&D in Oosterhout in 2015 opgezegd en H&M als nieuwe huurder aangetrokken, waardoor ook de attractiviteit van het winkelcentrum is vergroot. De portefeuille bevat nog een V&D in Zoetermeer waarin Altera een 50% belang heeft. Het effect van de ontwikkelingen bij ketens als Macintosh, DA, Halfords, Bas Group, Miss Etam en Schoenenreus op de portefeuille van Altera was beperkt. Daar waar deze partijen een ruimte bij Altera huurden, kon in de meeste gevallen een herstart worden gerealiseerd. De V&D in Zoetermeer met een huurwaarde voor het 50% belang van Altera van € 0,4 miljoen staat sinds februari 2016 leeg.

beperkt effect
faillissementen

De verhuurtransacties (exclusief tijdelijke contracten) zijn als volgt samengevat:

Verhuurtransacties	2015	2014
Aantal afgesloten huurcontracten en verlengingen	96	73
Aantal m ²	34.817 m ²	34.435 m ²
Nieuwe huursom op jaarbasis	€ 6,1 mln	€ 6,4 mln
Waarvan vanuit leegstand	€ 2,9 mln	€ 1,9 mln
Toekomstige cashflow van aangegane huurovereenkomsten	€ 38,0 mln	€ 39,2 mln
Nieuwe huursom t.o.v. markthuur volgens externe taxateur	-1,2%	+1,3%

hoog verhuurvolumen

Het in 2015 gerealiseerde huurvolumen was € 6,1 miljoen (2014: € 6,4 miljoen), waarvan € 2,9 miljoen vanuit leegstand (2014: € 1,9 miljoen). Het volume van opgezegde contracten bedraagt ultimo 2015 € 1,8 miljoen (ultimo 2014: € 2,5 miljoen). De opzeggingen zijn deels van tactische aard, omdat huurders huurverlaging willen bewerkstelligen.

De gemiddelde resterende huur ten opzichte van de contractuur aan het eind van het jaar is 4,5 jaar (ultimo 2014: 4,5 jaar).

De huurachterstand van meer dan 90 dagen bedraagt ultimo 2015 1,7% van de jaarhuur; eind 2014 was dat nog 1,4%. Deze toename is met name in enkele grotere winkelcentra ontstaan. Veel aandacht gaat uit naar het beperken van betalingsachterstanden door tijdig overleg met de huurders en een strak incassobeleid.

De exploitatiekosten (inclusief servicekosten leegstand) zijn ten opzichte van de theoretische huuropbrengsten in 2015 gestegen van 12% naar 14%. Oorzaak zijn hogere mutatiekosten en overige exploitatiekosten zoals courtage, afboeking huurvorderingen en promotiekosten.

Exploitatiekosten	2015	2014
Onderhoudskosten	3%	3%
Vaste lasten	3%	3%
Beheerkosten	2%	2%
Overig	6%	4%
Totaal	14%	12%

disposities in 2016

Portefeuillemutaties en revitalisaties

In 2015 is een solitaire winkel in Amsterdam verkocht voor € 0,9 miljoen. De voortgang in de beoogde dispositie was in 2015 beperkt, maar in het tweede kwartaal van 2016 worden naar verwachting 30 solitaire winkels en de supermarkt in Vriezenveen verkocht. Voorts zijn bindende afspraken gemaakt voor de levering van een solitaire winkel in Heerlen en een winkelcentrum in Vaals.

De plannen voor de revitalisatie van het winkelcentrum Het Rond in Houten zijn afgerond en in 2015 zijn de werkzaamheden gestart; de realisatie zal grotendeels in 2016 plaatsvinden.

Overige toelichtingen

Op de lening van een aandeelhouder van oorspronkelijk € 45,0 miljoen is op 30 september 2015 € 30,0 miljoen afgelost. Het restant zal op 31 maart 2016 worden afgelost. De leningvoorwaarden waren op 31 maart 2015 herzien waarbij de opslag boven euribor is verlaagd van 225 naar 150 basispunten.

In 2015 is het aantal aandeelhouders ongewijzigd (28); er is een nieuwe aandeelhouder toegetreden en een bestaande aandeelhouder is overgenomen door een andere bestaande aandeelhouder. Totaal is in 2015 voor € 39,0 miljoen toegetreden; er waren geen uittredingen (2014: netto toename € 27,0 miljoen).

Vooruitzichten voor 2016

Gemiddelde bezettingsgraad	95%
Brutonettotraject	84%
Direct portefeuillerendement	6,0-6,5%
Indirect portefeuillerendement	0%
Fondsrendement	6%

Het direct portefeuillerendement zal in 2016 ongeveer op het niveau van 2015 kunnen uitkomen. Voor 2016 wordt uitgegaan van indirect rendement van 0%. Het fondsrendement over 2016 kan dan op circa 6% uitkomen.

» Winkels

Plaats	Adres	Bouwjaar	Typologie
Gemakswinkelen			
Supermarkten			
Alkmaar	Paardenmarkt 2	1985	Binnenstad
Badhoevedorp	Zeemanlaan 2-2a	1972	Kernverzorgend
Brummen	Ambachtstraat 32-38	1995	Kernverzorgend
Den Haag	Weimarstraat 118	< 1970	Winkelstraat
Epe	Markt 15	1995	Hoofdwinkelgebied
Heemstede	Blekersvaartweg 57	1995	Hoofdwinkelgebied
Kapelle	Biezelingsestraat 1	1999	Kernverzorgend
Naarden	Evert de Bruijnstraat 78-82	1996	Buurtcentrum
Oosterhout	Arkendonk 53-55	1979	Buurtcentrum
Putten	Postweg 4-6	1995	Hoofdwinkelgebied
Rockanje	Dorpsplein 14, 18, 20, 25	1998	Kernverzorgend
Utrecht	Burg. Reigerstraat 55-57	< 1970	Winkelstraat
Voorthuizen	Hoofdstraat 155	1994	Kernverzorgend
Vriezenveen	Westeinde 14-20	1999	Kernverzorgend
Wateringen	Struyck van Bergenstraat 2	1992	Kernverzorgend
Zoetermeer **	Broekwegzijde 148-150	1980	Buurtcentrum
Wijkcentra			
Culemborg	Koopmansgildeplein 1-16	2004	Wijkcentrum
Dordrecht	Van Eesterenplein 12-133	1994	Wijkcentrum
Hoofddorp	Markenburg 1-147A	1992	Wijkcentrum
Leeuwarden	Lieuwenburg	1986	Wijkcentrum
Vaals	Kerkstraat 2, e.a.	1990/6	Kernverzorgend
Wormerveer	Marktplein, Krommenieerweg	1997	Wijkcentrum
Zwolle	Van der Capellenstraat, e.a.	1986/2009	Wijkcentrum
Totaal gemakswinkelen			
Belevingswinkelen			
Centrumprojecten			
Alphen a/d Rijn	Rijnplein	2005	Hoofdwinkelgebied
Amersfoort	St Jorisplein	2000	Hoofdwinkelgebied
Deventer	Boreel	2007	Hoofdwinkelgebied
Houten	Het Rond	1998/2008	Hoofdwinkelgebied
Oosterhout	Arendshof	1998	Hoofdwinkelgebied
Rotterdam	Korte Lijnbaan / Lijnbaan	< 1970	Binnenstad
Uden	Brabantplein	1998	Hoofdwinkelgebied
Waddinxveen	Gouweplein	2014	Kernverzorgend
Zoetermeer *	Stadshart Passage	1989	Hoofdwinkelgebied
Af: 50% belang Zoetermeer			

Huurder(s) of formules	Aantal	VVO in m ²	Theoretische huur in € x mln	Bezettingsgraad
Jumbo	1	2.027	0,3	100%
Albert Heijn, Gall & Gall	2	2.151	0,4	100%
Jumbo, e.a.	3	1.681	0,2	100%
Albert Heijn	1	1.228	0,2	100%
Albert Heijn, Gall & Gall	2	1.765	0,3	100%
Albert Heijn	1	1.846	0,4	100%
Albert Heijn, e.a.	2	1.684	0,2	100%
Plus	1	1.369	0,2	100%
Albert Heijn	1	1.860	0,4	100%
Em-Te	1	1.707	0,2	100%
Plus, e.a.	5	1.601	0,2	100%
Albert Heijn, e.a.	2	999	0,1	100%
Jumbo, Kruidvat, Bart Smit	3	1.928	0,3	100%
Em-Te, Tuunte	2	2.548	0,4	100%
Albert Heijn	1	1.530	0,3	100%
Albert Heijn	1	1.486	0,3	100%
	29	27.410	4,5	100%
Lidl, Plus, Kruidvat, e.a.	7	4.200	0,8	100%
Plus, Albert Heijn, Blokker, Hema, e.a.	30	9.046	1,9	96%
Blokker, Albert Heijn, Dirk vd Broek, e.a.	25	7.559	1,7	85%
Albert Heijn, Jumbo, e.a.	17	5.651	0,9	96%
Aldi, Vögele, e.a.	5	4.193	0,7	91%
Albert Heijn, Supercoop, Blokker, e.a.	15	5.701	1,1	94%
Albert Heijn, Lidl, Action, Hema, e.a.	63	17.331	4,0	92%
	162	53.681	11,1	93%
	191	81.091	15,6	95%
H&M, Media Markt, Intersport, e.a.	28	15.292	3,0	92%
The Sting, H&M, Kruidvat, C&A, e.a.	37	16.651	6,0	96%
Media Markt, Telstar, Jumbo, Bever, e.a.	26	29.903	4,6	93%
Hema, Albert Heijn, Jumbo, Lidl, e.a.	103	28.062	6,4	90%
H&M, Van Haren, La Place, e.a.	29	8.933	1,9	88%
Claudia Strater, Mango, e.a.	12	5.250	1,6	87%
Van Haren, Jola, e.a.	11	3.293	0,6	93%
Albert Heijn, Jumbo, Lidl, Xenos, e.a.	40	18.521	4,0	100%
V&D, Big Bazar, Blokker, e.a.	68	24.192	6,8	87%
	354	150.097	34,9	92%
			-3,4	
			31,5	93%

Plaats	Adres	Bouwjaar	Winkelgebied typering
Parkeergarages			
Amersfoort	St Jorisplein	2000	Hoofdwinkelgebied
Deventer	Boreel	2007	Hoofdwinkelgebied
Oosterhout	Arendshof	1998	Hoofdwinkelgebied
Zoetermeer *	Stadshart Passage	1989	Hoofdwinkelgebied
Af: 50% belang Zoetermeer			
Solitair			
Apeldoorn	Hoofdstraat 98	< 1970	Hoofdwinkelgebied
Bergen op Zoom	St Josephstraat 17	< 1970	Hoofdwinkelgebied
Breda	Ginnekenstraat 117	< 1970	Binnenstad
Breda	Karrestraat 2-2a	< 1970	Binnenstad
Den Bosch	Marktstraat 6 en 8, Burg. Loeffplein 1c	< 1970	Binnenstad
Den Bosch	Markt 105	< 1970	Binnenstad
Deventer	Lange Bisschopstraat 73	< 1970	Hoofdwinkelgebied
Deventer	Keizerstraat 1	< 1970	Hoofdwinkelgebied
Emmeloord	Beursstraat 1	2009	Hoofdwinkelgebied
Goes	St Adriaanstraat 4, 6, 16-18	< 1970	Hoofdwinkelgebied
Gouda	Markt 46-47	< 1970	Hoofdwinkelgebied
Haarlem	Grote Houtstraat 88	< 1970	Binnenstad
Heerlen	Saroleastraat 26	< 1970	Hoofdwinkelgebied
Maastricht	Kleine Staat 17	< 1970	Binnenstad
Middelburg	Lange Delft 60-62	< 1970	Hoofdwinkelgebied
Rotterdam	Zuidplein H 439-441	1972	Stadsdeelcentrum
Rotterdam	Zuidplein H 748	1972	Stadsdeelcentrum
Woerden	Voorstraat 41	< 1970	Hoofdwinkelgebied
27 objecten < € 1 mln			
Totaal belevingswinkelen			
Doelgericht winkelen			
Woonboulevards			
Son en Breugel	Ekkersrijt 4101-4155	1988	PDV/GDV
Utrecht	Kaap de Goede Hooplaan 20-100	1988	PDV/GDV
Totaal			

* Deelbelang (50%)

** Grond op erfpacht (niet eeuwigdurend)

VVO = aantal m² verhuurbaar vloeroppervlak, bepaald volgens NEN 2580 (exclusief woningen)

Huurders of formules	Aantal	VVO in m ²	Theoretische huur in € x mln	Bezettingsgraad
Q-Park	1	nvt	0,9	100%
Q-Park	1	nvt	1,0	100%
Q-Park	1	nvt	0,4	100%
n.v.t.	nvt	nvt	0,2	100%
	3	nvt	2,6	100%
			- 0,1	
			2,5	100%
Invito	1	228	0,1	100%
Kruidvat	1	750	0,2	100%
Bestseller	1	530	0,2	100%
Ziengs Schoenen	1	475	0,2	100%
Esprit, Men at Work, e.a.	3	2.666	0,8	100%
Paprika, e.a.	2	415	0,1	100%
T-Mobile	1	270	0,1	100%
De Keizer, e.a.	3	531	0,1	50%
Movieskoop, e.a.	3	1.710	0,4	100%
Kruidvat, e.a.	2	362	0,2	94%
Aktiesport	1	285	0,2	100%
Paprika	1	225	0,1	100%
Bakker Bart	1	278	0,1	100%
PI Projects	1	150	0,0	100%
Kruidvat	1	575	0,2	100%
T-Mobile, UPC	2	160	0,1	100%
De Tuinen	1	430	0,2	100%
Esprit	1	750	0,2	100%
	28	9.358	1,7	80%
	55	20.148	5,1	92%
	412	170.245	39,1	93%
Sijben, Trendhopper, Montel, e.a.	23	43.191	4,9	87%
Goossens, Baby-Dump, Hartog Wonen, e.a.	7	15.899	1,5	100%
	30	59.090	6,4	90%
	633	310.426	61,1	93%

Supermarkt: indien > 75% totale huuropbrengst afkomstig van supermarkt is
Aantal huurcontracten: exclusief bovengelegen woningen, antennes, pinautomaten