

## Persbericht

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2014

Gereguleerde informatie - embargo tot 06/05/2014, 8.00 uur



Antwerpen, 6 mei 2014

Stijging van het operationeel uitkeerbaar resultaat met 1,4 %<sup>1</sup>

Stabiele reële waarde van de vastgoedportefeuille<sup>2</sup>

Lage schuldgraad: 33 %

# 1. Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2014

Op 31 maart 2014 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium € 359 miljoen en is daarmee € 3 miljoen gedaald ten opzichte van jaareinde 2013 (€ 362 miljoen op 31 december 2013) door de verkoop van twee baanwinkelpanden gelegen in Hasselt.

Vastned Retail Belgium heeft de twee niet-strategisch baanwinkelpanden gelegen op de Genkersteenweg 215/219 in Hasselt in het eerste kwartaal van 2014 verkocht voor een bedrag van € 2,9 miljoen aan een privé-investeerder. Het betreft een totale winkelpervlakte van 1.745 m<sup>2</sup> verhuurd aan Baby 2000 en Décor Heytens. De verkoopprijs ligt circa 10 % boven de boekwaarde op 31 december 2013, die € 2,6 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak). Het betreft een transactie onder registratierechten. Het gebouw maakt slechts 1 % uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak.

De bezettingsgraad<sup>3</sup> van de vastgoedportefeuille is op 31 maart 2014 met 95,3 % quasi ongewijzigd ten opzichte van 95,4 % op 31 december 2013. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille exclusief panden in renovatie bedraagt op 31 maart 2014 95,8 % (96,0 % op 31 december 2013).

In het eerste kwartaal van 2014 heeft de bevak een huurovereenkomst gesloten voor de opening van een Cassis Paprika winkel van 400 m<sup>2</sup> op het retailpark in Philippeville. Cassis Paprika is een aantrekkelijke Belgische fashionretailer die tevens aanwezig is in Frankrijk, Luxemburg en Nederland. Cassis is een enseigne met prêt-à-porter dameskleding voor actieve dertigers. Het merk Paprika vult het aanbod aan met een collectie voor dames met een maatje meer.

<sup>1</sup> Ten opzichte van het operationeel resultaat van het eerste kwartaal 2013.

<sup>2</sup> Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2013.

<sup>3</sup> De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

## Persbericht

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2014



## 2. Financiële resultaten van het eerste kwartaal van 2014

### Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	31.3.2014	31.3.2013
Huurinkomsten	5.461	5.466
Met verhuur verbonden kosten	-31	-39
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	4	3
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>5.434</b>	<b>5.430</b>
Vastgoedkosten	-719	-566
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-269	-260
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>4.446</b>	<b>4.604</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	270	-35
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	325	888
Ander portefeuilleresultaat	-51	-3
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>4.990</b>	<b>5.454</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-1.040	-1.248
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-453	528
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-1.493</b>	<b>-720</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-8</b>	<b>-9</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>3.489</b>	<b>4.725</b>
<b>Toelichting:</b>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	3.378	3.333
Portefeilleresultaat	544	850
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-433	542

Gegevens per aandeel	31.3.2014	31.3.2013
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	0,69	0,93
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	0,67	0,66

### Analyse van de resultaten<sup>4</sup>

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium zijn in het eerste kwartaal van 2014 stabiel gebleven op € 5,5 miljoen (€ 5,5 miljoen). Dit komt voornamelijk door, enerzijds, de aankoop van een premium high street shop in de binnenstad van Brugge in het derde kwartaal van 2013, alsook indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen, anderzijds gecompenseerd door de verkoop van circa 2 % van de vastgoedportefeuille in 2013 (een retailpark en vier winkelpanden).

De vastgoedkosten zijn licht toegenomen door hogere commerciële kosten (makelaarscommissies voor verhuringen) en bedragen € 0,7 miljoen voor het eerste kwartaal van 2014 (€ 0,6 miljoen). De algemene kosten zijn op hetzelfde niveau gebleven als in het eerste kwartaal van vorig boekjaar.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt € 0,3 miljoen (€ 0 miljoen) en betreft de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van een baanwinkel in Hasselt met een reële waarde van € 2,6 miljoen (op 31 december 2013).

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van het eerste kwartaal 2014 zijn beperkt en belopen € 0,3 miljoen (€ 0,9 miljoen).

Het financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39) bedraagt - € 1,0 miljoen (- € 1,2 miljoen). De daling met € 0,2 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van de inwerkingtreding van interest rate swaps (ter indexering van kredieten met variabele rentevoet) aan lagere rentevoeten dan de rentevoet van de interest rate swaps die op vervaldatum gekomen zijn. De gemiddelde rentevoet van de bevak is gedaald tot 3,5 % inclusief bankmarges voor het eerste kwartaal van 2014 (4,3 %).

Op 31 maart 2014 zijn 69 % van de kredietlijnen langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,9 jaar. 31 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd en uit een krediet van € 25 miljoen dat binnen het jaar vervalt (maart 2015)

en dient geherfinancierd te worden. Op 31 maart 2014 zijn er € 19 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen voor de uitkering van het dividend over boekjaar 2013 en voor de operationele werking van de bevak.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) bevatten in het eerste kwartaal van 2014 de toename van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,5 miljoen (€ 0,5 miljoen).



<sup>4</sup> Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het eerste kwartaal 2013.

## Persbericht

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2014

**vastned**  
Retail Belgium

Het nettoresultaat van vastgoedbevak Vastned Retail Belgium voor het eerste kwartaal van 2014 bedraagt € 3,5 miljoen (€ 4,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- o het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 3,4 miljoen (€ 3,3 miljoen) of een stijging met circa 1,4 %, voornamelijk door de daling van de financieringskosten van de bevak
- o het resultaat op de portefeuille van € 0,5 miljoen (€ 0,9 miljoen)
- o de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen, voor een bedrag van - € 0,4 miljoen (€ 0,5 miljoen).

Het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel stijgt met 1,4 % en bedraagt voor het eerste kwartaal van 2014 € 0,67 (€ 0,66).

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.3.2014	31.12.2013
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	47,07	46,37
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	48,84	48,13
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	47,85	47,08
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	56,65	52,40
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	20 %	13 %

Op 31 maart 2014 bedraagt de nettoactiefwaarde (reële waarde) € 47,07 per aandeel (€ 46,37 op 31 december 2013). Daar de beurskoers per 31 maart 2014 € 56,65 is, noteert het aandeel Vastned Retail Belgium (VASTB) met een premie van 20 % ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

De schuldgraad van de vastgoedbevak is 1 % gedaald in het eerste kwartaal van 2014 en bedraagt 33 % op 31 maart 2014 (34 % op 31 december 2013).



### 3. Algemene vergadering en dividenduitkering

De algemene vergadering van aandeelhouders van 30 april 2014 heeft de statutaire jaarrekening van Vastned Retail Belgium afgesloten op 31 december 2013, met inbegrip van de resultaatsbestemming, goedgekeurd. Voor boekjaar 2013 wordt een brutodividend van € 2,65 per aandeel uitgekeerd. Na inhouding van de roerende voorheffing van 25 % bedraagt het nettodividend van boekjaar 2013 aldus € 1,9875 per aandeel.

Het dividend is betaalbaar vanaf 9 mei 2014 op basis van het aandeelhouderschap op 8 mei 2014.

Voor de gedematerialiseerde aandelen gebeurt de uitkering aan de houders door de financiële instellingen bij wie de aandelen op een effectenrekening ingeschreven staan. Het dividend voor de nominatieve aandelen wordt automatisch door de vennootschap via overschrijving aan de aandeelhouders overgemaakt.

### 4. Vooruitzichten

Vastned Retail Belgium gaat in 2014 verder op de ingeslagen weg met een duidelijke focus op topkwaliteit inzake retaillocaties en retailpanden. De focus voor nieuwe acquisities ligt op de topwinkelstraten in de grootste steden zoals Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Desinvesteringen zullen vooral plaats vinden op een opportunistische manier en enkel voor minder strategische binnenstadswinkels in kleinere steden en minder strategische baanwinkels of retailparken. Absolute top baanwinkelprojecten zoals onder meer het Gouden Kruispunt in Tielt Winge blijven in portefeuille. Door een actief asset management wil Vastned Retail Belgium het commercieel potentieel van de top baanwinkelprojecten nog beter gaan benutten door optimalisatie van de huurdersmix.

Voor wat betreft toekomstige huurgroei is de bevatting optimistisch. Een aantal toplocaties zal zeker voor huurgroei kunnen zorgen maar in sommige gevallen zal men zich wellicht tevreden moeten stellen met de huurprijsniveaus die van toepassing zijn. De inflatie zal wellicht op een laag niveau blijven.

**Noot aan de redactie: voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:**

Vastned Retail Belgium NV, openbare vastgoedbevatting naar Belgisch recht,  
Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, tel. + 32 3 287 67 87, [www.vastned.be](http://www.vastned.be)

## Persbericht

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2014

## Bijlagen



# Financiële staten

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	31.3.2014	31.3.2013
Huurinkomsten	5.461	5.466
Met verhuur verbonden kosten	-31	-39
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>5.430</b>	<b>5.427</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	53
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7	-53
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	3
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>5.434</b>	<b>5.430</b>
Technische kosten	-144	-123
Commerciële kosten	-146	-47
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-49	-40
Beheerskosten van het vastgoed	-324	-318
Andere vastgoedkosten	-56	-38
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-719</b>	<b>-566</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>4.715</b>	<b>4.864</b>
Algemene kosten	-275	-268
Andere operationele opbrengsten en kosten	6	8
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>4.446</b>	<b>4.604</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	270	-35
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	325	888
Ander portefeuilleresultaat	-51	-3
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>4.990</b>	<b>5.454</b>
Netto interestkosten	-1.037	-1.244
Andere financiële kosten	-3	-4
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-453	528
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-1.493</b>	<b>-720</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>3.497</b>	<b>4.734</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-8</b>	<b>-9</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>3.489</b>	<b>4.725</b>

## Persbericht

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2014



## Geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	31.3.2014	31.3.2013
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>3.489</b>	<b>4.725</b>
<b>Toelichting:</b>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	3.378	3.333
Portefeuilleresultaat	544	850
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-433	542
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	3.489	4.725
Minderheidsbelangen	0	0

## Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	31.3.2014	31.3.2013
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>3.489</b>	<b>4.725</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)</b>		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	81	404
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>3.570</b>	<b>5.129</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	3.570	5.129
Minderheidsbelangen	0	0

## Persbericht

Tussentijdse verklaring van  
de raad van bestuur over  
het eerste kwartaal 2014



## Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.3.2014	31.12.2013
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>359.922</b>	<b>362.265</b>
Immateriële vaste activa	6	7
Vastgoedbeleggingen	359.372	361.678
Andere materiële vaste activa	541	560
Financiële vaste activa	0	17
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>4.554</b>	<b>2.768</b>
Activa bestemd voor verkoop	2.974	0
Handelsvorderingen	177	173
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	95	91
Kas en kasequivalenten	470	1.860
Overlopende rekeningen	838	644
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>364.476</b>	<b>365.033</b>



## Persbericht

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2014



## Geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.3.2014	31.12.2013
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>239.037</b>	<b>235.467</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>239.037</b>	<b>235.467</b>
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	121.958	121.877
Nettoresultaat van het boekjaar 2013	12.194	12.194
Nettoresultaat van het boekjaar - eerste kwartaal 2014	3.489	0
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>125.439</b>	<b>129.566</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>88.311</b>	<b>116.965</b>
Langlopende financiële schulden	84.512	113.712
<i>Kredietinstellingen</i>	84.500	113.700
<i>Financiële leasing</i>	12	12
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.634	3.106
Andere langlopende verplichtingen	126	109
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	39	38
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>37.128</b>	<b>12.601</b>
Kortlopende financiële schulden	33.404	8.405
<i>Kredietinstellingen</i>	33.400	8.400
<i>Financiële leasing</i>	4	5
Andere kortlopende financiële verplichtingen	347	521
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.068	2.576
Andere kortlopende verplichtingen	186	175
Overlopende rekeningen	1.123	924
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>364.476</b>	<b>365.033</b>