

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2016

- Stevige verankering in segment van premium city high street shops blijft objectief.
- Op 31 maart 2016 bestaat 58% van de vastgoedportefeuille uit premium city high street shops, 17% uit high street shops en 25% uit non-high street shops (retail-parken en baanwinkels).
- Realisatie van 3 verhuurtransacties, waarvan 2 in premium city high street shops, die circa 2% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 7% tot gevolg.
- Bezettingsgraad op 31 maart 2016: 98% (98% op 31 december 2015).
- Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 1 miljoen¹ in eerste kwartaal van 2016.
- Daling van het operationeel uitkeerbaar resultaat in het eerste kwartaal van 2016 tot € 0,56 per aandeel (€ 0,64 voor eerste kwartaal van 2015) voornamelijk ten gevolge van de desinvestering in 2015 van 14 niet-strategische winkelpanden.
- Beperkte schuldgraad van 27% op 31 maart 2016.
- Vastned Retail Belgium krijgt dedicated management.

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2015.

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur
 over het eerste kwartaal 2016

1. Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2016

Herontwikkeling premium city high street shop Zonnestraat Gent

De werkzaamheden in het kader van de toonaangevende herontwikkeling en grondige restauratie van een premium city high street shop van 3.000 m² in de Zonnestraat in Gent, verlopen volgens planning. Vastned Retail Belgium verwacht dat de oplevering begin augustus kan plaatsvinden. Het is de uitdrukkelijke bedoeling van de vennootschap om het winkelpand op deze toplocatie opnieuw haar karaktervolle uitstraling te bezorgen. Zo zal de vide van de eerste verdieping opengemaakt worden zodat ze opnieuw zicht geeft op de prachtige art deco glas-in-loodkoepels. Ook de buitengevel wordt grondig aangepakt en zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat hersteld. De geplande herontwikkeling en restauratie ten bedrage van circa € 2 miljoen past volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om te investeren in premium city high street shops. Met AS Adventure, een Belgische winkelketen gespecialiseerd in alles voor outdoor, vrije tijd en fashion, is een kwaliteitsvolle huurder gevonden die uitstekend zal passen in de uitstraling van het gerestaureerde pand en in het najaar het pand zal betrekken.

Verhuringen

In het eerste kwartaal van 2016 heeft Vastned Retail Belgium **3 verhuurtransacties** gerealiseerd die circa 2% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 7% tot gevolg.

- Er zijn twee verhuurtransacties afgesloten met **nieuwe huurders** voor een totaal huurvolume van € 0,1 miljoen op jaarbasis. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 2% hoger dan de huur van de vorige huurovereenkomsten.
- Er is één huurovereenkomst **hernieuwd** in het segment van de premium city high street shops voor een huurvolume van circa € 0,2 miljoen op jaarbasis. Hierbij is de nieuwe huurprijs gemiddeld 9% hoger dan de huidige huur van de bestaande huurovereenkomst.



▲ Zonnestraat 6-10 - Gent

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2016

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad (exclusief panden in renovatie)	31.03.2016	31.12.2015
Premium city high street shops	99%	100%
High street shops	98%	98%
Non-high street shops (retailparken en baanwinkels)	96%	96%
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	98%	98%

De **bezettingsgraad**² van de vastgoedportefeuille bedraagt 98% op 31 maart 2016 en is daarmee ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2015. De bezettingsgraad van de premium city high street shops is gedaald naar 99% ten opzichte van 100% bij jaareinde 2015. Dit is het gevolg van het faillissement van de huurder van één van de winkelenheden in de kelder verdieping (652 m²) die zo snel mogelijk opnieuw ingevuld zal worden. De bezettingsgraad van de high street shops (98%) en de non high street shops (96%) bleven stabiel.

Evolutie reële waarde

Op 31 maart 2016 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium € 348 miljoen en is daarmee € 1 miljoen toegenomen ten opzichte van jaareinde 2015 (€ 347 miljoen op 31 december 2015).

De totale verhuurbare oppervlakte is 90.220 m² op 31 maart 2016.

Samenstelling van de vastgoedportefeuille

In het eerste kwartaal van 2016 is de samenstelling van de vastgoedportefeuille onveranderd gebleven ten opzichte van 31 december 2015. Op 31 maart 2016 bestaat 58% van de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium uit premium city high street shops, dit zijn de topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. 17% van de portefeuille bestaat uit high street shops, dit zijn binnenstadswinkels buiten de premium steden. De non-high street shops, dit zijn de retailparken en baanwinkels, maken 25% uit van de vastgoedportefeuille.



▲ Zonnestraat 6-10 - Gent

2 De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2016

2. Financiële resultaten van het eerste kwartaal van 2016

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

in duizenden €	31.03.2016	31.03.2015
Huurinkomsten	4.486	4.944
Met verhuur verbonden kosten	-33	-26
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	3	1
Vastgoedresultaat	4.456	4.919
Vastgoedkosten	-525	-470
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-308	-305
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	3.623	4.144
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-7
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	898	4.072
Ander portefeuilleresultaat	4	-100
Operationeel resultaat	4.525	8.109
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-747	-821
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-303	91
Belastingen	-14	-72
Nettoresultaat	3.461	7.307
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	2.853	3.234
Portefeilleresultaat	902	3.965
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-294	108
Gegevens per aandeel	31.03.2016	31.03.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	0,68	1,44
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	0,56	0,64

Analyse van de resultaten³

De **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium bedragen in het eerste kwartaal van 2016 € 4,5 miljoen (€ 5,0 miljoen). De daling met € 0,5 miljoen komt voornamelijk door, enerzijds, de desinvestering in 2015 van 14 niet-strategische winkelpanden (zijnde baanwinkels en binnenstadswinkels op secundaire locaties) voor circa 9% van de vastgoedportefeuille, anderzijds gecompenseerd door de verwerving van vier premium city high street shops in Antwerpen in de loop van 2015, alsook indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen.

Zowel de **vastgoedkosten** als de **algemene kosten** bleven stabiel ten opzichte van het eerste kwartaal 2015 en bedragen respectievelijk € 0,5 miljoen en € 0,3 miljoen voor het eerste kwartaal van 2016.

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van het eerste kwartaal 2016 zijn positief en bedragen € 0,9 miljoen (€ 4,1 miljoen). De stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen situeert zich hoofdzakelijk bij de premium city high street shops.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)** bedraagt € -0,7 miljoen en daalt hiermee met € 0,1 miljoen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2015 (€ -0,8 miljoen). Dit is het gevolg van de herfinanciering van enkele leningscontracten aan lagere rentevoeten en een lagere kredietopname door de gerealiseerde verkopen van vastgoedbeleggingen. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 3,2% inclusief bankmarges voor het eerste kwartaal van 2016 (3,1%).

Op 31 maart 2016 zijn 58% van de **kredietlijnen** langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,9 jaar. 42% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen, voor 24% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd en voor 18% uit een kredietlijn die in het tweede kwartaal van 2016 op vervaldatum komt. Op 31 maart 2016 zijn er € 44 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over het boekjaar 2015.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in het eerste kwartaal van 2016 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 € -0,3 miljoen (€ 0,1 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor het eerste kwartaal van 2016 bedraagt € 3,5 miljoen (€ 7,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 2,9 miljoen (€ 3,2 miljoen) of een daling met circa 12%, voornamelijk door de desinvestering in 2015 van 14 niet-strategische winkelpanden met een daling van de huurinkomsten tot gevolg
- het resultaat op de portefeuille van € 0,9 miljoen (€ 4,0 miljoen)
- 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 € -0,3 miljoen (€ 0,1 miljoen).

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** per aandeel bedraagt € 0,56 voor het eerste kwartaal van 2016 (€ 0,64).

3 Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het eerste kwartaal 2015.

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2016

Balansgegevens per aandeel	31.03.2016	31.12.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	48,82	48,14
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	50,58	49,90
Nettoactiefwaarde EPRA(€)	49,77	49,02
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	55,30	55,97
Premie t.o.v. nettowaarde (reële waarde) (%)	13%	16%

Op 31 maart 2016 bedraagt de **nettowaarde** (reële waarde) € 48,82 per aandeel (€ 48,14 op 31 december 2015). Daar de beurskoers per 31 maart 2016 € 55,30 is, noteert het aandeel Vastned Retail Belgium (VASTB) met een premie van 13% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde).

De **schuldgraad** van de vennootschap is met 1% gedaald in het eerste kwartaal van 2016 en bedraagt 27% op 31 maart 2016 (28% op 31 december 2015).

3. Algemene vergadering en dividenduitkering

De algemene vergadering van aandeelhouders van 27 april 2016 heeft de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen van Vastned Retail Belgium afgesloten op 31 december 2015, met inbegrip van de resultaatsbestemming, goedgekeurd. Voor boekjaar 2015 wordt een brutodividend van € 2,51 per aandeel uitgekeerd. Na inhouding van de roerende voorheffing van 27% bedraagt het nettodividend van boekjaar 2015 aldus € 1,8323 per aandeel.

Het dividend is betaalbaar vanaf 9 mei 2016 op basis van het aandeelhouderschap op 4 mei 2016.

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.

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2016

4. Vooruitzichten

Vastned Retail Belgium wenst voor 2016 verder te gaan op de ingeslagen weg met een duidelijke focus op top-kwaliteit inzake locaties en panden. De vennootschap zal verder streven naar een duidelijk overwicht aan premium city high street shops, zijnde het allerbeste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge, gezien ze op langere termijn voor 75% in dit type vastgoed wil geïnvesteerd zijn.

Desinvesteringen zullen vooral plaats vinden op een opportunistische manier en zijn enkel aan de orde voor minder strategische high street shops in kleinere steden en minder strategische baanwinkels of retailparken.

Voor wat betreft toekomstige huurgroei die vooral het resultaat is van huurhernieuwingen die in 2016 onderhandeld worden, is Vastned Retail Belgium gematigd optimistisch. Toplocaties zullen voor huurgroei kunnen zorgen maar op overige locaties zal men zich wellicht tevreden moeten stellen met de huidige huurprijsniveaus. De inflatie blijft naar verwachting op een laag niveau.

In 2015 heeft Vastned Retail Belgium 14 niet-strategische winkelpanden gedesinvesteerd en hiermee een verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille tot stand gebracht. Op korte termijn heeft dit voor gevolg dat het operationeel uitkeerbaar resultaat in 2016 naar verwachting lager zal liggen dan in 2015. De effectieve daling van het operationeel uitkeerbaar resultaat zal in belangrijke mate afhankelijk zijn van de investeringen die de vennootschap zal kunnen uitvoeren.

5. Organisatiestructuur

Gezien de recent veranderde structuur van de aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses is in goed overleg besloten dat Vastned Retail Belgium en Intervest Offices & Warehouses ieder een volledig eigen management krijgen tijdens het derde kwartaal van 2016.

De huidige ceo, Jean-Paul Sols en cfo, Inge Tas zullen de samenwerking met Vastned Retail Belgium beëindigen en volledig beschikbaar zijn voor Intervest Offices & Warehouses.

In de nieuwe structuur van Vastned Retail Belgium gaan Rudi Taelmans en Taco de Groot samen de ceo-functie vervullen. Rudi Taelmans is momenteel coo van Vastned Retail Belgium en lid van het directiecomité. Taco de Groot is thans ceo van Vastned Retail en lid van de raad van bestuur van Vastned Retail Belgium.

Reinier Walta, cfo van Vastned Retail en lid van de raad van bestuur van Vastned Retail Belgium, gaat de cfo-functie van Vastned Retail Belgium vervullen.

Daarnaast zal Vastned Retail Belgium een financieel manager aanstellen die de nieuwe cfo, Reinier Walta, bij de dagelijkse werkzaamheden gaat ondersteunen.

De asset managers, die reeds volledig in dienst zijn bij Vastned Retail Belgium, blijven ook in de nieuwe structuur bij Vastned Retail Belgium in dienst. Het streven is om de structuur kostenneutraal te wijzigen.

Deze wijzigingen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.

Over Vastned Retail Belgium. Vastned Retail Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (VASTB). Vastned Retail Belgium investeert exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in premium city high street shops (topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge), high street shops (binnenstadwinkels buiten de premium steden) en in non-high street shops (retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit). De GVV wenst op termijn voor 75% geïnvesteerd te zijn in premium city high street shops.

Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:

VASTNED RETAIL BELGIUM NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,
Jean-Paul Sols - CEO, Rudi Taelmans - COO of Inge Tas - CFO, tel +32 3 287 67 87, www.vastned.be

Financiële staten

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

in duizenden €	31.03.2016	31.03.2015
Huurinkomsten	4.486	4.944
Met verhuur verbonden kosten	-33	-26
NETTOHUURRESULTAAT	4.453	4.918
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.190	1.348
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.190	-1.348
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3	1
VASTGOEDRESULTAAT	4.456	4.919
Technische kosten	-115	-110
Commerciële kosten	-64	-45
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-66	-21
Beheerskosten van het vastgoed	-272	-319
Andere vastgoedkosten	-8	25
Vastgoedkosten	-525	-470
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	3.931	4.449
Algemene kosten	-312	-322
Andere operationele opbrengsten en kosten	4	17
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	3.623	4.144
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-7
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	898	4.072
Ander portefeuilleresultaat	4	-100
OPERATIONEEL RESULTAAT	4.525	8.109
Financiële opbrengsten	1	2
Netto-interestkosten	-746	-820
Andere financiële kosten	-2	-3
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-303	91
Financieel resultaat	-1.047	-730
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	3.478	7.379
Belastingen	-14	-72
NETTORESULTAAT	3.461	7.307

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2016

in duizenden €	31.03.2016	31.03.2015
NETTORESULTAAT	3.461	7.307
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	2.853	3.234
Portefeuilleresultaat	902	3.965
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-294	108
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	3.461	7.306
Minderheidsbelangen	0	1

Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	31.03.2016	31.03.2015
NETTORESULTAAT	3.461	7.307
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	-4
GLOBAALRESULTAAT	3.461	7.303
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	3.461	7.302
Minderheidsbelangen	0	1

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2016

Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.03.2016	31.12.2015
Vaste activa	348.295	347.196
Immateriële vaste activa	0	1
Vastgoedbeleggingen	347.785	346.674
Andere materiële vaste activa	508	519
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	2
Vlottende activa	2.995	1.082
Handelsvorderingen	109	151
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	106	106
Kas en kasequivalenten	645	272
Overlopende rekeningen	2.135	553
TOTAAL ACTIVA	351.290	348.278

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.03.2016	31.12.2015
Eigen vermogen	247.956	244.495
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	247.956	244.495
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	127.797	127.797
Nettoresultaat van het boekjaar	15.302	15.302
Nettoresultaat van het boekjaar - eerste kwartaal 2016	3.461	0
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	103.334	103.783
Langlopende verplichtingen	68.907	69.775
Langlopende financiële schulden	64.000	65.200
<i>Kredietinstellingen</i>	64.000	65.200
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.453	4.149
Andere langlopende verplichtingen	117	131
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	337	295
Kortlopende verplichtingen	34.427	34.008
Voorzieningen	278	278
Kortlopende financiële schulden	29.600	30.280
<i>Kredietinstellingen</i>	29.600	30.280
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.104	2.038
Andere kortlopende verplichtingen	649	630
Overlopende rekeningen	1.796	782
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	351.290	348.278