

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur per 30 september over het derde kwartaal 2016

- Stevige verankering in segment van premium city high street shops blijft objectief.
- Op 30 september 2016 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille uit premium city high street shops, 16% uit high street shops en 25% uit non-high street shops (retailparken en baanwinkels).
- Bezettingsgraad op 30 september 2016: 98% (98% op 31 december 2015).
- Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 2 miljoen in de eerste negen maanden van 2016.
- De desinvestering in 2015 van 14 niet-strategische winkelpanden heeft slechts een lichte daling van het operationeel uitkeerbaar resultaat tot gevolg in de eerste negen maanden van 2016 tot € 1,85 per aandeel (€ 1,86 voor de eerste negen maanden van 2015).
- Beperkte schuldgraad van 29% op 30 september 2016.
- Verwacht brutodividend 2016 tussen € 2,44 en € 2,49 per aandeel.
- Maatschappelijke zetel en operationele activiteiten verhuizen naar Generaal Lemanstraat 74, Antwerpen.

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2016 over het derde kwartaal van boekjaar 2016

1. Operationele activiteiten in het derde kwartaal 2016

Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 september 2016

Op 30 september 2016 bestaat 59% 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 (58% op 31 december 2015). 16% van de portefeuille bestaat uit high street shops (17%

op 31 december 2015), dit zijn binnenstadwinkels buiten de premium steden. Het overige retailvastgoed, non-high street shops, zijnde de retailparken en baanwinkels, maakt 25% uit van de vastgoedportefeuille (25% op 31 december 2015).

Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	348.965	346.674	371.313
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	357.690	355.341	380.596
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	90.111	90.220	110.243

Op 30 september 2016 bedraagt de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 349 miljoen (€ 347 miljoen op 31 december 2015). De stijging in de eerste negen maanden van 2016 met € 2 miljoen volgt voornamelijk uit de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille. De reële waarde van de premium city high street shops stijgt met 3,2% o.a.

door de aanscherping van de rendementen in de grotere steden, en deze van non-high street shops met 1,2%. De reële waarde van de high street shops daarentegen kent een daling van 8,6% welke voornamelijk te verklaren is door de verkoop van een niet-strategisch winkelpand in Turnhout. Like-for-like betekent dit een daling van 0,1% in de reële waarde van de high street shops.

Herontwikkeling premium city high street shop Zonnestraat Gent



Gent, Zonnestraat 6-8

De werkzaamheden van fase 1 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 zijn afgerond en het winkelpand werd op 1 augustus 2016 opgeleverd aan haar nieuwe huurder, AS Adventure. De opening van de multi-brand outdoor winkel heeft plaatsgevonden op 21 oktober jongstleden.

In een tweede fase zal het aanpalende winkelpand worden afgebroken en heropgebouwd. De bouwvergunning werd begin oktober 2016 ontvangen waardoor de werkzaamheden in de loop van het vierde kwartaal van 2016 een aanvang zullen nemen. De oplevering aan de nieuwe huurder, AS Adventure, voor het concept YAYA, wordt voorzien rond 15 juli 2017.

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2016 over het derde kwartaal van boekjaar 2016

Desinvesteringen

In het derde kwartaal van 2016 heeft Vastned Retail Belgium een niet-strategisch winkelpand gelegen in Turnhout verkocht voor een bedrag van € 5,1 miljoen. Het pand heeft een totale winkeloppervlakte van 1.269 m² en is verhuurd aan Hennes & Mauritz. Deze desinvestering past volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap

om zich te focussen op de premium city high street shops. Turnhout is een secundaire winkelstad waar de huurprijzen onder druk staan door de dalende bezoekersaantallen en de toenemende internethandel. Om die redenen achtte de vastgoedvennootschap het opportuun om het winkelpand te desinvesteren.

Bezettingsgraad

BEZETTINGSGRAAD ¹ (in %) (exclusief panden in renovatie)	30.09.2016	31.12.2015
Bezettingsgraad premium city high street shops	99%	100%
Bezettingsgraad high street shops	98%	98%
Bezettingsgraad non-high street shops	97%	96%
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	98%	98%

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille bedraagt 98% op 30 september 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% op jaareinde 2015. Dit is het gevolg van het faillissement van de huur-

der van één van de winkeleenheden in Brussel, aan de Elsenesteenweg in de kelderverdieping (652 m²). De bezettingsgraad van de high street shops (98%) bleef stabiel en deze van de non-high street shops (97%) is gestegen ten opzichte van 31 december 2015 door verhuringen.



Turnhout, Gasthuisstraat 5-7



Gent, Veldstraat 23-27

Nieuwe vestiging maatschappelijke zetel en organisatiestructuur

De maatschappelijke zetel van Vastned Retail Belgium is sinds 9 september 2016 gevestigd in de **Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem (Antwerpen)**.

Sinds 1 augustus 2016 is de **nieuwe organisatiestructuur** binnen Vastned Retail Belgium van kracht. In deze nieuwe structuur wordt de ceo-functie gezamenlijk vervuld door Rudi Taelemans en Taco de Groot, de cfo-functie wordt sindsdien vervuld door Reinier Walta.

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

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2016
over het derde kwartaal van boekjaar 2016

2. Financiële resultaten van de eerste drie kwartalen van 2016²

De **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium bedragen in de eerste negen maanden van 2016 € 13,8 miljoen (€ 14,8 miljoen). De daling met € 1 miljoen komt voornamelijk door, enerzijds, de desinvestering in 2015 van 14 niet-strategische winkelpanden (zijnde baanwinkels en high street shops op secundaire locaties) voor circa 11% van de vastgoedportefeuille, anderzijds gecompenseerd door de verwerving van vier premium city high street shops in Antwerpen in de loop van boekjaar 2015, alsook indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurvernieuwingen.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,3 miljoen (€ 1,5 miljoen) en zijn gedaald met € 0,2 miljoen door enerzijds een beperkter personeelsbestand voor het beheer van de vastgoedvennootschap, en anderzijds een daling van de technische kosten als het gevolg van de desinvestering van 14 niet-strategische winkelpanden in 2015. De algemene kosten bedragen € 0,9 miljoen (€ 0,9 miljoen) en blijven stabiel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van de eerste negen maanden zijn positief en bedragen € 5,3 miljoen (€ 3,8 miljoen). De stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen komt voornamelijk door de aanscherping van de rendementen van de premium city high street shops in de grotere steden.

Het **financiële resultaat** (excl. variaties in reële waarde - IAS 39) bedraagt voor de eerste negen maanden van 2016 € 2,2 miljoen (€ 2,7 miljoen) en daalt hiermee met € 0,5 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2015, voornamelijk door een lagere kredietopname door de desinvestering van 14 niet-strategische winkelpanden in 2015.

De **gemiddelde rentevoet van de financieringen** be-

draagt 3,0% inclusief bankmarges voor de eerste negen maanden van 2016 (3,2%).

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** (niet-effectieve hedges - IAS 39) bevatten in de eerste negen maanden van 2016 de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 - Financial Instruments: Recognition and Measurement niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,2 miljoen (€ 0,1 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor de eerste negen maanden van 2016 bedraagt € 15,0 miljoen (€ 13,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 9,4 miljoen (€ 9,4 miljoen) welke in lijn ligt met dit voor de eerste negen maanden van 2015
- het resultaat op de portefeuille van € 5,4 miljoen (€ 3,5 miljoen) ofwel een stijging van € 1,9 miljoen welke voornamelijk verklaard kan worden door een aanscherping van de rendementen van de winkelpanden in de grotere steden
- 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 € 0,2 miljoen (€ 0,2 miljoen)

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** bedraagt bijgevolg € 1,85 voor de eerste negen maanden van 2016 of een daling van 1 eurocent ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 1,86 per aandeel).

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2016
over het derde kwartaal van boekjaar 2016

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (9 maanden/1 jaar/9 maanden) (€)	2,95	3,01	2,58
Operationeel uitkeerbaar resultaat (9 maanden/1 jaar/9 maanden) (€)	1,85	2,51	1,86
Nettowaarde (reële waarde) (€)	48,58	48,14	47,71
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	50,26	49,90	49,46
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	49,36	49,02	48,54
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	56,96	55,97	57,00
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	17%	16%	20%

Op 30 september 2016 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 48,58 (€ 48,14 op 31 december 2015). Aangezien de beurskoers van Vastned Retail Belgium € 56,96 bedraagt op 30 september 2016, noteert het aandeel op 30 september 2016 met een premie van 17% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 29% op 30 september 2016 en is hiermee 1% toegenomen in de eerste negen maanden van 2016 (28% op 31 december 2015).

Op 30 september 2016 zijn 53% van de **kredietlijnen** langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3 jaar. 47% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen, voor 29% bestaande uit

financieringen met een onbeperkte looptijd en voor 18% uit een kredietlijn die in het tweede kwartaal van 2017 op vervaldatum komt (€ 20 miljoen). In boekjaar 2016 heeft de vennootschap bijgevolg geen herfinancieringen van haar kredieten meer uit te voeren.

Op 30 september 2016 heeft 89% van de opgenomen kredieten een vaste rentevoet of is gefixeerd door middel van renteswaps. De rentevoeten op de kredieten van de vennootschap liggen vast voor een resterende looptijd van 2,7 jaar. Op 30 september 2016 heeft Vastned Retail Belgium € 11,5 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen bij haar financiële instellingen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige investeringen.

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2016
over het derde kwartaal van boekjaar 2016

3. Vooruitzichten voor 2016

Vastned Retail Belgium wenst voor 2016 verder te gaan op de ingeslagen weg met een **duidelijke focus op topkwaliteit 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. In de voorbije 3 jaar is door het desinvesteren van non-high

street shops (baanwinkelpanden) en high street shops op secundaire locaties een verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille tot stand gebracht, wat uitmondt in een lager risicoprofiel. Op korte termijn heeft dit voor gevolg dat het operationeel uitkeerbaar resultaat in 2016 licht lager zal liggen dan in 2015.

Behoudens onverwachte evoluties, zoals belangrijke faillissementen van huurders of onvoorziene rentestijgingen, schat Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2016 een **brutodividend** per aandeel tussen € 2,44 en €2,49 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders (in vergelijking met € 2,51 voor boekjaar 2015). Op basis van de slotkoers op 30 september 2016 (€ 56,96) komt dit neer op een brutodividendrendement van circa 4,3 %.

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,
Taco de Groot, Rudi Taelmans of Reinier Walta, tel. +32 3 361 05 90, www.vastned.be

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2016
over het derde kwartaal van boekjaar 2016

Bijlagen

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2016	30.09.2015
Huurinkomsten	13.789	14.753
Met verhuur verbonden kosten	-66	-132
NETTOHUURRESULTAAT	13.723	14.621
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	38	38
VASTGOEDRESULTAAT	13.761	14.659
Technische kosten	-314	-386
Commerciële kosten	-137	-104
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-60	-57
Beheerskosten van het vastgoed	-768	-916
Andere vastgoedkosten	-8	10
Vastgoedkosten	-1.287	-1.453
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.474	13.206
Algemene kosten	-891	-868
Andere operationele opbrengsten en kosten	33	70
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	11.616	12.408
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	149
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.353	3.785
Ander portefeuilleresultaat	32	-440
OPERATIONEEL RESULTAAT	17.009	15.902
Financiële opbrengsten	6	5
Netto interestkosten	-2.211	-2.729
Andere financiële kosten	-3	-9
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	197	133
Financieel resultaat	-2.011	-2.600
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	14.998	13.302
Belastingen	-33	-208
NETTORESULTAAT	14.965	13.094

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2016
over het derde kwartaal van boekjaar 2016

in duizenden €	30.09.2016	30.09.2015
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	9.408	9.428
Portefeuilleresultaat	5.394	3.494
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	163	172
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	14.965	13.094
Minderheidsbelangen	0	0

RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.2016	30.09.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,95	2,58
Verwaterd nettoresultaat (€)	2,95	2,58
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,85	1,86

Geconsolideerd globaalresultaat (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2016	30.09.2015
NETTORESULTAAT	14.965	13.094
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	207
GLOBAALRESULTAAT	14.965	13.301
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	14.965	13.301
Minderheidsbelangen	0	0

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2016
over het derde kwartaal van boekjaar 2016

Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.09.2016	31.12.2015
VASTE ACTIVA	349.519	347.196
Immateriële vaste activa	0	1
Vastgoedbeleggingen	348.965	346.674
Andere materiële vaste activa	551	519
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	2
VLOTTENDE ACTIVA	8.078	1.082
Handelsvorderingen	208	151
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.749	106
Kas en kasequivalenten	1.472	272
Overlopende rekeningen	1.649	553
TOTAAL ACTIVA	357.597	348.278

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.09.2016	31.12.2015
EIGEN VERMOGEN	246.713	244.495
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	246.713	244.495
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	130.352	127.797
Nettoresultaat van het boekjaar	14.965	15.302
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	110.884	103.783
Langlopende verplichtingen	64.086	69.775
Langlopende financiële schulden	60.000	65.200
<i>Kredietinstellingen</i>	60.000	65.200
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.952	4.149
Andere langlopende verplichtingen	94	131
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	40	295
Kortlopende verplichtingen	46.798	34.008
Voorzieningen	278	278
Kortlopende financiële schulden	40.850	30.280
<i>Kredietinstellingen</i>	40.850	30.280
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.281	2.038
Andere kortlopende verplichtingen	610	630
Overlopende rekeningen	1.779	782
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	357.597	348.278