

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur per 30 september over het derde kwartaal 2017

- Focus op core city assets blijft rode draad in activiteiten.
- Acquisitie van 3 aaneensluitende core city assets in de historische binnenstad van Antwerpen, gelegen te Steenhouwersvest 44 - 46 - 48 voor een investeringsbedrag van circa € 6 miljoen.
- Op 30 september 2017 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille uit core city assets en 41% uit mixed retail locations (binnenstadswinkels, retailparken en baanwinkels).
- Bezettingsgraad op 30 september 2017: 99% (98% op 31 december 2016).
- Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 18 miljoen¹ in de eerste negen maanden van 2017, voornamelijk door de aanscherping van de rendementen van de core city assets.
- Daling van het EPRA resultaat² in de eerste negen maanden van 2017 tot € 1,78 per aandeel (€ 1,85 voor de eerste negen maanden van 2016) voornamelijk door eenmalige kosten in kader van herfinanciering.
- Verlenging van de gemiddelde looptijd van de kredietlijnen en daling van de gemiddelde rentevoet als gevolg van de herfinanciering van de volledige leningenportefeuille.
- Beperkte schuldgraad van 28% op 30 september 2017.
- Verwacht bruto dividend 2017 tussen € 2,42 en € 2,47 per aandeel.

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2016.

² In overeenstemming met de richtlijnen uitgevaardigd door de European Securities and Market Authority (ESMA), welke van toepassing zijn sinds 3 juli 2016, worden voortaan de door Vastned Retail Belgium gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) opgenomen. De definities en het gebruik van de APM's, alsook de reconciliatietabellen worden weergegeven in het hoofdstuk "Alternative Performance Measures" van het Jaarverslag 2016 alsook is er op de website www.vastned.be een apart Lexicon met betrekking tot deze APM's beschikbaar. Ten gevolge van deze richtlijn is de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat" niet langer bruikbaar en werd deze gewijzigd in "EPRA resultaat". Inhoudelijk is er geen verschil met de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat".

1. Operationele activiteiten in het derde kwartaal 2017

Verwerving 3 aaneensluitende core city assets in de binnenstad van Antwerpen

De verwerving van de drie panden gelegen Steenhouwersvest 44-46-48 in de historische binnenstad van Antwerpen, past volledig in de strategie van Vastned Retail Belgium om te investeren in core city assets. De drie panden werden recent gerenoveerd en omgebouwd tot drie commerciële ruimtes en vijf appartementen.

Het winkelpand gelegen te nummer 44 bedraagt 60 m² en wordt verhuurd aan Diane Von Furstenberg. Het winkelpand gelegen te nummer 46 bedraagt 66 m² op het gelijkvloers en 180 m² op de eerste verdieping en wordt verhuurd aan Damoy. Het winkelpand gelegen te nummer 48 bedraagt 65 m² en wordt verhuurd aan Le Pain Quotidien.

De panden zijn verworven voor een totaalbedrag van circa € 6 miljoen via de overname van de aandelen van de vennootschap RR Developments NV. Deze acquisitie, aan een marktconform rendement, wordt gefinancierd vanuit de beschikbare kredietlijnen en door de overname van de kredieten van RR Developments. De aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

De acquisitie genereert voor de gereguleerde vastgoedvennootschap een huurinkomstenstroom van circa € 0,3 miljoen op jaarbasis en draagt onmiddellijk bij aan het geconsolideerd EPRA resultaat.



Antwerpen - Steenhouwersvest 44 - 46 - 48



Antwerpen - Steenhouwersvest 44 - 46 - 48

Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille op 30 september 2017

Op 30 september 2017 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium uit core city assets, dit zijn de topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge

(59% op 31 december 2016). 41% van de portefeuille bestaat uit mixed retail locations, dit zijn binnenstadwinkels buiten de premium steden, de retailparken en baanwinkels (41% op 31 december 2016).

Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	374.923	350.719	348.965
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	384.296	359.487	357.690
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	89.594	90.255	90.111

Op 30 september 2017 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium € 375 miljoen (€ 351 miljoen op 31 december 2016). De stijging in de eerste negen maanden van 2017 met € 24 miljoen volgt voornamelijk uit enerzijds, de verwerving van drie core city assets in

Antwerpen met een totale reële waarde van € 6 miljoen en anderzijds de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 18 miljoen door o.a. de aanscherping van de rendementen van de core city assets.



Brussel - Nieuwstraat - Proximus

Herontwikkeling core city asset Zonnestraat Gent

De tweede fase in het kader van de toonaangevende herontwikkeling en grondige restauratie van een core city asset in het historische centrum van Gent is gestart einde maart 2017. Het bestaande winkelpand op de Zonnestraat 10 te Gent werd ondertussen reeds afgebroken en de nieuwbouw is opgestart.

Het winkelpand zal heropgebouwd worden tot een up-to-date gebouw met zowel retail als residentiële functies. De oplevering van de commerciële ruimtes aan de nieuwe huurder YAYA wordt voorzien rond midden januari 2018.

Bezettingsgraad³

BEZETTINGSGRAAD (EXCLUSIEF PANDEN IN RENOVATIE)	30.09.2017	31.12.2016
Bezettingsgraad core city assets	100%	99%
Bezettingsgraad mixed retail locations	98%	97%
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	99%	98%

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 99% op 30 september 2017 en is daarmee met 1% gestegen ten opzichte van 31 december 2016. De bezettingsgraad van de core city assets is gestegen naar 100% ten opzichte van 99%

op jaareinde 2016. De bezettingsgraad van de mixed retail locations (98%) is ook met 1% gestegen ten opzichte van 31 december 2016.

2. Financiële resultaten van de eerste drie kwartalen van 2017⁴

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium bedragen in de eerste negen maanden van 2017 € 14,2 miljoen (€ 13,8 miljoen). De stijging met € 0,4 miljoen komt voornamelijk door de verwerving van drie core city assets in de binnenstad van Antwerpen, door nieuwe verhuringen welke in de loop van boekjaar 2016 werden afgesloten, door de gerealiseerde huurhernieuwingen en de indexaties van de bestaande huurovereenkomsten. Verder werden er éénmalige verbrekingsvergoedingen ontvangen van huurders die hun pand vroegtijdig hebben verlaten.

De vastgoedkosten bedragen € 1,4 miljoen (€ 1,3 miljoen) en zijn gestegen met € 0,1 miljoen voornamelijk door een stijging van de commerciële kosten welke onder meer betrekking hebben op commissielonen, erelonen voor advocaten en andere advieskosten. De algemene kosten bedragen € 0,8 miljoen (€ 0,9 miljoen) en zijn gedaald met € 0,1 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar ten gevolge van een beperkter personeelsbestand voor het beheer van het fonds.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de eerste negen maanden zijn positief en bedragen € 17,8 miljoen (€ 5,3 miljoen). De stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen komt voornamelijk door de aanscherping van de rendementen van de core city assets in de grotere steden Antwerpen en Brussel.

Het financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)) bedraagt voor de eerste negen maanden van 2017 € -2,7 miljoen (€ -2,2 miljoen) en stijgt hiermee met € 0,5 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2016, voornamelijk door een combinatie van:

- een lagere kredietopname als gevolg van een stabiele portefeuille
- de investering in drie core city assets in Antwerpen
- de eenmalige verbrekingsvergoeding (€ 0,1 miljoen) om in het derde kwartaal van 2017 een krediet vroegtijdig te beëindigen en om te zetten naar een nieuw krediet aan huidige marktconforme voorwaarden wat een lagere financieringskost met zich meebrengt
- de kosten voor het afwikkelen van twee contracten voor rentevoetindekking van het type IRS voor een bedrag van € 0,6 miljoen om daaropvolgend nieuwe indekkingen af te sluiten tegen huidige marktconforme voorwaarden met als gevolg een lagere financieringskost in de toekomst.

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

⁴ Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 30 september 2016.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 3,8% inclusief bankmarges voor de eerste negen maanden van 2017 (3,0%). Exclusief de eenmalige verbrekingsvergoeding en de afwikkelingskost van de interest rate swaps voor de herfinanciering van de leningenportefeuille is de gemiddelde rentevoet 2,7% in de eerste negen maanden van 2017.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) bevatten in de eerste negen maanden van 2017 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 € 1,4 miljoen (€ 0,2 miljoen).

Het nettoresultaat van Vastned Retail Belgium voor de eerste negen maanden van 2017 bedraagt € 28,0 miljoen (€ 15,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 9,1 miljoen (€ 9,4 miljoen) of een afname met € 0,3 miljoen die voornamelijk ontstaat door de hogere financieringskosten als gevolg van de eenmalige vergoedingen betaald in het kader van de herfinanciering, deels gecompenseerd door de hogere huurinkomsten.
- het resultaat op de portefeuille van € 17,5 miljoen (€ 5,4 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 € 1,4 miljoen (€ 0,2 miljoen)

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt bijgevolg € 1,78 voor de eerste negen maanden van 2017 of een daling van 7 eurocent ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 1,85 per aandeel).

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (9 maanden/1 jaar/9 maanden) (€)	5,51	4,04	2,95
EPRA resultaat (9 maanden/1 jaar/9 maanden) (€)	1,78	2,45	1,85
Nettowaarde (reële waarde) (€)	52,74	49,68	48,58
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	54,52	51,36	50,26
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	53,15	50,33	49,36
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	44,99	53,85	56,96
Premie (+)/Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-15%	8%	17%

Op 30 september 2017 bedraagt de nettowaarde (reële waarde) van het aandeel € 52,74 (€ 49,68 op 31 december 2016). Aangezien de beurskoers van Vastned Retail Belgium € 44,99 bedraagt op 30 september 2017, noteert het aandeel op 30 september 2017 met een discount van 15% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 28% op 30 september 2017 en is hiermee 1% toegenomen in de eerste negen maanden van 2017 (27% op 31 december 2016).

Tijdens het derde kwartaal van 2017 heeft Vastned Retail Belgium een herfinanciering van haar totale leningenportefeuille doorgevoerd. Het resultaat van deze herfinanciering is een verlenging van de looptijd van de kredietlijnen, een goede spreiding van de vervaldatum (tussen 2022 en 2024) alsook een daling van de gemiddelde rentevoeten.

Op 30 september 2017 zijn 92% van de kredietlijnen lange-termijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 5,6 jaar. 8% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen, voor 100% bestaande uit financieringen met een onbepaalde looptijd.

Op 30 september 2017 heeft 64% 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 5,8 jaar. Op 30 september 2017 heeft Vastned Retail Belgium € 22,1 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen bij haar financiële instellingen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige investeringen.

3. Vooruitzichten voor 2017

Vastned Retail Belgium wenst voor 2017 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 core city assets, 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 plaatsvinden op een opportunistische manier en zijn enkel aan de orde voor minder strategische binnenstadswinkels in kleinere steden en minder strategische baanwinkels of retailparken.

Behoudens onverwachte evoluties, zoals belangrijke faillissementen van huurders of onvoorziene rentestijgingen, schat Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2017 een bruto dividend per aandeel tussen € 2,42 en € 2,47 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders (in vergelijking met € 2,45 voor boekjaar 2016). Op basis van de slotkoers op 30 september 2017 (€ 44,99) komt dit neer op een bruto dividendrendement van circa 5,4%.

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 core city assets (topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge) en mixed retail locations (binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit). De GVV wenst op termijn voor 75% geïnvesteerd te zijn in core city assets.

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

Disclaimer

Dit persbericht bevat toekomstgerichte informatie, voorspellingen, overtuigingen en ramingen gemaakt door Vastned Retail Belgium, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van Vastned Retail Belgium en van de markt waarin de vennootschap actief is. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten onderhevig zijn aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten aanzienlijk kunnen afwijken van de resultaten uitgedrukt door zulke toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen kunnen beïnvloed worden door belangrijke factoren zoals veranderingen in de economische situatie, fiscale, concurrentiële en omgevingsfactoren. Vastned Retail Belgium kan niet garanderen dat de veronderstellingen waarop de toekomstgerichte informatie gebaseerd is vrij is van fouten.

Financiële staten

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (9 maanden)

IN DUIZENDEN €	30.09.2017	30.09.2016
Huurinkomsten	14.223	13.789
Met verhuur verbonden kosten	-100	-66
NETTOHUURRESULTAAT	14.123	13.723
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	45	38
VASTGOEDRESULTAAT	14.168	13.761
Technische kosten	-316	-314
Commerciële kosten	-225	-137
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-22	-60
Beheerskosten van het vastgoed	-773	-768
Andere vastgoedkosten	-18	-8
VASTGOEDKOSTEN	-1.356	-1.287
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.812	12.474
Algemene kosten	-792	-891
Andere operationele opbrengsten en kosten	18	33
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	12.038	11.616
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-21	8
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	17.852	5.353
Ander portefeuilleresultaat	-312	32
OPERATIONEEL RESULTAAT	29.558	17.009
Financiële opbrengsten	6	6
Netto interestkosten	-2.744	-2.211
Andere financiële kosten	-3	-3
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.408	197
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.334	-2.011
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	28.224	14.998
BELASTINGEN	-235	-33
NETTORESULTAAT	27.989	14.965
Toelichting:		
EPRA resultaat	9.059	9.408
Portefeilleresultaat	17.520	5.394
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbaar elementen	1.410	163
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	27.989	14.965
Minderheidsbelangen	0	0

Resultaat per aandeel

RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.2017	30.09.2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	5,51	2,95
Verwaterd nettoresultaat (€)	5,51	2,95
EPRA resultaat (€)	1,78	1,85

Geconsolideerd globaalresultaat (9 maanden)

IN DUIZENDEN €	30.09.2017	30.09.2016
NETTORESULTAAT	27.989	14.965
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	0
GLOBAALRESULTAAT	27.989	14.965
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	27.989	14.965
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	30.09.2017	31.12.2016
Vaste activa	375.520	351.329
Immateriële vaste activa	8	1
Vastgoedbeleggingen	374.923	350.719
Andere materiële vaste activa	586	606
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	2.026	1.583
Handelsvorderingen	447	381
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	151	110
Kas en kasequivalenten	360	320
Overlopende rekeningen	1.068	772
TOTAAL ACTIVA	377.546	352.912
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €	30.09.2017	31.12.2016
Eigen vermogen	267.828	252.281
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	267.828	252.281
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	138.442	130.352
Nettoresultaat van het boekjaar	27.989	20.533
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	109.718	100.631
Langlopende verplichtingen	94.350	63.304
Langlopende financiële schulden	92.125	60.000
<i>Kredietinstellingen</i>	92.125	60.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.949	3.154
Andere langlopende verplichtingen	147	109
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	130	41
Kortlopende verplichtingen	15.368	37.327
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	10.747	32.900
<i>Kredietinstellingen</i>	10.747	32.900
Andere kortlopende financiële schulden	0	106
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.997	2.725
Andere kortlopende verplichtingen	617	628
Overlopende rekeningen	738	699
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	377.546	352.912



VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74
2600 Berchem - Antwerpen

T +32 3 361 05 90
info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE