

## Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur over het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2017

- Stevige verankering in het segment van premium city high street shops blijft het objectief.
- Op 31 maart 2017 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 31 maart 2017: 98% (98% op 31 december 2016).
- Stabiele reële waarde<sup>1</sup> van de bestaande vastgoedportefeuille in het eerste kwartaal van 2017.
- Stijging van het EPRA resultaat in het eerste kwartaal van 2017 met 3% tot € 0,58 per aandeel.
- Beperkte schuldgraad van 26% op 31 maart 2017.

<sup>1</sup> Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2016.

## 1. Operationele activiteiten in het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2017

### Verhuringen

In het eerste kwartaal van 2017 heeft Vastned Retail Belgium 7 verhuurtransacties gerealiseerd die circa 6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.

- Er zijn 3 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe huurders voor een totaal huurvolume van € 0,2 miljoen op jaarbasis. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 2,6% (of € 7.000 op jaarbasis) lager dan de huur van de vorige huurovereenkomsten.
- Er zijn 4 huurovereenkomsten hernieuwd voor een huurvolume van circa € 0,9 miljoen op jaarbasis. Hierbij is de nieuwe huurprijs gemiddeld 4,0% (of € 36.000 op jaarbasis) lager dan de bestaande huurovereenkomsten. De daling van de huurprijzen is voornamelijk toe te wijzen aan het segment van de high street shops.



Antwerpen - Korte Gasthuisstraat - Terre Bleue

### Herontwikkeling premium city high street shop Zonnestraat Gent

De tweede fase in het kader van de toonaangevende herontwikkeling en grondige restauratie van een premium city high street shop in het historische centrum van Gent is gestart einde maart 2017. In deze tweede fase zal het bestaande winkelpand op de Zonnestraat 10 te Gent worden afgebroken en heropgebouwd tot een up-to-date gebouw met zowel retail als residentiële functies. De oplevering aan de nieuwe huurder YAYA wordt voorzien rond midden januari 2018.



Gent - Zonnestraat - AS Adventure



Gent - Zonnestraat - AS Adventure

## Bezettingsgraad<sup>2</sup>

BEZETTINGSGRAAD (EXCLUSIEF PANDEN IN RENOVATIE)	31.03.2017	31.12.2016
Bezettingsgraad premium city high street shops	99%	99%
Bezettingsgraad high street shops	99%	98%
Bezettingsgraad non-high street shops	97%	97%
<b>Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille</b>	<b>98%</b>	<b>98%</b>

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 98% op 31 maart 2017 en is daarmee ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2016. De bezettingsgraad van de premium city high street shops en de non-high street shops is met respec-

tievelijk 99% en 97% stabiel gebleven. De bezettingsgraad van de high street shops (99%) is gestegen ten opzichte van 31 december 2016 door verhuringen.

## Evolutie reële waarde

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.03.2017	31.12.2016
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	350.675	350.719
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	90.238	90.255

Op 31 maart 2017 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium € 351 miljoen en is daarmee stabiel gebleven ten opzichte van vorig boekjaar eindigend op 31 december 2016 (€ 351 miljoen).

De totale verhuurbare oppervlakte per 31 maart 2017 bedraagt 90.238 m<sup>2</sup>.

## Samenstelling van de vastgoedportefeuille

Tijdens het eerste kwartaal van 2017 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de samenstelling van de vastgoedportefeuille in vergelijking met 31 december 2016. Op 31 maart 2017 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. 16% 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.

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

## 2. Financiële resultaten van het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2017

### Geconsolideerde winst- en verliesrekening

IN DUIZENDEN €	31.03.2017	31.03.2016
Huurinkomsten	4.733	4.486
Met verhuur verbonden kosten	-33	-33
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	3	3
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>4.703</b>	<b>4.456</b>
Vastgoedkosten	-610	-525
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-394	-308
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>3.699</b>	<b>3.623</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-228	898
Ander portefeuilleresultaat	-101	4
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>3.370</b>	<b>4.525</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-721	-747
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	507	-303
Belastingen	-13	-14
<b>Nettoresultaat</b>	<b>3.143</b>	<b>3.461</b>
<b>Toelichting:</b>		
EPRA Resultaat	2.951	2.853
Portefeullieresultaat	-329	902
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	521	-294
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.03.2016</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	0,62	0,68
EPRA resultaat (€)	0,58	0,56

## Analyse van de resultaten<sup>3</sup>

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium bedragen in het eerste kwartaal van 2017 € 4,7 miljoen (€ 4,5 miljoen). De stijging met € 0,2 miljoen komt voornamelijk door nieuwe verhuringen welke in de loop van boekjaar 2016 werden afgesloten, alsook indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurvernieuwingen.

De vastgoedkosten bedragen € 0,6 miljoen (€ 0,5 miljoen) en zijn gestegen met € 0,1 miljoen door voornamelijk een stijging van de commerciële kosten welke onder meer betrekking hebben op commissielonen, erelonen voor advocaten en andere advieskosten. De algemene kosten bedragen € 0,4 miljoen (€ 0,3 miljoen) en zijn dus gestegen met € 0,1 miljoen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. De voornaamste reden voor deze stijging is het volledig in kost nemen van de beurstaks in het eerste kwartaal van 2017 (in overeenstemming met de richtlijnen van IFRIC 21) gecompenseerd door lagere personeelskosten.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van het eerste kwartaal van 2017 zijn negatief en bedragen € -0,2 miljoen (€ 0,9 miljoen). De daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen situeert zich hoofdzakelijk bij de high street shops.

Het financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39) bedraagt € -0,7 miljoen per 31 maart 2017 en is hiermee stabiel gebleven ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ -0,7 miljoen).

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 3,2% inclusief bankmarges voor het eerste kwartaal van 2017 (3,2%).

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) bevatten in het eerste kwartaal 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 € 0,5 miljoen (€ -0,3 miljoen).

Het nettoresultaat van Vastned Retail Belgium voor het eerste kwartaal van 2017 bedraagt € 3,1 miljoen (€ 3,5 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 3,0 miljoen (€ 2,9 miljoen) of een stijging van ongeveer 3,4%
- het resultaat op de portefeuille van € -0,3 miljoen (€ 0,9 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 € 0,5 miljoen (€ -0,3 miljoen)

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt bijgevolg € 0,58 voor het eerste kwartaal van 2017 of een stijging van 2 eurocent ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 0,56 per aandeel).

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2017	31.12.2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	50,29	49,68
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	52,03	51,36
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	50,85	50,33
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	50,88	53,85
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	1%	8%

Op 31 maart 2017 bedraagt de nettowaarde (reële waarde) € 50,29 per aandeel (€ 49,68 op 31 december 2016). Aangezien de beurskoers van Vastned Retail Belgium € 50,88 bedraagt op 31 maart 2017, noteert het aandeel op 31 maart 2017 met een premie van 1% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De schuldgraad van de vennootschap is met 1% gedaald in het eerste kwartaal van 2017 en bedraagt 26% op 31 maart 2017 (27% op 31 december 2016).

<sup>3</sup> Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers van het eerste kwartaal 2016.



### 3. Algemene vergadering en dividenduitkering

De algemene vergadering van aandeelhouders van 26 april 2017 heeft de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen van Vastned Retail Belgium afgesloten op 31 december 2016, met inbegrip van de resultaatsbestemming, goedgekeurd. Voor boekjaar 2016 wordt een bruto dividend van € 2,45 per aandeel uitgekeerd. Na inhouding van roerende voorheffing van 30% bedraagt het netto dividend van boekjaar 2016 € 1,7150 per aandeel. Het dividend is betaalbaar vanaf 8 mei 2017 op basis van het aandeelhouderschap op 4 mei 2017.

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 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 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 geïnvesteerd wil 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, met andere woorden stand-alone baanwinkels.

Voor wat betreft toekomstige huurgroei die vooral het resultaat is van huurhernieuwingen die in 2017 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.

Vastned Retail Belgium streeft ernaar om de kwaliteit van de vastgoedportefeuille verder te verhogen welke resulteert in een lager risicoprofiel. Gedurende 2014 - 2016 werden verschillende niet-strategische high street shops en non-high street shops gedesinvesteerd. Op korte termijn had dit als gevolg dat het EPRA resultaat in 2015 en 2016 afnam. Vanaf 2017 wordt verwacht dat deze dalende trend afneemt en dat de verbetering in de kwaliteit van de portefeuille een stabiel EPRA resultaat tot gevolg heeft.



Brussel - Nieuwstraat - Proximus

**Over Vastned Retail Belgium.** Vastned Retail Belgium is een openbare gereglementeerde 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 (binnenstadswinkels 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Taco de Groot, Rudi Taelmans of Reinier Walta, tel. +32 3 361 05 90, [www.vastned.be](http://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

### 1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

IN DUIZENDEN €	31.03.2017	31.03.2016
Huurinkomsten	4.733	4.486
Met verhuur verbonden kosten	-33	-33
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>4.700</b>	<b>4.453</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.065	1.190
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.065	-1.190
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3	3
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>4.703</b>	<b>4.456</b>
Technische kosten	-117	-115
Commerciële kosten	-112	-64
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-46	-66
Beheerskosten van het vastgoed	-311	-272
Andere vastgoedkosten	-24	-8
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-610</b>	<b>-525</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>4.093</b>	<b>3.931</b>
Algemene kosten	-399	-312
Andere operationele opbrengsten en kosten	5	4
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>3.699</b>	<b>3.623</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-228	898
Ander portefeuilleresultaat	-101	4
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>3.370</b>	<b>4.525</b>
Financiële opbrengsten	4	1
Netto-interestkosten	-723	-746
Andere financiële kosten	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	507	-303
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-214</b>	<b>-1.050</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>3.156</b>	<b>3.475</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-13</b>	<b>-14</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>3.143</b>	<b>3.461</b>



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE - EMBARGO TOT 2 MEI 2017, 18.00 UUR

ANTWERPEN, 2 MEI 2017

IN DUIZENDEN €	31.03.2017	31.03.2016
<b>Toelichting:</b>		
EPRA resultaat	2.951	2.853
Portefeuilleresultaat	-329	902
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	521	-294
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	3.143	3.461
Minderheidsbelangen	0	0

## 2. Geconsolideerd globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	31.03.2017	31.03.2016
<b>NETTORESULTAAT</b>	3.143	3.461
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
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	3.143	3.461
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	3.143	3.461
Minderheidsbelangen	0	0

## 3. Geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	31.03.2017	31.12.2016
<b>Vaste activa</b>	<b>351.312</b>	<b>351.329</b>
Immateriële vaste activa	7	1
Vastgoedbeleggingen	350.675	350.719
Andere materiële vaste activa	627	606
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
<b>Vlottende activa</b>	<b>2.699</b>	<b>1.583</b>
Handelsvorderingen	81	381
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	106	110
Kas en kasequivalenten	573	320
Overlopende rekeningen	1.939	772
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>354.011</b>	<b>352.912</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €	31.03.2017	31.12.2016
<b>Eigen vermogen</b>	<b>255.424</b>	<b>252.281</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>255.424</b>	<b>252.281</b>
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	130.352	130.352
Nettoresultaat van het boekjaar	20.533	20.533
Nettoresultaat van het boekjaar - eerste kwartaal 2017	3.143	0
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>98.587</b>	<b>100.631</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>47.858</b>	<b>63.304</b>
Langlopende financiële schulden	45.000	60.000
<i>Kredietinstellingen</i>	45.000	60.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.674	3.154
Andere langlopende verplichtingen	138	109
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	46	41
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>50.729</b>	<b>37.327</b>
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	45.400	32.900
<i>Kredietinstellingen</i>	45.400	32.900
Andere kortlopende financiële schulden	79	106
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.510	2.725
Andere kortlopende verplichtingen	649	628
Overlopende rekeningen	1.822	699
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>354.011</b>	<b>352.912</b>



VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74  
2600 Berchem - Antwerpen

T +32 3 361 05 90  
[info@vastned.be](mailto:info@vastned.be)

[WWW.VASTNED.BE](http://WWW.VASTNED.BE)