

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2015 over het derde kwartaal van boekjaar 2015

- Focus op premium city high street shopstrategie blijft rode draad in activiteiten.
- Verwerving van twee premium city high street shops in de binnenstad van Antwerpen: een klassepand gelegen Graanmarkt 13 voor een investeringsbedrag van circa € 6 miljoen en het karaktervolle nummer 55 op de Schuttershofstraat voor circa € 5 miljoen.
- Op 30 september 2015 bestaat 53% van de vastgoedportefeuille uit premium city high street shops, 17% uit high street shops en 30% uit non-high street shops (retailparken en baanwinkels).
- Bezettingsgraad op 30 september 2015: 96% (98% op 31 december 2014).
- Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met circa 1%¹ in de eerste negen maanden van 2015, voornamelijk door de aanscherping van de rendementen van de premium city high street shops in de grotere steden.
- Daling van het operationeel uitkeerbaar resultaat in de eerste negen maanden van 2015 tot € 1,86 per aandeel (€ 2,02 voor de eerste negen maanden van 2014) voornamelijk door lagere huurinkomsten ten gevolge van de desinvestering in 2014 van 19 niet-strategische panden, circa 12% van de vastgoedportefeuille.
- Beperkte schuldgraad van 34% op 30 september 2015.
- Verwacht brutodividend 2015 tussen € 2,44 en € 2,49 per aandeel.
- Maatschappelijke zetel en operationele activiteiten verhuizen naar Sky Building op het nummer 66 in de Uitbreidingstraat, Berchem (Antwerpen).

1 Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2014.

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2015
over het derde kwartaal van boekjaar 2015

1. Operationele activiteiten in het derde kwartaal 2015

Verwerving twee premium city high street shops in binnenstad van Antwerpen



Antwerpen, Graanmarkt 13

Graanmarkt 13

De verwerving van het pand Graanmarkt 13, gelegen in de historische binnenstad van Antwerpen past volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om te investeren in premium city high street shops. Graanmarkt 13 is een uniek architectuurproject van Vincent Van Duysen van ongeveer 1.000 m², waarbij elke verdieping een aparte bestemming heeft. Boven het gastronomische restaurant, is een high end store gehuisvest. Op de tweede verdieping bevindt zich 'the gallery' en op de bovenste twee verdiepingen is een luxeappartement ingericht met hotelservice en dienstverlening op maat. De uitbating van het concept "Graanmarkt 13" blijft in handen van de voormalige eigenaars van het pand.

De Graanmarkt ligt achter de Schuttershofstraat, een luxueuze winkelstraat nabij de populaire winkelstraten Meir en Huidevettersstraat, waar het merendeel van de Antwerpse vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium is gelegen. Verwacht wordt dat de buurt van de Graanmarkt verder opwaardeert en een belangrijke plaats zal innemen in het segment van de luxeretailers.

Het pand op Graanmarkt 13 is verworven voor een bedrag van circa € 6 miljoen via de overname van de aandelen van de nv Tim & Ilse.

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2015
over het derde kwartaal van boekjaar 2015

Schuttershofstraat 55

Naast de nummers 22, 24, 30 en 32, verhuurd aan o.m. Terre Bleue, Manila Grace en juwelier Slaets, heeft Vastned Retail Belgium ook nummer 55 in de Schuttershofstraat verworven. Het pand is gelegen aan de kant van Hopland en de Wapper, op een toplocatie in het hartje van Antwerpen. Het karaktervolle authentieke

gebouw is volledig gerenoveerd en omgebouwd tot een pand met een winkelruimte van 100 m² op het gelijkvloers en 38 m² stockageruimte in de kelder. De winkelruimte is verhuurd aan 7 For All Mankind. Met de verwerving gaat een bedrag gepaard van circa € 5 miljoen.



Antwerpen, Schuttershofstraat 55

Beide acquisities zijn gefinancierd uit de beschikbare kredietlijnen. De aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap. Door deze verwervingen stijgt het

aandeel premium city high streets shops van Vastned Retail Belgium in het derde kwartaal van 2015 met 2% tot 53% op 30 september 2015.

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2015
over het derde kwartaal van boekjaar 2015

Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2014
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	371.313	356.536	382.297
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	380.596	365.450	391.855
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	110.243	111.594	145.434

Op 30 september 2015 bedraagt de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 371 miljoen (€ 357 miljoen op 31 december 2014). De stijging in de eerste negen maanden van 2015 met € 14 miljoen volgt voornamelijk uit enerzijds, de verwerving van drie premium city high street shops in Antwerpen met een totale reële waarde van € 15 miljoen en de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 4 miljoen door o.a. de aanscherping van de rendementen van de premium city high street

shops in de grotere steden, en is anderzijds gecompenseerd door de verkoop van drie niet-strategische winkelpanden met een totale reële waarde (op 31 december 2014) van € 4 miljoen.

Op 30 september 2015 bestaat 53% van de vastgoedportefeuille uit premium city high street shops, 17% uit high street shops en 30% uit non-high street shops (retailparken en baanwinkels).

Bezettingsgraad

BEZETTINGSGRAAD ² (in %)	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2014
Bezettingsgraad premium city high street shops	98%	100%	100%
Bezettingsgraad high street shops	96%	97%	87%
Bezettingsgraad non-high street shops	95%	98%	98%
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	96%	98%	97%
Bezettingsgraad inclusief panden in renovatie	96%	98%	96%

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille bedraagt op 30 september 2015 96% ten opzichte van 98% op 31 december 2014. De daling van de bezettingsgraad in de eerste negen maanden van 2015 bij de premium city high street shops is het gevolg van de acquisitie van

Schuttershofstraat 22 in Antwerpen. Ondertussen is hiervoor met Falke een huurcontract afgesloten onder een opschortende voorwaarde met betrekking tot de nodige vergunning. Deze transactie is nog niet opgenomen in de bezettingsgraad op 30 september 2015.

Nieuwe vestiging maatschappelijk zetel



De maatschappelijk zetel van Vastned Retail Belgium is sinds 17 augustus gevestigd in het gerenoveerde kantoorgebouw Sky Building, Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem (Antwerpen).

² 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 de eerste drie kwartalen van 2015³

In de eerste negen maanden van 2015 bedragen de **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium € 14,8 miljoen (€ 16,5 miljoen). De daling van € 1,7 miljoen ten opzichte van dezelfde periode van vorig jaar komt voornamelijk door, enerzijds, de desinvestering in 2014 van 19 niet-strategische winkelpanden (zijnde baanwinkels en high street shops op secundaire locaties) voor circa 12% van de vastgoedportefeuille, anderzijds gecompenseerd door de verwerving van een premium city high street shop in Gent in het derde kwartaal van 2014 en drie premium city high street shops in de binnenstad van Antwerpen in 2015, alsook door indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen.

Als gevolg van de desinvestering van 19 niet-strategische winkelpanden dalen de **vastgoedkosten** van de vennootschap in de eerste negen maanden van 2015 tot - € 1,5 miljoen (- € 1,9 miljoen) op het vlak van onderhoudskosten, commerciële kosten, leegstandskosten en kosten ten laste van de eigenaar.

De **algemene kosten** blijven in de eerste negen maanden van 2015 op hetzelfde niveau als in de eerste negen maanden van vorig boekjaar.

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 0,1 miljoen (€ 0 miljoen) en betreft de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van drie winkelpanden gelegen in Brugge, Dilsen en Vilvoorde met een totale reële waarde van € 4,2 miljoen (op 31 december 2014).

In de eerste negen maanden van 2015 is de reële waarde van de vastgoedportefeuille toegenomen. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** belopen € 3,8 miljoen (- € 1 miljoen). Deze stijging komt voornamelijk door de aanscherping van de rendementen van de premium city high street shops in de grotere steden.

Het **ander portefeuilleresultaat** bevat op 30 september 2015 de onmiddellijke inresultaatname van het prijsverschil van - € 0,4 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschap Tim & Ilse nv (eigenaar van de premium city high street shop in Graanmarkt 13 te Antwerpen) op 31 juli 2015. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwerving.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt voor de eerste negen maanden van 2015 - € 2,7 miljoen (- € 3,2 miljoen) en daalt hiermee met € 0,5 miljoen ten opzichte van de eerste negen maanden van 2014, voornamelijk door de combinatie van:

- de lagere kredietopname door de desinvestering van 19 niet-strategische winkelpanden in 2014
- de investering in vier premium city high street shops in Gent en Antwerpen
- de eenmalige verbrekingsvergoeding om in het eerste semester van 2015 een krediet met vaste rentevoet om te zetten naar een krediet met variabele rentevoet (€ 0,3 miljoen), wat een lagere interestkost met zich mee brengt.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen is 3,2% inclusief bankmarges voor de eerste negen maanden van 2015 (3,3%). Exclusief de verbrekingsvergoeding voor de herfinanciering is de gemiddelde rentevoet 2,9% in de eerste negen maanden van 2015.

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in de eerste negen maanden van 2015 de daling 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 € 0,1 miljoen (- € 1,3 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor de eerste negen maanden van 2015 bedraagt € 13,1 miljoen (€ 6,9 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 9,4 miljoen (€ 10,2 miljoen) of een afname met € 0,8 miljoen die voornamelijk ontstaat door enerzijds de desinvestering eind 2014 van 19 niet-strategische winkelpanden met een daling van de huurinkomsten tot gevolg, deels gecompenseerd door lagere vastgoed- en financieringskosten, en anderzijds door de verwerving van een premium city high street shop in Gent in het derde kwartaal van 2014 en drie premium city high street shops in de binnenstad van Antwerpen in 2015, alsook door indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen
- het **portefeuilleresultaat** van € 3,5 miljoen (- € 2,1 miljoen)
- de **variëaties 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 (- € 1,3 miljoen).

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** bedraagt bijgevolg € 1,86 voor de eerste negen maanden van 2015 of een daling van circa 8% ten opzichte van dezelfde periode van vorig jaar (€ 2,02).

³ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers op 30 september 2014.

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2015
over het derde kwartaal van boekjaar 2015

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (9 maanden/1 jaar/9 maanden) (€)	2,58	4,03	1,36
Operationeel uitkeerbaar resultaat (9 maanden/1 jaar/9 maanden) (€)	1,86	2,72	2,02
Nettowaarde (reële waarde) (€)	47,71	47,81	45,13
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	49,46	49,59	46,91
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	48,54	48,71	46,04
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	57,00	57,97	55,00
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	20%	21%	22%

Op 30 september 2015 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 47,71 (€ 47,81 op 31 december 2014). Aangezien de beurskoers van Vastned Retail Belgium € 57,00 bedraagt op 30 september 2015, noteert het aandeel op 30 september 2015 met een premie van 20% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De **schuldgraad** bedraagt 34% op 30 september 2015 en is hiermee 3% toegenomen ten opzichte van 31 december 2014 door de financiering met vreemd vermogen van de verwerving van drie premium city high street shops te Antwerpen en de uitkering van het dividend over boekjaar 2014 in mei 2015 voor een bedrag van € 13,8 miljoen.

Op 30 september 2015 zijn 58% van de **kredietlijnen** van de vennootschap langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,4 jaar. 42% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarvan 24% kredieten met een onbeperkte looptijd (€ 32 miljoen) en 18% een krediet dat op vervaldag komt in de eerste jaarhelft van 2016 (€ 25 miljoen). In boekjaar 2015 heeft Vastned Retail Belgium bijgevolg geen herfinancieringen van haar kredieten meer uit te voeren.

Op 30 september 2015 heeft 75% 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 gemiddeld 3,6 jaar. Op 30 september 2015 heeft Vastned Retail Belgium € 18 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij financiële instellingen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften van de vennootschap op te vangen en ter financiering van toekomstige investeringen.

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2015
over het derde kwartaal van boekjaar 2015

3. Vooruitzichten voor 2015

Vastned Retail Belgium gaat in 2015 verder op de ingeslagen weg met een duidelijke focus op topkwaliteit inzake retaillocaties en retailpanden. Op 30 september 2015 is de vennootschap voor 70% geïnvesteerd in high street shops. Begin 2015 heeft de vennootschap haar **investeringsstrategie** aangescherpt en wenst ze voor minstens 75% geïnvesteerd te zijn in high street shops in België. Het objectief om hierbij het aandeel van de premium city high street shops, zijnde het allerbeste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge meer dan 50% van de gehele vastgoedportefeuille te laten bedragen, is met 53% op eind september 2015 reeds bereikt.

Ook op korte termijn blijft deze strategische leidraad de activiteiten op het vlak van desinvesteringen in non high street shops en het investeren in premium city high street shops verder bepalen.

Desinvesteringen zullen vooral plaats vinden op een opportunistische manier en enkel voor niet-strategische high street shops in kleinere steden en niet-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.

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 2015 lager zal liggen dan in 2014.

Behoudens onverwachte evoluties, zoals belangrijke faillissementen van huurders of onvoorziene rentestijgingen, schat Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2015 een brutodividend per aandeel tussen € 2,44 en € 2,49 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders (in vergelijking met € 2,72 voor boekjaar 2014). Op basis van de slotkoers op 30 september 2015 (€ 57,00) 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 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 of Inge Tas - CFO, tel +32 3 287 67 87, www.vastned.be

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2015
over het derde kwartaal van boekjaar 2015

Bijlagen

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2015	30.09.2014
Huurinkomsten	14.753	16.470
Met verhuur verbonden kosten	-132	-131
NETTOHUURRESULTAAT	14.621	16.339
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	38	39
VASTGOEDRESULTAAT	14.659	16.378
Technische kosten	-386	-453
Commerciële kosten	-104	-223
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-57	-183
Beheerskosten van het vastgoed	-916	-927
Andere vastgoedkosten	10	-81
Vastgoedkosten	-1.453	-1.867
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.206	14.511
Algemene kosten	-868	-937
Andere operationele opbrengsten en kosten	70	19
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	12.408	13.593
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	149	36
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.785	-986
Ander portefeuilleresultaat	-440	-1.145
OPERATIONEEL RESULTAAT	15.902	11.498
Financiële opbrengsten	5	1
Netto interestkosten	-2.729	-3.219
Andere financiële kosten	-9	-8
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	133	-1.319
Financieel resultaat	-2.600	-4.545
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	13.302	6.953
Belastingen	-208	-63
NETTORESULTAAT	13.094	6.890

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2015
over het derde kwartaal van boekjaar 2015

in duizenden €	30.09.2015	30.09.2014
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	9.428	10.240
Portefeuilleresultaat	3.494	-2.095
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	172	-1.255
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	13.094	6.897
Minderheidsbelangen	0	-7

RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.2015	30.09.2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,58	1,36
Verwaterd nettoresultaat (€)	2,58	1,36
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,86	2,02

Geconsolideerd globaalresultaat (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2015	30.09.2014
NETTORESULTAAT	13.094	6.890
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	207	292
GLOBAALRESULTAAT	13.301	7.182
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	13.301	7.189
Minderheidsbelangen	0	-7

Tussentijdse mededeling van de raad van bestuur per 30 september 2015
over het derde kwartaal van boekjaar 2015

Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.09.2015	31.12.2014
VASTE ACTIVA	371.856	357.023
Immateriële vaste activa	1	3
Vastgoedbeleggingen	371.313	356.536
Andere materiële vaste activa	533	477
Handelsvorderingen en andere vaste activa	9	7
VLOTTENDE ACTIVA	2.427	5.391
Activa bestemd voor verkoop	0	4.156
Handelsvorderingen	422	163
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	106	213
Kas en kasequivalenten	779	339
Overlopende rekeningen	1.120	520
TOTAAL ACTIVA	374.283	362.414

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.09.2015	31.12.2014
EIGEN VERMOGEN	242.287	242.967
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	242.287	242.800
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	127.797	120.910
Nettoresultaat van het boekjaar	13.094	20.494
Minderheidsbelangen	0	167
VERPLICHTINGEN	131.996	119.447
Langlopende verplichtingen	84.349	91.632
Langlopende financiële schulden	80.000	86.906
<i>Kredietinstellingen</i>	80.000	86.900
<i>Financiële leasing</i>	0	6
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.213	4.552
Andere langlopende verplichtingen	133	174
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	3	0
Kortlopende verplichtingen	47.647	27.815
Voorzieningen	109	205
Kortlopende financiële schulden	39.250	19.256
<i>Kredietinstellingen</i>	39.250	2.250
<i>Financiële leasing</i>	0	6
<i>Andere kortlopende financiële schulden</i>	0	17.000
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.541	7.209
Andere kortlopende verplichtingen	610	136
Overlopende rekeningen	1.137	1.009
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	374.283	362.414