

Persbericht

Tussentijdse verklaring over
het derde kwartaal 2013
van de raad van bestuur
over de periode 01.07.2013
tot 30.09.2013

Gereguleerde informatie -
embargo tot 25/10/2013, 17.45 uur



Antwerpen, 25 oktober 2013

Aankoop premium high street shop in binnenstad van Brugge

Verkoop retailpark in Schelle en winkelpand in Merksem

Verhuurtransacties op toplocaties Louizalaan 7 in Brussel en Leysstraat 28-30 in Antwerpen

Stabiël operationeel uitkeerbaar resultaat in eerste negen maanden van 2013¹
(- 3 % in derde kwartaal van 2013²)

Quasi stabiele reële waarde van bestaande vastgoedportefeuille voor eerste negen maanden van 2013³ (stabiele reële waarde in derde kwartaal van 2013⁴)

Op 30 september 2013 is 58 % van de vastgoedportefeuille van de bevak belegd in binnenstadswinkels

Verwacht brutodividend voor boekjaar 2013: tussen € 2,60 en € 2,65 per aandeel (€ 2,62 voor boekjaar 2012) wat neerkomt op een brutodividendrendement van circa 5,1 % op basis van de slotkoers op 30 september 2013 (€ 51,01)

¹ Ten opzichte van de eerste negen maanden van 2012.

² Ten opzichte van het derde kwartaal van 2012.

³ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2012.

⁴ Op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2013.

Persbericht

Tussentijdse verklaring over
het derde kwartaal 2013
van de raad van bestuur
over de periode 01.07.2013
tot 30.09.2013



1. Operationele activiteiten in het derde kwartaal 2013

Aankoop premium high street shop in binnenstad van Brugge

Eind september 2013 heeft Vastned Retail Belgium haar winkelportefeuille uitgebreid met de aankoop van een topwinkelpand, verhuurd aan Massimo Dutti, gelegen op de Steenstraat 38 in Brugge voor een investeringswaarde van circa € 11,5 miljoen. Het pand situeert zich op het allerbeste stuk van de Steenstraat en heeft een unieke gevelbreedte van 17 meter. Dit en de hoeklocatie met de Zilverstraat maakt dat het pand geniet van de beste visibiliteit in de Steenstraat.

Het gebouw is opgericht in 1673 in classicistische stijl als ambachtshuis van timmerlieden. Omstreeks 1982 is het pand op de gevels na afgebroken en volledig heropgebouwd en ingericht als bankkantoor. Tot medio 2013 is het gebouw uitgebaat als een KBC bankkantoor. Momenteel wordt het pand ingericht als winkelpand voor Massimo Dutti met respect voor

de rijke architectuur van de voorgevel. De hoogkwalitatieve inrichting van het pand zal de uitstraling en het karakter van het pand nog versterken.

Het pand is verworven aan een marktconform rendement. De actuele huurwaarde situeert zich beneden de gangbare markthuurl. De transactie is gefinancierd vanuit de bestaande kredietlijnen van de bevak.

De commerciële oppervlakte van het pand in Steenstraat 38 is circa 700 m² en situeert zich op -1 (215 m²), gelijkvloers (242 m²) en eerste verdieping (240 m²). Op de tweede verdieping is er nog 244 m² extra ruimte die zal ingericht worden als stockage en sociale ruimte. Naast deze high street shop verhuurt Vastned Retail Belgium het pand op Steenstraat 80 aan H&M.



Brugge - 700 m²

Persbericht

Tussentijdse verklaring over
het derde kwartaal 2013
van de raad van bestuur
over de periode 01.07.2013
tot 30.09.2013



Verkoop retailpark in Schelle en winkelpand in Merksem

Vastned Retail Belgium heeft in september 2013 een retailpark met een totale brutowinkeloppervlakte van 2.962 m² gelegen op de Provincieweg in Schelle verkocht. Het retailpark bestaat uit twee gebouwen met in totaal zeven winkelunits die verhuurd zijn aan Fabrimode, Kruidvat, Electro AV, Piocheur, Depot+, Zeeman en Iguana Wana.

Verder heeft de bevak een winkelpand gelegen op de Bredabaan in Merksem verkocht. Het pand, met een oppervlakte van 467 m², is verhuurd aan Carrefour en wordt zelfstandig uitgebaat onder het concept "GB Express".

De totale verkoopprijs van deze panden bedraagt € 4,4 miljoen. Deze verkoopprijs is gemiddeld circa 10 % boven de boekwaarde die € 4,0 miljoen bedraagt (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak op 31 december 2012). Deze reële waarde vertegenwoordigt circa 1 % van de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak op 31 december 2012. De kopers zijn in beide transacties Belgische private investeringsvennootschappen.

Nieuwe verhuringen

Retailers blijven sterke interesse hebben voor retailpanden op toplocaties in grote steden.

Vastned Retail Belgium heeft het derde kwartaal van 2013 twee significante huurtransacties kunnen realiseren op toplocaties in Brussel en Antwerpen. In Brussel is op de Louizalaan 7 een huurovereenkomst (circa 245 m²) afgesloten met ICI Paris XL. Op de Leysstraat 28-30 in Antwerpen is een huurovereenkomst (circa 252 m²) afgesloten met Pearle.

DE AANKOOP VAN STEENSTRAAT 38 IN BRUGGE EN DE VERKOOP VAN HET RETAILPARK IN SCHELLE LIGGEN IN LIJN MET DE STRATEGISCHE DOELSTELLING OM HET AANDEEL BINNENSTADSWINKELS OP TOPLOCATIES TE BRENGEN OP 65 % VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE. NA DEZE TRANSACTIES IS 58 % VAN DE PORTEFEUILLE SAMENGESTELD UIT STADSWINKELS

JEAN-PAUL SOLS, CEO VASTNED RETAIL BELGIUM

Schelle - 2.962 m²



Persbericht

Tussentijdse verklaring over
het derde kwartaal 2013
van de raad van bestuur
over de periode 01.07.2013
tot 30.09.2013



Julianus Shopping in Tongeren

In Shopping Julianus in Tongeren heeft in 2013 meerdere huurders de huurovereenkomst opgezegd. De bezettingsgraad van het winkelcentrum bedraagt op 30 september 2013 91 %. Behoudens herverhuring van deze leegstaande ruimtes zal de bezettingsgraad in 2014 aanzienlijk afnemen. In het derde kwartaal van 2013 is de reële waarde van het winkelcentrum verder gedaald door deze teruglopende bezettingsgraad, alsook door een verlaagde huurwaarde en een verhoogde yield. De dalende bezettingsgraad is gelieerd met het grote aanbod van winkels in omliggende steden.

Het winkelcentrum is attractief, mede door de aanwezigheid van de grote ondergrondse parking en zijn centrale ligging die aansluit op de Maastrichterstaat. Vastned Retail Belgium beoogt de invulling van de winkels rond het binnenplein van Julianus Shopping met onder meer recreatieve functies die aansluiten op het aangrenzende hotel Eburon.



Tongeren - 8.890 m²

Persbericht

Tussentijdse verklaring over
het derde kwartaal 2013
van de raad van bestuur
over de periode 01.07.2013
tot 30.09.2013



Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.09.2013	30.06.2013	31.12.2012	30.09.2012
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	363.552	357.925	359.183	367.338
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	372.640	366.873	368.162	376.577
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	147.313	149.873	151.041	159.533
Bezettingsgraad ⁵ (%)	95,8 %	95,7 %	97,3 %	97,4 %

In het derde kwartaal van 2013 is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium toegenomen met € 6 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 30 juni 2013 en bedraagt op 30 september 2013 € 364 miljoen (€ 358 miljoen op 30 juni 2013).

Deze stijging van het vastgoed in het derde kwartaal van 2013 is hoofdzakelijk het gevolg van de investering in een binnenstadswinkel in Brugge met een reële waarde van € 11,3 miljoen en de desinvestering van een retailpark in Schelle en een winkelpand in Merksem met een totale reële waarde van € 4,0 miljoen.

Na de aankoop van de premium high street shop in Brugge en de verkoop van het retailpark in Schelle en het winkelpand in Merksem maken de binnenstadswinkels op 30 september 2013 58 % van de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak uit.

De **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille is quasi stabiel gebleven ten opzichte van 30 juni 2013 en bedraagt 95,8 % op 30 september 2013.



Namen - 2.332 m²

⁵ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Persbericht

Tussentijdse verklaring over
het derde kwartaal 2013
van de raad van bestuur
over de periode 01.07.2013
tot 30.09.2013



2. Financiële resultaten

2.1. Cumulatieve cijfers voor eerste negen maanden van 2013

RESULTATEN in duizenden €	30.09.2013	30.09.2012
Operationeel uitkeerbaar resultaat	9.969	9.976
Portefeuilleresultaat	-1.626	6.143
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	1.613	-1.746
NETTORESULTAAT	9.956	14.373

RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.2013	30.09.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	1,96	2,83
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,96	1,96

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Vastned Retail Belgium blijft in de eerste negen maanden van 2013 stabiel op € 10,0 miljoen in vergelijking met dezelfde periode van boekjaar 2012. Dit resultaat is voornamelijk het gevolg van € 0,4 miljoen lagere huurinkomsten door de verkoop van 3 % van de vastgoedportefeuille in december 2012, gecompenseerd door een daling van de vastgoedkosten met € 0,2 miljoen en een afname van de netto interestkosten met € 0,2 miljoen.

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** bedraagt bijgevolg € 1,96 voor de eerste negen maanden van 2013 wat ongewijzigd is ten opzichte van dezelfde periode van vorig jaar.

Persbericht

Tussentijdse verklaring over
het derde kwartaal 2013
van de raad van bestuur
over de periode 01.07.2013
tot 30.09.2013



KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	45,86	46,29	45,38
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	47,62	48,07	47,16
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	46,64	47,61	46,70
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	51,01	47,60	47,95
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	11 %	3 %	6 %

Op 30 september 2013 bedraagt de **nettoactiefwaarde (reële waarde)** van het aandeel € 45,86 (€ 46,29 op 31 december 2012). Aangezien de beurskoers van Vastned Retail Belgium op 30 september 2013 € 51,01 bedraagt, noteert het aandeel op 30 september 2013 met een premie van 11 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak bedraagt op 30 september 2013 36 % en is hiermee 1 % toegenomen ten opzichte van 30 juni 2013 door de aankoop van het pand in de Steenstraat 38 in Brugge.

Op 30 september 2013 zijn 87 % van de **kredietlijnen** van de bevak langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,0 jaar. 13 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen met een onbeperkte looptijd. In het derde kwartaal van 2013 heeft Vastned Retail Belgium een financiering verlengd van een krediet dat op vervaldag komt op 1 januari 2014 voor een bedrag van € 15 miljoen. Het bestaande krediet is bij dezelfde bankier geherfinancierd met een looptijd van 4 jaar en aan marktconforme voorwaarden. Hiermee heeft de bevak al haar herfinancieringen voor de boekjaren 2013 en 2014 reeds afgerond.

Op 30 september 2013 heeft 69 % van de kredietlijnen een vaste rentevoet of is gefixeerd door middel van renteswaps. De rentevoeten op de kredieten van de bevak liggen vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,1 jaar. Op 30 september 2013 heeft Vastned Retail Belgium € 8 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij financiële instellingen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften van de bevak op te vangen.

Persbericht

Tussentijdse verklaring over
het derde kwartaal 2013
van de raad van bestuur
over de periode 01.07.2013
tot 30.09.2013



2.2. Resultaten van het derde kwartaal van 2013

RESULTATEN in duizenden €	01.07 - 30.09.2013	01.07 - 30.09.2012
Huurinkomsten	5.404	5.613
Met verhuur verbonden kosten	-35	-36
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	11	6
Vastgoedresultaat	5.380	5.583
Vastgoedkosten	-563	-677
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-269	-244
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	4.548	4.662
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	306	66
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.076	1.501
Ander portefeuilleresultaat	-89	10
Operationeel resultaat	2.689	6.239
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-1.253	-1.256
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	119	-612
Belastingen	-6	-10
Nettoresultaat	1.549	4.361
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	3.267	3.383
Portefeilleresultaat	-1.859	1.577
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	141	-599

Persbericht

Tussentijdse verklaring over
het derde kwartaal 2013
van de raad van bestuur
over de periode 01.07.2013
tot 30.09.2013



Analyse van de resultaten van het derde kwartaal van 2013⁶

In het derde kwartaal van 2013 bedragen de **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium € 5,4 miljoen (€ 5,6 miljoen). Deze daling is voornamelijk te wijten aan de verkoop van circa 3 % van de vastgoedportefeuille in december 2012, deels gecompenseerd door indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen.

De **vastgoedkosten** van de bevak nemen voor het derde kwartaal van 2013 af tot - € 0,6 miljoen (- € 0,7 miljoen) als gevolg van lagere onderhouds- en herstellingskosten.

De **algemene kosten** blijven op hetzelfde niveau als in het derde kwartaal van vorig boekjaar.

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** is de meerwaarde van € 0,4 miljoen die gerealiseerd is op de verkoop van het retailpark in Schelle en het winkelpand in Merksem met een totale reële waarde van € 4,0 miljoen (op 31 december 2012).

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn voor het derde kwartaal van 2013 negatief en bedragen - € 2,1 miljoen (€ 1,5 miljoen). Dit effect is voornamelijk te wijten aan de daling van de reële waarde van Julianus Shopping in Tongeren en de afboeking van 2,5 % transactiekosten voor de aankoop van het pand in de Steenstraat 38 in Brugge. De reële waarde van de overige panden is quasi stabiel gebleven.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** is voor het derde kwartaal van 2013 stabiel gebleven ten opzichte van het derde kwartaal van 2012 en bedraagt - € 1,3 miljoen (- € 1,3 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de bevak komt voor het derde kwartaal van 2013 op circa 4,1 % inclusief bankmarges (3,8 %).

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in het derde kwartaal van 2013 de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,1 miljoen (- € 0,6 miljoen).

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Vastned Retail Belgium voor het derde kwartaal van 2013 bedraagt € 3,3 miljoen (€ 3,4 miljoen) of een afname met circa € 0,1 miljoen of 3 %. Per aandeel betekent dit voor het derde kwartaal van 2013 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,64 (€ 0,67) of een daling met circa 4 % in vergelijking met het derde kwartaal van 2012 wat voornamelijk het gevolg is van lagere huurinkomsten door de verkoop van circa 3 % van de vastgoedportefeuille in december 2012.



Antwerpen - 140 m²

⁶ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het derde kwartaal 2012 (01.07.2012 - 30.09.2012).

Persbericht

Tussentijdse verklaring over
het derde kwartaal 2013
van de raad van bestuur
over de periode 01.07.2013
tot 30.09.2013



3. Vooruitzichten voor 2013

Behoudens onverwachte evoluties, zoals belangrijke faillissementen van huurders of onvoorziene rentestijgingen, schat Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2013 een brutodividend per aandeel tussen € 2,60 en € 2,65 te kunnen aanbieden aan haar aandeelhouders (in vergelijking met € 2,62 voor boekjaar 2012). Op basis van de slotkoers op 30 september 2013 (€ 51,01) komt dit neer op een brutodividendrendement van circa 5,1 %.



Turnhout - 1.269 m²

Noot aan de redactie: voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:

Vastned Retail Belgium NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht,
Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87, www.vastnedretailbelgium.be

Persbericht

Tussentijdse verklaring over
het derde kwartaal 2013
van de raad van bestuur
over de periode 01.07.2013
tot 30.09.2013

Bijlagen



Geconsolideerde winst- en verliesrekening (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2013	30.09.2012
Huurinkomsten	16.297	16.686
Met verhuur verbonden kosten	-99	-97
NETTOHUURRESULTAAT	16.198	16.589
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	27	5
VASTGOEDRESULTAAT	16.225	16.594
Technische kosten	-388	-578
Commerciële kosten	-158	-157
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-112	-77
Beheerskosten van het vastgoed	-929	-924
Andere vastgoedkosten	-118	-189
VASTGOEDKOSTEN	-1.705	-1.925
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14.520	14.669
Algemene kosten	-802	-807
Andere operationele opbrengsten en kosten	70	56
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	13.788	13.918
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	259	560
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.794	5.507
Ander portefeuilleresultaat	-91	76
OPERATIONEEL RESULTAAT	12.162	20.061
Financiële opbrengsten	2	37
Netto interestkosten	-3.737	-3.916
Andere financiële kosten	-8	-4
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.561	-1.779
FINANCIEEL RESULTAAT	-2.182	-5.662
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	9.980	14.399
BELASTINGEN	-24	-26
NETTORESULTAAT	9.956	14.373

Persbericht

Tussentijdse verklaring over
het derde kwartaal 2013
van de raad van bestuur
over de periode 01.07.2013
tot 30.09.2013



Geconsolideerde winst- en verliesrekening (9 maanden) (vervolg)

in duizenden €	30.09.2013	30.09.2012
NETTORESULTAAT	9.956	14.373
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	9.969	9.976
Portefeuilleresultaat	-1.626	6.143
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	1.613	-1.746
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	9.956	14.373
Minderheidsbelangen	0	0
RESULTAAT PER AANDEEL	30.09.2013	30.09.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	1,96	2,83
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,96	1,96

Geconsolideerd globaalresultaat (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2013	30.09.2012
NETTORESULTAAT	9.956	14.373
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	1.148	178
GLOBAALRESULTAAT	11.104	14.551
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	11.104	14.551
Minderheidsbelangen	0	0

Persbericht

Tussentijdse verklaring over
het derde kwartaal 2013
van de raad van bestuur
over de periode 01.07.2013
tot 30.09.2013



Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.09.2013	31.12.2012
Vaste activa	364.164	359.792
Immateriële vaste activa	7	4
Vastgoedbeleggingen	363.552	359.183
Andere materiële vaste activa	602	602
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	6.088	3.142
Activa bestemd voor verkoop	4.515	1.999
Handelsvorderingen	256	245
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	120	161
Kas en kasequivalenten	425	216
Overlopende rekeningen	772	521
TOTAAL ACTIVA	370.252	362.934

Persbericht

Tussentijdse verklaring over
het derde kwartaal 2013
van de raad van bestuur
over de periode 01.07.2013
tot 30.09.2013



Geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.09.2013	31.12.2012
Eigen vermogen	232.878	235.080
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	232.878	235.080
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	121.526	115.020
Nettoresultaat van het boekjaar	9.956	18.664
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	137.374	127.854
Langlopende verplichtingen	123.275	94.648
Langlopende financiële schulden	120.013	89.517
<i>Kredietinstellingen</i>	120.000	89.500
<i>Financiële leasing</i>	13	17
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.110	4.998
Andere langlopende verplichtingen	115	118
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	37	15
Kortlopende verplichtingen	14.099	33.206
Kortlopende financiële schulden	9.655	27.399
<i>Kredietinstellingen</i>	9.650	27.394
<i>Financiële leasing</i>	5	5
Andere kortlopende financiële verplichtingen	875	1.697
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.249	2.971
Andere kortlopende verplichtingen	215	210
Overlopende rekeningen	1.105	929
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	370.252	362.934