

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur over het eerste kwartaal 2019

- Voortzetting van de strategie met een duidelijke focus op topwinkelvastgoed.
- Op 31 maart 2019 bestaat de vastgoedportefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed en retailparken.
- Gezien de huidige kwaliteit van de portefeuille wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen core city assets en mixed retail locations.
- Bezettingsgraad op 31 maart 2019: 97% (98% op 31 december 2018).
- Focus van het management in 2019 voornamelijk gericht op het behouden van de hoge bezettingsgraad.
- Daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 7,8 miljoen¹ in het eerste kwartaal van 2019 als gevolg van een verdere daling van de geschatte markthuren.
- Stijging van het EPRA resultaat² in het eerste kwartaal van 2019 met 2% tot € 0,67 per aandeel (€ 0,66 voor het eerste kwartaal van 2018).
- Beperkte schuldgraad van 27% op 31 maart 2019.

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2018.

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 2018 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 eerste kwartaal van 2019

Verhuringen

In het eerste kwartaal van 2019 heeft Vastned Retail Belgium 9 verhuurtransacties gerealiseerd die circa 3% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.

- Er zijn 6 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe huurders voor een totaal huurvolume van € 0,4 miljoen op jaarbasis. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 7,5% hoger dan de huur van de vorige huurovereenkomsten.
- Er zijn 3 huurovereenkomsten hernieuwd voor een huurvolume van circa € 0,1 miljoen op jaarbasis. Hierbij is de nieuwe huurprijs gemiddeld 13,9% (of € 24.000 op jaarbasis) lager dan de bestaande huurovereenkomsten. De daling van de huurprijzen is voornamelijk toe te wijzen aan de panden gelegen in secundaire binnensteden in Wallonië.

Naar aanleiding van het vertrek van de meubelretailer Seats & Sofa's op het Gouden Kruispunt te Tielt-Winge, werd een huurovereenkomst afgesloten met Jysk, een Deense internationale meubelretailer met 2.700 verkooppunten in 52 landen, die "alles voor de woning" verkoopt. Het pand wordt momenteel verbouwd en door het verwijderen van een tussenvloer uit deze retail unit wordt een winkel gecreëerd van 2.000 m² met op het gelijkvloers een vrije hoogte van 5,5 meter.

Herontwikkelingen

Inmiddels werd de bouwvergunning bekomen voor de ontwikkeling van een duplexappartement boven het winkelpand gelegen te Schuttershofstraat 30, dat wordt uitgebaat door de Franse high-end fashion retailer, ZAPA.

Daar waar mogelijk, is het de intentie van Vastned Retail Belgium om de leegstaande verdiepingen boven winkels een residentiële bestemming te geven en op deze manier meerwaarde te creëren in de vastgoedportefeuille.



Antwerpen - Schuttershofstraat - ZAPA

Bezettingsgraad³

BEZETTINGSGRAAD (EXCLUSIEF PANDEN IN RENOVATIE)	31.03.2019	31.12.2018
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	97%	98%

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 97% op 31 maart 2019 en is daarmee met 1% gedaald ten opzichte van 31 december 2018. In de huidige omstandigheden op de retailmarkt nemen de contractonderhandelingen een langere

periode in beslag. Hierdoor is de vennootschap er niet in geslaagd om aansluitend op vertrekkende huurders nieuwe contracten af te sluiten waardoor de portefeuille te maken krijgt met wat langere periodes van leegstand.

Evolutie reële waarde

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.03.2019	31.12.2018
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	364.699	372.278
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	89.577	89.730

Op 31 maart 2019 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium € 365 miljoen en is daarmee € 7 miljoen afgenomen ten opzichte van jaareinde 2018 (€ 372 miljoen op 31 december 2018). Deze afname is hoofdzakelijk het gevolg van de verdere daling van de geschatte markthuren. De daling van de geschatte markthuren is het resultaat van de veranderingen die gaande zijn in het retaillandschap waaronder het constante zoeken naar het juiste evenwicht tussen online en offline verkopen bij de retailers en het gewijzigde bestedingspatroon bij de consumenten.

De totale verhuurbare oppervlakte per 31 maart 2019 is 89.577 m².

Samenstelling van de vastgoedportefeuille

Tijdens het eerste kwartaal van 2019 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de samenstelling van de vastgoedportefeuille in vergelijking met 31 december 2018. Op 31 maart

2019 bestaat het merendeel van de portefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en state-of-the-art retailparken.

³ 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 eerste kwartaal van 2019

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

IN DUIZENDEN €	31.03.2019	31.03.2018
Huurinkomsten	4.868	4.832
Met verhuur verbonden kosten	-41	-39
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	4	30
VASTGOEDRESULTAAT	4.831	4.823
Vastgoedkosten	-539	-529
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-451	-506
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	3.841	3.788
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.757	25
Ander portefeuilleresultaat	44	54
OPERATIONEEL RESULTAAT	-3.872	3.867
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)	-424	-428
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-387	171
Belastingen	-10	-15
NETTORESULTAAT	-4.693	3.595
Toelichting:		
EPRA resultaat	3.407	3.330
Portefeilleresultaat	-7.713	79
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	-387	186

GEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2019	31.03.2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	-0,92	0,71
EPRA resultaat (€)	0,67	0,66

Analyse van de resultaten⁴

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium bedragen in het eerste kwartaal van 2019 € 4,9 miljoen (€ 4,8 miljoen). De stijging met € 0,1 miljoen komt voornamelijk door de nieuwe verhuringen welke in de loop van boekjaar 2018 werden afgesloten, alsook indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen.

De vastgoedkosten bedragen € 0,5 miljoen (€ 0,5 miljoen) en zijn stabiel gebleven in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. De vastgoedkosten hebben voornamelijk betrekking op commerciële kosten zoals commissielonen en erelonen voor advocaten, technische kosten voor het onderhoud van de gebouwen en kosten voor het beheer van het vastgoed. De algemene kosten bedragen € 0,5 miljoen (€ 0,5 miljoen) en zijn dus ook stabiel gebleven in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van het eerste kwartaal van 2019 zijn negatief en bedragen € -7,8 miljoen (€ 25.000). Deze daling is volledig toe te wijzen aan de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, als gevolg van een verdere daling van de geschatte markthuren.

Het financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt € -0,4 miljoen per 31 maart 2019 (€ -0,4 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,7% inclusief bankmarges voor het eerste kwartaal van 2019 (1,7%).

De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten bevatten in het eerste kwartaal van 2019 de toename 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 € -0,4 miljoen (€ 0,2 miljoen).

Het nettoresultaat van Vastned Retail Belgium voor het eerste kwartaal van 2019 bedraagt € -4,7 miljoen (€ 3,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 3,4 miljoen (€ 3,3 miljoen) of een stijging van ongeveer 2%;
- het portefeuilleresultaat van € -7,7 miljoen (€ 0,1 miljoen);
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet uitkeerbare elementen voor een bedrag van € -0,4 miljoen (€ 0,2 miljoen).

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt bijgevolg € 0,67 voor het eerste kwartaal van 2019 of een stijging van 1 eurocent ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 0,66 per aandeel).

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2019	31.12.2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	51,93	52,86
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	53,88	54,78
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	52,46	53,31
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	49,60	40,90
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-5%	-23%

Op 31 maart 2019 bedraagt de nettowaarde (reële waarde) € 51,93 per aandeel (€ 52,86 op 31 december 2018). Aangezien de beurskoers van Vastned Retail Belgium € 49,60 bedraagt op 31 maart 2019, noteert het aandeel op 31 maart 2019 met een discount van 5% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De schuldgraad van de vennootschap is met 0,5% gedaald in het eerste kwartaal van 2019 en bedraagt 27% op 31 maart 2019 (27,5% op 31 december 2018).

⁴ Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers van het eerste kwartaal 2018.

3. Algemene vergadering en dividenduitkering

De algemene vergadering van aandeelhouders van 24 april 2019 heeft de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen van Vastned Retail Belgium afgesloten op 31 december 2018, met inbegrip van de resultaatsbestemming, goedgekeurd. Voor boekjaar 2018 wordt een bruto dividend van € 2,85 per aandeel uitgekeerd. Na inhouding van roerende voorheffing van 30% bedraagt het netto dividend van boekjaar 2018 € 1,995 per aandeel. Het dividend is betaalbaar vanaf 9 mei 2019 op basis van het aandeelhouderschap op 8 mei 2019.

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.



Antwerpen - Steenhouwersvest - Pain Quotidien - Damoy - Diane Von Furstenberg

4. Vooruitzichten 2019

Vastned Retail Belgium gaat in 2019 verder op de ingeslagen weg met een duidelijkere focus op topkwaliteit inzake retaillocaties en retailparken. De vennootschap zal verder streven naar een duidelijk overwicht van het allerbeste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in de grote steden. De focus ligt voornamelijk op de acquisitie van winkelpanden in de Antwerpse binnenstad, alsook op andere grote steden zoals Gent, Brussel en Brugge. Door de focus op een beperkt aantal stadskernen te leggen, groeit de marktkennis van het asset team van de vennootschap waardoor opportuniteiten goed ingeschat kunnen worden. Nieuwe investeringen zullen in belangrijke mate afhangen van de verdere evoluties van de markt van het winkelvastgoed. Op lange termijn is het streefdoel om voor 75% in het topwinkelvastgoed in de populairste steden geïnvesteerd te zijn.

Vastned Retail Belgium heeft de voorbije jaren de **kwaliteit** van de vastgoedportefeuille sterk verhoogd door te investeren in kwaliteitsvolle binnenstedelijke panden alsook door de desinvestering van verschillende niet-strategische retaillocaties. Dit resulteert in een goed verhuurde vastgoedportefeuille met een bezettingsgraad van 97%. Gezien de huidige kwaliteit van de portefeuille wordt er dan ook geen onderscheid meer gemaakt tussen de segmenten core city assets en mixed retail locations.

E-commerce blijft zich verder ontwikkelen en met de vestiging van een Europees logistiek centrum te Luik geeft het Chinese Alibaba aan de Europese markt serieus in het vizier

te willen nemen. Ook Amazon heeft aangegeven dat ze zich gaan richten op het Nederlandstalige taalgebied. Verder zien we dat consumenten een steeds groter deel van hun beschikbaar budget besteden aan smartphones, multimedia, restaurantbezoeken en reizen. Dit alles zorgt ervoor dat de druk op de winkelketens toeneemt en gedurende het eerste kwartaal van 2019 heeft dit geleid tot het faillissement van ketens zoals CoolCat, Intertoys, New Look België, Sissy Boy en Tony Mertens Interieur. Door het openvallen en beschikbaar worden van een aantal panden, onder meer door bovenvermelde faillissementen, komen huurprijzen onder druk te staan en zijn deze momenteel stagnerend tot dalend. Ook als gevolg van de dalende marges bij retailers staan de huurprijzen onder druk. Door deze dalende marges, enerzijds als gevolg van een wijzigend bestedingspatroon van de consument, en anderzijds door de hoge investeringskosten in hun e-commerce platform, trachten retailers bij hun verhuurder huurverlagingen, tijdelijke huurkortingen of omzet gerelateerde huurprijzen te onderhandelen.

Echter, fysieke winkels die toegevoegde waarde bieden aan hun klanten in de vorm van service, relevante informatie en een aangename winkelbeleving, zullen steeds hun kernfunctie in de retailhandel blijven behouden.

De kwaliteit van en de diversificatie binnen de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium zal naar verwachting voor een solide basis voor de toekomstige resultaten van de vastgoedvennootschap zorgen.

Over Vastned Retail Belgium. Vastned Retail Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (VASTB). Vastned Retail Belgium investeert exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de vastgoedportefeuille uit binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. De GJV wenst op termijn voor 75% geïnvesteerd te zijn in topwinkelpanden.

Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

VASTNED RETAIL BELGIUM NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,
Rudi Taelmans - CEO of Elke Krols - CFO, 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

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

IN DUIZENDEN €	31.03.2019	31.03.2018
Huurinkomsten	4.868	4.832
Met verhuur verbonden kosten	-41	-39
NETTOHUURRESULTAAT	4.827	4.793
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.097	1.094
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.097	-1.094
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	30
VASTGOEDRESULTAAT	4.831	4.823
Technische kosten	-140	-211
Commerciële kosten	-33	-28
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-80	-30
Beheerskosten van het vastgoed	-278	-251
Andere vastgoedkosten	-8	-9
Vastgoedkosten	-539	-529
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.292	4.294
Algemene kosten	-455	-509
Andere operationele opbrengsten en kosten	4	3
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	3.841	3.788
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.757	25
Ander portefeuilleresultaat	44	54
OPERATIONEEL RESULTAAT	-3.872	3.867
Financiële opbrengsten	0	1
Netto-interestkosten	-423	-427
Andere financiële kosten	-1	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-387	171
Financieel resultaat	-811	-257
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	-4.683	3.610
Belastingen	-10	-15
NETTORESULTAAT	-4.693	3.595

IN DUIZENDEN €	31.03.2019	31.03.2018
Toelichting:		
EPRA resultaat	3.407	3.330
Portefeuilresultaat	-7.713	79
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbaar elementen	-387	186
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-4.693	3.595
Minderheidsbelangen	0	0

2. Geconsolideerd globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	31.03.2019	31.03.2018
NETTORESULTAAT	-4.693	3.595
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	-4.693	3.595
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-4.693	3.595
Minderheidsbelangen	0	0

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	31.03.2019	31.12.2018
Vaste activa	365.185	372.782
Immateriële vaste activa	13	13
Vastgoedbeleggingen	364.699	372.278
Andere materiële vaste activa	470	488
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	2.733	1.658
Handelsvorderingen	300	330
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0	12
Kas en kasequivalenten	570	512
Overlopende rekeningen	1.863	804
TOTAAL ACTIVA	367.918	374.440
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €	31.03.2019	31.12.2018
Eigen vermogen	263.749	268.442
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	263.749	268.442
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	159.806	159.806
Nettoresultaat van het boekjaar	7.240	7.240
Nettoresultaat van het boekjaar - eerste kwartaal 2019	-4.693	0
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	104.169	105.998
Langlopende verplichtingen	94.778	97.584
Langlopende financiële schulden	91.976	95.161
<i>Kredietinstellingen</i>	91.976	95.161
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.478	2.090
Andere langlopende verplichtingen	114	116
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	210	217
Kortlopende verplichtingen	9.391	8.414
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	4.700	4.850
<i>Kredietinstellingen</i>	4.700	4.850
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.131	2.084
Andere kortlopende verplichtingen	621	603
Overlopende rekeningen	1.670	608
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	367.918	374.440



VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74
2600 Berchem - Antwerpen
T +32 3 361 05 90
info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE