



Overzicht 2016

- Verdere uitvoering van de strategie om op termijn het aandeel premium city high street shops in de vastgoedportefeuille boven 75% te brengen.
- Op 31 december 2016 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).
- Toonaangevende herontwikkeling en grondige restauratie van een aan AS Adventure verhuurde premium city high street shop van 3.000 m² in de Zonnestraat in Gent afgerond.
- Realisatie van 14 verhuurtransacties die circa 6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 5% tot gevolg.
- Bezettingsgraad op 31 december 2016: 98% (98% op 31 december 2015).
- Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met circa 3%¹ in boekjaar 2016, voornamelijk door de aanscherping van de rendementen van de premium city high street shops en nieuwe verhuringen.
- Brutodividend bedraagt € 2,45 per aandeel voor boekjaar 2016 (€ 2,51 voor boekjaar 2015). Brutodividendrendement van 4,6% op basis van de slotkoers op 31 december 2016 zijnde, € 53,85.
- Daling van het operationeel uitkeerbaar resultaat in het boekjaar 2016 tot € 2,45 per aandeel (€ 2,51 voor boekjaar 2015) voornamelijk door de desinvestering eind 2015 van 14 niet-strategische panden.
- Beperkte schuldgraad van 27% op 31 december 2016.
- Vastned Retail Belgium heeft dedicated management gekregen.

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2015.

Inhoudsopgave

1.	Operationele activiteiten in 2016	
1.1.	Algemene en strategische evoluties	3
1.2.	Evolutie vastgoedportefeuille	4
1.3.	Investerings	8
1.4.	Herontwikkelingen	8
1.5.	Desinvesteringen	9
1.6.	Verhuringen	10
2.	Financiële resultaten 2016	
2.1.	Geconsolideerde winst- en-verliesrekening	12
2.2.	Geconsolideerde balans	14
2.3.	Financiële structuur	17
3.	Vooruitzichten 2017	
4.	Organisatiestructuur	
5.	Financiële kalender 2017	
	 Bijlagen: financiële staten	
1.	Geconsolideerde winst- en-verliesrekening	21
2.	Geconsolideerd globaalresultaat	22
3.	Geconsolideerde balans	23
4.	Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	24

1. Operationele activiteiten in 2016

1.1. Algemene en strategische evoluties

Vastned Retail Belgium is in 2016 verder gegaan op de ingeslagen weg met een **investeringsstrategie** die duidelijk focust op topkwaliteit inzake locaties en panden.

Vastned Retail Belgium meent dat populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke en unieke winkelbelevingswaarde en tevens als investeringsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden. Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn in de retailmarkt wil Vastned Retail Belgium zich verder richten op 'premium city high street shops'. Premium cities zijn aantrekkelijke winkelsteden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten. Dit zijn steden zoals Antwerpen, Brussel, Brugge en Gent. Hier zal Vastned Retail Belgium zich alleen richten op de allerbeste winkelstraten in het historische hart van deze steden. Reeds 59% van de vastgoedportefeuille is op dergelijke locaties gelegen op 31 december 2016.

Het is de bedoeling om door acquisities en desinvesteringen het strategische doel van 75% aanwezigheid op deze markten in het segment van de premium city high street shops te realiseren. Voor de resterende 25% zal Vastned Retail Belgium hoogkwalitatieve baanwinkellocaties en retailparken en dito binnenstadslocaties in overige steden in portefeuille blijven houden.

Op vlak van **desinvesteringen** heeft Vastned Retail Belgium in 2016 in totaal 1 niet-strategische binnenstadwinkel op een secundaire locatie verkocht en hiermee een verdere verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille tot stand gebracht.

De strategische focus op premium city high street shops vertaalt zich in de aantrekkingskracht van de panden voor sterke huurders en de stijging van de gemiddelde huurprijs bij het hernieuwen van huurovereenkomsten. Het succes van de strategische focus blijkt ook uit de 99% **bezettingsgraad** in dit segment en de stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

In 2016 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van **verhuringen en huurgroei**. In totaal zijn er 14 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 1,2 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten wat circa 6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt. De gemiddelde huurtoename in deze transacties is circa 5%.

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** bedraagt € 12,5 miljoen in boekjaar 2016 ten opzichte van € 12,7 miljoen in boekjaar 2015 of een daling met € 0,2 miljoen of circa 2%. Deze daling ontstaat voornamelijk door de desinvestering van niet-strategische winkelpanden, zowel in 2014 als in 2015, met een vermindering van de huurinkomsten tot gevolg. Dit effect is deels gecompenseerd door lagere vastgoed- en financieringskosten, en door inkomsten uit de verwerving van premium city high street shops in 2015.

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2016 een **brutodividend** van € 2,45 per aandeel vergeleken met € 2,51 in 2015. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel 4,6% op basis van de beurskoers op 31 december 2016.

1.2. Evolutie vastgoedportefeuille²

Op 31 december 2016 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 (58% op 31 december 2015). 16% van de portefeuille

bestaat uit high street shops (17% op 31 december 2015), dit zijn binnenstadswinkels buiten de premium steden. De non-high street shops, dit zijn de retailparken en baanwinkels, maken 25% uit van de vastgoedportefeuille (25% op 31 december 2015).

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2016	31.12.2015
Reële waarde van de portefeuille (€ 000)	350.719	346.674
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	90.255	90.220

Op 31 december 2016 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 351 miljoen (€ 347 miljoen per 31 december 2015). Deze toename met € 4 miljoen in 2016 ten opzichte van 31 december 2015 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de desinvestering van 1 niet-strategische binnenstadswinkel op secundaire locatie met een totale reële waarde van € 5 miljoen op 31 december 2015 of circa 1,5% van de totale vastgoedportefeuille;
- een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 9 miljoen voornamelijk bij de premium city high street shops als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuringen.

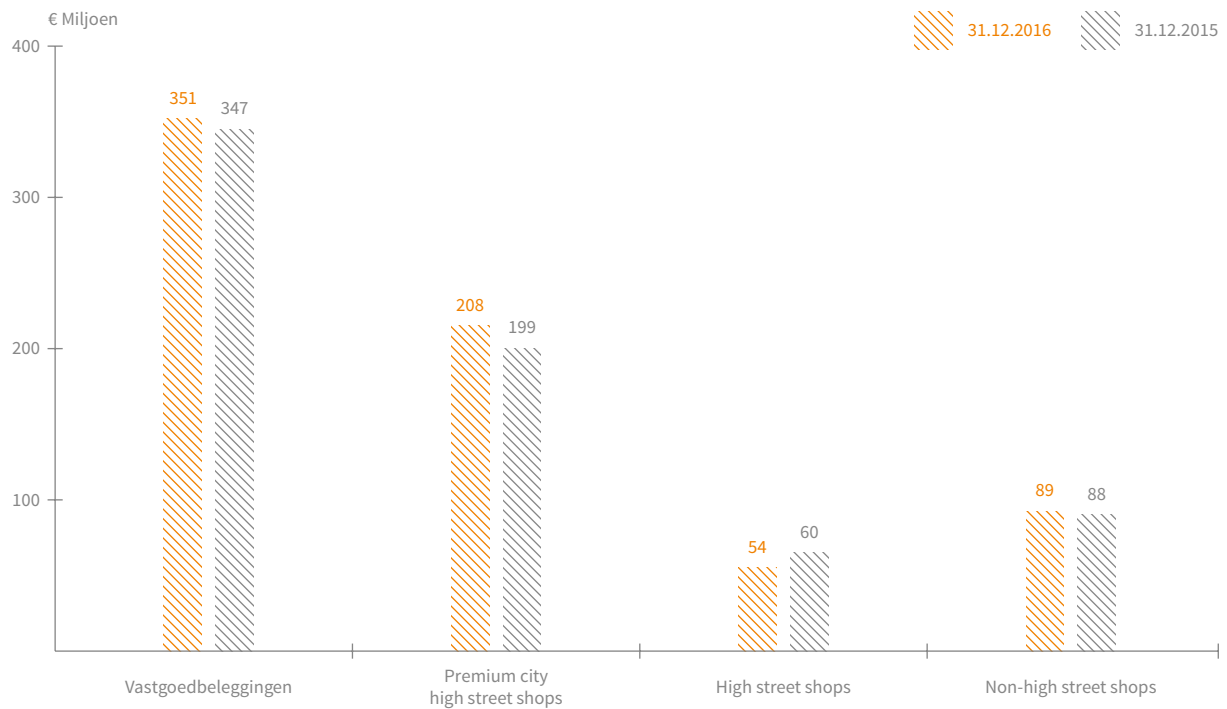
De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2016 € 351 miljoen.



Graanmarkt 13 - Antwerpen

² De grafieken zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2016 en van de reële waarde van het vastgoed op 31 december 2016.

Evolutie van de reële vastgoedwaarde (miljoen €)



De **reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille** van Vastned Retail Belgium is toegenomen met € 9 miljoen of circa 3% in 2016 (bij een gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2015). Voor de premium city high street shops is de reële waarde gestegen met circa 4%, voor de high street shops is deze stabiel gebleven en voor de non-high street shops heeft zich ook een stijging voorgedaan van bijna 2%.

De markthuren en rendementen³ zijn verder aangescherpt in 2016, voornamelijk voor de premium city high street shops. Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap stijgt licht met 21 basispunten.

Op 31 december 2016 is het gemiddelde rendement in de portefeuille van Vastned Retail Belgium 5% voor premium city high street shops (5% op 31 december 2015), 6% voor high street shops (6% op 31 december 2015) en 7% voor non-high street shops (7% op 31 december 2015).



H&M - Steenstraat 80 - Brugge

³ Het rendement (yield) wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren (verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Het beleggingsbeleid van Vastned Retail Belgium is gericht op winkelvastgoed waarbij volgende criteria van belang zijn voor de risicospreiding in de vastgoedportefeuille: het type pand, de geografische ligging en de aard van de huurders.

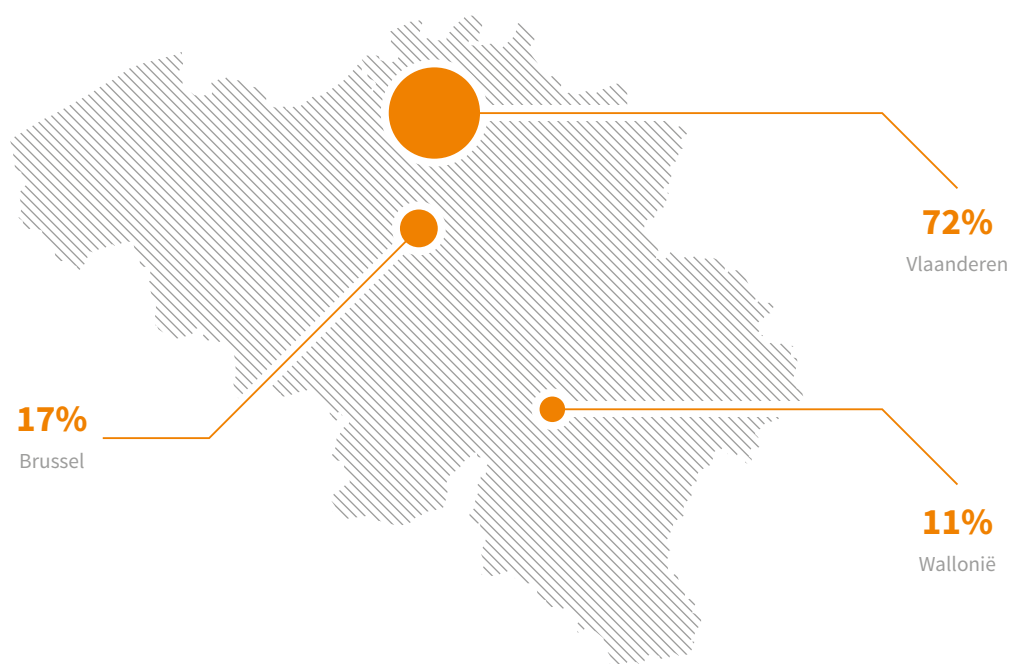
Op 31 december 2016 is deze risicospreiding als volgt:

Spreiding naar type winkelpand



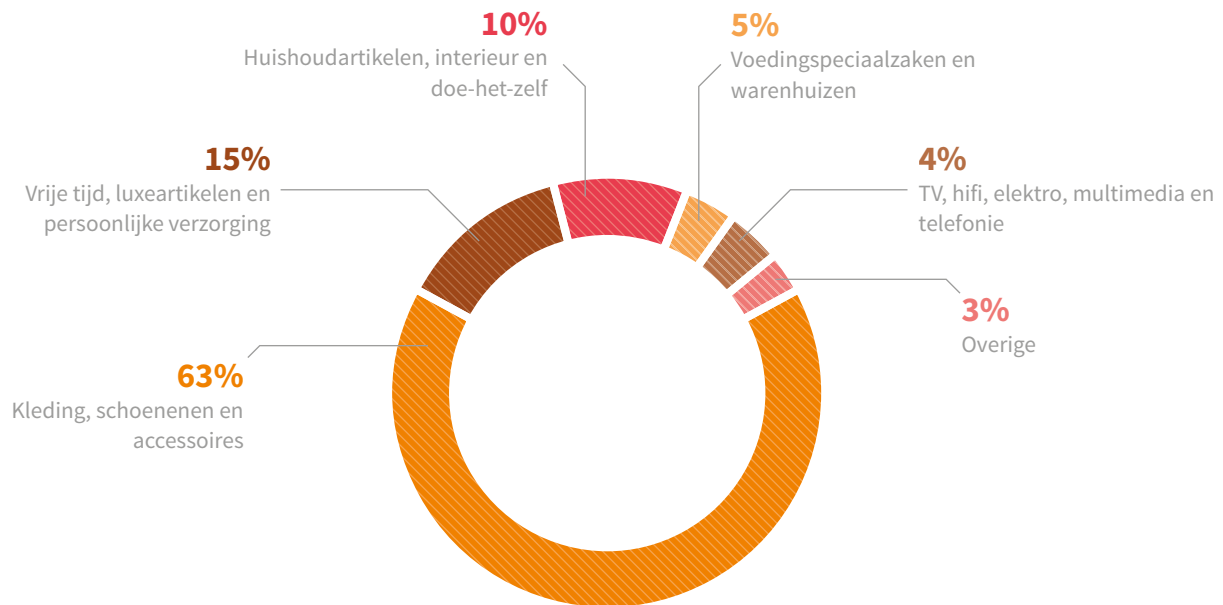
Op 31 december 2016 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille uit premium city high street shops, 16% uit high street shops en 25% uit non-high street shops (retailparken en baanwinkels).

Geografische spreiding



De portefeuille omvat per 31 december 2016 144 verhuurbare units, verspreid over 60 verschillende locaties.

Spreiding naar aard van de huurders



Spreiding naar omvang van de huurders

Op 31 december 2016 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 19,8% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium.

De FSMA heeft aan Vastned Retail Belgium een afwijking toegestaan van de begrenzing tot 20% overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet. Dit artikel legt een GVV het verbod op om meer dan 20% van haar activa te beleggen in één enkel vastgoed geheel. Voormelde afwijking werd bekomen voor 2 jaar, tot oktober 2017.

Op 31 december 2016 is Vastned Retail Belgium erin geslaagd om het aandeel van verhuurde gebouwen aan H&M te verlagen tot beneden 20%, ten gevolge van de desinvestering van een niet-strategische binnenstadswinkel in Turnhout gecombineerd met een aanscherping van de rendementen voor de premium city high street shops.

1.3. Investeringsen

Wat betreft nieuwe investeringen ligt de focus van Vastned Retail Belgium op kwalitatief hoogstaand winkelvastgoed op toplocaties in de binnenstad van grotere steden in België, zoals Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.

Investeren in nieuw vastgoed in het premium segment is echter niet evident. Het aanbod aan gepaste investeringsobjecten aan marktconforme voorwaarden is beperkt.

Het management team van Vastned Retail Belgium staat in nauw contact met makelaars en lokale eigenaars zodat interessante investeringsdossiers direct opgepakt kunnen worden.

1.4. Herontwikkelingen

Op de Zonnestraat 6-8 in het centrum van Gent renoveerde Vastned Retail Belgium de afgelopen 2 jaar een van haar historische premium city high street shops. Het pand in kwestie dateert van 1922 en verloor veel van haar grandeur over de jaren heen. De vastgoedvennootschap bezorgde het winkelpand opnieuw haar karaktervolle uitstraling en verhoogde gelijktijdig de commerciële waarde van het pand.

Het interieur werd in ere hersteld, de prachtige art deco glas-in-loodkoepels werden zichtbaar gemaakt en de buitengevel werd zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat hersteld. Deze premium city high street shop wordt sinds augustus 2016 verhuurd aan AS Adventure.

Met deze herontwikkeling ging een investeringsbedrag van circa € 2 miljoen gepaard. De stijging in de reële waarde van het pand bedraagt ruim 50% (vergelijking van de reële waarde vóór aanvang van de werken op 31 december 2014 en de reële waarde op 31 december 2016).



AS Adventure - Zonnestraat 6-8 - Gent

In de loop van Q1 2017 start Vastned Retail Belgium met de afbraak van de aanpalende premium city high street shop op de Zonnestraat 10 en bouwt er een modern winkelpand. De werken worden vermoedelijk in het 2de semester van 2017 opgeleverd. De winkel wordt vanaf de opleveringsdatum verhuurd aan het dameskledingmerk YAYA, een nieuwkomer waarvan de uitbating in handen ligt van Retail Concepts, gekend van het enseigne AS Adventure. Met deze herontwikkeling gaat een investeringsbedrag van circa € 1 miljoen gepaard.

Vastned Retail Belgium is eveneens van plan om begin 2017 de winkel gehuurd door H&M op de Bruul 42-44 in Mechelen samen te voegen met het leegstaande hoekwinkelpand en zo de winkelruimte van de huidige H&M-winkel te vergroten. De huur van deze high street shop wordt met 20% verhoogd wat vrij uniek is voor een stadswinkel in een provinciale stad. Voor deze herontwikkeling is er een investeringsbudget van circa € 0,4 miljoen voorzien.



AS Adventure - Zonnestraat 6-8 - Gent

1.5. Desinvesteringen

Het is de strategie van Vastned Retail Belgium om op termijn het aandeel van de non high street shops in de vastgoedportefeuille van de vennootschap te verminderen en te evolueren naar een aandeel van 75% premium city high street shops in de portefeuille.

In het derde kwartaal van 2016 heeft Vastned Retail Belgium een niet-strategisch winkelpand gelegen in Turnhout verkocht voor een bedrag van € 5 miljoen. Het pand heeft een totale

winkeloppervlakte van 1.269 m² en is verhuurd aan Hennes & Mauritz. Deze desinvestering past volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om zich te focussen op de premium city high street shops. Turnhout is een secundaire winkelstad waar de huurprijzen onder druk staan door de dalende bezoekersaantallen en de toenemende internethandel. Om die redenen achtte de vastgoedvennootschap het opportuun om het winkelpand te desinvesteren.

1.6. Verhuringen

In 2016 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van verhuringen. In totaal zijn er 14 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 1,2 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt. De gemiddelde huurtoename in deze transacties is circa 5%. Er zijn 8 huurovereenkomsten ingegaan in 2016 en de overige zullen in 2017 of later van start gaan.

Nieuwe verhuringen

In 2016 zijn er 10 verhuurtransacties afgesloten met **nieuwe huurders** voor een totaal huurvolume van € 0,7 miljoen op jaarbasis. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 6% hoger dan de huur van de vorige huurovereenkomsten. Deze 10 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 3,6% van de totale huurinkomsten van de vennootschap.

De premium cities blijven standhouden en voor de beste locaties in deze steden betalen toonaangevende retailers hogere prijzen. Op de Zonnestraat in Gent heeft Vastned Retail Belgium een mooie huurgroei kunnen realiseren van meer dan 50% door de herontwikkeling en grondige restauratie van het winkelpand. De huurovereenkomst met AS Adventure is ingegaan in het tweede semester van 2016.

In de loop van Q1 van 2017 start Vastned Retail Belgium met de sloopwerken van haar pand aan de Zonnestraat 10 in Gent zodat aansluitend een nieuwe premium city high street shop gebouwd kan worden. Voor dit nieuwe winkelpand is er een huurovereenkomst getekend met YAYA. YAYA is een dameskledingmerk waarvan de uitbating in handen is van Retail Concepts, de groep achter het enseigne van onder meer AS Adventure. De nieuwe huurovereenkomst gaat in bij oplevering van het pand, vermoedelijk in de tweede jaarhelft van 2017. Op dat ogenblik wordt voor deze premium city high street shop een huurgroei gerealiseerd van circa 23%.

De verhuuractiviteiten geven duidelijk aan dat locaties in de premium cities in trek zijn bij toonaangevende retailers in het hoge segment. Panden in de kern van de meest aantrekkelijke Belgische winkelsteden blijven belangrijk voor sterke retailers. Op deze locaties wensen ze hun marktaandeel en belang te behouden of te vergroten.

Bij de high street shops is het in de huidige marktsituatie bij verhuringen aan nieuwe huurders vaak niet mogelijk om een substantiële huurtoename te realiseren. Op secundaire locaties zijn vaak huurprijzverlagingen noodzakelijk. In 2016 heeft Vastned Retail Belgium in dit segment 3 huurovereenkomsten afgesloten voor een totaal huurvolume van € 0,1 miljoen op jaarbasis. Hierbij is een gemiddelde huurddaling gerealiseerd van 25% ten opzichte van de huur van de vorige huurovereenkomsten.

In het segment van de non-high street shops heeft Vastned Retail Belgium in 2016 4 huurovereenkomsten afgesloten voor een totaal huurvolume van € 0,3 miljoen op jaarbasis. Hierbij is een gemiddelde huurgroei gerealiseerd van 13% ten opzichte van de huur van de vorige huurovereenkomsten. Ook deze transacties wijzen erop dat retailers met expansieplannen geloven in de kwaliteit en ligging van de retailparken en baanwinkels van Vastned Retail Belgium.

Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

In 2016 zijn er bij Vastned Retail Belgium 4 **huurovereenkomsten hernieuwd** voor een huurvolume van circa € 0,5 miljoen op jaarbasis. Hierbij is de nieuwe huurprijs gemiddeld 4,5% hoger dan de huidige huur van de bestaande huurovereenkomsten. Deze 4 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 2,7% van de totale huurinkomsten van de vennootschap.

De grootste huurstijging is gerealiseerd in een premium city high street shop in Brussel waar de huur met circa 9% stijgt.

Deze hernieuwing bewijst nogmaals dat investeren in dé beste winkelstraten van dé allermooiste steden in België loont.

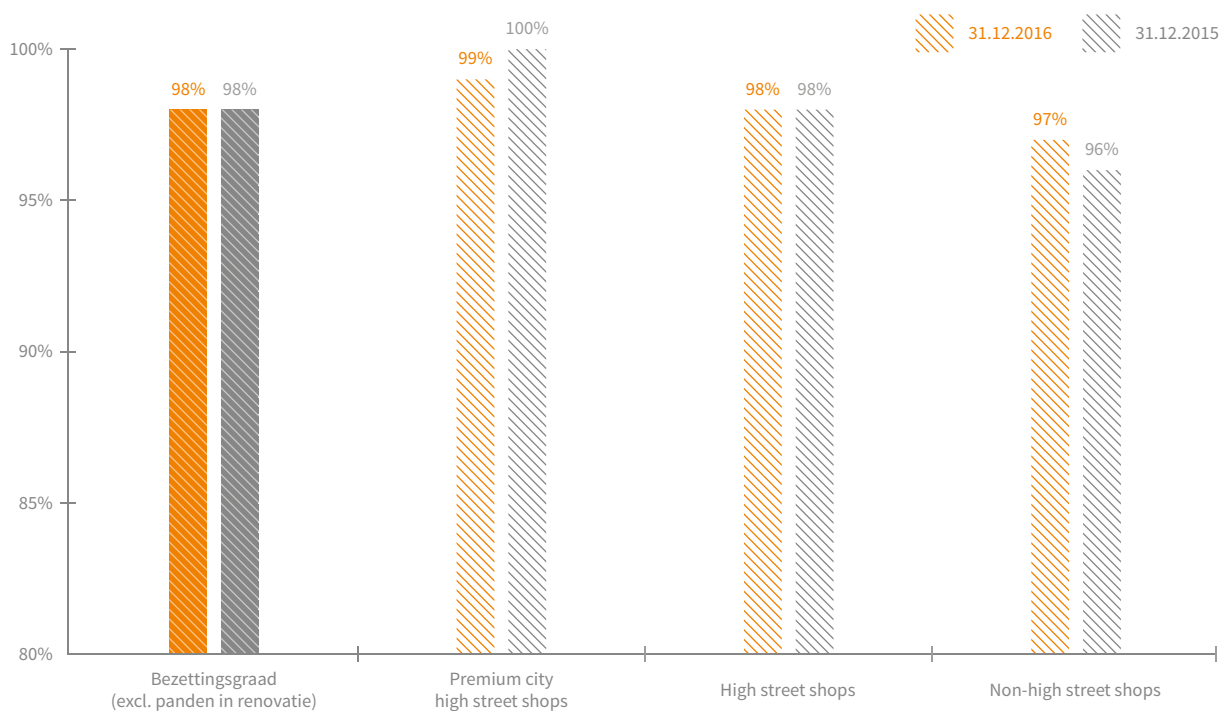
De andere 3 huurhernieuwingen betreffen 1 hernieuwing in een premium city high street shop en 2 hernieuwingen in non-high street shops. Op primaire locaties zijn nog steeds huurstijgingen gerealiseerd, op secundaire locaties werden huurprijsverlagingen toegestaan.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 98% op 31 december 2016 en is daarmee stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2015. In het segment van de premium city high street shops is de bezettingsgraad van de vastgoed-

portefeuille gedaald van 100% op jaareinde 2015 naar 99% op 31 december 2016 als gevolg van het faillissement van de huurder van één van de winkeleenheden in Brussel, aan de Elsenesteenweg in de kelderverdieping (652m²).

Op 31 december 2016 is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 98%.



2. Financiële resultaten 2016

2.1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening⁴

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Huurinkomsten	18.475	19.617
Met verhuur verbonden kosten	-136	-185
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	39	40
Vastgoedresultaat	18.378	19.472
Vastgoedkosten	-1.781	-1.844
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.088	-1.071
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	15.509	16.557
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	17	-654
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.062	3.356
Ander portefeuilleresultaat	56	-393
Operationeel resultaat	22.644	18.866
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-2.947	-3.541
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	889	197
Belastingen	-53	-220
Nettoresultaat	20.533	15.302
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.463	12.745
Portefeullieresultaat	7.135	2.308
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	935	249
RESULTAAT PER AANDEEL (IN €)	2016	2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	4,04	3,01
Brutodividend (€)	2,45	2,51
Nettodividend ⁵ (€)	1,7178	1,8323

⁴ Tussen haakjes: vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2015.

⁵ De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016, verhoogd van 27% naar 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen) met ingang vanaf 1 januari 2017.

In 2016 bedragen de **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium € 18,5 miljoen (€ 19,6 miljoen). De daling met € 1,1 miljoen of 6% ten opzichte van 2015 komt voornamelijk door de desinvestering eind 2015 van 14 niet-strategische winkelpanden (zijnde baanwinkels en high street shops op secundaire locaties). Deze daling is deels gecompenseerd door de verwerving van vier premium city high street shops in de binnenstad van Antwerpen in 2015, alsook door indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,8 miljoen en liggen in lijn met vorig boekjaar.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** liggen in lijn met 2015 en bedragen € -1,1 miljoen (€ -1,1 miljoen). In 2016 heeft de vennootschap minder personeelskosten gehad als gevolg van de nieuwe organisatiestructuur die in werking is getreden op 1 augustus 2016. Deze daling wordt gecompenseerd door een stijging van de andere operationele opbrengsten en kosten.

De daling van de huurinkomsten wordt gereflecteerd in de daling van het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2016, dit resultaat daalt met € 1,1 miljoen tot € 15,5 miljoen (€ 16,6 miljoen).

De operationele marge van Vastned Retail Belgium is 84% voor het boekjaar 2016 (84% in 2015).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 17.000 (€ -0,7 miljoen) en betreft de meerwaarde gerealiseerd op de desinvestering in 2016 van 1 niet-strategische binnenstadswinkel op een secundaire locatie. De nettoverkoopprijs van € 5 miljoen ligt circa 0,4% boven de boekwaarde op 31 december 2015 (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap).

In 2016 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium gestegen met 2,7% ten opzichte van jaareinde 2015. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2016 dan ook positief en bedragen € 9,1 miljoen in vergelijking met € 3,4 miljoen in 2015. Deze stijging komt voornamelijk door de stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 9 miljoen, voornamelijk bij de premium city high street shops, als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuringen.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt voor boekjaar 2016 € -2,9 miljoen (€ -3,5 miljoen) en daalt hiermee met € 0,6 miljoen ten opzichte van 2015, voornamelijk door de lagere kredietopname door de desinvestering van 14 niet-strategische winkelpanden eind 2015.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in het boekjaar 2016 gedaald tot 3,0% inclusief bankmarges (3,1% in 2015).

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in 2016 de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow afdekkingsinstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,9 miljoen (€ 0,2 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor het boekjaar 2016 bedraagt € 20,5 miljoen (€ 15,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 12,5 miljoen (€ 12,7 miljoen) of een daling met € 0,2 miljoen of bijna 2% die voornamelijk ontstaat door de desinvestering van niet-strategische winkelpanden, zowel in 2014 als 2015, met een vermindering van de huurinkomsten tot gevolg. Dit effect is deels gecompenseerd door lagere financieringskosten, en door inkomsten uit de verwerving van premium city high street shops in 2015;
- het **portefeuilleresultaat** van € 7,1 miljoen (€ 2,3 miljoen) voornamelijk als gevolg van de stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen;
- 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 € 0,9 miljoen (€ 0,2 miljoen).

Voor het boekjaar 2016 neemt het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Vastned Retail Belgium dus af tot € 12,5 miljoen (€ 12,7 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2016 een brutodividend van € 2,45 per aandeel vergeleken met € 2,51 in 2015. Hiermee bedraagt het **brutodividendrendement** van het aandeel 4,6% op basis van de beurskoers op 31 december 2016.

2.2. Geconsolideerde balans⁶

IN DUIZENDEN €	31.12.2016	31.12.2015
ACTIVA		
Vaste activa	351.329	347.196
Vlottende activa	1.583	1.082
Totaal activa	352.912	348.278
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	252.281	244.495
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	130.352	127.797
Nettoresultaat van het boekjaar	20.533	15.302
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	100.631	103.783
Langlopende verplichtingen	63.304	69.775
Kortlopende verplichtingen	37.327	34.008
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	352.912	348.278

⁶ Tussen haakjes: vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2015.

Actief

Op 31 december 2016 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 351 miljoen (€ 347 miljoen). Deze toename met € 4 miljoen in 2016 ten opzichte van 31 december 2015 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de desinvestering van 1 niet-strategische binnenstadswinkel op secundaire locatie met een totale reële waarde van € 5 miljoen op 31 december 2015 of circa 1,5% van de totale vastgoedportefeuille;
- een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 9 miljoen voornamelijk bij de premium city high street shops als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuringen.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 351 miljoen op 31 december 2016.

Passief

Het **eigen vermogen** van de vennootschap bedraagt € 252 miljoen (€ 244 miljoen). Het maatschappelijk **kapitaal** (€ 97 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 4 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen beloopt 5.078.525 stuks op 31 december 2016. De **reserves** van de vennootschap bedragen op 31 december 2016 € 130 miljoen (€ 128 miljoen).

In 2016 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5%.

De **langlopende verplichtingen** zijn ten opzichte van 2015 afgenomen tot € 63 miljoen (€ 70 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen voor € 60 miljoen alsook uit de negatieve marktwaarde van de langlopende afdekkinginstrumenten voor € 3 miljoen. De daling met € 7 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van de gerealiseerde verkopen van vastgoedbeleggingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 37 miljoen (€ 34 miljoen) en bestaan voor € 33 miljoen (€ 30 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (telkens voortschrijdende kortetermijnfinancieringen en een banklening van € 20 miljoen met een vervaldag voor 31 december 2017), voor € 3 miljoen (€ 2 miljoen) uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 1 miljoen (€ 1 miljoen) uit overlopende rekeningen en andere verplichtingen.

De **schuldgraad** bedraagt 27% op 31 december 2016 en is hiermee 1% afgenomen ten opzichte van 31 december 2015 hoofdzakelijk als gevolg van de gerealiseerde verkopen van vastgoedbeleggingen.

De vennootschap heeft met haar lage schuldgraad van 27% op 31 december 2016 (28% op 31 december 2015) een stabiele balanspositie.

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.12.2016	31.12.2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	49,68	48,14
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	51,36	49,90
Nettoactiefwaarde EPRA ⁷ (€)	50,33	49,02
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	53,85	55,97
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	8%	16%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	27%	28%

Op 31 december 2016 bedraagt de **nettowaarde** (reële waarde) van het aandeel € 49,68 (€ 48,14). Daar de beurskoers € 53,85 is op 31 december 2016, noteert het aandeel Vastned Retail Belgium met een premie van circa 8% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde).

Op 31 december 2016 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium-aandeel € 53,85 waarmee het een brutodividendrendement van 4,6% biedt.

⁷ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van de EPRA (European Public Real Estate Association). Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op geregelde vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA Resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNAW. Zie ook www.epra.com.

2.3. Financiële structuur

Vastned Retail Belgium heeft op 31 december 2016 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2017 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2016:

- bedrag financiële schulden: € 92,9 miljoen
- 53% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 2,8 jaar
- goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2017 en 2021
- spreiding van de kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 19,5 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen
- voor 80% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps, 20% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 97% en 3%
- vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 2,3 jaar
- gemiddelde rentevoet voor 2016: 3,0% inclusief bankmarges (3,1% in 2015)
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 3,3 miljoen negatief
- beperkte schuldgraad van 27% (wettelijk maximum: 65%) (28% op 31 december 2015).

Op 31 december 2016 zijn 53% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen langetermijnfinancieringen. 47% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 29% kredieten met een onbeperkte looptijd zijn (€ 32 miljoen) en 18% een kredietfaciliteit betreft die in het eerste semester van 2017 dient geherfinancierd te worden (€ 20 miljoen). Voor de herfinanciering van dit laatste krediet zullen de gesprekken in de loop van het eerste kwartaal van 2017 met de verschillende financiële instellingen aangevat worden.

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

53%
 Langetermijnkredieten

47%
 Kortetermijnkredieten

29%
 Onbeperkte looptijd

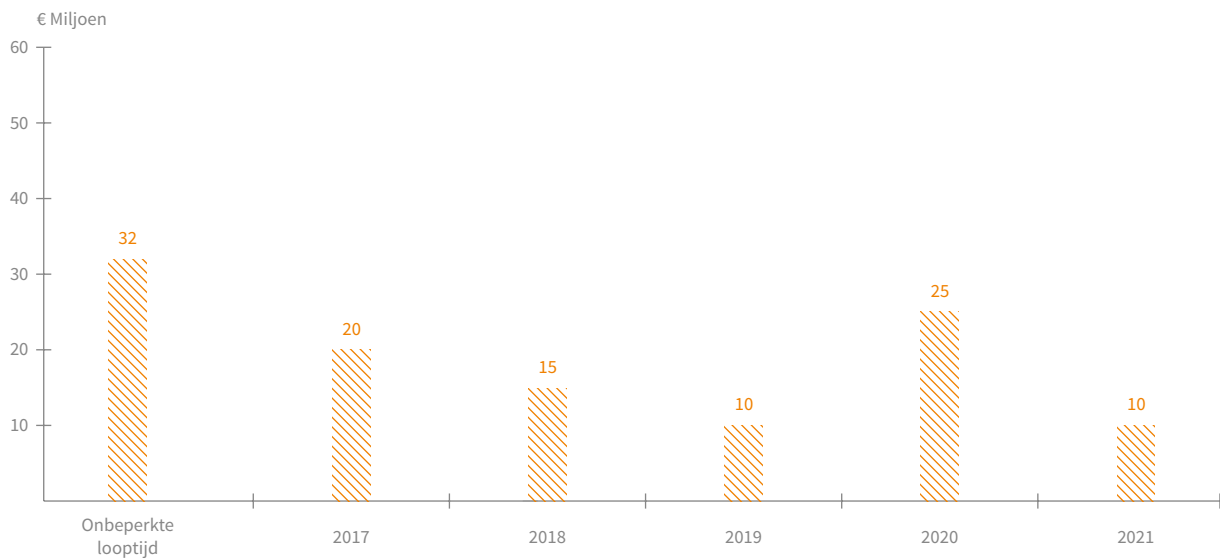
18%
 Krediet dat vervalt in eerste semester 2017



Graanmarkt 13 - Antwerpen



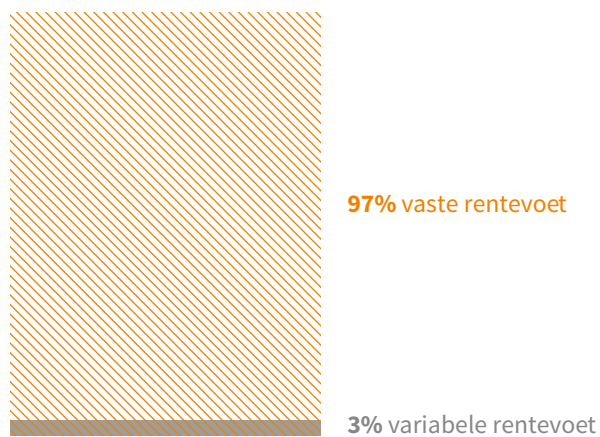
JAARRESULTATEN - 2016



Ter bescherming van haar operationele resultaten tegen toekomstige renteschommelingen dekt Vastned Retail Belgium de renteschommelingen gedeeltelijk in met interest rate swaps.

Op 31 december 2016 heeft Vastned Retail Belgium voor een notioneel bedrag van € 90 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 2,3 jaar.

Verhouding opgenomen kredieten met vaste - variabele rentevoet



De vennootschap heeft een beperkte schuldgraad van 27%.



Terre Bleue - Korte Gasthuisstraat 27 - Antwerpen

3. Vooruitzichten 2017

De retailmarkt is volop in beweging. E-commerce zal steeds een belangrijkere rol gaan spelen. Retailers die erin slagen om de offline en online handel op elkaar af te stemmen zijn de winnaars van morgen. Consumenten zijn flexibel en zullen afhankelijk van het moment de ene keer op het internet winkelen en de andere keer ter plaatse in de winkelstraten. Grote retailers zoals H&M, Zara en Massimo Dutti hebben in hun flagship stores in de binnenstad de synergie tussen online en offline reeds gemaakt.

Clustervorming is de toekomst: steeds meer projecten combineren verschillende functies: vrije tijd, wonen, werken en winkelen. Herontwikkelingen van bestaande sites gaan deze richting uit, net als wonen boven winkelpanden een duidelijke trend is. Clustering is een must, niet alleen in de periferie, maar ook in de stadskern. Lintbebouwing is voorbijgestreefd en komt de mobiliteit niet ten goede.

Steden zullen hun winkelgebieden en -straten moeten herdefiniëren en strakker afbakenen. Premium cities moeten hun kracht zien te bewaren door hun algemene aantrekkelijkheid op peil te houden (winkelaanbod, cultuur, toerisme, horeca). Kleinere steden zijn perfect bediend met een meer lokaal winkelaanbod en enkele grotere retailclusters. Vooral de middenmoot zal moeten zien waar ze kan gaan met een duidelijke focus op toplocaties. Kleine plaatselijke handel kan een belangrijke troef zijn in de kleinere steden en de secundaire wijken van de grotere steden. In de C-locaties wordt des te meer leegstand verwacht. Ze hebben wel het voordeel dicht bij woonwijken te liggen wat dus meer mogelijkheden voor reconversie biedt. Er is een rol weggelegd voor de overheid om deze leegstand te herbestemmen.

Vastned Retail Belgium gaat in 2017 verder op de ingeslagen weg met een duidelijkere focus op topkwaliteit inzake retaillocaties en retailparken. 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. De focus ligt voornamelijk op de acquisitie van winkelpanden in de Antwerpse binnenstad, alsook op andere grote steden. 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 dit type vastgoed geïnvesteerd te zijn. Einde 2016 is de vennootschap reeds voor 59% eigenaar van premium city high street shops.

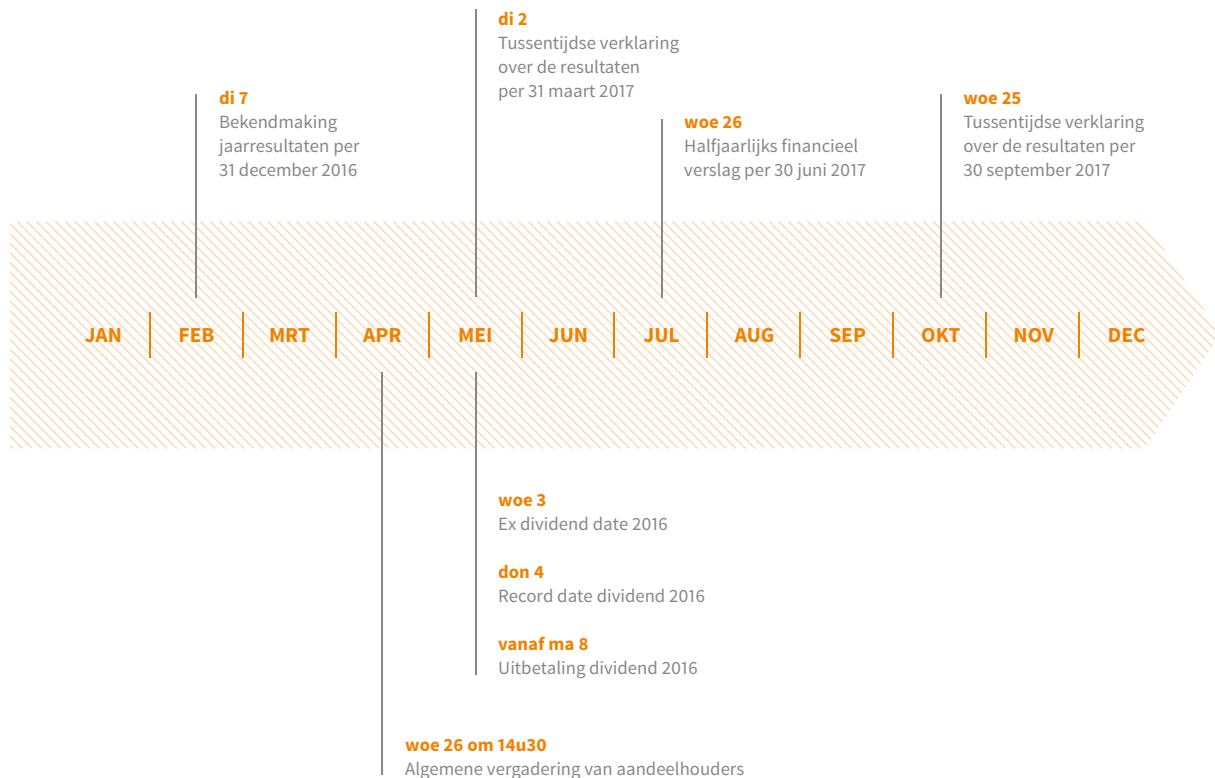
Vastned Retail Belgium streeft ernaar om de kwaliteit van de vastgoedportefeuille verder te verhogen welke resulteert in een lager risicoprofiel. Gedurende 2014 - 2016 werden verschillende niet-strategische high street shops en non-high street shops gedesinvesteerd. Op korte termijn had dit als gevolg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

4. Organisatiestructuur

Sinds 1 augustus 2016 is de nieuwe organisatiestructuur van kracht. In deze nieuwe structuur heeft Vastned Retail Belgium een eigen management gekregen. Rudi Taelemans en Taco de Groot vervullen nu samen de rol van CEO. Reinier Walta vervult de rol van CFO.

De maatschappelijke zetel van Vastned Retail Belgium is sinds 9 september 2016 gevestigd in de Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem (Antwerpen).

5. Financiële kalender 2017



Het jaarverslag over het boekjaar 2016 zal vanaf 24 maart 2017 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap (www.vastned.be).

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 (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 gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Taco de Groot, Rudi Taelmans of Reinier Walta, tel. +32 3 361 05 90, www.vastned.be

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 staten⁸

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Huurinkomsten	18.475	19.617
Met verhuur verbonden kosten	-136	-185
NETTOHUURRESULTAAT	18.339	19.432
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.323	1.462
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.323	-1.462
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	39	40
VASTGOEDRESULTAAT	18.378	19.472
Technische kosten	-455	-432
Commerciële kosten	-165	-156
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-70	-48
Beheerskosten van het vastgoed	-1.084	-1.270
Andere vastgoedkosten	-7	62
Vastgoedkosten	-1.781	-1.844
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16.597	17.628
Algemene kosten	-1.113	-1.145
Andere operationele opbrengsten en kosten	25	74
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	15.509	16.557
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	17	-654
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.062	3.356
Ander portefeuilleresultaat	56	-393
OPERATIONEEL RESULTAAT	22.644	18.866
Financiële opbrengsten	11	5
Netto-interestkosten	-2.954	-3.536
Andere financiële kosten	-4	-10
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	889	197
Financieel resultaat	-2.058	-3.344
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	20.586	15.522
Vennootschapsbelasting	-53	-220
Belastingen	-53	-220
NETTORESULTAAT	20.533	15.302

⁸ De commissaris heeft bevestigd dat zijn volledige controle, die ten gronde is afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht heeft gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, doorgevoerd zou moeten worden en dat een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud zal afgeleverd worden.

JAARRESULTATEN - 2016

IN DUIZENDEN €	2016	2015
NETTORESULTAAT	20.533	15.302
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.463	12.745
Portefeuilleresultaat	7.135	2.308
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	935	249
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	20.533	15.302
Minderheidsbelangen	0	0

RESULTAAT PER AANDEEL (IN €)	2016	2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	4,04	3,01
Verwaterd nettoresultaat (€)	4,04	3,01
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	2,45	2,51

2. Geconsolideerd globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	2016	2015
NETTORESULTAAT	20.533	15.302
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	207
GLOBAALRESULTAAT	20.533	15.509
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	20.533	15.509
Minderheidsbelangen	0	0

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA (IN DUIZENDEN €)	31.12.2016	31.12.2015
Vaste activa	351.329	347.196
Immateriële vaste activa	1	1
Vastgoedbeleggingen	350.719	346.674
Andere materiële vaste activa	606	519
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	2
Vlottende activa	1.583	1.082
Handelsvorderingen	381	151
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	110	106
Kas en kasequivalenten	320	272
Overlopende rekeningen	772	553
TOTAAL ACTIVA	352.912	348.278

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (IN DUIZENDEN €)	31.12.2016	31.12.2015
Eigen vermogen	252.281	244.495
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	252.281	244.495
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	130.352	127.797
Nettoresultaat van het boekjaar	20.533	15.302
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	100.631	103.783
Langlopende verplichtingen	63.304	69.775
Langlopende financiële schulden	63.154	69.349
<i>Kredietinstellingen</i>	60.000	65.200
<i>Andere langlopende financiële verplichtingen</i>	3.154	4.149
Andere langlopende verplichtingen	109	131
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	41	295
Kortlopende verplichtingen	37.327	34.008
Voorzieningen	269	278
Kortlopende financiële schulden	33.006	30.280
<i>Kredietinstellingen</i>	32.900	30.280
<i>Andere kortlopende financiële schulden</i>	106	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.725	2.038
Andere kortlopende verplichtingen	628	630
Overlopende rekeningen	699	782
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	352.912	348.278

4. Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

IN DUIZENDEN €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2014	97.213	4.183	120.910	20.494	167	242.967
Globaalresultaat 2015			207	15.302		15.509
Overboeking door resultaatverwerking 2014:						
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			7.935	-7.935		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-1.240	1.240		0
Overige mutaties			-15	15		0
Fusie Gent Veldstraat 23-27 nv					-167	-167
Dividend boekjaar 2014				-13.814		-13.814
Balans op 31 december 2015	97.213	4.183	127.797	15.302	0	244.495
Globaalresultaat 2016				20.533		20.533
Overboeking door resultaatverwerking 2015:						0
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			2.309	-2.309		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			196	-196		0
Overige mutaties			50	-50		0
Fusie Gent Veldstraat 23-27 nv						0
Dividend boekjaar 2015				-12.747		-12.747
Balans op 31 december 2016	97.213	4.183	130.352	20.533	0	252.281



Vastned Retail Belgium
Generaal Lemanstraat 74
2600 Antwerpen

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

www.vastned.be