



Overzicht 2017

- Verdere uitvoering van de strategie om op termijn het aandeel core city assets in de vastgoedportefeuille boven 75% te brengen.
- Acquisitie van 3 aaneensluitende core city assets in de historische binnenstad van Antwerpen, gelegen te Steenhouwersvest 44 - 46 - 48 voor een investeringsbedrag van circa € 6 miljoen.
- Op 31 december 2017 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille uit core city assets en 41% uit mixed retail locations (binnenstadswinkels, retailparken en baanwinkels).
- Realisatie van 23 verhuurtransacties die circa 9% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.
- Bezettingsgraad op 31 december 2017: 99% (98% op 31 december 2016).
- Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met circa 6,2%¹ in boekjaar 2017, voornamelijk door de aanscherping van de rendementen van de core city assets en mixed retail locations.
- Bruto dividend bedraagt € 2,62 per aandeel voor boekjaar 2017 (€ 2,45 voor boekjaar 2016). Bruto dividendrendement van 5,8% op basis van de slotkoers op 31 december 2017 zijnde, € 45,00.
- Stijging van het EPRA² resultaat in het boekjaar 2017 tot € 2,62³ per aandeel (€ 2,45 voor boekjaar 2016) mede als gevolg van lagere financieringskosten.
- Beperkte schuldgraad van 27% op 31 december 2017.

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2016.

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 2017 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".

³ De stijging in het EPRA resultaat per aandeel ten opzichte van de prognose per 30 september 2017 is voornamelijk te verklaren door veranderde inzichten in de boekhoudkundige verwerking van de afwikkeling van een interest rate swap.

Inhoudsopgave

1.	Operationele activiteiten in 2017	3
1.1.	Algemene en strategische evoluties	3
1.2.	Evolutie vastgoedportefeuille	4
1.3.	Investerings	8
1.4.	Herontwikkelingen	9
1.5.	Desinvesteringen	9
1.6.	Verhuringen	10
2.	Financiële resultaten 2017	12
2.1.	Geconsolideerde winst- en-verliesrekening	12
2.2.	Geconsolideerde balans	14
2.3.	Financiële structuur	17
3.	Vooruitzichten 2018	19
4.	Gebeurtenissen na balansdatum	19
5.	Financiële kalender 2018	20
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 2017

1.1. Algemene en strategische evoluties

Vastned Retail Belgium is in 2017 verder gegaan op de ingeslagen weg met een **investeringsstrategie** die duidelijk focust op topkwaliteit inzake locaties en panden.

Vastned Retail Belgium is ervan overtuigd 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 'core city assets'. Core 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 2017.

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

In dit kader heeft de vennootschap in 2017 geïnvesteerd in **drie core city assets** in de historische binnenstad van Antwerpen, namelijk 3 aansluitende winkelpanden gelegen te Steenhouwersvest 44, 46 en 48, en dit voor een totaal investeringsbedrag van € 6 miljoen. In de Zonnestraat in Gent zijn de nieuwbouwwerken voor een core city asset quasi afgerond wat betreft de commerciële ruimtes.

Op vlak van **desinvesteringen** heeft Vastned Retail Belgium in 2017 in totaal 1 niet-strategische baanwinkel op een secundaire retaillocatie verkocht en hiermee een verdere verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille tot stand gebracht.

De strategische focus op core city assets concreetiseert zich in de verhuur van de panden aan sterke internationale huurders. Het succes van de strategische focus blijkt ook uit de 100% **bezettingsgraad** in dit segment en de stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

In 2017 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van **verhuringen**. In totaal zijn er 23 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 1,9 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten wat circa 9% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt.

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 13,3 miljoen in boekjaar 2017 ten opzichte van € 12,5 miljoen in boekjaar 2016 of een stijging met € 0,8 miljoen of circa 6,8%. Deze stijging ontstaat voornamelijk door een stijging van de huurinkomsten gecombineerd met een daling van de financieringskosten.

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2017 een **bruto dividend** van € 2,62 per aandeel vergeleken met € 2,45 in 2016. Hiermee bedraagt het bruto dividendrendement van het aandeel 5,8% op basis van de beurskoers op 31 december 2017.



Antwerpen - Steenhouwersvest - Diane Von Furstenberg

1.2. Evolutie vastgoedportefeuille⁴

Op 31 december 2017 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium uit core city assets, dit zijn de topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge (59%

op 31 december 2016). 41% van de portefeuille bestaat uit mixed retail locations, dit zijn binnenstadswinkels buiten de premium steden, de retailparken en baanwinkels (41% op 31 december 2016).

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2017	31.12.2016
Reële waarde van de portefeuille (€ 000)	378.195	350.719
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	89.877	90.255

Op 31 december 2017 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 378 miljoen (€ 351 miljoen per 31 december 2016). Deze toename met € 27 miljoen in 2017 ten opzichte van 31 december 2016 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

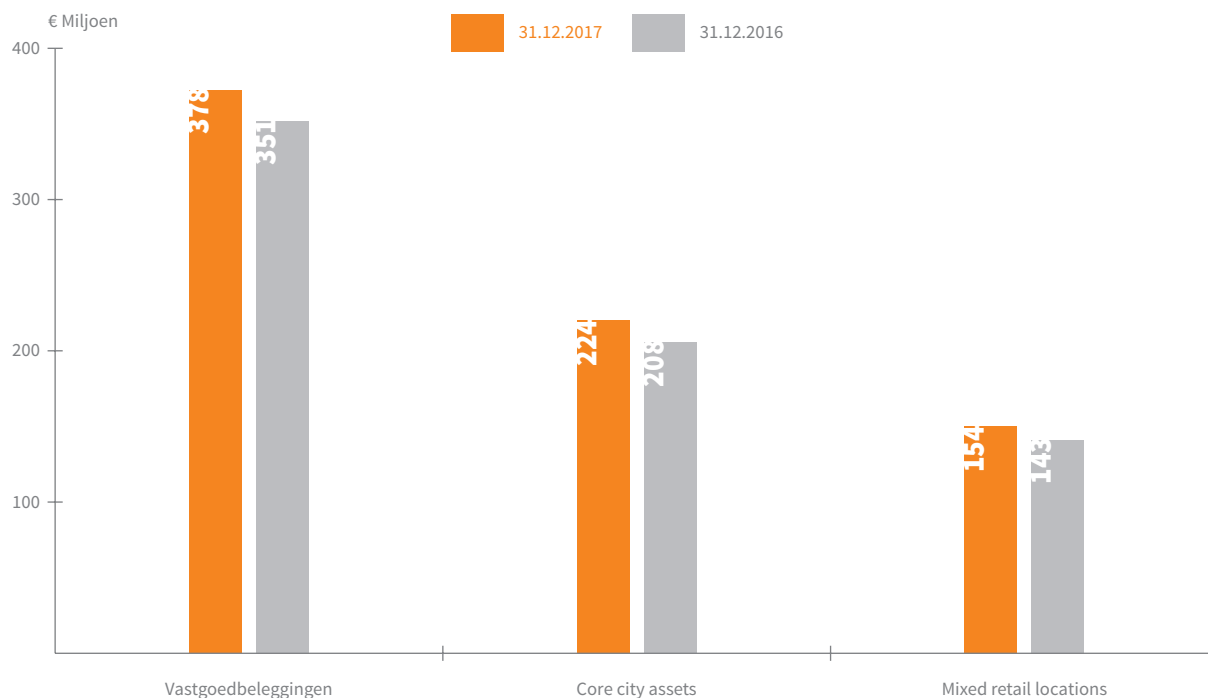
- de verwerving van drie core city assets in Antwerpen met een totale reële waarde van € 6 miljoen;
- de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 1 miljoen;
- de desinvestering van 1 niet-strategische baanwinkel met een totale reële waarde van € 1 miljoen op 31 december 2016;
- een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 21 miljoen voornamelijk bij de core city assets als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuringen.

De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2017 € 378 miljoen.



Mechelen - Bruul - H&M

Evolutie van de reële vastgoedwaarde (miljoen €)



De **reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille** van Vastned Retail Belgium is toegenomen met € 22 miljoen of circa 6% in 2017 (bij een gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2016). Voor de core city assets is de reële waarde gestegen met circa 5% en bij de mixed retail locations heeft zich ook een stijging voorgedaan van bijna 8%.

De markthuren en rendementen⁵ zijn verder aangescherpt in 2017, zowel voor de core city assets als in het segment van de mixed retail locations. Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap daalt licht met 30 basispunten.

Op 31 december 2017 is het gemiddelde rendement in de portefeuille van Vastned Retail Belgium 4,47% voor core city assets (4,75% op 31 december 2016) en 6,45% voor de mixed retail locations (6,76% op 31 december 2016).



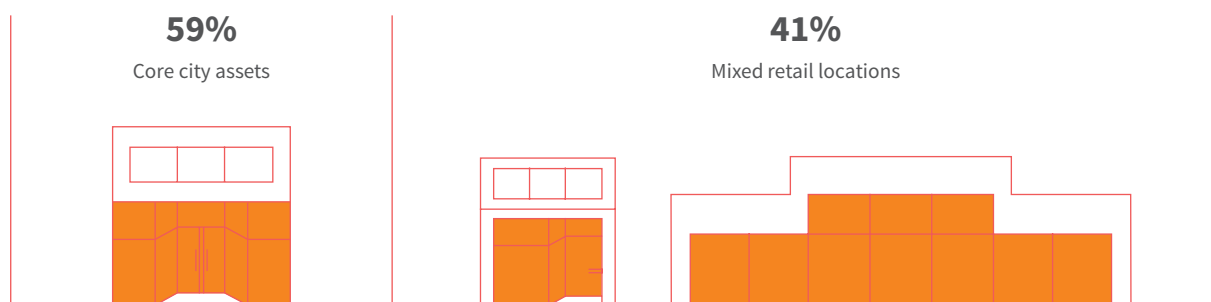
Antwerpen - Arme Duivelstraat - Les Hommes

⁵ 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.

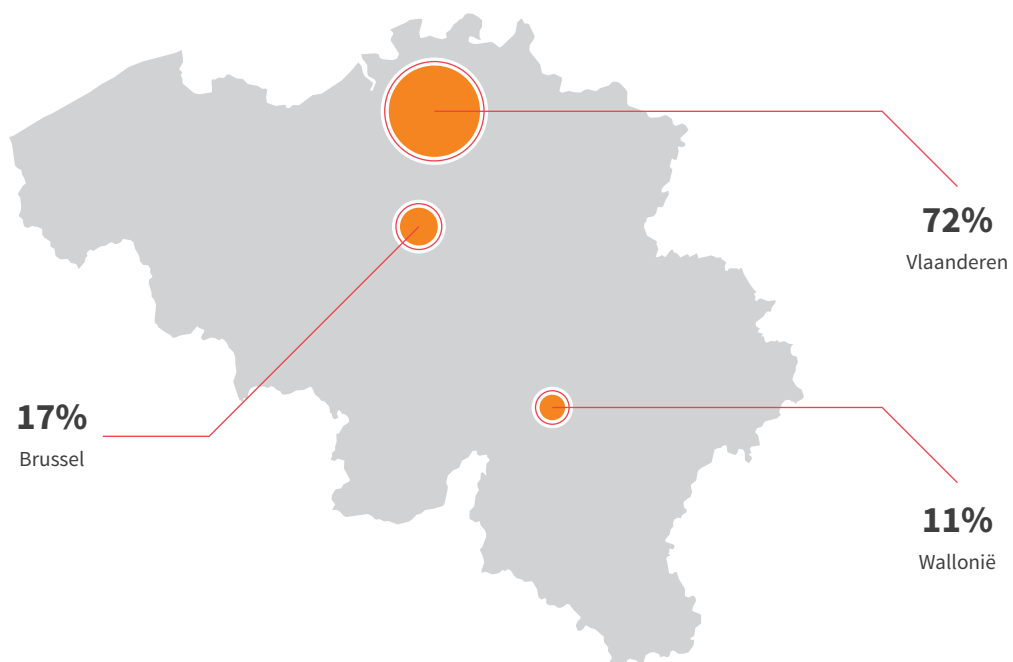
Op 31 december 2017 is deze risicospreiding als volgt:

Spreiding naar type winkelpand



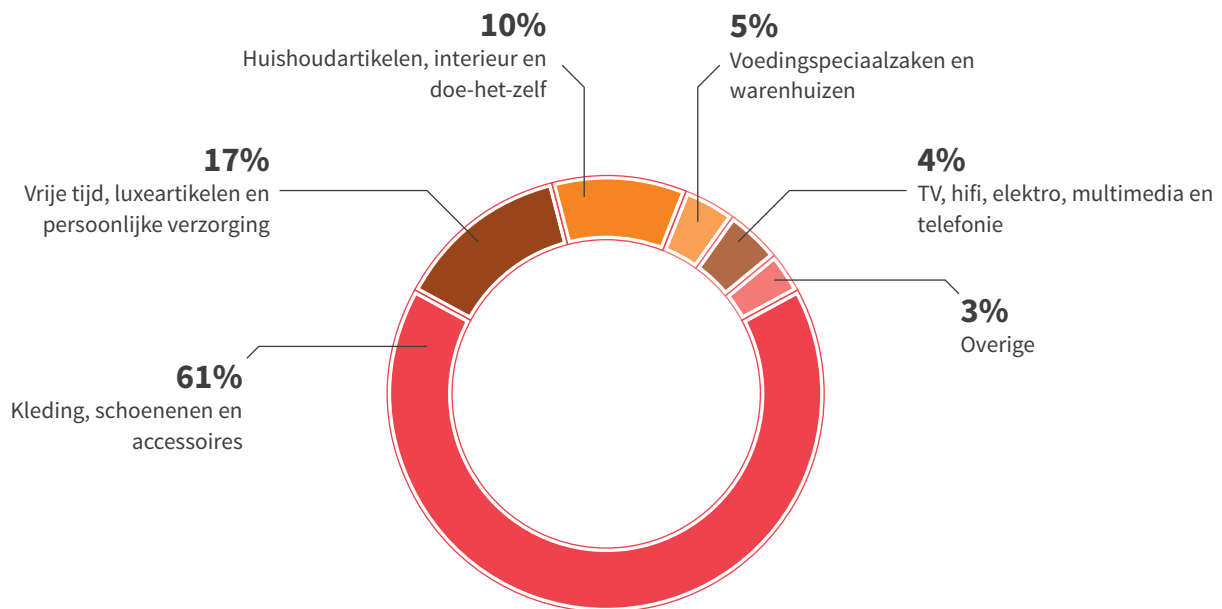
Op 31 december 2017 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille uit core city assets en 41% uit mixed retail locations (secundaire binnenstadswinkels, retailparken en baanwinkels).

Geografische spreiding



De portefeuille omvat per 31 december 2017 149 verhuurbare units, verspreid over 61 verschillende locaties.

Spreiding naar aard van de huurders



Spreiding naar omvang van de huurders

Vastned Retail Belgium had van de FSMA een afwijking verkregen van de begrenzing tot 20%, overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet, tot oktober 2017. Dit artikel legt een GVV het verbod op om meer dan 20% van haar activa te beleggen in één enkel vastgoed geheel. Als gevolg van deze afwijking was de schuldgraad van de vennootschap begrensd op 33% in plaats van de wettelijke 65%. Op het moment van het verstrijken van de afwijking bedraagt het aandeel van de gebouwen verhuurd aan H&M minder dan 20% waardoor de vennootschap geen verlenging diende aan te vragen van deze

afwijking. Hierdoor is de vennootschap ook niet langer gehouden aan de begrenzing van haar schuldgraad.

Op 31 december 2017 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 19,7% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium.



1.3. Investerings

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.

De verwerving van de drie panden gelegen te Steenhouwersvest 44-46-48 in de historische binnenstad van Antwerpen, past volledig in de strategie van Vastned Retail Belgium om te investeren in core city assets. De drie panden werden recent gerenoveerd en omgebouwd tot drie commerciële ruimtes en vijf appartementen.

Het winkelpand gelegen te nummer 44 heeft een verkoopsooppervlakte van 60 m² op het gelijkvloers en wordt verhuurd aan Diane Von Furstenberg. Het winkelpand gelegen te nummer 46 heeft een verkoopsooppervlakte van 66 m² op het gelijkvloers en 180 m² op de eerste verdieping en wordt verhuurd aan Damoy. Het winkelpand gelegen te nummer 48 heeft een verkoopsooppervlakte van 65 m² en wordt verhuurd aan Le Pain Quotidien.

De panden zijn verworven voor een totaalbedrag van circa € 6 miljoen via de overname van de aandelen van de vennootschap RR Developments NV. Deze acquisitie, aan een marktconform rendement, wordt gefinancierd vanuit de beschikbare kredietlijnen en door de overname van de kredieten van RR Developments. De aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

De acquisitie genereert voor de gereguleerde vastgoedvennootschap een huurinkomstenstroom van circa € 0,3 miljoen op jaarbasis en draagt onmiddellijk bij aan het geconsolideerd EPRA resultaat.



1.4. Herontwikkelingen

Gent - Zonnestraat 10

De tweede fase in het kader van de toonaangevende herontwikkeling en grondige restauratie van een core city asset in het historische centrum van Gent is gestart einde maart 2017.

Het bestaande winkelpand op de Zonnestraat 10 te Gent werd afgebroken en de nieuwbouw is reeds ver gevorderd. Het winkelpand zal heropgebouwd worden tot een up-to-date gebouw met zowel retail als residentiële functies.

Met deze herontwikkeling gaat een investeringsbedrag van circa € 1 miljoen gepaard. De oplevering van de commerciële ruimtes aan de nieuwe huurder, het dameskledingmerk YAYA, heeft plaatsgevonden op 25 januari 2018. De opening van deze winkel gespecialiseerd in dameskleding, welke omschreven wordt als een mix van authentieke items, zowel vrouwelijk en gevat, als nonchalant met een vrouwelijk kantje, gecombineerd met lifestyleproducten is gepland voor maart 2018.

De oplevering van de bovenliggende appartementen wordt voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2018.



Gent - Zonnestraat - AS Adventure

Mechelen - Bruul 42-44

Tijdens het eerste kwartaal van 2017 heeft Vastned Retail Belgium de winkel gehuurd door H&M op de Bruul 42-44 in Mechelen samengevoegd met het leegstaande hoekwinkelpand en zo werd de huidige winkelruimte van H&M vergroot zodat naast de kledinglijn van H&M er ook ruimte werd gemaakt om een H&M Home te openen in deze winkelunit. Met deze herontwikkeling gaat een investeringsbedrag van € 0,4 miljoen gepaard.



Mechelen - Bruul - H&M

1.5. Desinvesteringen

Het blijft de strategie van Vastned Retail Belgium om op termijn het aandeel van de mixed retail locations in de vastgoedportefeuille van de vennootschap te verminderen en te evolueren naar een aandeel van 75% core city assets in de portefeuille.

In het tweede kwartaal van 2017 heeft Vastned Retail Belgium een niet-strategisch winkelpand gelegen in Kuurne verkocht voor een bedrag van € 0,5 miljoen.

Het pand heeft een totale winkelloppervlakte van 736 m² en stond reeds geruime tijd leeg.

Deze desinvestering past volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om zich te focussen op de core city assets. Kuurne is een secundaire retaillocatie 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 2017 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van verhuringen. In totaal zijn er 23 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 1,9 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 9% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt. Er zijn 15 huurovereenkomsten

ingegaan in 2017. Er is 1 huurovereenkomst waar nog een opschortende voorwaarde dient vervuld te worden. De overige huurcontracten zullen van start gaan in de loop van 2018.

Nieuwe verhuringen

Gedurende 2017 zijn er 13 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe huurders voor een totaal huurvolume van € 0,6 miljoen op jaarbasis.

Het betreft 10 verhuringen van leegstaande winkels, 2 verhuringen aansluitend op het vertrek van de vorige huurder en 1 verhuring aansluitend op een faillissement van de vorige huurder. Deze verhuringen vertegenwoordigen circa 3,1% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 2% lager dan de huur van de vorige huurovereenkomsten. Deze daling van de huurprijs vertegenwoordigt slechts € 13.000 ofwel net geen 0,1% van de totale jaarlijkse huurinkomsten.

Deze transacties bewerkstelligen een daling van de leegstand in beide segmenten wat verder resulteert in een toenemende cashflow.

De core city assets blijven standhouden en voor de beste locaties in deze steden zijn de huurniveaus nog licht stijgend.

Bij de mixed retail locations is het in de huidige marktsituatie bij verhuringen aan nieuwe huurders niet mogelijk om een substantiële huurtoename te realiseren. Op secundaire locaties zijn vaak huurprijsverlagingen noodzakelijk.

Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

In 2017 zijn er bij Vastned Retail Belgium 10 **huurovereenkomsten hernieuwd** voor een huurvolume van circa € 1,3 miljoen op jaarbasis. Hierbij is de nieuwe huurprijs gemiddeld 1% hoger dan de huidige huur van de bestaande huurover-

eenkomsten. Deze 10 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 6% van de totale huurinkomsten van de vennootschap.

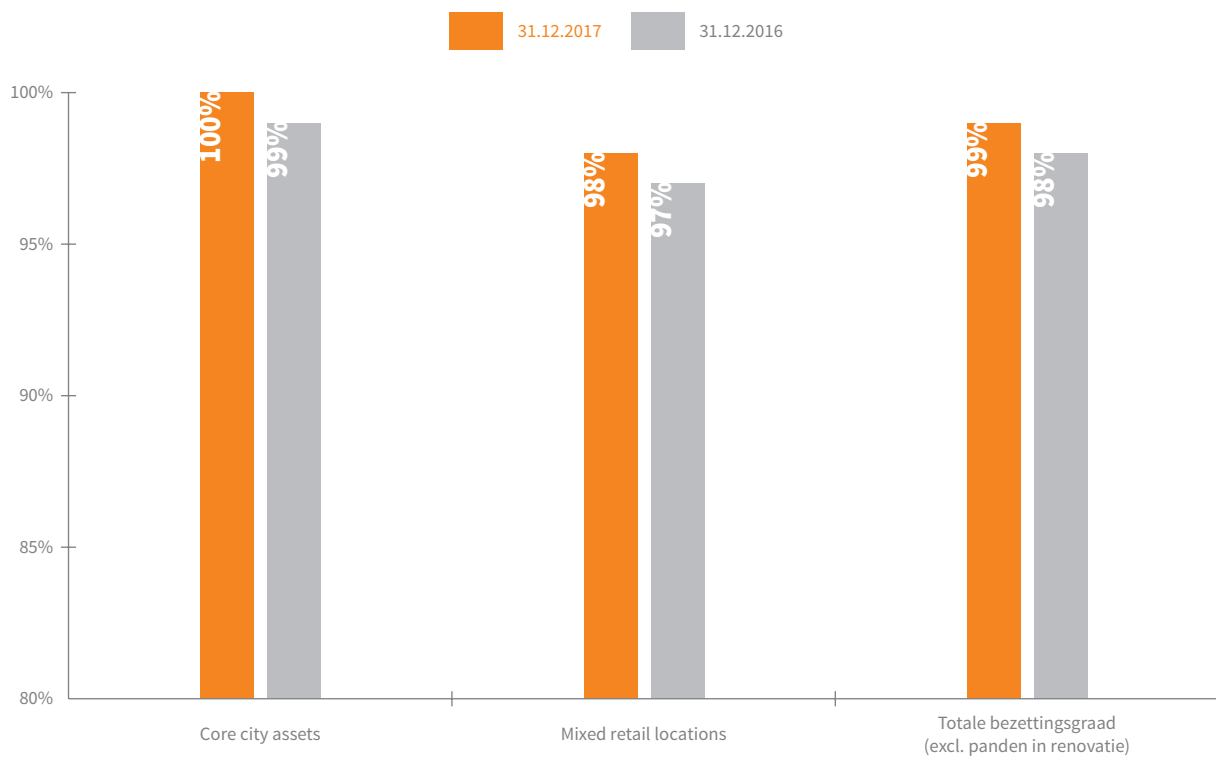


Bezettingsgraad

De **bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 99% op 31 december 2017 en is daarmee met 1% gestegen ten opzichte van 31 december 2016. In het segment van de core city assets is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille gestegen

van 99% op jaareinde 2016 naar 100% op 31 december 2017. De bezettingsgraad van de mixed retail locations is ook met 1% gestegen in vergelijking met vorig boekjaar tot 98%.

Op 31 december 2017 is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 99%.



2. Financiële resultaten 2017

2.1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening⁶

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Huurinkomsten	19.018	18.475
Met verhuur verbonden kosten	-131	-136
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	58	39
Vastgoedresultaat	18.945	18.378
Vastgoedkosten	-1.749	-1.781
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-980	-1.088
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16.216	15.509
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-21	17
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20.935	7.062
Ander portefeuilleresultaat	-501	56
Operationeel resultaat	36.629	22.644
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-2.595	-2.947
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	886	889
Belastingen	-251	-53
Nettoresultaat	34.669	20.533
Toelichting:		
EPRA resultaat	13.306	12.463
Portefeullieresultaat	20.413	7.135
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	950	935

RESULTAAT PER AANDEEL (IN €)	2017	2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	6,83	4,04
Brutodividend (€)	2,62	2,45
Nettodividend ⁷ (€)	1,8340	1,7150

⁶ Tussen haakjes: vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2016.

⁷ De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvenootschappen 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 2017 bedragen de **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium € 19,0 miljoen (€ 18,5 miljoen). De stijging met € 0,5 miljoen of 3% ten opzichte van 2016 komt voornamelijk door enerzijds de verwerving van drie core city assets in de binnenstad van Antwerpen en anderzijds door nieuwe verhuringen welke in de loop van boekjaar 2016 en 2017 werden afgesloten. Verder werden er éénmalige verbrekingsvergoedingen ontvangen van huurders die hun pand vroegtijdig hebben verlaten.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,7 miljoen (€ 1,8 miljoen) en zijn gedaald met € 0,1 miljoen voornamelijk door een daling van de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen als gevolg van een daling van de leegstand gedurende boekjaar 2017.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 1,0 miljoen (€ 1,1 miljoen) en zijn gedaald met € 0,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar ten gevolge van een beperkter personeelsbestand voor het beheer van het fonds.

De stijging van de huurinkomsten wordt gereflecteerd in de stijging van het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2017, dit resultaat stijgt met € 0,7 miljoen tot € 16,2 miljoen (€ 15,5 miljoen).

De operationele marge van Vastned Retail Belgium is 86% voor het boekjaar 2017 (84% in 2016).



Brussel - Elsenesteenweg - Action

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € -21.000 (€ 17.000) en betreft de minderwaarde gerealiseerd op de desinvestering in 2017 van 1 niet-strategische baanwinkel. De nettoverkoopprijs van € 0,5 miljoen ligt circa 3,7% lager dan de boekwaarde op 31 december 2016 (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap).

In 2017 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium gestegen met 6,2% ten opzichte van jaareinde 2016. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2017 dan ook positief en bedragen € 20,9 miljoen in vergelijking met € 7,1 miljoen in 2016. Deze stijging komt voornamelijk door de stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 21 miljoen, als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuringen in beide segmenten, zijnde core city assets en mixed retail locations.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt voor boekjaar 2017 € -2,6 miljoen (€ -2,9 miljoen) en daalt hiermee met € 0,3 miljoen ten opzichte van 2016, voornamelijk door de herfinanciering van de totale leningenportefeuille aan betere voorwaarden.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in het boekjaar 2017 gedaald tot 2,6% inclusief bankmarges (3,0 % in 2016). Exclusief de verbrekingsvergoeding voor de herfinanciering is de gemiddelde rentevoet 2,5% in 2017.



Antwerpen - Schuttershofstraat - Terre Bleue

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in 2017 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 (€ 0,9 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor het boekjaar 2017 bedraagt € 34,7 miljoen (€ 20,5 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 13,3 miljoen (€ 12,5 miljoen) of een stijging met € 0,8 miljoen of bijna 7% die voornamelijk ontstaat door een stijging van de huurinkomsten met € 0,5 miljoen en een daling van de financieringskosten met € 0,3 miljoen;
- het **portefeuilleresultaat** van € 20,4 miljoen (€ 7,1 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 € 1,0 miljoen (€ 0,9 miljoen).

Voor het boekjaar 2017 neemt het **EPRA resultaat** van Vastned Retail Belgium dus toe tot € 13,3 miljoen (€ 12,5 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2017 een **bruto dividend** van € 2,62 per aandeel vergeleken met € 2,45 in 2016. Hiermee bedraagt het bruto dividendrendement van het aandeel 5,8% op basis van de beurskoers op 31 december 2017.

De stijging van het EPRA resultaat ten opzichte van de prognose per 30 september 2017 is het gevolg van veranderende inzichten in de boekhoudkundige verwerking van de afwikkeling van een interest rate swap. Doordat deze transactie op een andere manier werd verwerkt per 31 december 2017 ten opzichte van de initiële verwerking heeft dit het EPRA resultaat en bijgevolg het bruto dividend per aandeel positief beïnvloed met 12 cent per aandeel.

2.2. Geconsolideerde balans⁸

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
ACTIVA		
Vaste activa	378.759	351.329
Vlottende activa	1.907	1.583
Totaal activa	380.666	352.912
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	274.508	252.281
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	138.443	130.352
Nettoresultaat van het boekjaar	34.669	20.533
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	106.158	100.631
Langlopende verplichtingen	98.146	63.304
Kortlopende verplichtingen	8.012	37.327
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	380.666	352.912

⁸ Tussen haakjes: vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2016.

Actief

Op 31 december 2017 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 378 miljoen (€ 351 miljoen). Deze toename met € 27 miljoen in 2017 ten opzichte van 31 december 2016 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de verwerving van drie core city assets in Antwerpen met een totale reële waarde van € 6 miljoen;
- de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 1 miljoen;
- de desinvestering van 1 niet-strategische baanwinkel met een totale reële waarde van € 1 miljoen op 31 december 2016;
- een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 21 miljoen voornamelijk bij de core city assets als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuringen.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 378 miljoen op 31 december 2017.

Passief

Het **eigen vermogen** van de vennootschap bedraagt € 275 miljoen (€ 252 miljoen). Het maatschappelijk **kapitaal** (€ 97 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 4 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 5.078.525 stuks op 31 december 2017. De **reserves** van de vennootschap bedragen op 31 december 2017 € 138 miljoen (€ 130 miljoen).

De **langlopende verplichtingen** zijn ten opzichte van 2016 toegenomen tot € 98 miljoen (€ 63 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen voor € 96 miljoen alsook uit de negatieve marktwaarde van de langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 2 miljoen. De stijging met € 35 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van de doorgevoerde herfinanciering van de leningenportefeuille in 2017. Door deze herfinanciering is de looptijd van de leningenportefeuille significant verlengd tot een gemiddelde van 5,3 jaar ten opzichte van een gemiddelde van 2,8 jaar in vorig boekjaar.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 8 miljoen (€ 37 miljoen) en bestaan voor € 4 miljoen (€ 33 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (voor € 4 miljoen telkens voortschrijdende kortetermijnfinancieringen), voor € 2 miljoen (€ 3 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 2017 en is hiermee stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2016.



De vennootschap heeft met haar lage schuldgraad van 27% op 31 december 2017 (27% op 31 december 2016) een stabiele balanspositie.

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.12.2017	31.12.2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	54,05	49,68
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	55,83	51,36
Nettoactiefwaarde EPRA ⁹ (€)	54,52	50,33
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	45,00	53,85
Premie (+)/Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-17%	8%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	27%	27%

Op 31 december 2017 bedraagt de **nettowaarde** (reële waarde) van het aandeel € 54,05 (€ 49,68). Daar de beurskoers € 45,00 is op 31 december 2017, noteert het aandeel Vastned Retail Belgium met een discount van circa 17% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde).

Op 31 december 2017 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium-aandeel € 45,00 waarmee het een brutodividendrendement van 5,8% biedt.

⁹ 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 geregementeerde 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 2017 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2018 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2017:

- bedrag financiële schulden: € 100,0 miljoen
- 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,3 jaar
- goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2022 en 2024
- spreiding van de kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 25,0 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen
- voor 64% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, 36% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 80% en 20%
- vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 5,5 jaar
- gemiddelde rentevoet voor 2017: 2,6% inclusief bankmarges
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 1,9 miljoen negatief
- beperkte schuldgraad van 27% (wettelijk maximum: 65%).

Op 31 december 2017 zijn 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen langetermijnfinancieringen. 8% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 100% kredieten met een onbeperkte looptijd zijn (€ 10 miljoen). In het komende boekjaar 2018 heeft Vastned Retail Belgium bijgevolg geen herfinancieringen van haar kredieten meer uit te voeren.

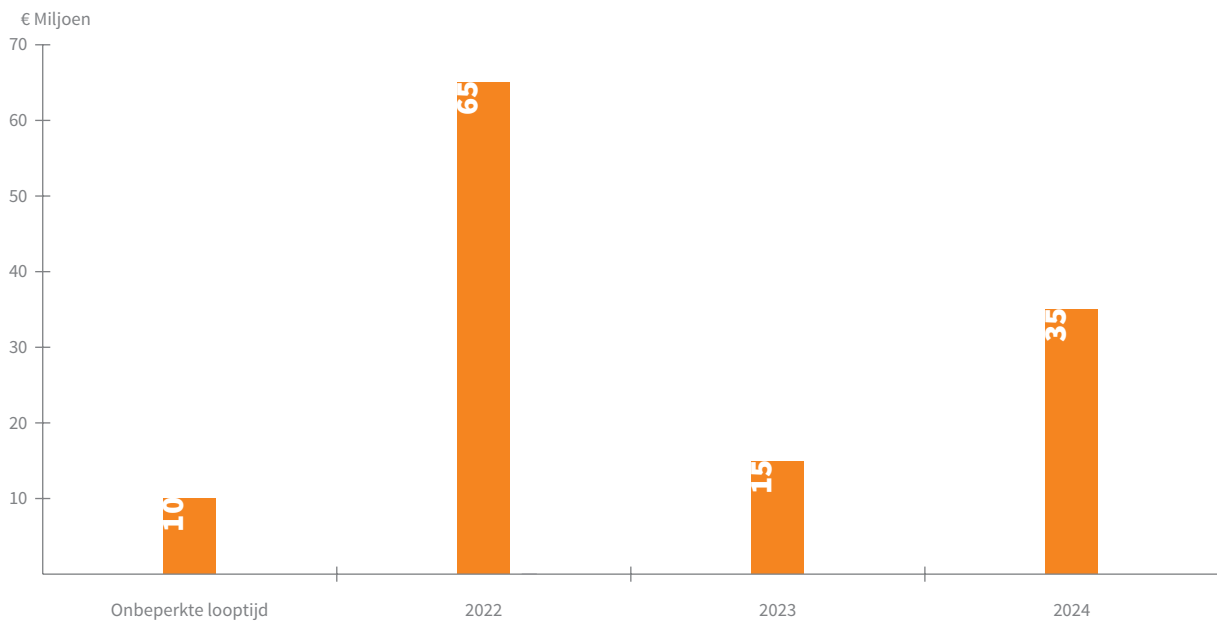
Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

92%
Langetermijnkredieten



8%
Kortetermijnkredieten,
waarvan 100% met onbeperkte looptijd

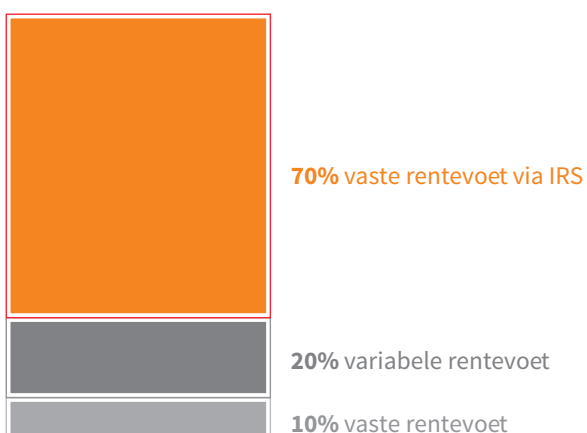




Ter bescherming van haar operationele resultaten tegen toekomstige renteschommelingen dekt Vastned Retail Belgium de renteschommelingen gedeeltelijk in met interest rate swaps.

Op 31 december 2017 heeft Vastned Retail Belgium voor een notioneel bedrag van € 70 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 5,5 jaar.

Verhouding opgenomen kredieten met vaste - variabele rentevoet



De vennootschap heeft een beperkte schuldgraad van 27%.



3. Vooruitzichten 2018¹⁰

De Belgische economie doet het goed en blijft groeien. Er wordt voor 2018 1,7% groei verwacht. Het reëel beschikbaar inkomen van de particulieren steeg gedurende 2017 met 0,9% en vooral voor 2018 wordt er een meer uitgesproken toename verwacht van 2,2%. De particuliere consumptie zou in 2018 toenemen met 1,9%, onder meer dankzij het hoge niveau van het consumentenvertrouwen. De werkgelegenheidsgroei in 2018 zou uitkomen op 1%.

De invloed van internet op de consument overstijgt alle verwachtingen. Klanten hebben een compleet andere koopbeleving dan vroeger, waarbij vooral mobiele technologie steeds belangrijker wordt. Fysieke winkels hebben nog steeds toegevoegde waarde en blijven relevant als ze consumenten, producten, merken en medewerkers verbinden. Ondanks de sterke groei van online koopt de consument nog altijd 80 à 85% van zijn non-foodproducten in de fysieke winkel.

Vastned Retail Belgium gaat in 2018 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 core city assets, 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 2017 is de vennootschap reeds voor 59% eigenaar van core city assets.

Vastned Retail Belgium heeft de voorbije jaren de kwaliteit van de vastgoedportefeuille sterk verhoogd door te investeren in kwaliteitsvolle core city assets alsook door de desinvestering van verschillende niet-strategische mixed retail locations. Hierdoor is de leegstand van de portefeuille gedaald tot minder dan 1% per einde boekjaar 2017.

Vanaf boekjaar 2018 verwacht Vastned Retail Belgium dat het EPRA resultaat verder zal stijgen als gevolg van enerzijds een kwaliteitsvolle vastgoedportefeuille met een beperkte leegstand en anderzijds door de herfinanciering die in juli 2017 werd doorgevoerd. Het resultaat van deze herfinanciering is een verdere daling van de gemiddelde intrestvoet van de financieringen welke een positief effect zal hebben op het EPRA resultaat.

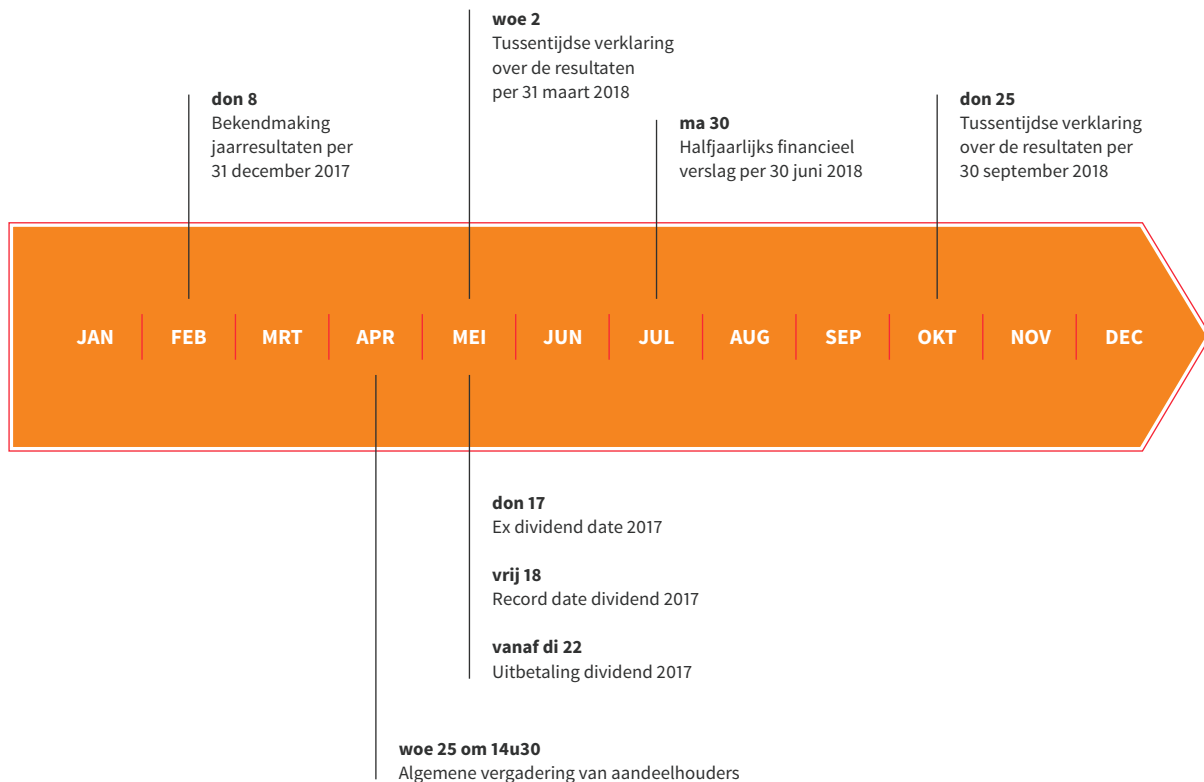
4. Gebeurtenissen na balansdatum

Op 14 januari 2018 heeft Vastned Retail N.V., dat rechtstreeks en onrechtstreeks 65,49% van de aandelen in Vastned Retail Belgium NV aanhoudt, haar intentie meegedeeld om een vrijwillig en voorwaardelijk overnamebod uit te brengen aan € 57,50 per aandeel in cash op alle aandelen in Vastned Retail Belgium die nog niet in haar bezit zijn.

In het kader van het voorgenomen overnamebod stelt Vastned voor om Vastned Retail Belgium om te vormen van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds. In dit kader zal ook de beursnotering van Vastned Retail Belgium worden geschrapt.

¹⁰ De marktinformatie is gebaseerd op volgende bronnen: Federaal Planbureau; Sectorprognose, Rabobank 2018; Retail Update newsletter, verschillende nummers januari-december 2017; Marketbeat Belgium Retail H2 2017, Cushman & Wakefield; The Belgian Retail Market 2017, CBRE

5. Financiële kalender 2018



Het jaarverslag over het boekjaar 2017 zal vanaf 23 maart 2018 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 core city assets (topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge) en mixed retail locations (binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit). De GVV wenst op termijn voor 75% geïnvesteerd te zijn in core city assets.

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 staten¹¹

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Huurinkomsten	19.018	18.475
Met verhuur verbonden kosten	-131	-136
NETTOHUURRESULTAAT	18.887	18.339
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.016	1.323
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.016	-1.323
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	58	39
VASTGOEDRESULTAAT	18.945	18.378
Technische kosten	-397	-455
Commerciële kosten	-284	-165
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-5	-70
Beheerskosten van het vastgoed	-1.018	-1.084
Andere vastgoedkosten	-45	-7
Vastgoedkosten	-1.749	-1.781
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.196	16.597
Algemene kosten	-1.005	-1.113
Andere operationele opbrengsten en kosten	25	25
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	16.216	15.509
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-21	17
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20.935	7.062
Ander portefeuilleresultaat	-501	56
OPERATIONEEL RESULTAAT	36.629	22.644
Financiële opbrengsten	4	11
Netto-interestkosten	-2.594	-2.954
Andere financiële kosten	-5	-4
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	886	889
Financieel resultaat	-1.709	-2.058
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	34.920	20.586
Vennootschapsbelasting	-251	-53
Belastingen	-251	-53
NETTORESULTAAT	34.669	20.533

¹¹ 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.

IN DUIZENDEN €	2017	2016
NETTORESULTAAT	34.669	20.533
Toelichting:		
EPRA resultaat	13.306	12.463
Portefeuilleresultaat	20.413	7.135
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	950	935
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	34.669	20.533
Minderheidsbelangen	0	0

RESULTAAT PER AANDEEL (IN €)	2017	2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	6,83	4,04
Verwaterd nettoresultaat (€)	6,83	4,04
EPRA resultaat (€)	2,62	2,45

2. Geconsolideerd globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	2017	2016
NETTORESULTAAT	34.669	20.533
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en-verliesrekening)	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	34.669	20.533
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	34.669	20.533
Minderheidsbelangen	0	0

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA (IN DUIZENDEN €)	31.12.2017	31.12.2016
Vaste activa	378.759	351.329
Immateriële vaste activa	15	1
Vastgoedbeleggingen	378.195	350.719
Andere materiële vaste activa	546	606
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	1.907	1.583
Handelsvorderingen	373	381
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	151	110
Kas en kasequivalenten	367	320
Overlopende rekeningen	1.016	772
TOTAAL ACTIVA	380.666	352.912

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (IN DUIZENDEN €)	31.12.2017	31.12.2016
Eigen vermogen	274.508	252.281
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	274.508	252.281
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	138.443	130.352
Nettoresultaat van het boekjaar	34.669	20.533
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	106.158	100.631
Langlopende verplichtingen	98.146	63.304
Langlopende financiële schulden	95.625	60.000
<i>Kredietinstellingen</i>	95.625	60.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.880	3.154
Andere langlopende verplichtingen	145	109
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	496	41
Kortlopende verplichtingen	8.012	37.327
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	4.400	32.900
<i>Kredietinstellingen</i>	4.400	32.900
Andere kortlopende financiële schulden	0	106
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.107	2.725
Andere kortlopende verplichtingen	625	628
Overlopende rekeningen	611	699
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	380.666	352.912

4. Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

IN DUIZENDEN €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Nettoresul- taat van het boekjaar	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
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:						
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			2.308	-2.308		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			197	-197		0
Overige mutaties			50	-50		0
Dividend boekjaar 2015				-12.747		-12.747
Balans op 31 december 2016	97.213	4.183	130.352	20.533	0	252.281
Globaalresultaat 2017				34.669		34.669
Overboeking door resultaatverwerking 2016:						
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			7.136	-7.136		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			889	-889		0
Overige mutaties			66	-66		0
Dividend boekjaar 2016				-12.442		-12.442
Balans op 31 december 2017	97.213	4.183	138.443	34.669	0	274.508

JAARCIJFERS

2017

VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem - Antwerpen

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

WWW.VASTNED.BE

vastned 
Retail Belgium