



Overzicht 2018

- Voortzetting van de strategie met een duidelijke focus op topwinkelvastgoed.
- Op 31 december 2018 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille uit core city assets en 41% uit mixed retail locations (binnenstadswinkels, retailparken en baanwinkels).
- Realisatie van 28 verhuurtransacties die circa 12% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.
- Bezettingsgraad op 31 december 2018: 98% (99% op 31 december 2017).
- Daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met circa 1,5%¹ in boekjaar 2018, voornamelijk door een daling van de geschatte markthuren.
- Bruto dividend bedraagt € 2,85 per aandeel voor boekjaar 2018 (€ 2,62 voor boekjaar 2017). Bruto dividendrendement van 7,0% op basis van de slotkoers op 31 december 2018 zijnde, € 40,90.
- Stijging van het EPRA resultaat² in het boekjaar 2018 tot € 2,85 per aandeel (€ 2,62 voor boekjaar 2017) welke voornamelijk het resultaat is van een stijging van de huurinkomsten gecombineerd met een significante daling van de intrestlasten als gevolg van de herfinanciering van de leningenportefeuille in 2017.
- Verlenging van de looptijd van de revolvingkredieten met 1 jaar tot 2023 aan dezelfde voorwaarden.
- Beperkte schuldgraad van 27,5% op 31 december 2018.

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2017.

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".

Inhoudsopgave

1.	Operationele activiteiten in 2018	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
1.7.	Overnamebod door Vastned Retail N.V.	11
1.8.	Gentse Monumentenprijs	12
2.	Financiële resultaten 2018	13
2.1.	Geconsolideerde winst- en-verliesrekening	13
2.2.	Geconsolideerde balans	15
2.3.	Financiële structuur	18
3.	Vooruitzichten 2019	20
4.	Financiële kalender 2019	21
 Bijlagen: financiële staten		
1.	Geconsolideerde winst- en-verliesrekening	22
2.	Geconsolideerd globaalresultaat	23
3.	Geconsolideerde balans	24
4.	Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	25

1. Operationele activiteiten in 2018

1.1. Algemene en strategische evoluties

Vastned Retail Belgium heeft in 2018 haar huidige **investeringsstrategie** verder voortgezet. Een strategie 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 topwinkelvastgoed gelegen in Antwerpen, Gent, Brugge en Brussel. Deze steden 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. Vastned Retail Belgium zal 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 2018.

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 binnenstadslocaties in overige steden in portefeuille blijven houden.

De vennootschap heeft in 2018 vooral geïnvesteerd in de **herontwikkeling** van enkele panden uit haar portefeuille. Zo werd de tweede fase van de herontwikkeling en nieuwbouw van een state-of-the-art winkelpand met twee stijlvolle appartementen in het centrum van Gent afgerond.

De strategische focus op topwinkelvastgoed concreetiseert zich in de verhuur van de panden aan sterke internationale huurders. Het succes van deze strategie mondt uit in een goed verhuurde vastgoedportefeuille met een **bezettingsgraad** van 98%.

In 2018 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van **verhuringen**. In totaal zijn er 28 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 2,5 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten wat circa 12% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt.

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 14,5 miljoen in boekjaar 2018 ten opzichte van € 13,3 miljoen in boekjaar 2017 of een stijging met € 1,2 miljoen of circa 9%. Deze stijging ontstaat voornamelijk door een stijging van de huurinkomsten gecombineerd met een sterke daling van de financieringskosten.

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2018 een **bruto dividend** van € 2,85 per aandeel vergeleken met € 2,62 per aandeel in 2017. Hiermee bedraagt het bruto dividendrendement van het aandeel 7,0% op basis van de beurskoers op 31 december 2018.



Brussel - Louisalaan - Ici Paris XL

1.2. Evolutie vastgoedportefeuille³

Op 31 december 2018 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium uit core city assets, dit zijn de topwinkelpanden gelegen in de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge (59%

op 31 december 2017). 41% van de portefeuille bestaat uit mixed retail locations, dit zijn binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels (41% op 31 december 2017).

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2018	31.12.2017
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	372.278	378.195
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	89.730	89.877

Op 31 december 2018 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 372 miljoen (€ 378 miljoen per 31 december 2017). Deze afname met € 6 miljoen in 2018 ten opzichte van 31 december 2017 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 1,5 miljoen;
- een daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 7,5 miljoen voornamelijk als gevolg van een daling van de geschatte markthuren zowel in het segment van de core city assets als bij de mixed retail locations.

De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2018 € 372 miljoen.

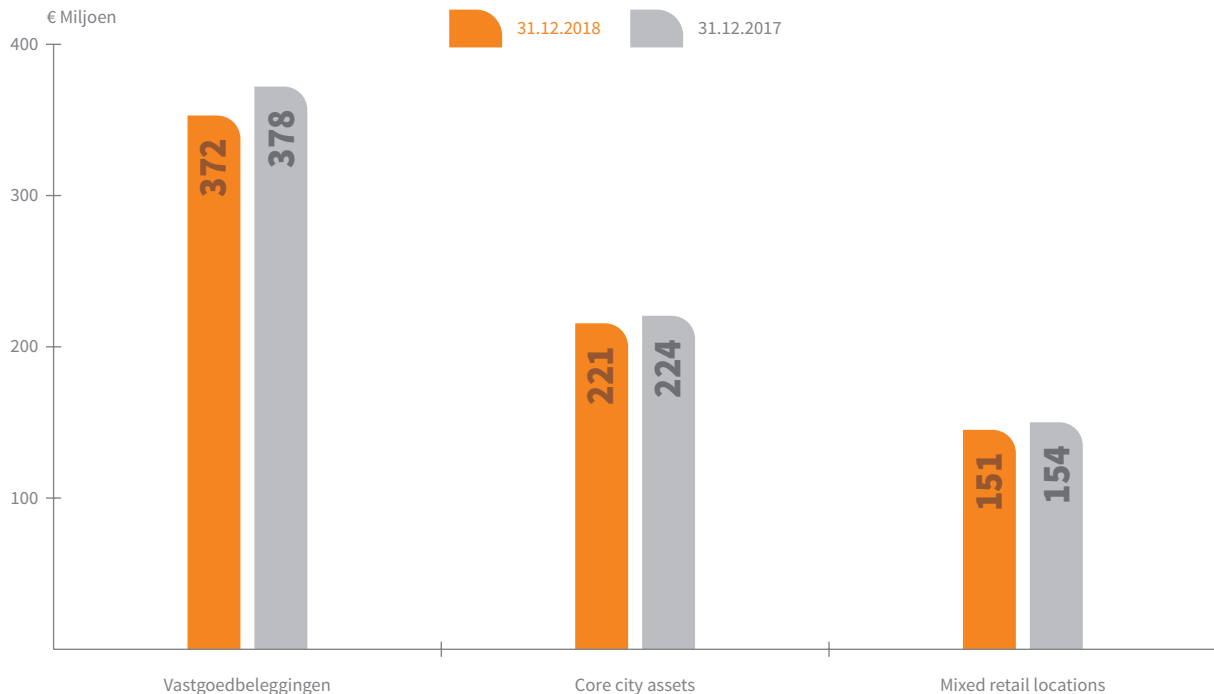


Antwerpen - Meir - Massimo Dutti



Antwerpen - Huidevettersstraat - G-Star

Evolutie van de reële vastgoedwaarde (miljoen €)



De **reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille** van Vastned Retail Belgium is afgenomen met € 6 miljoen of circa 1,5% in 2018 (bij een gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2017). Voor de core city assets is de reële waarde gedaald met circa 1,4% en bij de mixed retail locations heeft zich een daling voorgedaan van bijna 1,8%.

De markthuren zijn gedaald in 2018 als een gevolg van de druk op de huurprijzen in de retail sector, de rendementen⁴ zijn grotendeels stabiel gebleven in vergelijking met 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 stijgt licht met 20 basispunten.

Op 31 december 2018 is het gemiddelde rendement in de portefeuille van Vastned Retail Belgium 4,73% voor de core city assets (4,47% op 31 december 2017) en 6,62% voor de mixed retail locations (6,45% op 31 december 2017).



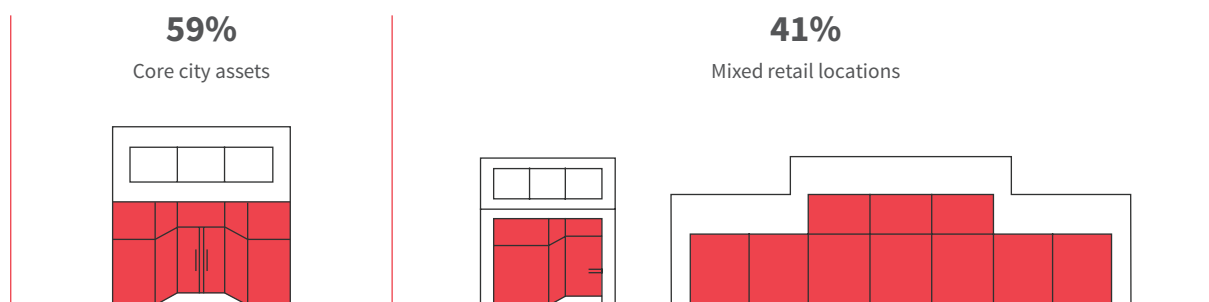
Antwerpen - Armduivelstraat - Les Hommes

⁴ 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.

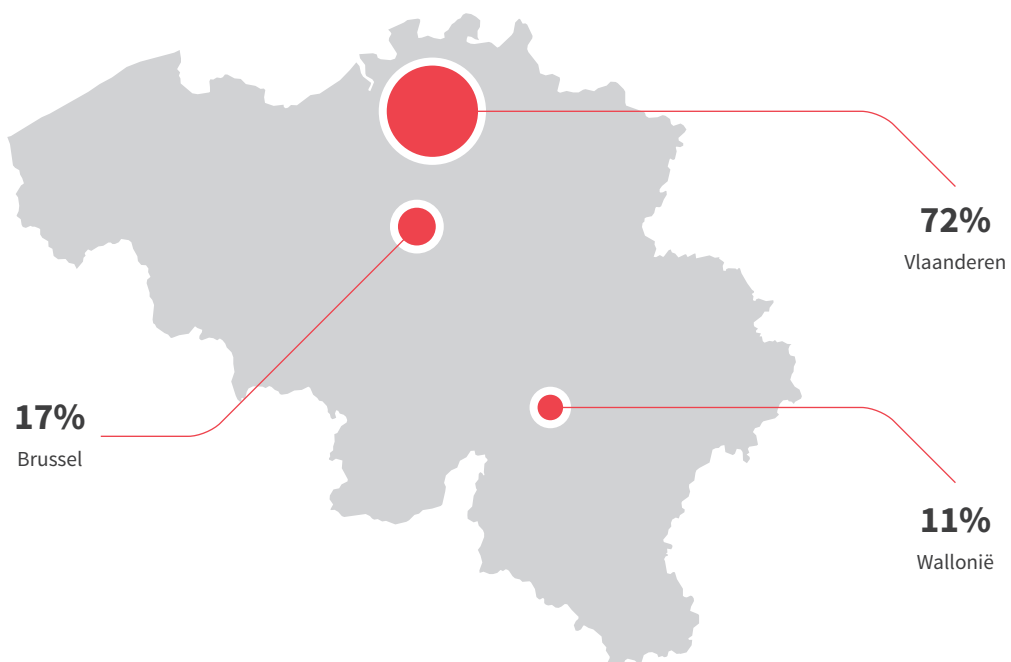
Op 31 december 2018 is deze risicospreiding als volgt:

Spreiding naar type winkelpand



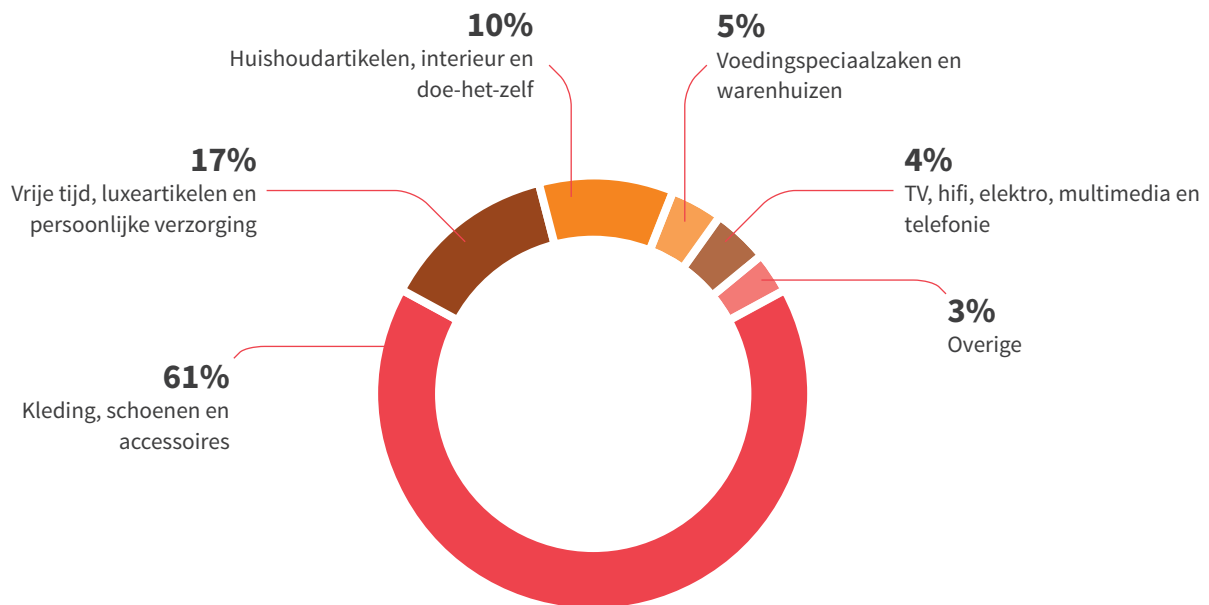
Op 31 december 2018 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille uit core city assets en 41% uit mixed retail locations (secundaire binnenstadswinkels, retailparken en baanwinkels).

Geografische spreiding



De portefeuille omvat per 31 december 2018 151 verhuurbare units, verspreid over 61 verschillende locaties.

Spreiding naar aard van de huurders



Spreiding naar omvang van de huurders

Op 31 december 2018 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 18,9% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium.

Met betrekking tot de totale huurstroom van Vastned Retail Belgium, bedraagt de huur van de aan H&M verhuurde panden 17,4% per 31 december 2018.



Mechelen - Bruul - H&M

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 zeer beperkt.

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



Antwerpen - Steenhouwersvest - Damoy



Antwerpen - Steenhouwersvest - Le Pain Quotidien



Antwerpen - Schuttershofstraat - Terre Bleue - Falke

1.4. Herontwikkelingen

Gent - Zonnestraat 10

De herontwikkeling en grondige restauratie van een core city asset in het historische centrum van Gent, die startte einde maart 2017, werd intussen voltooid. Het bestaande winkelpand in de Zonnestraat 10 te Gent werd afgebroken en heropgebouwd tot een state-of-the-art winkelpand met twee stijlvolle appartementen.

De commerciële ruimtes werden ingevuld door het dameskledingmerk YAYA en openden op 9 maart 2018. De residentiële units werden einde september 2018 voorlopig opgeleverd. De huurovereenkomsten voor deze appartementen zijn gestart op 1 november 2018.

Gent - Veldstraat 81

Het pand gelegen aan de Veldstraat 81 in het historische centrum van Gent werd na het vertrek van de zittende huurder grondig gerenoveerd. Deze grondige renovatie omvatte onder meer het wegwerken van de niveauverschillen in de winkelruimte en het vervangen van de bestaande winkelpui door een moderne winkelpui met een mooie hoogte, waardoor de uitstraling en de visibiliteit van het pand aanzienlijk verbeterd werden.

Met deze herontwikkeling is een investeringsbedrag van circa € 0,3 miljoen gepaard gegaan. De oplevering heeft in het tweede kwartaal van 2018 plaatsgevonden. Er zijn momenteel contacten met geïnteresseerde partijen, doch deze zijn nog niet uitgemond in een ondertekende huurovereenkomst.

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.

Mechelen - Borzestraat 5

In het gebouw gelegen te Mechelen, Bruul 40-42 werd aan de kant van de Borzestraat een winkelunit gecreëerd door de bestaande binnenmuren uit te breken en een nieuwe winkelpui te maken met een mooie vrije hoogte.

De oplevering van deze nieuwe winkelunit heeft plaatsgevonden in het tweede kwartaal van 2018. Met deze herontwikkeling ging een investeringsbedrag van circa € 0,1 miljoen gepaard. Met Magma - een vernieuwende restaurantformule - werd een huurovereenkomst getekend welke op 1 november 2018 van start is gegaan. Met deze verhuur aan een huurder uit het 'Food & Beverage' segment bevestigt Vastned Retail Belgium de trend van een instroom van dergelijke huurders in het kernwinkelgebied en de omliggende straten.

Antwerpen - Leysstraat 28-30 en Leysstraat 17

De renovatie van een vijftal appartementen gelegen te Leysstraat 28-30 en Leysstraat 17 in het centrum van Antwerpen werd aangevat in het eerste kwartaal van 2018. Met deze renovatie is een investeringsbedrag van circa € 0,4 miljoen gepaard gegaan. Alle appartementen werden in tussentijd opgeleverd en verhuurd. De verhuring van 4 appartementen is reeds in 2018 van start gegaan, de verhuring van het vijfde appartement is ingegaan op 15 januari 2019.



Gent - Zonnestraat - YAYA

1.6. Verhuringen

In 2018 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van verhuringen. In totaal zijn er 28 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 2,5 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 12% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de

vennootschap vertegenwoordigt. Er zijn 18 huurovereenkomsten ingegaan in 2018. De overige 10 huurcontracten zullen van start gaan in de loop van 2019 en 2020.

Nieuwe verhuringen

Gedurende 2018 zijn er 14 verhuurtransacties afgesloten met **nieuwe huurders** voor een totaal huurvolume van € 0,5 miljoen op jaarbasis.

Het betreft 1 verhuring van een leegstaande unit, 6 verhuringen aansluitend op het vertrek van de vorige huurder en 7 verhuringen van residentiële units. Deze verhuringen vertegenwoordigen circa 2,3% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 3,0% lager dan de huur van

de vorige huurovereenkomsten. Deze daling van de huurprijs vertegenwoordigt slechts € 15.000 ofwel net geen 0,1% van de totale jaarlijkse huurinkomsten.

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

Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

In 2018 zijn er bij Vastned Retail Belgium 14 **huurovereenkomsten** hernieuwd voor een huurvolume van circa € 2,0 miljoen op jaarbasis. Deze 14 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 10% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. De nieuwe huurprijs voor deze overeenkomsten is gemiddeld 2,3% lager dan de huidige huur van de bestaande huurovereenkomsten. Binnen het segment van de **core city assets** werd een gemiddelde huurstijging van 1,4%

gerealiseerd, in het segment van de **mixed retail locations** zijn de huurprijzen gemiddeld met 7,3% gedaald.

Bij de mixed retail locations is het in de huidige marktsituatie bij huurhernieuwingen moeilijker haalbaar om een huurtoename te realiseren. Op secundaire locaties zijn regelmatig huurprijsverlagingen noodzakelijk.



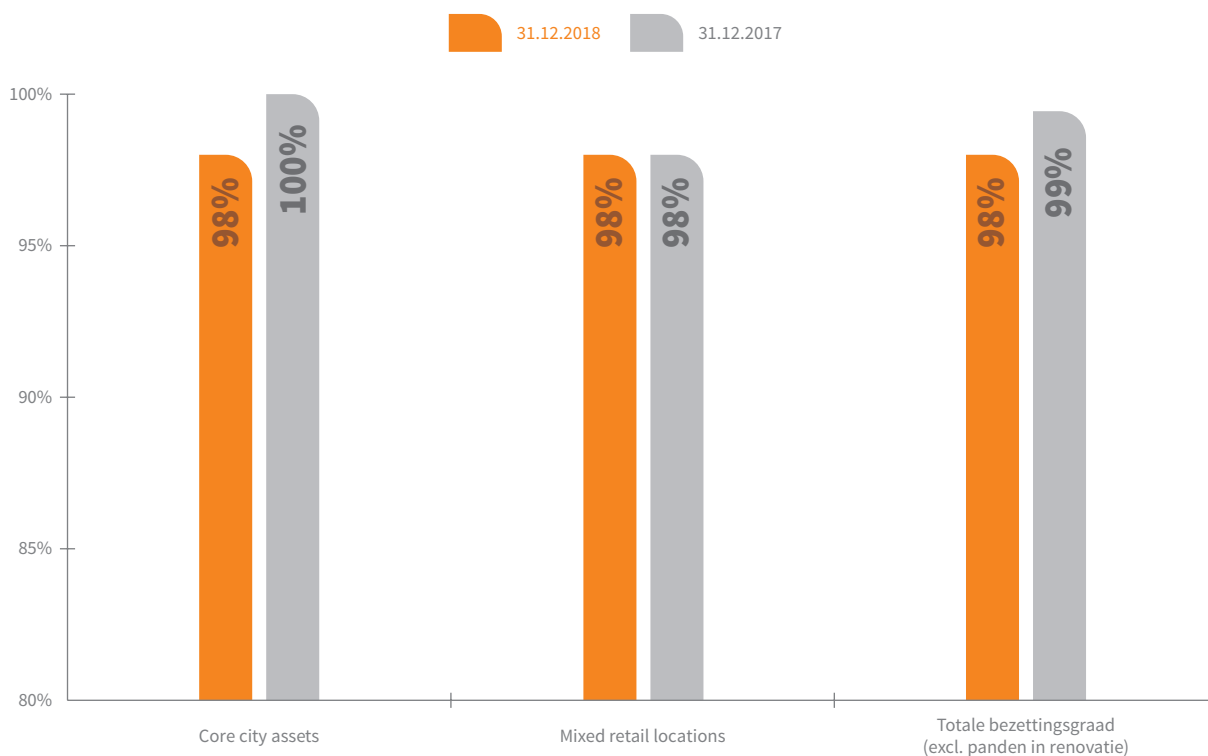
Antwerpen - Steenhoudersvest - Damoy

Bezettingsgraad

De **bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 98% op 31 december 2018 en is daarmee met 1% gedaald ten opzichte van 31 december 2017. In het segment van de core city assets is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille gedaald van 100% op jaareinde 2017 naar 98% op 31 december 2018.

Deze daling is te verklaren door de leegstaande unit in de Veldstraat te Gent. Met betrekking tot deze unit zijn er onderhandelingen lopende. De bezettingsgraad van de mixed retail locations is stabiel gebleven op 98% in vergelijking met vorig boekjaar.

Op 31 december 2018 is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 98%.



1.7. Overnamebod door Vastned Retail N.V.

Op 12 april 2018 heeft Vastned Retail N.V., dat rechtstreeks en onrechtstreeks 65,49% van de aandelen in Vastned Retail Belgium aanhoudt een vrijwillig en voorwaardelijk overnamebod uitgebracht op alle aandelen in Vastned Retail Belgium die nog niet in haar bezit zijn. Een van de voorwaarden van het bod was dat aandeelhouders minimaal 90% van de free

float dienden aan te bieden tijdens de enige aanvaardingsperiode die liep van 2 mei tot en met 1 juni 2018. Gedurende deze periode zijn 1,2 miljoen aandelen ingebracht in het overnamebod, oftewel 70% van de free float. Dit betekent dat het minimale aanvaardingspercentage van 90% niet is gehaald en dat het overnamebod niet doorgaat.

1.8 Gentse Monumentenprijs

Op 14 december 2018 werd voor de tweede keer de Gentse Monumentenprijs uitgereikt. Deze prijs wordt om de drie jaar uitgereikt door de Gentse Vereniging voor Stad Archeologie Landschap Monument vzw aan een historisch pand, site of domein dat een succesvolle restauratie achter de rug heeft. In de categorie particuliere eigendommen is zowel de prijs van de vakjury als die van de publieksjury uitgereikt aan het pand gelegen te Zonnestraat 6-8.

De jury was zeer enthousiast over de manier waarop de oorspronkelijke staat van het gebouw in eer werd hersteld. In het interieur werd de prachtige glazen koepel gedemonteerd, gereinigd en na herstelling teruggeplaatst. Een eerder voor-

zien tussenverdiep werd weggehaald waardoor de monumentaliteit en ruimtelijkheid van het herenhuis opnieuw tevoorschijn kwam. De sierlijke balustrade werd net zoals de parketvloer behouden. Deze restauratie is een getuige van hoe handelaars en ondernemers kunnen omgaan met erfgoed in functie van hun bedrijf.

De prijs die Vastned Retail Belgium ontvangen heeft voor deze erkenning werd aan het goede doel Autimismus in Gent geschonken. Deze organisatie biedt ondersteuning aan mensen met een autismespectrumstoornis in zelfstandig wonen.



Gent - Zonnestraat - AS Adventure



Gent - Zonnestraat - AS Adventure

2. Financiële resultaten 2018

2.1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening⁵

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Huurinkomsten	19.352	19.018
Met verhuur verbonden kosten	-155	-131
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	71	58
Vastgoedresultaat	19.268	18.945
Vastgoedkosten	-1.835	-1.749
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.143	-980
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16.290	16.216
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-21
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.466	20.935
Ander portefeuilleresultaat	399	-501
Operationeel resultaat	9.223	36.629
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)	-1.753	-2.595
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-210	886
Belastingen	-20	-251
Nettoresultaat	7.240	34.669
Toelichting:		
EPRA resultaat	14.470	13.306
Portefeilleresultaat	-7.068	20.413
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	-162	950

RESULTAAT PER AANDEEL (IN €)	2018	2017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	1,43	6,83
Brutodividend (€)	2,85	2,62
Nettodividend (€)	1,9945	1,8340

⁵ Tussen haakjes: vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2017.

In 2018 bedragen de **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium € 19,4 miljoen (€ 19,0 miljoen). De stijging met € 0,4 miljoen of 2% ten opzichte van 2017 komt voornamelijk door enerzijds de verwerving van drie core city assets in de binnenstad van Antwerpen in de loop van 2017 en anderzijds door nieuwe verhuringen welke in de loop van boekjaar 2017 en 2018 werden afgesloten. Verder werden er éénmalige verbrekingsvergoedingen ontvangen van huurders die hun pand vroegtijdig hebben verlaten.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,8 miljoen (€ 1,7 miljoen) en zijn gestegen met € 0,1 miljoen voornamelijk door een stijging van de technische kosten. In 2018 werden twee complexe dakrenovaties doorgevoerd aan geklasseerde panden.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 1,1 miljoen (€ 1,0 miljoen) en zijn gestegen met € 0,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar ten gevolge van enkele eenmalige advieskosten in het kader van het overnamebod dat werd uitgebracht door de meerderheidsaandeelhouder alsook door een stijging van de interim personeelskosten om de continuïteit te bewaren tijdens de tijdelijke afwezigheid van 2 voltijdse werknemers.

De stijging van de huurinkomsten wordt gedeeltelijk tenietgedaan door de stijging in de operationele kosten (zowel vastgoedkosten als algemene kosten) wat uiteindelijk nog resulteert in een lichte stijging van het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** gedurende 2018. Dit resultaat stijgt met € 0,1 miljoen tot € 16,3 miljoen (€ 16,2 miljoen).

De operationele marge van Vastned Retail Belgium is 85% voor het boekjaar 2018 (86% in 2017).



Brussel - Elsenesteenweg - Mango

In 2018 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium gedaald met 1,5% ten opzichte van jaareinde 2017. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2018 dan ook negatief en bedragen € -7,5 miljoen in vergelijking met € 20,9 miljoen in 2017. Deze daling komt voornamelijk door de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, als gevolg van een daling van de geschatte markthuren in beide segmenten.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in de reële waarde van financiële instrumenten)** bedraagt voor boekjaar 2018 € -1,8 miljoen (€ -2,6 miljoen) en stijgt hiermee met € 0,8 miljoen ten opzichte van 2017, welke volledig te verklaren is door de herfinanciering van de totale leningenportefeuille in 2017 aan betere voorwaarden.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in het boekjaar 2018 gedaald tot 1,7% inclusief bankmarktes (2,6% in 2017).

De **variëaties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten in 2018 de toename 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 € -0,2 miljoen (€ 0,9 miljoen).



Antwerpen - Steenhouwersvest - Diane Von Furstenberg

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor het boekjaar 2018 bedraagt € 7,2 miljoen (€ 34,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 14,5 miljoen (€ 13,3 miljoen) of een stijging met € 1,2 miljoen of bijna 9% die voornamelijk ontstaat door een stijging van de huurinkomsten met € 0,4 miljoen en een significante daling van de financieringskosten met € 0,8 miljoen;
- het **portefeuilleresultaat** van € -7,1 miljoen (€ 20,4 miljoen) voornamelijk als gevolg van de daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen;
- de **variëaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen** voor een bedrag van € -0,2 miljoen (€ 1,0 miljoen).

Voor het boekjaar 2018 neemt het **EPRA resultaat** van Vastned Retail Belgium dus toe tot € 14,5 miljoen (€ 13,3 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2018 een **bruto dividend** van € 2,85 per aandeel (bij een 100% uitkering) vergeleken met € 2,62 in 2017. Hiermee bedraagt het bruto dividendrendement van het aandeel 7,0% op basis van de beurskoers op 31 december 2018.

2.2. Geconsolideerde balans⁶

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVA		
Vaste activa	372.782	378.759
Vlottende activa	1.658	1.907
Totaal activa	374.440	380.666
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	268.442	274.508
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	159.806	138.443
Nettoresultaat van het boekjaar	7.240	34.669
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	105.998	106.158
Langlopende verplichtingen	97.584	98.146
Kortlopende verplichtingen	8.414	8.012
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	374.440	380.666

⁶ Tussen haakjes: vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2017.

Actief

Op 31 december 2018 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 372 miljoen (€ 378 miljoen). Deze afname met € 6 miljoen in 2018 ten opzichte van 31 december 2017 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 1,5 miljoen;
- een daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 7,5 miljoen voornamelijk als gevolg van een daling van de geschatte markthuren zowel in het segment van de core city assets als bij de mixed retail locations.

Het vastgoed is op 31 december 2018 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 382 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

De **vlottende activa** bedragen € 2 miljoen (€ 2 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk uit liquide middelen en over te dragen kosten.

Door de strikte credit control beloopt het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 2 dagen.

Passief

Het **eigen vermogen** van de vennootschap bedraagt € 268 miljoen (€ 275 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 2018. De **reserves** van de vennootschap bedragen op 31 december 2018 € 160 miljoen (€ 138 miljoen).

De **langlopende verplichtingen** zijn stabiel gebleven ten opzichte van 2017 met € 98 miljoen (€ 98 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen voor € 95 miljoen alsook uit de negatieve marktwaarde van de langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 2 miljoen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 8 miljoen (€ 8 miljoen) en bestaan voor € 5 miljoen (€ 4 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (voor € 5 miljoen telkens voorschrijdende kortetermijnfinancieringen), voor € 2 miljoen (€ 2 miljoen) uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 1 miljoen (€ 1 miljoen) uit overlopende rekeningen en andere verplichtingen.

De **schuldgraad** bedraagt 27,5% op 31 december 2018 en is hiermee quasi stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2017.

De vennootschap heeft met haar lage schuldgraad van 27,5% op 31 december 2018 (27% op 31 december 2017) een stevige balansstructuur.

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.12.2018	31.12.2017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	52,86	54,05
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	54,78	55,83
Nettoactiefwaarde EPRA ⁷ (€)	53,31	54,52
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	40,90	45,00
Premie (+)/Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-23%	-17%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	28%	27%

Op 31 december 2018 bedraagt de **nettowaarde** (reële waarde) van het aandeel € 52,86 (€ 54,05). Daar de beurskoers € 40,90 is op 31 december 2018, noteert het aandeel Vastned Retail Belgium met een discount van circa 22,5% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde).

Op 31 december 2018 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium-aandeel € 40,90 waarmee het een bruto dividendrendement van 7,0% biedt.



Brussel - Elsenesteenweg - Zara

⁷ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op gereglementeerde 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 2018 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2019 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2018:

- bedrag financiële schulden: € 100,0 miljoen
- 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,9 jaar
- goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2023 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 4,5 jaar
- gemiddelde rentevoet voor 2018: 1,7% inclusief bankmarges
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 2,1 miljoen negatief
- beperkte schuldgraad van 27,5% (wettelijk maximum: 65%).

Op 31 december 2018 zijn 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen langetermijnfinancieringen. 8% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarvan 100% kredieten met een onbeperkte looptijd (€ 10 miljoen). In het komende boekjaar 2019 heeft Vastned Retail Belgium bijgevolg geen herfinanciering van haar kredieten meer uit te voeren.

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

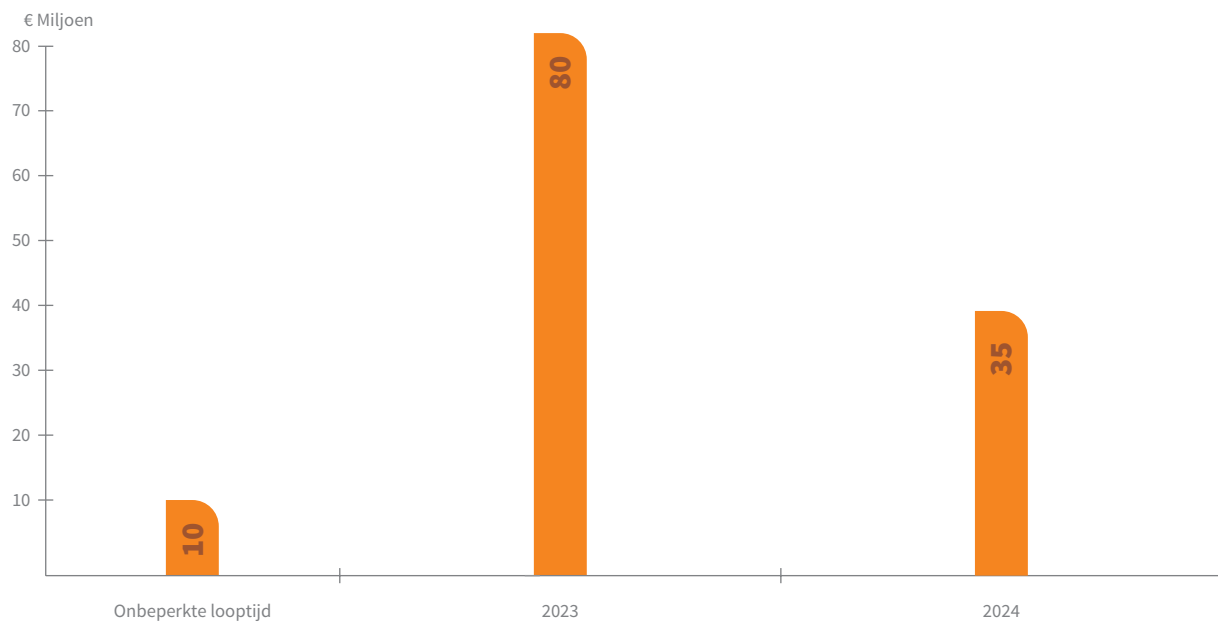
92%
Langetermijnfinancieringen

8%
Kortetermijnfinancieringen,
waarvan 100% met onbeperkte looptijd



Brussel - Elsenesteenweg - Medi-Market

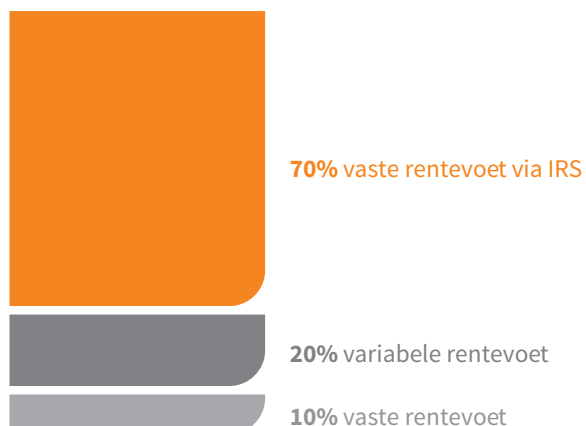
Vervaldagenkalender kredietlijnen



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

Op 31 december 2018 heeft Vastned Retail Belgium voor een notioneel bedrag van € 70 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 4,5 jaar.

Verhouding opgenomen kredieten met vaste - variabele rentevoet



De vennootschap heeft een beperkte schuldgraad van 27,5%.



Antwerpen - Leysstraat - Armani

3. Vooruitzichten 2019⁸

Voor 2019 wordt er een groei van de Belgische economie verwacht van 1,5%. Het reële beschikbare inkomen van de particulieren zal in 2019 stijgen met 1,9%, dit dankzij bijkomende verlagingen van de personenbelasting en een sterkere groei van de brutolonen. In 2019 wordt verwacht dat de consumptie zal groeien met 1,6% en in lijn liggen met de stijging van de koopkracht. Men verwacht tevens een stijging van de werkgelegenheid met 1,1% en de inflatie zou 1,9% bedragen.

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. Hierdoor zal de druk op een aantal winkelketens toenemen met mogelijke faillissementen tot gevolg. De komst van Jumbo en de significante expansieplannen van Ahold-Delhaize op de Belgische voedingsretailmarkt gaan ongetwijfeld de concurrenten op scherp zetten en een prijzenoorlog ontketenen. 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.

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 duidelijke overwicht van het allerbeste

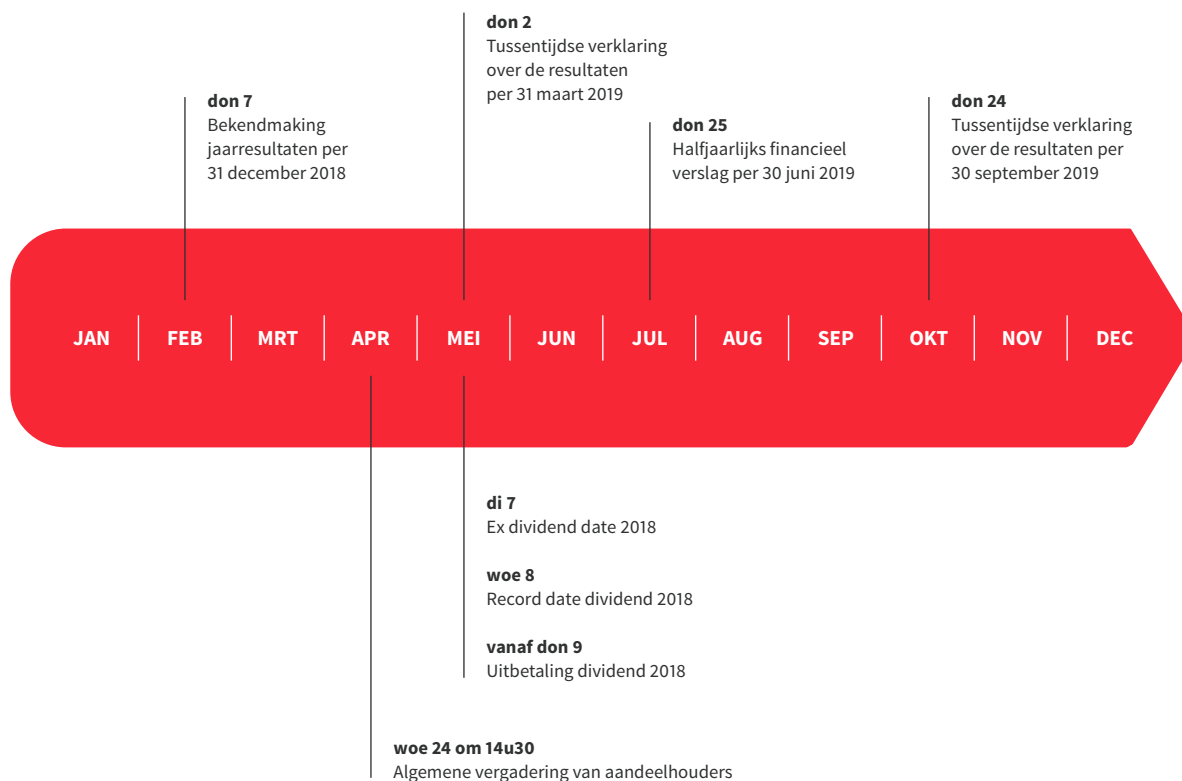
winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in de grote steden. De focus ligt voornamelijk op de acquisitie van winkelpanden in de Antwerpse binnenstad, alsook op andere grote steden. Door de focus op een beperkt aantal stadskernen te leggen, groeit de marktkennis van het asset team van de vennootschap 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. Einde 2018 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. Dit resulteert in een goed verhuurde vastgoedportefeuille met een bezettingsgraad van 98%.

De kwaliteit van en de diversificatie binnen de vastgoedportefeuille vormt een stevige basis voor de toekomstige resultaten van de vastgoedvennootschap. Voor boekjaar 2019 verwacht Vastned Retail Belgium een stabiel EPRA resultaat.

⁸ De marktinformatie is mede gebaseerd op volgende bronnen: Federaal Planbureau; Economische vooruitzichten van BNP Paribas Fortis; Retail Detail nieuwsbrieven

4. Financiële kalender 2019



Het jaarverslag over het boekjaar 2018 zal vanaf 22 maart 2019 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 staten⁹

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Huurinkomsten	19.352	19.018
Met verhuur verbonden kosten	-155	-131
NETTOHUURRESULTAAT	19.197	18.887
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.193	1.016
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.193	-1.016
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	71	58
VASTGOEDRESULTAAT	19.268	18.945
Technische kosten	-532	-397
Commerciële kosten	-189	-284
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-40	-5
Beheerskosten van het vastgoed	-1.033	-1.018
Andere vastgoedkosten	-41	-45
Vastgoedkosten	-1.835	-1.749
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.433	17.196
Algemene kosten	-1.175	-1.005
Andere operationele opbrengsten en kosten	32	25
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	16.290	16.216
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-21
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.466	20.935
Ander portefeuilleresultaat	399	-501
OPERATIONEEL RESULTAAT	9.223	36.629
Financiële opbrengsten	2	4
Netto-interestkosten	-1.752	-2.594
Andere financiële kosten	-3	-5
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-210	886
Financieel resultaat	-1.963	-1.709
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	7.260	34.920
Vennootschapsbelasting	-20	-251
Belastingen	-20	-251
NETTORESULTAAT	7.240	34.669

⁹ 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 €	2018	2017
NETTORESULTAAT	7.240	34.669
Toelichting:		
EPRA resultaat	14.470	13.306
Portefeuilleresultaat	-7.068	20.413
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	-162	950
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.240	34.669
Minderheidsbelangen	0	0

RESULTAAT PER AANDEEL (IN €)	2018	2017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	1,43	6,83
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,43	6,83
EPRA resultaat (€)	2,85	2,62

2. Geconsolideerd globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	2018	2017
NETTORESULTAAT	7.240	34.669
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
GBAALRESULTAAT	7.240	34.669
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.240	34.669
Minderheidsbelangen	0	0

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA (IN DUIZENDEN €)	31.12.2018	31.12.2017
Vaste activa	372.782	378.759
Immateriële vaste activa	13	15
Vastgoedbeleggingen	372.278	378.195
Andere materiële vaste activa	488	546
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	1.658	1.907
Handelsvorderingen	330	373
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	12	151
Kas en kasequivalenten	512	367
Overlopende rekeningen	804	1.016
TOTAAL ACTIVA	374.440	380.666

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (IN DUIZENDEN €)	31.12.2018	31.12.2017
Eigen vermogen	268.442	274.508
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	268.442	274.508
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	159.806	138.443
Nettoresultaat van het boekjaar	7.240	34.669
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	105.998	106.158
Langlopende verplichtingen	97.584	98.146
Langlopende financiële schulden	95.161	95.625
<i>Kredietinstellingen</i>	95.161	95.625
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.090	1.880
Andere langlopende verplichtingen	116	145
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	217	496
Kortlopende verplichtingen	8.414	8.012
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	4.850	4.400
<i>Kredietinstellingen</i>	4.850	4.400
Andere kortlopende financiële schulden	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.084	2.107
Andere kortlopende verplichtingen	603	625
Overlopende rekeningen	608	611
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	374.440	380.666

4. Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

IN DUIZENDEN €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2016	97.213	4.183	130.352	20.533	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	274.508
Globaalresultaat 2018				7.240	7.240
Overboeking door resultaatverwerking 2017:					
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			20.413	-20.413	0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			886	-886	0
Overige mutaties			64	-64	0
Dividend boekjaar 2017				-13.306	-13.306
Balans op 31 december 2018	97.213	4.183	159.806	7.240	268.442

JAARCIJFERS

20

0

1

8

VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem - Antwerpen

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

WWW.VASTNED.BE