



Antwerpen, 11 februari 2014

JAARRESULTATEN 2013:

Brutodividend van Vastned Retail Belgium stijgt in 2013 tot € 2,65 per aandeel (€ 2,62 voor boekjaar 2012). Brutodividendrendement van 5 % op basis van de slotkoers op 31 december 2013 (€ 52,40).

Quasi stabiele reële waarde van bestaande vastgoedportefeuille in 2013 (-0,8 %¹).

Aankoop van een premium high street shop in de binnenstad van Brugge in het derde kwartaal van 2013, verhuurd aan Massimo Dutti.

Verkoop in 2013 van een retailpark en vier winkelpanden.

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

Op 31 december 2013 is 58 % van de vastgoedportefeuille van de bevak belegd in binnenstadswinkels.

Op 31 december 2013 is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 95,4 %.

De bevak heeft in 2013 haar naam gewijzigd in "Vastned Retail Belgium" om haar zelfstandigheid duidelijk aan te geven en dat ze inzake het vastgoedinvesteringsbeleid zich aansluit op de strategie van haar Nederlandse grootaandeelhouder Vastned.

Op 31 december 2013 bedraagt de schuldgraad slechts 34 %.

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2012.

1. Operationele activiteiten van 2013

Operationele en strategische evoluties in 2013

Het afgelopen jaar is een bijzonder jaar geweest voor het winkelvastgoed. Het retaillandschap ondergaat structurele wijzigingen, onder meer door de toename van internetverkoop en de aanhoudende economische crisis. De omzetten van sommige retailers staan dan ook onder druk.

De prime rents van de binnenstadswinkels in de topsteden Antwerpen en Brussel zijn daarentegen stabiel gebleven op een hoog niveau en Vastned Retail Belgium heeft mooie verhuurtransacties kunnen afsluiten op absolute toplocaties onder meer met ICI Paris XL op de Louizalaan 7 in Brussel en met Pearl Opticiens in de Leysstraat 28-30 in Antwerpen.

Op de investeringsmarkt is winkelvastgoed zeer in trek met toprendementen van 4 % en is er dus ook weinig te merken van voormelde structurele wijzigingen. Vastned Retail Belgium heeft van deze gunstige marktomstandigheden in de investeringsmarkt gebruik gemaakt om enkele minder strategische panden te verkopen voor een totale verkoopprijs van € 6,8 miljoen, ruim 7 % boven boekwaarde (reële waarde).

Inmiddels blijkt echter duidelijk een verschillende weerbaarheid tegen de wijzigende marktomstandigheden tussen toplocaties (zowel voor baanwinkels als voor binnenstadswinkels) en de iets minder kwalitatieve locaties. Locaties die het afgelopen jaar nog aantrekkelijk leken, hebben ondertussen een deel van hun glans verloren. In nogal wat kleinere steden die eerder relatief succesvol waren, is inmiddels leegstand ontstaan, zowel op baanwinkellocaties als in de binnenstad. Zo ook in Tongeren waar Vastned Retail Belgium eigenaar is van Julianus Shopping dat aansluit op de Maastrichterstraat. Zowel in Julianus Shopping als in de Maastrichterstraat doet zich een aanzienlijke leegstand voor.

De vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium is gezien zijn schaalgrootte, diversiteit en bovenal zijn algemene kwaliteit relatief goed weerbaar tegen de evoluties in de markt wat niet uitsluit dat de bevak waakzaam moet zijn en tijdig anticiperen op mogelijk wijzigende marktomstandigheden.

Rendementen van zowel baanwinkels als binnenstedelijke panden zijn door deze evoluties licht naar boven aangepast. Voor baanwinkels is het gemiddelde rendement in de portefeuille van de bevak 7,3 % op

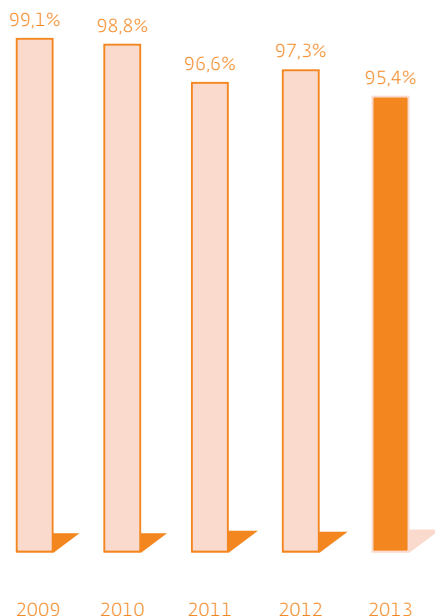




31 december 2013 (6,9 % op 31 december 2012) en voor binnenstadswinkels is dat 5,6 % (5,4 % op 31 december 2012).

Tijdens het boekjaar 2013 zijn in totaal 8 huurovereenkomsten met nieuwe huurders getekend met een gemiddelde huurgroei van 2 % tegenover de vorige huur. Verder zijn er 13 huurhernieuwingen afgesloten met zittende huurders met een huurgroei van gemiddeld 9 %. Dit is samen goed voor een huurtoename van 5 % voor deze verhuurtransacties die circa 9 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van de portefeuille. Deze transacties hebben in 2013 een aanvang genomen of zullen in 2014 van start gaan. De bezettingsgraad is met 95,4 % op een hoog niveau gebleven.

Bezettingsgraad (%)



Rekening houdend met de evoluties in de retailmarkt is de investeringsstrategie van de bevak reeds in 2012 aangepast. De aangescherpte investeringsstrategie richt zich op het allerbeste winkelvastgoed in de popu-

lairste winkelstraten in grotere steden ("high streets"). Nieuwe acquisities zullen enkel plaatsvinden in grotere steden met sterke winkelgebieden die een authentieke winkelbeleving mogelijk maken.

Vastned Retail Belgium streeft ernaar om het aandeel high street shops op toplocaties verder te doen groeien tot minimaal 65 % van de portefeuille. Op jaareinde 2013 bestaat de portefeuille van Vastned Retail Belgium voor 42 % uit baanwinkels en voor 58 % uit binnenstadswinkels.

De strategie van de Vastned-groep houdt daarmee in belangrijke mate rekening met het specifieke karakter van het Belgische retaillandschap waarbij goed gelegen, vlot toegankelijk retailparken met gratis parking beantwoorden aan de verwachtingen van zowel de retailer als de consument.

Met het oog op een algemene verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en om een lager risicoprofiel te bekomen, is in 2013 een toplocatie aan de Steenstraat 38 te Brugge verworven voor een investeringswaarde van € 11,5 miljoen. Aankopen op toplocaties dienen echter met gepaste omzichtigheid te gebeuren en zijn enkel aantrekkelijk mits er voldoende kansen bestaan op huurgroei.

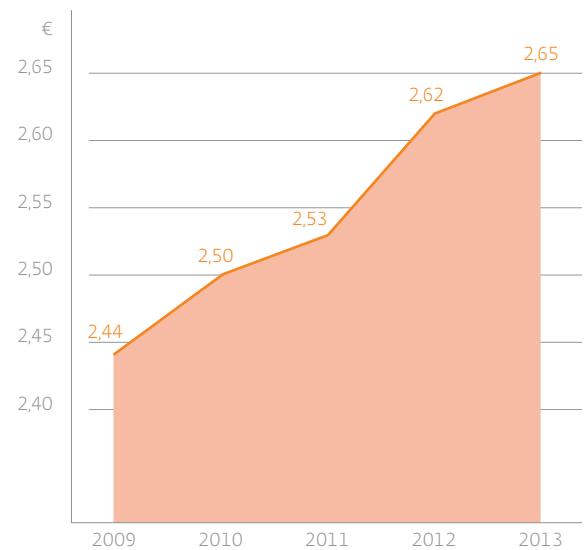
Het directe rendement van dergelijke investeringen op toplocaties in de binnenstad is op kortetermijn lager dan het rendement van baanwinkels maar zorgt voor een goede risicospreiding, een algemene kwaliteitsverbetering en meer voorspelbaarheid op langetermijn.

Het doel van de strategie is verder een versterkte operationele samenwerking tussen de verschillende landenorganisaties van de Vastned-groep waarbij de diverse landenteams contacten en ervaringen uitwisselen hetgeen ondertussen duidelijk een toegevoegde waarde biedt gezien het internationale karakter van de grote retailers. De combinatie van internationale ervaring en lokale grondige marktkennis maakt dat de bevak met vertrouwen de uitdagingen van 2014 tegemoet ziet.



Het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel van de bevak ligt in 2013 hoger dan in 2012. Voor het boekjaar 2013 kan Vastned Retail Belgium haar aandeelhouders een brutodividend aanbieden van € 2,65 per aandeel in vergelijking met € 2,62 per aandeel voor boekjaar 2012. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel 5 % op basis van de slotkoers op 31 december 2013.

Brutodividend



Het brutodividend van Vastned Retail Belgium stijgt in 2013 tot € 2,65 per aandeel.



> Massimo Dutti
Brugge
700 m²

Evolutie vastgoedportefeuille in 2013²

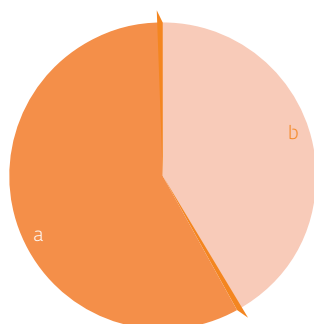
Vastgoedbevak Vastned Retail Belgium is wat haar beleggingsbeleid betreft gericht op winkelvastgoed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging als qua aard van de huurders.



De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2013 € 362 miljoen.

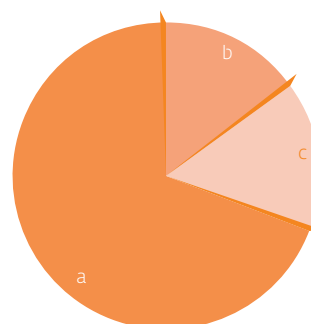
Op 31 december 2013 is deze risicospreiding als volgt:

Spreiding naar type winkelpand



a ● 58 % Binnenstadswinkels
b ● 42 % Baanwinkels en shoppingcentra

Geografische spreiding

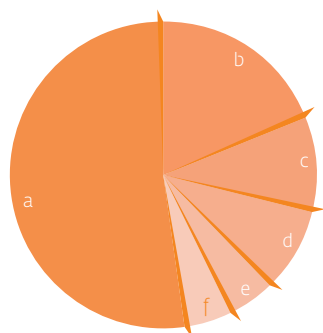


a ● 69 % Vlaanderen
b ● 16 % Wallonië
c ● 15 % Brussel

De portefeuille bestaat op 31 december 2013 voor 58 % uit binnenstadslocaties en 42 % uit baanwinkels en shoppingcentra.

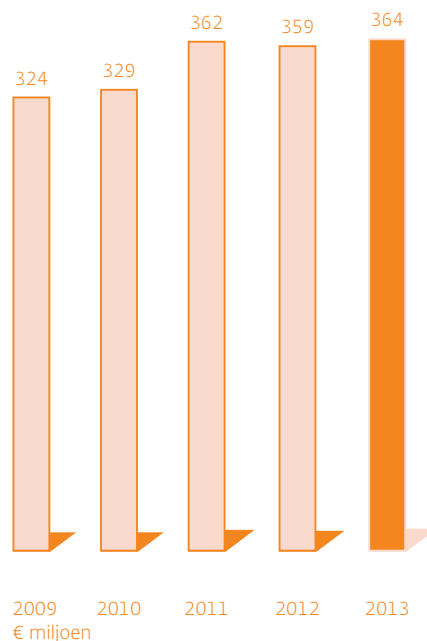
² De grafieken zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2013 en van de waarde van het vastgoed op 31 december 2013.

Spreiding naar aard van de huurders



- a ● 52 % Kleding, schoenen en accessoires
- b ● 19 % Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- c ● 11 % Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- d ● 8 % Voedingspecialzaken en warenhuizen
- e ● 5 % TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- f ● 5 % Overige

Evolutie van de reële vastgoedwaarde



De portefeuille omvat momenteel 245 verhuurbare units, verspreid over 86 verschillende locaties.

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2013	31.12.2012
Reële waarde van de portefeuille (€ 000)	361.678	359.183
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	146.962	151.041
Bezettingsgraad (%)	95,4 %	97,3 %

Op 31 december 2013 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium € 362 miljoen (€ 359 miljoen). Deze toename met € 3 miljoen ten opzichte van 31 december 2012 is hoofdzakelijk het gevolg van:

- de investering in een binnenstadswinkel in Brugge met een reële waarde van circa € 11,5 miljoen
- de verkoop van een retailpark in Schelle en vier winkelpanden in Scherpenheuvel, Sint-Job-in-'t-Goor, Merksem en Diest met een totale reële waarde van € 6,3 miljoen op 31 december 2012
- een waardedaling van de vastgoedportefeuille met € 3,0 miljoen voornamelijk door de daling van de reële waarde van Julianus Shopping in Tongeren.

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 Brussel, Antwerpen, Gent en Brugge.

Aankoop premium high street shop in Brugge Steenstraat

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

Het gebouw is opgericht in 1763 in classicistische stijl als ambachtshuis van timmerlieden. Omstreeks 1982 is het pand op de gevels na afgebroken en volledig heropgebouwd en ingericht als bankkantoor. Tot medio 2013 is het gebouw uitgebaat als een KBC bankkantoor. Het pand is in het vierde kwartaal van 2013 heringericht als winkelpand voor Massimo Dutti met respect voor de rijke architectuur van de voorgevel.

De hoogkwalitatieve inrichting van het pand versterkt nog de uitstraling en het karakter van het pand.

De commerciële oppervlakte van het pand in Steenstraat 38 is circa 700 m² en situeert zich op -1 (215 m²), gelijkvloers (242 m²) en eerste verdieping (240 m²). Op de tweede verdieping is er nog 244 m² extra ruimte die zal ingericht worden als stockage en sociale ruimte.

Naast deze high street shop verhuurt Vastned Retail Belgium het pand op Steenstraat 80 aan H&M.

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



> Massimo Dutti
Brugge
700 m²



Desinvesteringen van vastgoed

Vastned Retail Belgium heeft in 2013 een retailpark en vier winkelpanden verkocht voor in totaal € 6,8 miljoen, wat circa 2 % van haar vastgoedportefeuille uitmaakt.

Het is de strategie van Vastned Retail Belgium om op termijn het aandeel van de baanwinkels in de vastgoedportefeuille van de bevak te verminderen en te evolueren naar een aandeel van 65 % binnenstadswinkels in de portefeuille, bij voorkeur gelegen op toplocaties.

De panden van Vastned Retail Belgium worden permanent geëvalueerd op basis van hun toekomstige plaats in deze strategie en hun bijdrage tot het rendement. Zo worden op regelmatige basis panden bestemd voor verkoop omwille van diverse redenen:

- de panden zijn gelegen op locaties waar geen groei meer verwacht wordt of waarvan de aantrekkingskracht verminderd is
- het betreft alleenstaande panden die steeds minder gewild zijn door retailers
- het betreft geen winkelpanden maar residentieel vastgoed.

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

Verder heeft de bevak in 2013 nog vier kleine winkelpanden gelegen in Scherpenheuvel, Sint-Job-in-'t-Goor, Merksem en Diest verkocht met een totale winkeloppervlakte van 1.865 m².

De totale verkoopprijs van deze vijf panden bedraagt € 6,8 miljoen (na aftrek van verkoopkosten). Deze verkoopprijs is gemiddeld circa 7 % boven de boekwaarde die € 6,3 miljoen bedraagt (reële waarde zoals bepaald

door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak op 31 december 2012). Deze reële waarde vertegenwoordigt circa 2 % van de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak op 31 december 2012.

De gezamenlijke jaarlijkse huurinkomsten van het verkochte retailpark en de vier winkelpanden bedragen € 0,5 miljoen of circa 2 % van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de bevak.

De aankoop van Steenstraat 38 in Brugge en de verkoop van het retailpark in Schelle en de vier kleine winkelpanden liggen in lijn met de strategische doelstelling om het aandeel binnenstadswinkels op toplocaties te brengen op 65 % van de totale portefeuille. Na deze transacties is 58 % van de portefeuille samengesteld uit stadswinkels.

2. Financiële resultaten³

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	2013	2012
Huurinkomsten	21.743	22.245
Met verhuur verbonden kosten	-72	-133
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	37	19
Vastgoedresultaat	21.708	22.131
Vastgoedkosten	-2.276	-2.605
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-989	-989
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	18.443	18.537
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	273	918
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.030	6.406
Ander portefeuilleresultaat	-154	91
Operationeel resultaat	15.532	25.952
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-4.891	-5.166
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.586	-2.090
Belastingen	-33	-32
Nettoresultaat	12.194	18.664
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13.448	13.290
Portefeilleresultaat	-2.911	7.415
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	1.657	-2.041

Resultaat per aandeel	2013	2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,40	3,68
Brutodividend (€)	2,65	2,62
Nettodividend ⁴ (€)	1,9875	1,9650

³ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2012.

⁴ De roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks is ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen, voor aanslagjaar 2012 verhoogd van 15 % naar 21 %. Vervolgens is ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).



De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium nemen in 2013 af met 2 % door de desinvestering van enkele niet-strategische panden in de portefeuille.

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium bedragen in boekjaar 2013 € 21,7 miljoen (€ 22,2 miljoen). Deze daling met € 0,5 miljoen of 2 % is voornamelijk te wijten aan de verkoop van circa 3 % van de vastgoedportefeuille in december 2012 (3 buitenstedelijke baanwinkelpanden in Hasselt, Beaumont en Mons en een retailpark in Andenne) en de verdere verkoop van een retailpark en vier winkelpanden tijdens boekjaar 2013 wat nogmaals circa 2 % van de vastgoedportefeuille uitmaakt. De daling van de huurinkomsten door deze desinvesteringen is deels gecompenseerd door de aankoop van een premium high street shop in Brugge in het derde kwartaal van 2013 alsook door indexaties van huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen in de bestaande vastgoedportefeuille.

De vastgoedkosten van de bevak die € 2,3 miljoen bedragen, zijn in 2013 met € 0,3 miljoen afgenomen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 2,6 miljoen) wat hoofdzakelijk het gevolg is van lagere onderhouds- en herstellingskosten.

De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten bevinden zich met € 1,0 miljoen in 2013 op hetzelfde niveau als vorig jaar (€ 1,0 miljoen).

De daling van de huurinkomsten wordt deels gecompenseerd door de afname van de vastgoedkosten waardoor het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van 2013 slechts daalt met € 0,1 miljoen tot € 18,4 miljoen (€ 18,5 miljoen).

De operationele marge van Vastned Retail Belgium is 85 % voor boekjaar 2013 (83 %).

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt € 0,3 miljoen (€ 0,9 miljoen) en bevat voornamelijk de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van het retailpark in Schelle en de vier winkelpanden in Sint-Job-in-'t-Goor, Scherpenheuvel, Merksem en Diest met een totale reële waarde van € 6,3 miljoen (op 31 december 2012).

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van het boekjaar 2013 zijn negatief en bedragen - € 3,0 miljoen (€ 6,4 miljoen). Dit effect is voornamelijk te wijten aan de daling van de reële waarde van Julianus Shopping in Tongeren en de afboeking van 2,5 % transactiekosten voor de aankoop van het pand in de Steenstraat 38 in Brugge.

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)) van het boekjaar 2013 bedraagt - € 4,9 miljoen (- € 5,2 miljoen). De gemiddelde kredietopname van de bevak op jaarbasis is circa € 9 miljoen afgenomen in 2013 ten opzichte van 2012 door de gerealiseerde desinvesteringen van vastgoedbeleggingen in december 2012 en in 2013. Door deze lagere kredietopname alsook als gevolg van de inwerkingtreding van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten, zijn de financieringskosten van de bevak in 2013 met € 0,3 miljoen gedaald.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de bevak bedraagt voor boekjaar 2013 4,0 % inclusief bankmarges (4,0 %).

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) bevatten in 2013 de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 1,6 miljoen (- € 2,1 miljoen). Deze opwaardering is het gevolg van de stijging van de rentevoeten op de financiële markt.

Het nettoresultaat van Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2013 bedraagt € 12,2 miljoen (€ 18,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 13,4 miljoen in vergelijking met € 13,3 miljoen in 2012. Deze toename met € 0,1 miljoen is voornamelijk te danken aan de daling van de vastgoedkosten en de financieringskosten, dit deels gecompenseerd door de vermindering van de huurinkomsten door de desinvestering van enkele niet-strategische panden.
- het portefeuilleresultaat van - € 2,9 miljoen (€ 7,4 miljoen) voornamelijk als gevolg van het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen en de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen door de daling van de reële waarde van Julianus Shopping in Tongeren en de afboeking van 2,5 % transactiekosten voor de aankoop van het pand in de Steenstraat 38 in Brugge.

- de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen voor een bedrag van € 1,7 miljoen (- € 2,0 miljoen).

Voor het boekjaar 2013 neemt het operationeel uitkeerbaar resultaat van Vastned Retail Belgium dus toe tot € 13,4 miljoen (€ 13,3 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2013 een brutodividend van € 2,65 per aandeel vergeleken met € 2,62 in 2012. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel 5 % op basis van de beurskoers op 31 december 2013.

Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
Vaste activa	362.265	359.792
Vlottende activa	2.768	3.142
ACTIVA	365.033	362.934
Eigen vermogen	235.467	235.080
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	121.877	115.020
Nettoresultaat van het boekjaar	12.194	18.664
Verplichtingen	129.566	127.854
Langlopende verplichtingen	116.965	94.648
Kortlopende verplichtingen	12.601	33.206
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	365.033	362.934

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 362 miljoen op 31 december 2013.

Op 31 december 2013 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium € 362 miljoen (€ 359 miljoen). Deze toename met € 3 miljoen ten opzichte van 31 december 2012 is hoofdzakelijk het gevolg van:

- de investering in een binnenstadswinkel in Brugge met een reële waarde van circa € 11,5 miljoen
- de verkoop in 2013 van een retailpark en vier winkelpanden met een totale reële waarde van € 6,3 miljoen op 31 december 2012
- een waardedaling van de vastgoedportefeuille met € 3,0 miljoen voornamelijk door de daling van de reële waarde van Julianus Shopping in Tongeren.

Het vastgoed is op 31 december 2013 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 371 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 € 3 miljoen (€ 3 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 2 miljoen uit kas en kasequivalenten.

Het eigen vermogen van de vastgoedbevak bedraagt € 235 miljoen. Het maatschappelijk kapitaal (€ 97 miljoen) en de uitgiftepremies (€ 4 miljoen) zijn

waarde van de vastgoedbeleggingen voor € 135 miljoen (€ 128 miljoen), een reserve voor de negatieve impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen voor - € 9 miljoen (- € 9 miljoen) en een reserve voor het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten voor - € 5 miljoen (- € 5 miljoen).

De langlopende verplichtingen zijn ten opzichte van 2012 toegenomen tot € 117 miljoen (€ 95 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen voor € 114 miljoen alsook uit de negatieve marktwaarde van de langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 3 miljoen. De stijging is hoofdzakelijk het gevolg van de herfinanciering op langetermijn van kredietfaciliteiten die op 31 december 2012 kortlopend geworden waren alsook van de financiering van de aankoop van de premium high street shop in Brugge.

De kortlopende verplichtingen bedragen € 13 miljoen (€ 33 miljoen) en bestaan in hoofdzaak voor € 8 miljoen (€ 27 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (telkens voortschrijdende kortetermijn financieringen). De afname met € 19 miljoen is voornamelijk het gevolg van de in 2013 uitgevoerde herfinancieringen naar langetermijn kredietfaciliteiten en de desinvestering van enkele niet-strategische panden. Verder bestaan de kortlopende verplichtingen voor € 1 miljoen uit de negatieve marktwaarde van de kortlopende afdekkingsinstrumenten, voor € 3 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 1 miljoen uit overlopende rekeningen.

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

ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 5.078.525 stuks op 31 december 2013.

De reserves van de vennootschap bedragen € 122 miljoen (€ 115 miljoen) en bestaan voornamelijk uit een reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële

Een relatief lage schuldgraad van 34 % op 31 december 2013 (33 % op 31 december 2012) en financieringen met goed gespreide vervaldata verschaffen Vastned Retail Belgium een stabiele balanspositie.

In 2013 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5 %.

Balansgegevens per aandeel	31.12.2013	31.12.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	46,37	46,29
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	48,13	48,07
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	47,08	47,61
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	52,40	47,60
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	13 %	3 %
Schuldgraad (max. 65 %)	34 %	33 %

Op 31 december 2013 bedraagt de nettoactiefwaarde (reële waarde) van het aandeel € 46,37 (€ 46,29). Daar de beurskoers € 52,40 is op 31 december 2013, noteert het aandeel Vastned Retail Belgium met een premie van circa 13 % ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

Op 31 december 2013 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium-aandeel € 52,40 waarmee het een brutodividendrendement van 5 % biedt.



Zara
Brussel
6.577 m²

Financiële structuur

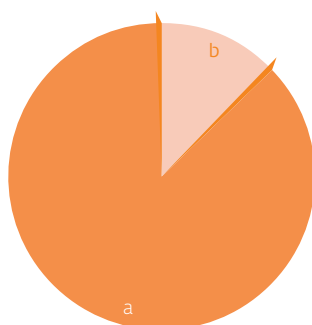
Vastned Retail Belgium heeft op 31 december 2013 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2014 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2013:

- bedrag financiële schulden: € 122 miljoen
- 87 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,8 jaar
- goed gespreide vervalddata van de kredieten tussen 2015 en 2018
- spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- € 15 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 74 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 26 % een variabele rentevoet
- vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,3 jaar
- gemiddelde rentevoet voor 2013: 4,0 % inclusief bankmarges (2012: 4,0 %)
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 3,6 miljoen negatief
- beperkte schuldgraad van 34 % (wettelijk maximum: 65 %) (33 % op 31 december 2012)

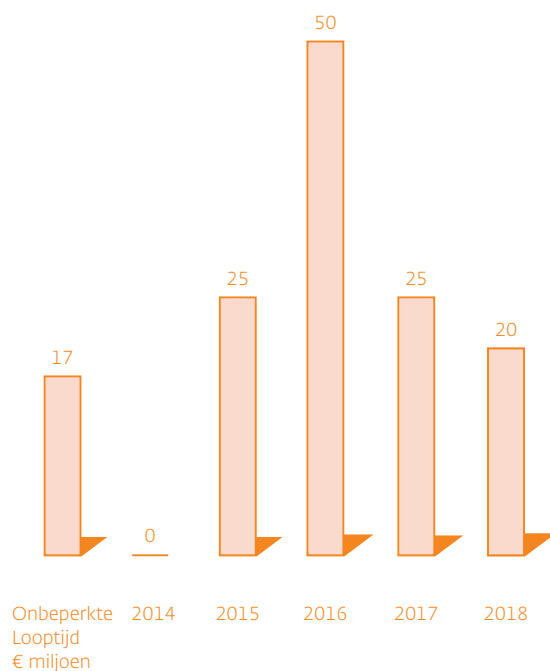
Op 31 december 2013 zijn 87 % van de beschikbare kredietlijnen van Vastned Retail Belgium langetermijnfinancieringen. 13 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen met een onbeperkte looptijd (€ 17,4 miljoen). In boekjaar 2014 heeft Vastned Retail Belgium geen herfinancieringen van haar kredieten uit te voeren. Het eerstvolgende krediet dat op eindvervaldatum komt, situeert zich eind maart 2015.

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen



- a ● 87 % Langetermijnkredieten
- b ● 13 % Kortetermijnkredieten met onbeperkte looptijd

Vervaldagenkalender kredietlijnen



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

In het vierde kwartaal van 2013 heeft de bevak een interest rate swap aangekocht voor een notioneel bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 4 jaar. Deze rente-indekking is gebeurd aan 0,79 % wat substantieel lager is dan de rentevoet van de interest rate swap die op vervaldatum gekomen is.

Op 31 december 2013 heeft de bevak voor een notioneel bedrag van € 80 miljoen aan actieve interest rate swaps aan een gewogen gemiddelde rentevoet die 2,44 % bedraagt. Verder heeft de bevak één krediet van € 10 miljoen met een vast rentevoet van 3,40 %. Door deze rente-indekkingen is op 31 december 2013 de rente voor 66 % van de kredietlijnen gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,3 jaar.

Rituals
Antwerpen
140 m²



3. Vooruitzichten

Vastned Retail Belgium wenst voor 2014 verder te gaan op de ingeslagen weg met een duidelijke focus op top-kwaliteit inzake retaillocaties en -panden.

De focus voor nieuwe acquisities zal liggen op de topwinkelstraten in de grootste steden zoals Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.

Het aangeven van groeitargets is niet realistisch gezien de markt voor topproducten nog steeds schaars is. Opschuiven naar toplocaties betekent ook een lager rendement. De rendementen op toplocaties liggen momenteel rond 4 % en soms zelfs nog lager afhankelijk van het huurpotentieel. Investeringsaanpak dergelijke rendementen zijn economisch slechts zinvol indien de huurprijsniveau's kans bieden voor huurgroei.

Desinvesteringen zullen vooral plaats vinden op een opportunistische manier. Vastgoedmakelaars en investeerders weten dat Vastned Retail Belgium openstaat voor eventuele verkopen voor zover dit aan interessante voorwaarden kan gebeuren voor de bevak. Desinvesteringen worden enkel overwogen voor minder strategische binnenstadswinkels in kleinere steden en minder strategische baanwinkels of retailparken.

Vastned Retail Belgium streeft ernaar om het volume en de timing van desinvesteringen af te stemmen om het operationeel resultaat op peil te houden. Uitzonderlijke of prioritaire desinvesteringkansen wenst de bevak hier echter niet van te laten afhangen hetgeen maakt dat de huurinkomsten tijdelijk onder druk kunnen komen te staan.

Absolute top baanwinkelpojecten zoals onder meer het Gouden Kruispunt in Tiel Winge blijven in portefeuille. Door een actief asset management wil Vastned Retail Belgium het commercieel potentieel van de top baanwinkelpojecten nog beter gaan benutten door optimalisatie van de huurdersmix en investeringen in de gebouwen.

Voor wat betreft toekomstige huurgroei die vooral het resultaat is van huurhervormingen die in 2014 zullen onderhandeld worden en in werking treden in 2015, is de bevak matig optimistisch. Een aantal toplocaties zal zeker voor behoorlijke huurgroei kunnen zorgen maar in sommige gevallen zal men zich wellicht tevreden moeten stellen met de huurprijsniveaus die van toepassing zijn. De inflatie zal wellicht op een laag niveau blijven.

In de loop van boekjaar 2013 zijn er gradueel interest rate swaps, die Vastned Retail Belgium reeds aangekocht heeft in 2011, in werking getreden voor een notioneel bedrag van € 45 miljoen. Verder heeft de bevak in het vierde kwartaal van 2013 nog een interest rate swap aangekocht voor een notioneel bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 4 jaar aan 0,79 %.

De gemiddelde rentevoet van deze in 2013 gestarte rente-indekkingen is 2,2 % wat substantieel lager is dan de gemiddelde rentevoet van de vorige rente-indekkingen die 3,8 % bedraagt. Deze nieuwe interest rate swaps zullen, bij gelijkblijvende marktrente, de financieringslast van de bevak in de toekomst verlagen.

4. Financiële kalender

Financiële kalender	
Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2013:	dinsdag 11 februari 2014
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 30 april 2014 om 14u30
Betaalbaarstelling dividend:	
Ex dividend date 2013	dinsdag 6 mei 2014
Record date dividend 2013	donderdag 8 mei 2014
Uitbetaling dividend 2013	vanaf vrijdag 9 mei 2014
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2014:	dinsdag 6 mei 2014
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2014:	dinsdag 29 juli 2014
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2014:	dinsdag 28 oktober 2014

Het jaarverslag over het boekjaar 2013 zal vanaf 31 maart 2014 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap (www.vastnedretailbelgium.be).

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

VASTNED RETAIL BELGIUM NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht,
Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, tel. 03/287.67.87, www.vastnedretailbelgium.be

Financiële staten⁵

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	2013	2012
Huurinkomsten	21.743	22.245
Met verhuur verbonden kosten	-72	-133
NETTOHUURRESULTAAT	21.671	22.112
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.548	1.459
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.548	-1.459
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	37	19
VASTGOEDRESULTAAT	21.708	22.131
Technische kosten	-460	-837
Commerciële kosten	-215	-229
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-168	-83
Beheerskosten van het vastgoed	-1.229	-1.227
Andere vastgoedkosten	-204	-229
VASTGOEDKOSTEN	-2.276	-2.605
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	19.432	19.526
Algemene kosten	-1.066	-1.049
Andere operationele opbrengsten en kosten	77	60
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	18.443	18.537
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	273	918
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.030	6.406
Ander portefeuilleresultaat	-154	91
OPERATIONEEL RESULTAAT	15.532	25.952
Financiële opbrengsten	3	50
Netto interestkosten	-4.883	-5.209
Andere financiële kosten	-11	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.586	-2.090
FINANCIEEL RESULTAAT	-3.305	-7.256
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	12.227	18.696
Vennootschapsbelasting	-33	-32
BELASTINGEN	-33	-32
NETTORESULTAAT	12.194	18.664

⁵ 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.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	2013	2012
NETTORESULTAAT	12.194	18.664
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13.448	13.290
Portefeuilleresultaat	-2.911	7.415
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	1.657	-2.041
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	12.194	18.664
Minderheidsbelangen	0	0
RESULTAAT PER AANDEEL	2013	2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,40	3,68
Verwaterd nettoresultaat (€)	2,40	3,68
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	2,65	2,62

Geconsolideerd globaalresultaat

RESULTAAT PER AANDEEL	2013	2012
NETTORESULTAAT	12.194	18.664
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	1.499	525
GLOBAALRESULTAAT	13.693	19.189
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	13.693	19.189
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
VASTE ACTIVA	362.265	359.792
Immateriële vaste activa	7	4
Vastgoedbeleggingen	361.678	359.183
Andere materiële vaste activa	560	602
Financiële vaste activa	17	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
VLOTTENDE ACTIVA	2.768	3.142
Activa bestemd voor verkoop	0	1.999
Handelsvorderingen	173	245
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	91	161
Kas en kasequivalenten	1.860	216
Overlopende rekeningen	644	521
TOTAAL ACTIVA	365.033	362.934

Geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
EIGEN VERMOGEN	235.467	235.080
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	235.467	235.080
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	121.877	115.020
Nettoresultaat van het boekjaar	12.194	18.664
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	129.566	127.854
Langlopende verplichtingen	116.965	94.648
Langlopende financiële schulden	113.712	89.517
<i>Kredietinstellingen</i>	113.700	89.500
<i>Financiële leasing</i>	12	17
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.106	4.998
Andere langlopende verplichtingen	109	118
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	38	15
Kortlopende verplichtingen	12.601	33.206
Kortlopende financiële schulden	8.405	27.399
<i>Kredietinstellingen</i>	8.400	27.394
<i>Financiële leasing</i>	5	5
Andere kortlopende financiële verplichtingen	521	1.697
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.576	2.971
Andere kortlopende verplichtingen	175	210
Overlopende rekeningen	924	929
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	365.033	362.934

Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2011	97.213	4.183	91.036	36.308	228.739
Globaalresultaat 2012			525	18.664	19.189
Overboeking door resultaatverwerking 2011:					
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			23.513	-23.513	0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-92	92	0
Overige mutaties			38	-38	0
Dividend boekjaar 2011				-12.849	-12.849
Balans op 31 december 2012	97.213	4.183	115.020	18.664	235.080
Globaalresultaat 2013			1.499	12.194	13.693
Overboeking door resultaatverwerking 2012:					
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			7.415	-7.415	0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-2.090	2.090	0
Overige mutaties			33	-33	0
Dividend boekjaar 2012				-13.306	-13.306
Balans op 31 december 2013	97.213	4.183	121.877	12.194	235.467

Persbericht
Jaarresultaten 2013