

JAAERVERSLAG 2017



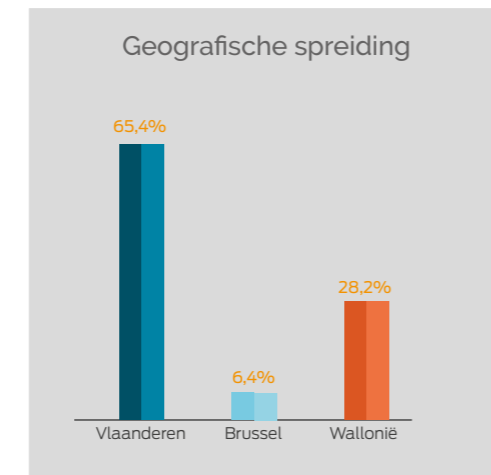
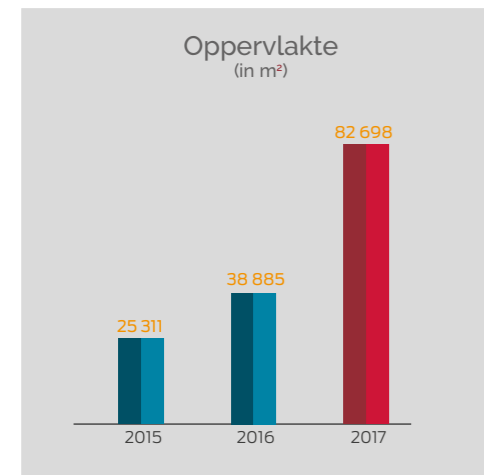
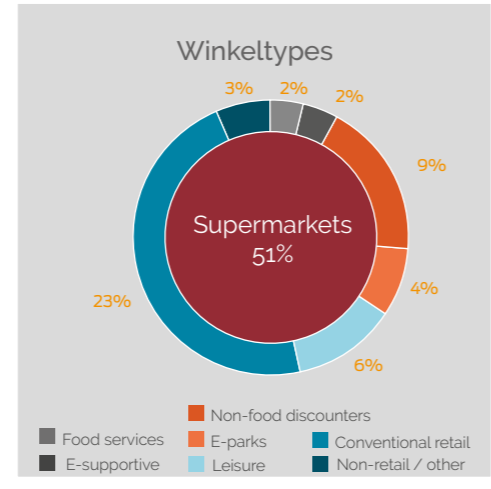
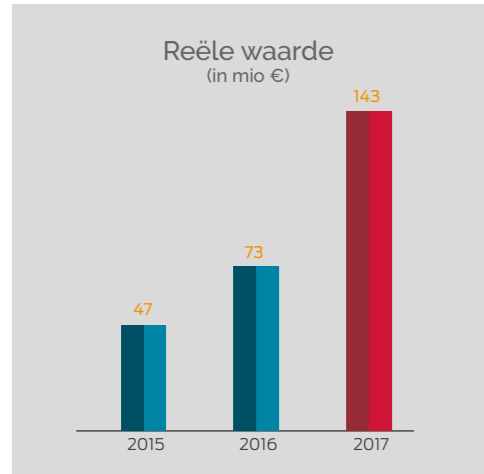
INHOUD



- 1 / Profiel
- 2 / Markante nieuwsfeiten
- 4 / Brief aan de aandeelhouders



- 6 / Strategy update
- 8 / Vooruitzichten 2018-2019
- 10 / Vastgoedportefeuille
- 12 / Acquisities
- 18 / Financiële resultaten



Portefeuille - stand van zaken

	2017	2016
Reële waarde van de portefeuille	142 675 126	73 317 180
Oppervlakte van de portefeuille	82 698	38 885
Jaarlijkse recurrente huurinkomsten (basis december '17)	8 421 198	4 199 999
Fysieke bezettingsgraad	100%	100%
Financiële bezettingsgraad	100%	100%
Gewogen gemiddelde contractduur (in jaren)	11,43	10,81

Financiële kerncijfers

	2017	2016
Totale openstaande schuld	94 226 816	45 303 305
Jaarlijkse kapitaalaflossing	6 546 552	3 088 701
Jaarlijkse intrestaflossing	2 012 143	825 561
Jaarlijkse gebouwkosten	116 758	77 158
Jaarlijkse beheerkosten	407 150	203 280
Terugbetalingscapaciteit (DSCR)	0,93	1,00
Gewogen gemiddelde rentevoet	2,08%	1,89%
Schuldgraad (LTV) incl. / excl. achtergestelde leningen	66,00% / 62,90%	61,79%
Variabele schuldlast	17,30%	25,26%



PROFIEL

**Ulvenhout Retail Invest Fund cva is een
privaat investeringsfonds dat gespecialiseerd
is in het aankopen en verhuren van
supermarkten- en ander E-commerce
resistent winkelvastgoed. Meer dan de helft
van het fonds bestaat dan ook uit vastgoed
verhuurd aan foodretailers, zoals Carrefour
Express, Lidl, Proxy Delhaize, en BIO-planet.
Deze sterke buurtsupermarkten zetten door
hun profiel en ligging een mooi en rendabel
groeipad neer.**

Deze strategische aanpak in de opbouw van
de vastgoedportefeuille in combinatie met een
doordachte benadering inzake geografische
spreiding, solvabiliteit van de huurders en lange
looptijd van de huurcontracten, maken dat
Ulvenhout Retail Invest Fund een E-commerce
resistente vastgoedportefeuille opbouwt met
betrouwbare lange termijnhuurders, en dit in
een goede gebalanceerde risico/rendement
verhouding.

Sinds haar oprichting in 2010 is het fonds
uitgegroeid tot een stabiel en kapitaalkrchtig
investeringsfonds dat eind 2017 meer dan
110 winkelpanden in portefeuille heeft, met
een vastgoedwaarde van ongeveer 140 miljoen
euro.

Ulvenhout Retail Invest Fund heeft de ambitie
om zich in 2020 om te vormen tot een
Gereguleerde Vastgoedvennootschap
(GJV) en zich daarbij te laten noteren op de
beurs van Brussel.

Meer informatie en de laatste nieuwsberichten
vindt u op urif.be.

“

Sinds haar
oprichting in 2010 is
het fonds uitgegroeid
tot een stabiel en
kapitaalkrchtig
investeringsfonds dat
eind 2017 meer dan
110 winkelpanden in
portefeuille bezit”

MARKANTE NIEUWSFEITEN

28 juni 2017

Drie mooie aankoopdossiers zijn afgerond door Ulvenhout Retail Invest Fund. De huurinkomsten stijgen door deze transactie met ongeveer 800 000 euro op jaarbasis.

Drie E-commerce resistente investeringsprojecten zijn getekend: de aankoop van het retailcomplex 'Waterview' met de LIDL, Kruidvat en Easy-M in Leuven, de E-drive en het logistiek distributiecentrum van de online supermarkt Wink (Groep Louis Delhaize) in Waver, en het vastgoed van de Delhaize in de Botermarkt in Gent Ledeberg.

06 juli 2017

Op de kantoren van notaris Ghesquiere uit Ieper is een bijkomende kapitaalsinbreng van 12,5 miljoen Euro getekend. Het beschikbare kapitaal voor Ulvenhout Retail Invest Fund bedraagt nu 40 miljoen Euro.

08 augustus 2017

De 25^e Carrefour Express is aangekocht door de overname van 100% van de aandelen van Surreb bvba.

De uitgebreide portefeuille van vastgoed verhuurd aan Carrefour Belgium voor het buurtwinkel-enseigne 'Carrefour Express' past volledig in de investeringsstrategie waar enkel in E-commerce resistent vastgoed geïnvesteerd wordt. Dit type buurtwinkels kent de laatste jaren een sterke groei, en beantwoordt aan de behoeftes van de hedendaagse consument die kwalitatief, prijsbewust, in de buurt én efficiënt wil kunnen winkelen.

28 september 2017

Het vastgoed van de LIDL in De Panne aan de Zeelaan is aangekocht. Eerder werd het verbouwingsproject van de nieuwe LIDL aan de Borrewaterstraat in Merksem verworven. De opening van deze winkel staat eind 2018 gepland.

Naast de ex-Albert Heijn in Leuven, die nu verbouwd is tot een LIDL, heeft Ulvenhout Retail Invest Fund door deze acquisitie 3 LIDL winkels in portefeuille.

21 november 2017

Het vastgoed van de Carrefour Hyper, Lunch Garden en Quick in Waregem (Sint-Eloois-Vijve) zijn aangekocht. Door deze acquisitie versterkt Ulvenhout Retail Invest Fund opnieuw haar E-commerce resistente portefeuille met drie sterke enseignes.

Deze enseignes passen bijzonder goed bij de pijlers 'Food' en 'Leisure' van de E-commerce resistente investeringsstrategie van het fonds. De strategische ligging van dit retailpark, de koopkrachtige bevolking in de omgeving en de sterke enseignes, met een aantal grote trekkers zoals Carrefour, Brico, C&A, Quick en Lunch Garden genereren een groot aantal dagelijkse bezoekers.

08 december 2017

Een eerste BIO-planet, een enseigne van de Colruyt-groep, is aan de groeiende portefeuille supermarktenvastgoed toegevoegd. Deze winkel is goed gelegen aan de Sint-Pieterskaai 53 in Brugge, vlakbij de Fun, de Gamma, en Retailpark Veemarkt (Colruyt, Aldi, Leenbakker en Bristol), op een terrein van 2400m².

Biologische voedingsmiddelen worden steeds populairder bij de Belgische consumenten. Bio wint gestaag marktaandeel op de levensmiddelenmarkt. Het segment groeit al jarenlang veel sneller dan dat van de niet-biologische producten.



Kruidvat, Leuven



Carrefour Express, Willebroek



Spar, Beselare



Lidl, Leuven



Delhaize, Tessenderlo



Bio Planet, Brugge

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Beste aandeelhouder,

In dit jaarverslag vindt u meer informatie over de strategie en realisaties van Ulvenhout Retail Invest Fund (URIF) in 2017. Naast de klassieke financiële gegevens en KPI's vindt u ook bijkomende informatie over de vastgoedportefeuille en de acquisities van het voorbije jaar. Om de werking van URIF verder te professionaliseren en de snelle groei te kunnen managen, werfden we in 2017 Laurent, onze Finance Manager, en Jan, onze Property Manager, aan. In dit jaarverslag stellen we hen dan ook graag aan u voor.

2017 was een bijzonder goed jaar voor Ulvenhout Retail Invest Fund (URIF), ondanks het feit dat de huidige retailvastgoedmarkt eerder een 'sellersmarket' is. Door de lage rentestanden en het ontbreken van valabele alternatieven voor de verkopers, is het vinden van strategisch passend retailvastgoed meer dan ooit een moeilijke opdracht. Toch slaagden we erin om onze portefeuille tot 140 miljoen euro vastgoed te verdubbelen én onze bezettingsgraad op een uitzonderlijke 100% te houden.

De Belgische retailmarkt doet het relatief gezien nog altijd goed. De economische én bevolkingsgroei in de 'Vlaamse ruit' (Antwerpen, Gent, Brussel, Leuven) en de agglomeraties in en rondom Luik, Charleroi en Mons geven de retail daar een positieve impuls. Door de opkomst van E-commerce en het veranderende bestedingspatroon van de consument hebben sommige branches in de retail het echter moeilijk. Dit gegeven schept echter ook opportuniteiten voor investeerders zoals URIF. Vastgoed verhuurd aan E-commerce resistente en 'future-proof' gerichte retailsectoren zoals Food (buurtsupermarkten) en Foodservice (convenience stores zoals Domino's Pizza, Quick, Panos, ...) doet het erg goed. Dit type

vastgoed maakt dan ook de absolute kern van de investeringsstrategie van URIF uit.

We merken dat de kleinere en minder dynamische binnensteden het moeilijk hebben om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Enkel de buurtsupermarkten, een aantal lokale gespecialiseerde kwaliteitswinkels en een aantal basismerken zoals Kruidvat en Zeeman houden hier nog makkelijk stand. Ook de kledingsbranche blijft het lastig hebben om zich aan te passen aan de E-commerce-omgeving en het snel veranderende bestedingspatroon van de consument. Deze consument kiest duidelijk voor discount ofwel meer voor luxemerken, wat het middensegment pijn doet. Bovendien switcht hij snel van 'bricks' naar 'clicks' en omgekeerd in deze multi-channel retailomgeving. Binnen het fonds hebben we een beperkt aantal kledijwinkels in portefeuille, weliswaar meer in de 'discount' positionering. Voor de toekomstige investeringen mijden we dan ook eerder de kledingsbranche. De grote supermarktgroepen zoals Carrefour en Delhaize blijven echter expansief, waar we een sterke focus op lokale buurtsupermarkten opmerken bij de traditionele merken. De discountmerken (Aldi en Lidl, maar ook non-food spelers Action en Traffic) doen het nog altijd goed en

blijven erg expansief. Jumbo lonkt ook naar België en maakt nu haar eerste concrete plannen. Het is evident dat we proberen er op de eerste rij bij te zijn als investeerder in supermarktvastgoed.

Het vergunningsbeleid voor retailparken en baanwinkels wordt door de binnenstedelijke retailproblematiek steeds restrictiever in Vlaanderen en Wallonië. Retailparken behoren niet tot de investeringsstrategie van URIF. Goed bereikbare retailparken, bij een grote agglomeratie, met een supermarkt en non-food discounter als trekker kunnen ons echter wel bekoren. Dit type E-Commerce resistent retailpark catalogiseren we als "E-park". De komende maanden onderzoeken we een aantal opportuniteiten die aan deze strikte investeringscriteria beantwoorden. Bovendien houden we het investeren in vastgoed verhuurd aan Food en Foodservice retailers als absolute investeringsfocus in 2018 en 2019.

Het investeringsbudget 2018-2020 voor URIF is ambitieus. We hebben als doel om tegen 2019 een investeringsfonds met 180 à 200 miljoen euro E-commerce resistent vastgoed in portefeuille te bouwen, met jaarlijks 11 à 12 miljoen euro recurrente huurinkomsten. Om deze groei te ondersteunen wordt er in het najaar van 2018 en het voorjaar van

2019 opnieuw een kapitaalsverhoging gepland. Eind 2018 starten we bovendien de gesprekken met banken, legal counsels, financial advisors én onze nieuwe commissaris (PwC) om de omvorming tot Gereguleerde Vastgoed Vennootschap (GVV) én de beursgang in 2020 voor te bereiden. Een eerste stap hiervoor was de aanstelling op de recentste statutaire AV van PwC, vertegenwoordigd door de heren Peter Van den Eynde en Peter Ringoot als commissaris voor URIF. Een tweede stap wordt de verplichte omvorming van de huidige Commanditaire Vennootschap op Aandelen (CVA) naar een klassieke Naamloze Vennootschap (NV) structuur. We nemen de gelegenheid hierbij om de structuur te vereenvoudigen én te professionaliseren.

Intussen werkt het management en de raad van bestuur hard verder aan de investeringsstrategie, het groeipad, de professionalisering van het beheer van de bestaande portefeuille én de omvorming tot GVV in 2020! Volg ook regelmatig onze website www.urif.be voor de laatste nieuwtjes! We wensen u veel leesplezier bij het doornemen van dit jaarverslag 2017.

Ulvenhout Retail Management bvba
Zaakvoerder

“ We slaagden erin om onze portefeuille tot 140 miljoen euro vastgoed te verdubbelen, én onze bezettingsgraad op een uitzonderlijke 100% te houden. ”



2018 STRATEGY UPDATE

Ulvenhout Retail Invest Fund investeert in sectoren die resistent zijn aan of versterkt worden door E-commerce en de huidige en toekomstige trends in de samenleving. Onze vastgoedportefeuille is opgebouwd door investeringen in supermarkt-vastgoed en ander E-commerce resistent vastgoed. URIF profileert zich steeds meer als 'The Supermarket Factory', waar bestaand supermarkt vastgoed gekocht en verbouwd of op maat gebouwd wordt voor één van de grote supermarktretailers.

Wij hechten bovendien belang aan een goede geografische spreiding binnen onze portefeuille, met weliswaar een zwaartepunt in de economische driehoek Gent-Antwerpen-Brussel waar de grootste demografische groei en economische dynamiek verwacht wordt. De groeiambitie wordt voor het ogenblik beperkt tot België, om zo de snelle groei in 2017 te kunnen beheersen. Bovendien kennen we de Belgische markt goed en hebben we goede contacten met de aanwezige foodretailers. In de toekomst sluiten we niet uit om in het buitenland te investeren, maar dit is momenteel geen prioriteit.

De E-commerce resistente huurderstypologie is van primordiaal belang. Ulvenhout Retail Invest Fund

focus zich dan ook primair op supermarkten, lokale buurtsupers en foodservice outlets, en secundair op ander E-commerce resistente non-food discount stores. E-commerce gevoelige huurders zoals high- en medium-end fashion retail, electrozaken en speelgoedwinkels worden vermeden. De leidraad voor deze portefeuillesamenstelling is de 'Piramide van Maslow'. Observaties van Maslow leidden ertoe dat er een hiërarchie wordt toegekend aan consumptiebehoeftes, waar 'voeding' de basis vormt en 'ontspanning en gezondheid' de top van de piramide uitmaken. Uit onderzoek blijkt dat beide segmenten groeien én uitermate E-commerce resistent zijn.

SUPERMARKTEN

Voeding is het belangrijkste onderdeel binnen het dagelijkse bestedingspatroon van de consument en vertegenwoordigt daarom de basis van de behoeftepiramide. Voeding is daarom de absolute kern van ons investeringsbeleid. Naast grote supermarkten voor wekelijkse aankopen, waar vooral het discountsegment het erg goed doet, spelen ook lokale buurtwinkels een voorname rol voor de dagelijkse verse aankopen. Dit type buurtwinkels kent de laatste jaren een sterke groei en beantwoordt aan de behoeftes van de hedendaagse consument die kwalitatief, vers, prijsbewust, in de buurt én efficiënt

wil kunnen winkelen. Winkelformules zoals 'Carrefour Express', 'Spar' en 'Proxy Delhaize' spelen hier met hun aanbod van dagverse producten, late openingstijden én zondagsopeningen erg goed op in. Bovendien zijn deze buurtwinkels vlot bereikbaar te voet of met de fiets en anticiperen ze op de trend van de haastige consument.

ONTSPANNING- EN GEZONDHEID

In onze dienstverlenende economie nemen steeds meer internationale ketens het aanbod in de ontspannings- en gezondheidsmarkt over. In de Foodservice markt met merken als 'Boulangerie Paul', 'Panos', 'Quick', 'Domino's Pizza', 'Point Chaud' en 'Lunch Garden is dit fenomeen duidelijk merkbaar. Bij de non-food discounters kennen we een gelijkaardige trend: in de healthsector met zichtoplossingen ('Pearle Vision' en 'Hans Anders') en hooroplossingen ('Amplifon'), en de vrijetijdssector zoals doe-het-zelf ('Brico') en fitness ('Basic Fit' en 'Jim's Fitness') is er een merkbare opgang van ketens met een professionele organisatiestructuur die robuust zijn voor E- en M-commerce. Vastgoed verhuurd aan een (inter)nationale foodservice keten of een non-food discounter in de ontspanning- en gezondheidsmarkt, met een goede ligging en een duidelijk plan B voor potentiële herverhuring, past ook in onze E-commerce resistente investeringsstrategie.



INTERVIEW



Laurent Dragonetti,
Finance Manager

Het afgelopen jaar verdubbelde de waarde van de vastgoedportefeuille van Ulvenhout Retail Invest Fund. Als Finance Manager is het een heuse uitdaging om de portefeuille op een gecontroleerde manier te laten groeien, zonder het recurrente financiële beheer van het fonds uit het oog te verliezen. Het afgelopen jaar hebben we structurele stappen gezet in de verdere professionalisering, ook wat betreft de financiële rapportering. Correcte cijfers zijn nl. cruciaal om het vertrouwen van aandeelhouders en banken te bevestigen. Mijn persoonlijke prioriteit is daarom als een goede huisvader te letten op de rendabiliteit, in alle openheid en transparantie naar onze stakeholders. De belangen behartigen van de huidige én toekomstige aandeelhouders is dan ook mijn eerste zorg.

VOORUITZICHTEN 2018-2019

In 2018 en 2019 werken we hard verder om de investeringsstrategie door gerichte investeringen verder vorm te geven. Vooral het aandeel vastgoed verhuurd aan food discounters en fast- en convenience-foodservice ketens willen we verder opkrikken. We merken ook op dat, net als in het buitenland gebeurt, het businessmodel tussen de buurtsupermarkten en foodservice in grote steden vervaagt. Ulvenhout Retail Invest Fund wil daarom ook door gerichte investeringen haar leidende positie in vastgoed voor buurtsupermarkten in België verder verstevigen.

Er wordt ook actief onderzocht hoe de portefeuille in Wallonië, ondervertegenwoordigd in de huidige vastgoedportefeuille, verder uitgebreid kan worden. De markt- en shoppingsdynamiek in Wallonië is echter anders dan in Vlaanderen en Brussel. Ulvenhout Retail Invest Fund zet hier meer in op retailparken ("E-Parks"), waar de aanwezigheid van een centrale food- én non-food trekker, gemakkelijke bereikbaarheid met het openbaar vervoer en een grote bevolkingsdichtheid in de omgeving cruciaal zijn als investeringscriteria. We screenen constant opportuniteiten in de buurt van sterke regionale economische groeipolen. Bij een goede business case en fit met onze E-commerce resistente investeringsstrategie wordt hier in geïnvesteerd.





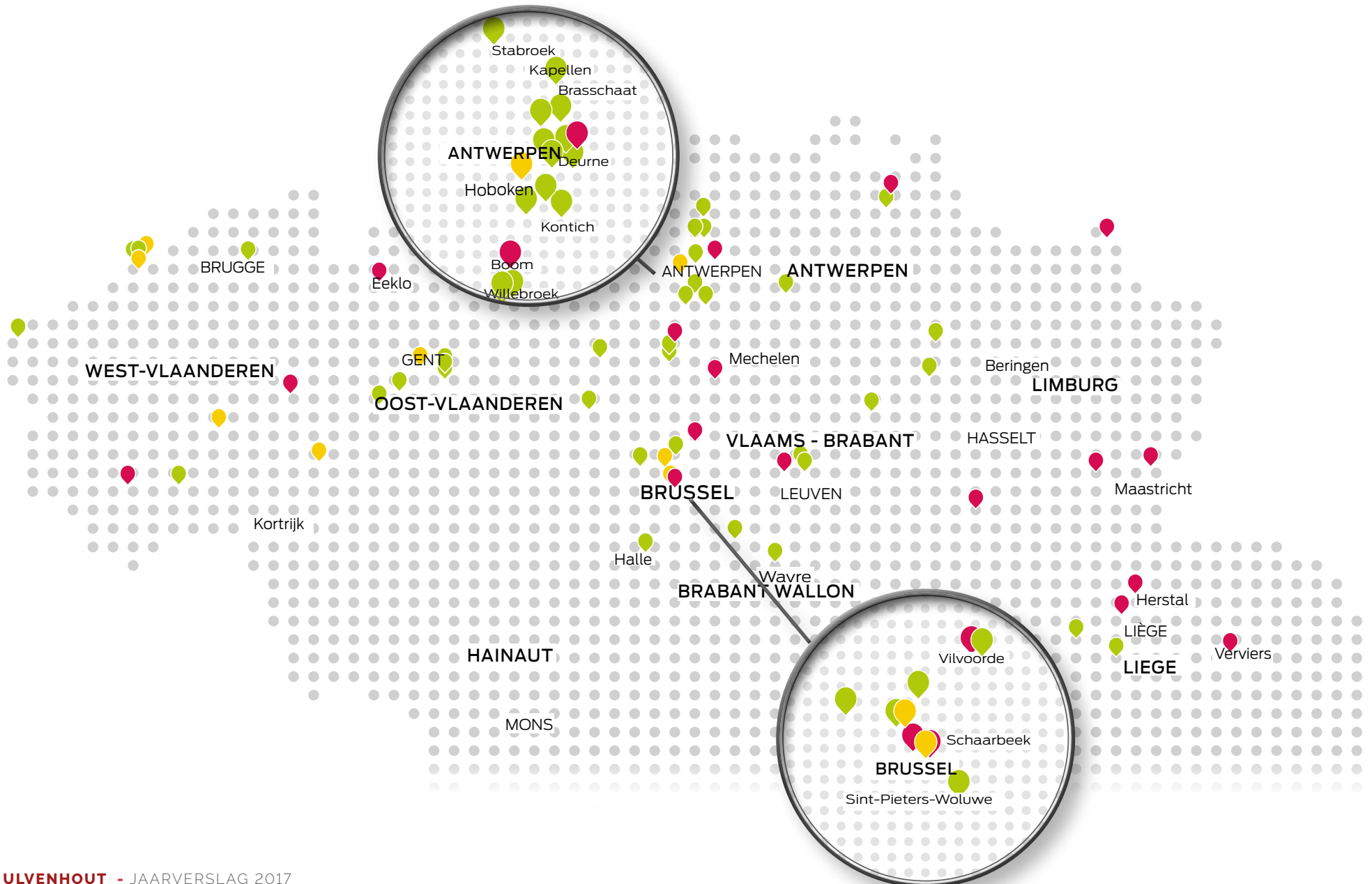
INTERVIEW



Jan Braeckman,
Property Manager

Het aantal gebouwen in de portefeuille van Ulvenhout Retail Invest Fund groeit dag na dag gestaag. Als property manager ben ik verantwoordelijk voor de technische controle van panden bij aankoop en voor het technisch en administratief beheer van het aangekochte patrimonium. Ik hecht in mijn job groot belang aan het proactief beheren en opvolgen van onze panden om deze zo in optimale conditie te houden en de investering van onze aandeelhouders mee te waarborgen. Curatieve herstellingen als het moet, maar vooral preventief onderhouden als het kan. In de afgelopen maanden heb ik zowat elk pand uit de portefeuille bezocht en zo persoonlijk contact gehad met de uitbaters & huurders. Ik merk aan de reacties van onze klanten dat URIF zich met deze persoonlijke contacten zo duidelijk onderscheidt, wat de relaties met onze klanten erg ten goede komt.

VASTGOEDPORTEFEUUILLE





Point chaud, Flémalle



Carrefour Express, Oostende



Boulangerie Paul, Brussel



Carrefour Express, Merksem



ACQUISITIES



CARREFOUR EXPRESS

Huurder : Carrefour Belgium

Ligging: Breendonkstraat 98, Willebroek

Transactiewaarde : € 666 000



CARREFOUR

Huurder : Carrefour Belgium

Ligging: Monnikenhofstraat 182, Berendrecht

Transactiewaarde : €2 608 696



BASIC-FIT

Huurder : Basic-Fit België

Ligging: Zuiderlaan 4, Gent

Transactiewaarde : € 3 107 260



E-PARK FLEMALLE

Huurders : o.a. Carrefour Belgium & Point Chaud

Ligging: Rue de Beau Site 12, Flémalle

Transactiewaarde : € 2 933 683



3 RETAIL UNITS

Huurders : Hugo Boss, Sarah Pacini &
Plus Home Services

Ligging: Graaf Van Egmontstraat 17-19, Mechelen

Transactiewaarde : € 939 577



LIDL

Huurder : Lidl België

Ligging: Zeelaan 102-104, De Panne

Transactiewaarde : € 3 003 779



C&A

Huurder : C&A België

Ligging: Rue Albert 1er 70-72, La Louvière

Transactiewaarde : € 3 006 052



E-PARK WAREGEM

Huurders : o.a. Carrefour Belgium & Lunch Garden

Ligging: Gentseweg 522-536, Waregem

Transactiewaarde : € 13 077 654



E-PARK TILFF

Huurders : o.a. Carrefour Belgium

Ligging: Avenues des Ardennes 8, Tilff

Transactiewaarde : € 4 302 185



CARREFOUR MARKET

Huurder : Carrefour Belgium

Ligging: Hundelgemsesteenweg 36, Ledeborg

Transactiewaarde : € 1 500 000



E-PARK HEUSY

Huurders : o.a. Carrefour Belgium & Brico

Ligging: Chaussée de Theux 53-55, Heusy

Transactiewaarde : € 8 142 412



WINK

Huurder : Wink

Ligging: Chaussée de Louvain 500, Waver

Transactiewaarde : € 2 544 178

ACQUISITIES



H&M

Huurder : H&M

Ligging: Ooststraat 76, Roeselare

Transactiewaarde : € 5 544 000



BIO-PLANET

Huurder : Bio-Planet

Ligging: Sint-Pieterskaai 53, Brugge

Transactiewaarde : € 1 768 000



VERITAS

Huurder : Veritas

Ligging: Ooststraat 89, Roeselare

Transactiewaarde : € 1 842 000



ACTION

Huurder : Action

Ligging: Rue Bure Crevecoeur 70-78, Herstal

Transactiewaarde : € 1 083 333



4 RETAIL UNITS

Huurders : o.a. Lidl & Kruidvat

Ligging: Engels Plein 26, Leuven

Transactiewaarde : €10 106 926



CARREFOUR EXPRESS

Huurder : Carrefour Belgium

Ligging: Diestsesteenweg 104, Kessel-Lo

Transactiewaarde : € 1 049 114



DEUTSCHE BANK

Huurder : Deutsche Bank

Ligging: Luikerstraat 81, Sint-Truiden

Transactiewaarde : € 758 209



(WORDT CARREFOUR EXPRESS)

Huurder : Carrefour Belgium

Ligging: Forelstraat 46, Gent

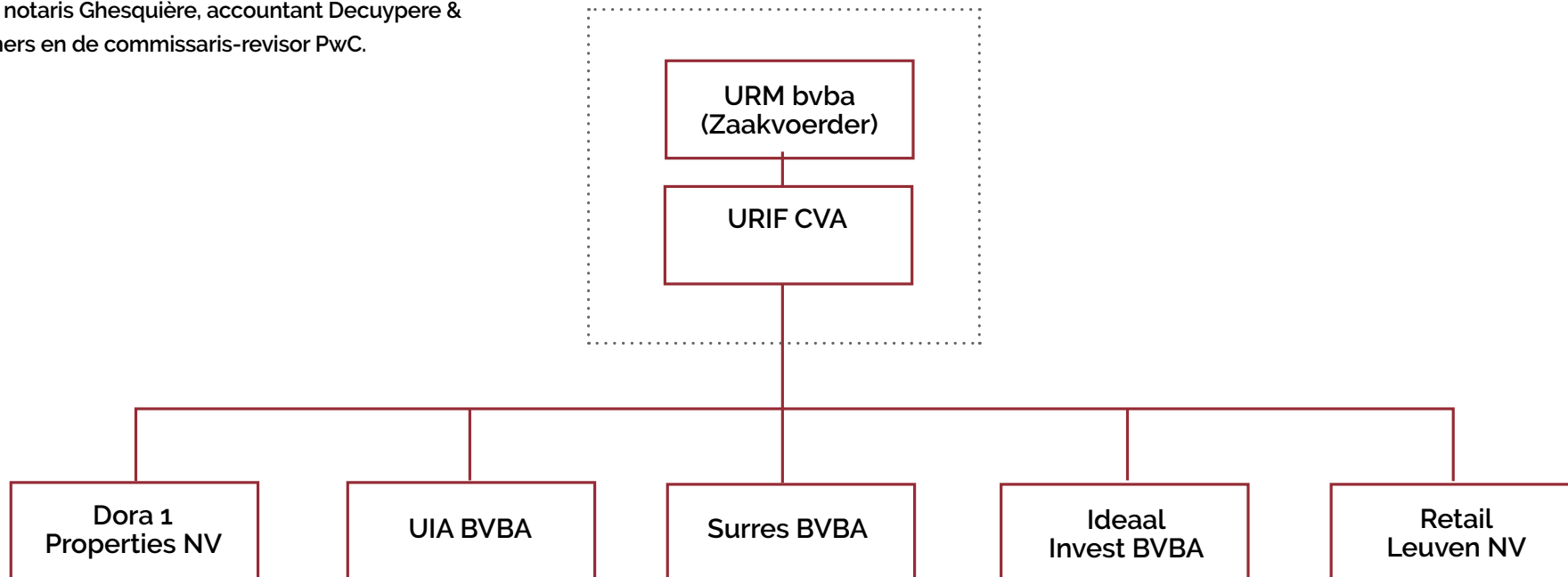
Transactiewaarde : € 555 556



GROEPSSTRUCTUUR

URIF 31.12.2017

Om de groepsstructuur te vereenvoudigen worden de dochtervennootschappen, indien mogelijk, eind 2018 gefuseerd met de moedermaatschappij URIF CVA. In het najaar van 2018 wordt in principe, conform de wettelijke vereisten, de vennootschapsvorm Commanditaire Vennootschap op Aandelen omgevormd tot een klassieke Naamloze Vennootschap. Dit traject is opgestart i.s.m. notaris Ghesquière, accountant Decuypere & partners en de commissaris-revisor PwC.





JAARREKENING

URIF 31.12.2017 (niet geconsolideerd)

ACTIVA	2017
Vaste activa	113 558 142,45
I Oprichtingskosten	43 797,78
II Immateriële Vaste Activa	11 602 430,79
III Materiële Vaste Activa	89 715 917,40
IV Financiële Vaste Activa	12 195 996,48
Vlottende Activa	10 344 842,77
V Vorderingen op meer dan 1 jaar	0,00
VI Voorraden en bestellingen in uitvoering	3 945 817,38
VII Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	4 585 259,71
VIII Geldbeleggingen	0,00
IX Liquide middelen	1 779 551,92
X Overlopende rekeningen	34 213,76
TOTAAL ACTIVA	123 902 985,22

PASSIVA	2017
Eigen Vermogen	37 806 166,32
I Kapitaal	36 670 206,51
II Uitgiftepremie	0,00
III Herwaarderingsmeerwaarden	587 914,96
IV Reserves	548 044,85
V Overgedragen Winst of Verlies	0,00
VI Kapitaalsubsidies	0,00
Vorzieningen	318 422,91
VII Voorzieningen voor Risico's en Kosten	318 422,91
Schulden	85 778 395,99
VIII Schulden op meer dan 1 jaar	71 836 979,18
IX Schulden op ten hoogste 1 jaar	13 941 416,81
X Overlopende rekeningen	0,00
TOTAAL PASSIVA	123 902 985,22

RESULTAATVERWERKING URIF (niet geconsolideerd)

	2017	2016
Resultaat	5 809	689 343
Overgedragen verlies	0	(680 571)
Te bestemmen winst/verlies	5 809	8 772

Resultaat van het boekjaar **Dora 1 Properties nv** : 118 345,97 euro

Resultaat van het boekjaar **UIA bvba** : -34 751,51 euro

Resultaat van het boekjaar **Retail Leuven nv** : -5 999,36 euro

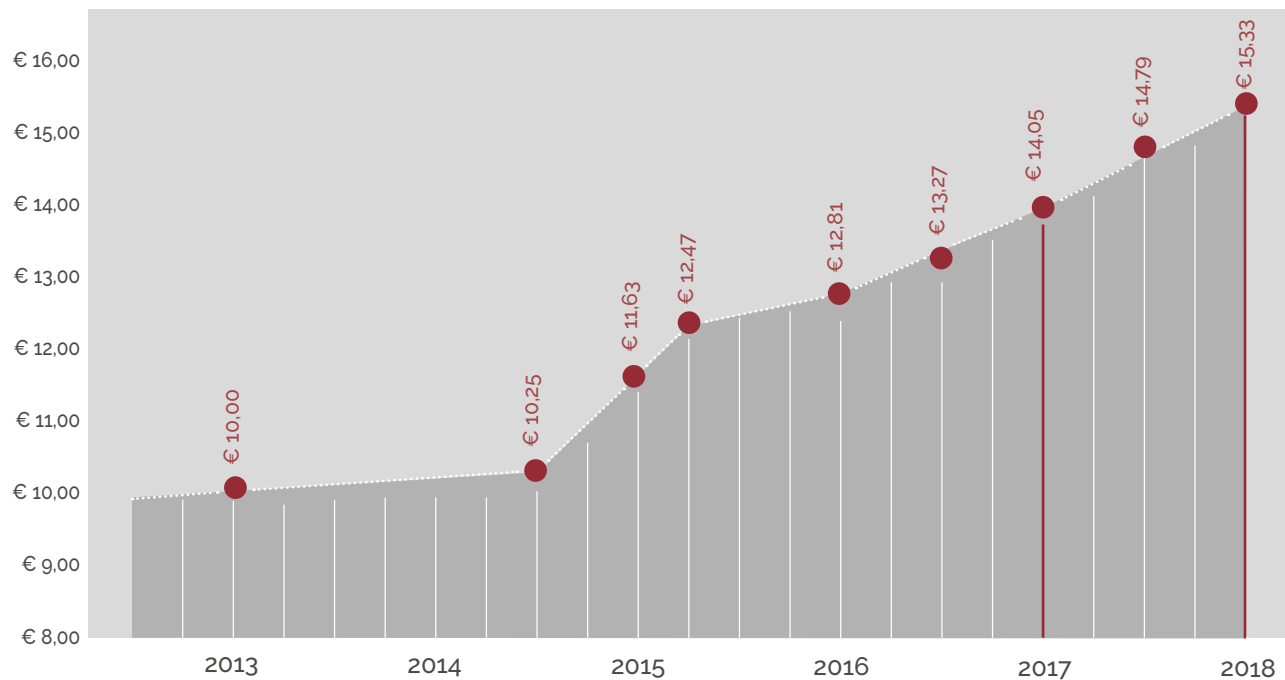
Resultaat van het boekjaar **Ideaal Invest bvba** : 58 254,55 euro

Resultaat van het boekjaar **Surres bvba** : -57 746,11 euro



RENDEMENT 2017

Evolutie van de aandeelwaarde URIF



	2017	2016
Aantal uitgegeven aandelen	3 210 627	2 538 477
Gecorrigeerd eigen vermogen	€ 49 222 260	€ 35 676 710
Intrinsieke waarde per aandeel	15,33	14,05
Gerealiseerd rendement	9,1%	10,2%





Design & realisatie : **TheDesignfactory.be**



Nieuwe wandeling, 62
9000 Gent
09/296 10 45
info@ulvenhoutretailinvest.be
www.urif.be