

NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	EUR	VOL 1.
------	-------------------	-----	------	----	----	-----	--------

ENKELVOUDIGE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

NAAM : **Vastned Retail Belgium NV**

Rechtsvorm: **Naamloze vennootschap**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Nr.: **18**

Postnummer: **2600**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Rechtspersonensregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van : **Antwerpen**

Internetadres⁽³⁾ : **http://www.vastnedretailbelgium.be**

Ondernemingsnummer

0431.391.860

DATUM **14/11/2014** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

29/04/2015

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2014

tot

31/12/2014

Vorig boekjaar van

01/01/2013

tot

31/12/2013

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt: ja / neen⁽¹⁾

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

de Groot Taco

Schubertlaan 16, 3723 LN Bilthoven (Nederland)

Functie: Bestuurder

Mandaat: 30/04/2014 – 26/04/2017

Roovers Hubert Karel Marie

Franklin Rooseveltlaan 38, 4835 AB Breda (Nederland)

Functie: Bestuurder

Mandaat: 30/04/2014 – 29/04/2015

(vervolg op volgende bladzijden)

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

- het jaarverslag
- het verslag van de commissarissen

Totaal aantal neergelegde bladen:

Nummers van de bladen van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening

(naam en hoedanigheid)

**de Groot Taco
Bestuurder**

Handtekening

(naam en hoedanigheid)

**Reinier Walta
Bestuurder**

¹ Schrappen wat niet van toepassing is.

³ Facultatieve vermelding

Vervolg van de lijst der BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VOL 1.)

Nicolaas J.M. van Ommen

Beethovenweg 50, 2202 AH Noordwijk aan Zee (Nederland)

Functie: Bestuurder

Mandaat: 30/04/2014 -27/04/2016

Tom de Witte

Kamerlingh Onnestraat 69, 2984 ED Ridderkerk (Nederland)

Functie: Bestuurder

Mandaat: 25/04/2012 – 31/10/2014

Reinier Walta

Bastion 7, 1945 EB Beverwijk(Nederland)

Functie: Bestuurder

Mandaat: 15/12/2014 – 25/04/2018

Jean-Pierre Blumberg

Plataandreef 7, 2900 Schoten

Functie : Bestuurder

Mandaat : 30/04/2014 -27/04/2016

European Maritime Surveys Organisation BVBA

vertegenwoordigd door Chris Peeters

Jan Moorkensstraat 68, 2600 Antwerpen

Functie: Bestuurder

Mandaat: 30/04/2014 – 26/04/2017

Deloitte bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA

vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

Berkenlaan 8b, 1831 Diegem

Functie: Commissaris

Mandaat: 24/04/2013 - 27/04/2016

- Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele verificatie- of correctietaak werd opgedragen aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

- Werd de jaarrekening geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet commissaris is? **JA /NEEN**¹

Indien JA, moeten hierna worden vermeld : naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut der Accountants of het Instituut der Bedrijfsrevisoren, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening van de onderneming; C. Het verifiëren van deze jaarrekening; D. Het corrigeren van deze jaarrekening).

- Indien taken bedoeld onder A. (Het voeren van de boekhouding van de onderneming) of onder B. (Het opstellen van de jaarrekening) uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of elke erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening).

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

¹ Schrappen wat niet van toepassing is

² Facultatieve vermelding.

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2014	2013
Huurinkomsten	4	21.214	21.399
Met verhuur verbonden kosten	4	-41	-32
NETTOHUURRESULTAAT		21.173	21.367
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.454	1.534
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.454	-1.534
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		43	37
VASTGOEDRESULTAAT		21.216	21.404
Technische kosten	5	-582	-460
Commerciële kosten	5	-319	-215
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-219	-168
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.165	-1.202
Andere vastgoedkosten	5	-125	-204
VASTGOEDKOSTEN		-2.410	-2.249
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		18.806	19.155
Algemene kosten	6	-1.224	-1.047
Andere operationele opbrengsten en kosten		25	77
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		17.607	18.185
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-1.932	273
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	11.250	-2.986
Ander portefeuilleresultaat	10	-207	-131
OPERATIONEEL RESULTAAT		26.718	15.341
Financiële opbrengsten	11	210	190
Netto interestkosten	11	-4.187	-4.883
Andere financiële kosten	11	-10	-11
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	11	-1.240	1.586
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	11	-967	4
FINANCIEEL RESULTAAT		-6.194	-3.114
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		20.524	12.227
Vennootschapsbelasting	12	-30	-33
Belastingen		-30	-33
NETTORESULTAAT		20.494	12.194
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	13.590	13.448
Portefeullieresultaat	8-9-10	9.111	-2.844
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa		-2.207	1.590

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2014	2013
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	13	4,03	2,40
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	4,03	2,40
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	13	2,68	2,65

ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
NETTORESULTAAT	20.494	12.194
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	297	1.499
GLOBAALRESULTAAT	20.791	13.693

Resultaatverwerking

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
NETTORESULTAAT	20.494	12.194
✓ Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹ van de vastgoedbeleggingen		
○ Boekjaar	-11.327	2.895
○ Realisatie vastgoed	2.967	-115
✓ Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-752	63
✓ Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	1.240	-1.586
✓ Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves	968	-3
✓ Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	224	10
Vergoeding van het kapitaal	13.814	13.458

¹ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2014	31.12.2013
Vaste activa		350.846	360.417
Immateriële vaste activa		3	7
Vastgoedbeleggingen	14	328.738	358.818
Andere materiële vaste activa	14	477	560
Financiële vaste activa	15	21.625	1.029
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3	3
Vlottende activa		7.424	4.568
Activa bestemd voor verkoop	16	4.098	0
Handelsvorderingen	16	163	173
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	16	2.342	1.898
Kas en kasequivalenten		301	1.853
Overlopende rekeningen		520	644
TOTAAL ACTIVA		358.270	364.985
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2014	31.12.2013
Eigen vermogen		242.800	235.467
Kapitaal	17	97.213	97.213
Uitgiftepremies	17	4.183	4.183
Reserves		120.910	121.877
Nettoresultaat van het boekjaar		20.494	12.194
Verplichtingen		115.470	129.518
Langlopende verplichtingen		91.632	116.927
Langlopende financiële schulden	19	86.906	113.712
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>86.900</i>	<i>113.700</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>6</i>	<i>12</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	4.552	3.106
Andere langlopende verplichtingen		174	109
Kortlopende verplichtingen		23.838	12.591
Voorzieningen		205	0
Kortlopende financiële schulden	19	19.256	8.405
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>2.250</i>	<i>8.400</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>6</i>	<i>5</i>
<i>Andere kortlopende financiële schulden</i>		<i>17.000</i>	<i>0</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen	20	0	521
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	3.240	2.574
Andere kortlopende verplichtingen	18	136	175
Overlopende rekeningen	18	1.001	916
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		358.270	364.985

SCHULDGRAAD

	31.12.2014	31.12.2013
Schuldgraad (max. 65%)	31%	34%

NETTOWAARDE PER AANDEEL *in €*

	31.12.2014	31.12.2013
Nettowaarde (reële waarde)	47,81	46,37
Nettowaarde (investeringswaarde)	49,59	48,12
Nettoactiefwaarde EPRA	48,71	47,08

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN

in duizenden €

	Kapitaal	Uitgifte- premies	RESERVES						Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkings- instrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkings- boekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkings- boekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren			Totaal reserves
			Reserve voor de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde *							
Balans op 31 december 2012	97.213	4.183	126.984	-8.977	-2.003	-2.602	768	849	115.020	18.664	235.080
Globaalresultaat 2013					1.499				1.499	12.194	13.693
Overboeking door resultaatverwerking 2012: Overboeking van portefeuilresultaat naar reserves			7.540	70					7.610	-7.610	0
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening						-2.090			-2.090	2.090	0
Herwaardering deelneming							-146		-146	146	0
Overige mutaties								-16	-16	16	0
Dividend boekjaar 2012										-13.306	-13.306
Balans op 31 december 2013	97.213	4.183	134.524	-8.907	-504	-4.692	622	834	121.877	12.194	235.467
Globaalresultaat 2014					297				297	20.494	20.791
Overboeking door resultaatverwerking 2013: Overboeking van portefeuilresultaat naar reserves			-2.780	-63					-2.844	2.844	0
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening						1.586			1.586	-1.586	0
Herwaardering deelneming							3		3	-3	0
Overige mutaties								-10	-10	10	0
Dividend boekjaar 2013										-13.458	-13.458
Balans op 31 december 2014	97.213	4.183	131.743	-8.970	-206	-3.106	625	824	120.910	20.494	242.800

* van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2014	2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		1.853	212
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		15.269	13.331
	Operationeel resultaat	26.718	15.341
	Betaalde interesten	-4.191	-4.937
	Andere niet-operationele elementen	-2.121	1.636
	Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-7.129	1.229
✓	Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	86	106
✓	Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	8 1.932	-273
✓	Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	-311	-131
✓	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9 -11.250	2.986
✓	Ander portefeuilleresultaat	10 207	131
✓	Variatie in de reële waarde van financiële activa	11 967	-4
✓	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	20 1.240	-1.586
	Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	1.992	62
	Beweging van activa		
✓	Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
✓	Handelsvorderingen	16 10	71
✓	Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	16 2.156	109
✓	Overlopende rekeningen	192	-42
	Beweging van verplichtingen		
✓	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-501	-189
✓	Andere kortlopende verplichtingen	18 -39	-35
✓	Overlopende rekeningen	174	148
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		15.128	-3.577
	Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	0	-66
	Aankopen van aandelen van vastgoedbeleggingen	-21.580	0
	Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	14 0	-11.670
	Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14 -36	-204
	Vooruitbetaalde investeringsfacturen	-68	-258
	Investerings in activa bestemd voor verkoop	0	0
	Verwerving van activa met uitgestelde betaling	0	0
	Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	36.812	8.621
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-31.949	-8.113
	Terugbetaling van leningen	-35.550	-10.000
	Opname van leningen	17.000	15.206
	Aflossing van financiële leaseverplichtingen	19 -5	-5
	Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	64	-8
	Betaling van dividenden	13 -13.458	-13.306

KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR

301

1.853

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR OPENBARE GEREGLAMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN

Vastned Retail Belgium nv heeft als beursgenoteerde openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht haar enkelvoudige jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie. In het GVV-KB van 13 juli 2014 is een schema voor de jaarrekening van de gereglementeerde vastgoedvennootschappen gepubliceerd.

Het schema houdt voornamelijk in dat in de resultatenrekening het resultaat op de portefeuille afzonderlijk wordt weergegeven. Dit resultaat op de portefeuille omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat uit:

- gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden
- variaties in de reële waarde van de panden als gevolg van de waardering door de vastgoeddeskundigen, zijnde naargelang het geval niet-gerealiseerde meerwaarden en/of niet-gerealiseerde minderwaarden.

Het resultaat op de portefeuille wordt niet uitgekeerd aan de aandeelhouders, maar wordt overgeboekt naar, of van, de reserves.

TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

Vastned Retail Belgium is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium (de «Vennootschap») is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 16 maart 2015 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 29 april 2015.

De enkelvoudige jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Vennootschap en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2014.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2014

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: IFRS 10 *Consolidated Financial Statements*; IFRS 11 *Joint Arrangements*; IFRS 12 *Disclosures of Interests in Other Entities*; IAS 27 *Separate Financial Statements*; IAS 28 *Investments in Associates and Joint Ventures*; Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27 – *Consolidated Financial Statements and Disclosure of Interests in Other Entities: Investment Entities*; Amendments to IAS 32 *Financial Instruments: Presentation – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities*; Amendments to IAS 36 – *Impairment of Assets – Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Asset*; Amendments to IAS 39 – *Financial Instruments – Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting*.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2014

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen impact te hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de GVV IFRS 9 *Financial Instruments* and subsequent amendments (1/1/2018); IFRS 14 *Regulatory Deferral Accounts* (1/1/2016); IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers* (1/1/2017); Improvements to IFRS (2010-2012) (1/2/2015); Improvements to IFRS (2011-2013) (1/1/2015); Amendments to IFRS 11 *Joint Arrangements - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations* (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 38 *Property, Plant and Equipment and Intangible Assets - Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation* (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 41 *Agriculture: Bearer Plants* (1/1/2016); Amendments to IAS 19 *Employee Benefits - Employee Contributions* (1/2/2015); IFRIC 21 - *Levies* (1/7/2014); Improvements to IFRS (2012-2014) (not yet endorsed in the EU); Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 *Investment Entities: Applying the Consolidation Exception* (not yet endorsed in EU); Amendments to IFRS 10 and IAS 28 *Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture* (not yet endorsed in the EU); Amendments to IAS 1 *Presentation of Financial Statements - Disclosure Initiative* (not yet endorsed in EU); Amendments to IAS 27 *Separate Financial Statements - Equity Method* (not yet endorsed in the EU).

Voorstellingsbasis

De enkelvoudige jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden €, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal.

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast en de enkelvoudige jaarrekening wordt vóór winstverdeling opgesteld.

Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

Vastgoedresultaat

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen. Opbrengsten worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de entiteit en met voldoende zekerheid kunnen worden bepaald.

De huurinkomsten, de ontvangen operationele leasebetalingen en de andere inkomsten en kosten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen in de periode waarin ze definitief verworven zijn.

Vastgoedkosten en algemene kosten

De kosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de vorige reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van

vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

Het resultaat als gevolg van de verkoop van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (i.e. de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige op het einde van het vorige boekjaar), verminderd met de verkoopkosten.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit tax. De belastingslast wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven gebruikt.

Voorheffingen op het dividend worden opgenomen in het eigen vermogen als een deel van het dividend tot het ogenblik dat ze ter betaling worden gesteld.

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de gereguleerde vastgoedvennootschap overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

Belastingvorderingen en –verplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoeleinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet.

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het gewoon nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat als blijkt uit de winst- en verliesrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

Voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel wordt het nettoresultaat dat aan de gewone aandeelhouders toekomt en het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering kunnen leiden.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

Vastgoedbeleggingen

a. Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik en de gebouwen onder operationele leaseovereenkomsten.

b. Eerste opname en waardering

De eerste opname in de balans gebeurt aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap worden opgeslorpt maakt deel uit van de aanschaffingswaarde.

De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Indien het vastgoed verkregen wordt via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via de inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via de fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingskosten van de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere fusiekosten eveneens geactiveerd.

c. Latere uitgaven

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen, komen ten laste van de winst of het verlies van het boekjaar indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen.

Er worden vier soorten latere uitgaven met betrekking tot vastgoedbeleggingen onderscheiden: onderhouds- en herstellingskosten, wederinstaatstellingskosten, renovatiewerken en huurvoordelen.

1. *Onderhouds- en herstellingskosten*: dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw of project niet verhogen en komen bijgevolg integraal ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "technische kosten".
2. *Wederinstaatstellingskosten*: het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder. Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling".
3. *Renovatiewerken*: dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.
4. *Huurvoordelen*: het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van winkels, creëren van bijkomende sociale ruimtes, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

d. Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee.

Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse netto huur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

De vastgoedbeleggingen worden, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan reële waarde. Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht dienaangaande (zie www.beama.be – publicaties - persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van gereglementeerde vastgoedvennootschappen uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden.

Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen -op basis van een representatief steekproef van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 zijn gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen- het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Aangezien Vastned Retail Belgium in principe enkel samengestelde portefeuilles van individuele panden op de markt te koop aanbiedt, en deze doorgaans een hogere investeringswaarde hebben van € 2,5 miljoen, werd de reële waarde berekend door de investeringswaarde te delen door 1,025.

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in de post "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de reserves

De gebouwen voor eigen gebruik worden in de balans opgenomen aan reële waarde indien slechts een beperkt gedeelte door de entiteit wordt bezet voor haar eigen gebruik. In het andere geval wordt het gebouw geclassificeerd in de "Andere materiële vaste activa".

e. Vervreemding van vastgoedbeleggingen

De commissies betaald aan makelaars in het kader van een verkoopmandaat komen ten laste van de gerealiseerde winst of verlies op de verkoop.

De gerealiseerde winsten of verliezen op de desinvestering van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post 'resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen' en worden bij de resultaatverdeling toegewezen aan de reserves.

f. Activa bestemd voor verkoop

Activa bestemd voor verkoop betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd door desinvestering en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

Andere materiële vaste activa

a. Definitie

De vaste activa onder zeggenschap van de entiteit die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen worden geclassificeerd als "andere materiële vaste activa".

b. Waardering

De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel.

Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen.

c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De afschrijving vangt aan op het moment dat het actief klaar is voor gebruik zoals voorzien door het management. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

✓ installaties, machines en uitrusting	20%
✓ meubilair en rollend materieel	25%
✓ informaticamaterieel	33%
✓ vastgoed voor eigen gebruik:	
○ terreinen	0%
○ gebouwen	5%
✓ andere materiële vaste activa	16%

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardevermindingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardevermindingsverlies opgenomen.

Zonnepanelen

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 – Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten. De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden ze in het resultaat opgenomen.

d. Vervreemding en buitengebruikstelling

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa wordt de boekwaarde niet langer opgenomen in de balans en wordt de winst of het verlies in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Waardevermindingsverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

Financiële instrumenten**a. Handelsvorderingen**

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere

waardevermindingsverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening voor geschatte niet realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardevermindingsverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige, geschatte kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

b. Beleggingen

Beleggingen worden opgenomen en niet langer opgenomen op de transactiedatum indien de in- of verkoop van de belegging gebonden is aan een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is. Initieel worden zij gewaardeerd aan de reële waarde, vermeerderd met de direct toerekenbare transactiekosten.

Schuldbewijzen waarvan de Vennootschap stellig voornemens is en in staat is ze aan te houden tot het einde van de looptijd (tot einde looptijd aangehouden schuldbewijzen) worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs berekend met behulp van de effectieve-rentemethode en verminderd met de eventuele afboekingen wegens bijzondere waardevermindingsverliezen ten einde rekening te houden met niet realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardevermindingsverliezen. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden teruggenomen in volgende periodes wanneer de stijging in de realiseerbare waarde objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die na de afboeking plaatsvond. De terugname kan niet de geamortiseerde kostprijs overtreffen zoals deze zou zijn geweest als de bijzondere waardevermindering niet was opgenomen.

c. Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen.

d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen

Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de Vennootschap worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigen-vermogensinstrument. Een eigen-vermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Vennootschap, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

e. Interestdragende leningen

Interestdragende bankleningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de Vennootschap.

f. Handelsschulden

Handelsschulden worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode.

g. Eigen vermogensinstrumenten

Eigen vermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

h. Derivaten

De Vennootschap gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Vennootschap gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden initieel gewaardeerd aan kostprijs en worden na eerste opname gewaardeerd aan reële waarde.

✓ **Derivaten die niet geclassificeerd kunnen worden als afdekking**

Bepaalde derivaten kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat dat niet kwalificeert als een afdekkingstransactie wordt onmiddellijk opgenomen in de winst- en verliesrekening.

✓ **Hedge accounting**

De Vennootschap heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als kasstroomafdekking.

Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen wordt opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat. Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)".

Bedragen die voorheen werden opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat en gecumuleerd in het eigen vermogen, worden geherclassificeerd naar de winst- en verliesrekening wanneer het afgedekte element wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening, op dezelfde lijn als het opgenomen afgedekte element. Indien de kasstroomafdekking van een vaststaande toezegging of een verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, dan wordt op het moment dat het actief of de verplichting wordt geboekt, de winsten of verliezen op het afgeleide financiële instrument die eerder in het eigen vermogen werden verwerkt, opgenomen in de initiële waardering van het actief of de verplichting.

Hedge accounting wordt stopgezet wanneer de Vennootschap de afdekkingsrelatie herroept, het afdekkingsinstrument verkoopt of beëindigt, of uitoefent, of wanneer de afdekkingsrelatie niet langer beantwoordt aan hedge accounting. De winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen blijft in het eigen vermogen zolang de toekomstige transactie waarschijnlijk is en wordt opgenomen in de verlies- en winstrekening wanneer de toekomstige transactie zich uiteindelijk voordoet. Wanneer de toekomstige transactie niet langer verwacht wordt, wordt de winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

i. Eigen aandelen

Wanneer eigen aandelen ingekocht worden, wordt dit bedrag inclusief direct toerekenbare kosten, geboekt in mindering van het eigen vermogen.

Voorzieningen

Een voorziening is een verplichting van een onzekere omvang of een onzeker tijdstip. Het bedrag dat wordt opgenomen is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen.

Voorzieningen worden slechts opgenomen als er een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting ontstaat ten gevolge van gebeurtenissen uit het verleden, die waarschijnlijk zal leiden tot een uitstroom van middelen en waarbij het bedrag van de verplichting op een betrouwbare wijze kan worden geschat.

Vergoeding na uitdiensttreding

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers.

Dividenduitkering

Dividenden maken deel uit van de reserves tot wanneer de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Dividenden worden bijgevolg erkend als een verplichting in de jaarrekening in de periode waarin de dividenduitkering goedgekeurd wordt door de algemene vergadering van aandeelhouders.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen na balansdatum zijn gebeurtenissen, zowel gunstige als ongunstige, die plaatsvinden tussen de balansdatum en de datum waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor uitgifte. Voor gebeurtenissen

die informatie verstrekken over de feitelijke situatie op balansdatum wordt het resultaat in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

a. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in het hoofdstuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Vastgoedverslag en in "Toelichting 14. Vaste activa: vastgoedbeleggingen" van het Financieel verslag. De vastgoedportefeuille wordt in de enkelvoudige jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

b. Financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Vastned Retail Belgium wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in "Toelichting 20. Financiële instrumenten" in het Financieel verslag.

c. Geschillen

De vennootschap is, en kan in de toekomst, verwickeld zijn in gerechtelijke procedures. Vastned Retail Belgium is op 31 december 2014 zowel als eiseres als verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die (volgens de informatie waarover de vennootschap op datum van dit jaarverslag beschikt) naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke weerslag zullen hebben op de activa, passiva of resultaten van de vennootschap.

TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

De rapportering per segment gebeurt binnen Vastned Retail Belgium volgens twee segmenteringsbasisen:

1. **per bedrijfssegment:** deze segmenteringsbasis is onderverdeeld in "baanwinkels" en "binnenstadswinkels"
2. **per geografische regio:** deze segmenteringsbasis geeft de 3 geografische markten in België weer waarin de Vennootschap actief is, met name Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

Per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de binnenstadswinkels en baanwinkels.

- ✓ De categorie "binnenstadswinkels" omvat de winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retail organisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.
- ✓ De categorie "baanwinkels" betreft alleenstaande gebouwen of retailparken gelegen langs belangrijke verkeersassen en meestal met een grootschalige verkoopsoppervlakte (vanaf 400 m²). Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcipeerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking.

De categorie "corporate" omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die door de vennootschap gedragen worden.

Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnenstads-winkels		Baanwinkels		Corporate		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	11.015	10.954	10.199	10.445			21.214	21.399
Met verhuur verbonden kosten	1	-53	-42	21			-41	-32
NETTOHUURRESULTAAT	11.016	10.901	10.157	10.466			21.173	21.367
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-2	-1	45	38			43	37
VASTGOEDRESULTAAT	11.014	10.900	10.202	10.504			21.216	21.404
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	9.676	9.699	8.974	9.289	-1.043	-803	17.607	18.185
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-73	-52	-1.859	325			-1.932	273
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.693	-47	2.557	-2.939			11.250	-2.986
Ander portefeuilleresultaat	-231	-149	24	18			-207	-131
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	18.065	9.451	9.696	6.693	-1.043	-803	26.718	15.341
Financieel resultaat					-6.194	-3.114	-6.194	-3.114
Belastingen					-30	-33	-30	-33
NETTORESULTAAT	18.065	9.451	9.696	6.693	-7.267	-3.950	20.494	12.194

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnenstads-winkels		Baanwinkels		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	215.338	211.343	113.400	147.475	328.738	358.818
✓ waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	204	36	0	36	204
✓ waarvan aankopen van vastgoedbeleggingen	0	11.670	0	0	0	11.670
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-4.698	-1.631	-36.668	-4.718	-41.366	-6.349
Investeringswaarde van het vastgoed	220.721	216.626	116.236	151.162	336.957	367.788
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,1%	5,2%	9%	7,1%	6,4%	6,0%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	31.551	33.624	77.353	113.338	108.904	146.962
Bezettingsgraad (%)	98%	95%	98%	96%	98%	95%

Per geografische regio

De bedrijvigheid van Vastned Retail Belgium wordt geografisch onderverdeeld in 3 regio's in België met name Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	14.208	14.360	3.984	4.021	3.022	3.018	21.214	21.399
Reële waarde van het vastgoed	229.328	248.289	44.476	57.335	54.934	53.194	328.738	358.818
Investeringswaarde van het vastgoed	235.061	254.496	45.589	58.768	56.307	54.524	336.957	367.788
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	6,2%	5,8%	9,0%	7,0%	5,5%	5,7%	6,4%	6,0%
Investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-49	181	85	23	0	0	36	204
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-29.843	-6.349	-11.523	0	0	0	-41.366	-6.349

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT**Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Huur	21.846	21.774
Huurkortingen	-660	-375
Vergoeding voor vroegtijdige verbroken huurcontracten	28	0
Totaal huurinkomsten	21.214	21.399

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties door promotoren en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen. De huurkortingen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium zijn verspreid over 113 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 51% (48% in 2013) van de huurinkomsten uit, zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 14% van de huurinkomsten (12% in 2013). In 2014 zijn er 3 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Vastned Retail Belgium (5 huurders in 2013).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De contante waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomsten heeft onderstaande inningstermijnen:

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	18.742	21.547
Tussen één en vijf jaar	18.010	28.181
Meer dan vijf jaar	0	221
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	36.752	49.949

De daling in de toekomstige minimum huurinkomsten per 31 december 2014 met € 13,2 miljoen is hoofdzakelijk te wijten aan de desinvestering van 19 niet-strategische panden in 2014.

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-70	-69
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-70	-84
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	99	121
Totaal met verhuur verbonden kosten	-41	-32

De met verhuur verbonden kosten betreffen waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde, alsook de kosten en opbrengsten van de verhuring van gebouwen die niet in de vorige rubriek behoren.

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	33	64
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.421	1.470
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.454	1.534
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-33	-64
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.421	-1.470
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.454	-1.534
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder. Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing en huurlasten. Vastned Retail Belgium oefent haar activiteiten zelf uit en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het uitvoerend beheer van het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" dat wordt beheerd door de externe beheerder Devimo Consult nv. Dit beheer staat evenwel onder toezicht van de coo van Vastned Retail Belgium die de nodige interne controles heeft ingebouwd. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN

Technische kosten

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Recurrente technische kosten	-112	-112
Verzekeringspremies	-112	-112
Niet-recurrente technische kosten	-470	-348
Groot onderhoud	-464	-354
Schadegevallen	-6	6
Totaal technische kosten	-582	-460

De technische kosten omvatten onder meer de onderhoudskosten en verzekeringspremies. Onderhoudskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

De technische kosten zijn in het boekjaar 2014 gestegen door geplande dakrenovaties.

Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Makelaarscommissies	-147	-58
Publiciteit	-51	-35
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-121	-122
Totaal commerciële kosten	-319	-215

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuuring, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Leegstandslasten van het boekjaar	-169	-125
Leegstandslasten van vorige boekjaren	12	13
Onroerende voorheffing leegstand	-97	-76
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	35	20
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-219	-168

De stijging van de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen in 2014 is hoofdzakelijk het gevolg van de toenemende leegstand in het op 22 december 2014 gedesinvesteerde Julianus Shopping in Tongeren.

Vastned Retail Belgium recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen.

Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Externe beheersvergoedingen	5	-32
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.170	-1.170
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	-152	-188
<i>Personeelsbeloningen</i>	-726	-708
<i>Overige kosten</i>	-292	-275
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.165	-1.202

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de directie en het personeel

(zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor het beheer van de portefeuille en de verhuringen, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

Andere vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-34	-37
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-104	-70
Bewakingskosten	0	-45
Overige kosten	13	-52
Totaal andere vastgoedkosten	-125	-204

De andere vastgoedkosten bevatten hoofdzakelijk kosten die contractueel ten laste vallen van de eigenaar voor het op 22 december 2014 gedesinvesteerde Julianus Shopping in Tongeren.

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Belasting ICB	-218	-227
Ereloon commissaris	-71	-71
Bezoldigingen bestuurders	-31	-31
Liquidity provider	-14	-14
Financiële dienst	-10	-5
Personeelsbeloningen	-431	-393
Overige kosten	-449	-306
Totaal algemene kosten	-1.224	-1.047

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vennootschap en de algemene kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn onder andere algemene administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

<i>in duizenden €</i>	2014			2013		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL
Vergoedingen van de werknemers	457	256	713	444	232	676
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	281	150	431	282	135	417
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	13	7	20	13	8	21
Sociale zekerheid	79	45	124	77	45	122
Variabele vergoedingen	39	25	64	26	16	42
Ontslagvergoedingen	0	0	0	0	0	0
Overige lasten	45	29	74	46	28	74
Vergoedingen van het directiecomité	269	175	444	264	161	425
Voorzitter directiecomité	69	68	137	65	65	130
<i>Vaste vergoeding</i>	61	61	122	60	61	121
<i>Variabele vergoeding</i>	8	7	15	5	4	9
Andere leden directiecomité	200	107	307	199	96	295
<i>Vaste vergoeding</i>	186	80	266	184	73	257
<i>Variabele vergoeding</i>	14	15	29	15	12	27
<i>Pensioenverplichtingen</i>	0	12	12	0	11	11
Totaal personeelsbeloningen	726	431	1.157	708	393	1.101

Het aantal werknemers op jaareinde 2014, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 4 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (respectievelijk 4 en 2 in 2013) en 4 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van het fonds (respectievelijk 4 en 1 in 2013). Het aantal directieleden bedraagt 3 personen.

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de wet op de arbeidsovereenkomsten van 4 juli 1978, de wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het Paritair Comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke Cao's in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Vastned Retail Belgium heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. Een pensioenplan met toegezegde bijdrageregeling is een plan waarbij de vennootschap vastgelegde premies betaalt en waarbij de vennootschap geen in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft om verdere bijdragen te betalen indien het fonds over onvoldoende activa zou beschikken. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor het boekjaar 2014 bedragen deze bijdragen € 32.000 (2013: € 32.000). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2014 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Aanschaffingswaarde	42.150	4.208
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderingverliezen	-784	2.288
Boekwaarde (reële waarde)	41.366	6.496
Verkoopprijs	41.809	7.105
Verkoopkosten	-2.375	-336
Netto verkoopopbrengst	39.434	6.769
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.932	273

Vastned Retail Belgium heeft in 2014 in totaal 19 niet-strategische baanwinkelpanden en binnenstadswinkels op secundaire locaties gedesinvesteerd met een totale reële waarde van € 41,4 miljoen.

Deze desinvesteringen betreffen het Julianus Shopping Center in Tongeren en winkelpanden in Vilvoorde, Hoboken, Bree, Chênée, Flémalle, Genk, La Louvière, Malmédy, Mons, Sint-Pieters-Leeuw, Waterloo, Antwerpen, Westerlo, Hasselt en Wilrijk met een totale brutowinkeloppervlakte van circa 39.000 m².

De totale verkoopprijs ligt gemiddeld circa 1% lager dan de reële waarde op 31 december 2013 (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap). De nettoverkoopprijs (na o.a. aftrek van verkoopkosten en BTW-herziening) is circa 5% lager dan de reële waarde op 31 december 2013. De 19 winkelpanden maken samen 12% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

De gezamenlijke jaarlijkse huurinkomsten van de gedesinvesteerde winkelpanden bedragen € 3,6 miljoen of circa 16% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap.

TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	15.783	7.040
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-4.533	-10.026
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.250	-2.986

In 2014 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille gestegen met 3% ten opzichte van jaareinde 2013. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2014 dan ook positief en bedragen € 11,2 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van - € 3,0 miljoen in 2013. De stijging van de reële waarde in 2014 is voornamelijk te danken aan de winkelpanden gelegen op toplocaties, zowel in de binnensteden van grote steden als bij de belangrijke perifere retailparken waar een aanscherping van de rendementen heeft plaats gevonden in de loop van 2014.

TOELICHTING 10. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-207	-131
Totaal ander portefeuilleresultaat	-207	-131

TOELICHTING 11. FINANCIËEL RESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Financiële opbrengsten	210	190
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-3.652	-4.529
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-535	-354
Andere financiële kosten	-10	-11
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-1.240	1.586
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-967	4
Totaal financieel resultaat	-6.194	-3.114

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)) bedraagt voor het boekjaar 2014 - € 5,0 miljoen (- € 4,7 miljoen in 2013). De stijging met € 0,3 miljoen of 6% is enerzijds het positieve gevolg van de inwerkingtreding van interest rate swaps (ter indekking van kredieten met variabele rentevoet) aan lagere rentevoeten dan de rentevoet van de interest rate swaps die op vervaldatum gekomen zijn en anderzijds een negatieve deelnemingsherwaardering in de nieuwe dochtervennootschap Veldstraat.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-3.009	-4.541
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.178	-342
Totaal netto interestkosten	-4.187	-4.883

De gemiddelde interestvoet van de financiële schulden voor 2014 bedraagt 3,2% inclusief bankmarges (4,0% voor 2013).

Voor de langlopende financiële schulden bedraagt de gemiddelde interestvoet in 2014 3,1% inclusief bankmarges (4,6% voor 2013), en voor de kortlopende financiële schulden 3,3% inclusief bankmarges (2013: 1,5%).

Het bedrag van de (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2015 van de interestlasten van de op 31 december 2014 opgenomen leningen aan vaste of variabele rentevoet op 31 december 2014 bedraagt circa € 3,0 miljoen (€ 3,6 miljoen voor 2013).

Voor het boekjaar 2014 is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,4 miljoen negatief (2013: € 0,3 miljoen). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten. Gezien de huidige lage marktrente is een hypothetische daling van de rentetarieven met 1% momenteel niet realistisch.

TOELICHTING 12. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Vennootschapsbelasting	-30	-33
Totaal belastingen	-30	-33

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "Verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

TOELICHTING 13. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL**Bewegingen van het aantal aandelen**

	2014	2013
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	5.078.525	5.078.525

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform art 13 §1, zesde lid van het GVV-KB en Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB.

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Nettoresultaat	20.494	12.194
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen en terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen	58	70
✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa	2.207	-1.590
✓ Portefeuilleresultaat	-9.111	2.844
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	13.648	13.518
Verplichte uitkering: 80%	10.918	10.814
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13.590	13.448

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium nv, bedraagt € 13,6 miljoen in 2014 ten opzichte van € 13,5 miljoen in 2013.

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of schuldverminderingen. Bijgevolg is het gecorrigeerd resultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering van 80% conform artikel 45, 2° van de GVV-Wet.

Vastned Retail Belgium opteert ervoor om voor het boekjaar 2014 100% van het operationeel uitkeerbaar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders.

Berekening van het resultaat per aandeel

in €	2014	2013
Gewoon nettoresultaat per aandeel	4,03	2,40
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	4,03	2,40
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,68	2,65

Het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel bedraagt bij een 100% uitkering afgerond € 2,68 per aandeel.

Vastned Retail Belgium opteert ervoor om voor het boekjaar 2014 100% van het geconsolideerd operationeel uitkeerbaar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders en doet bijgevolg een bijkomende uitkering uit de reserves van de vennootschap ten belope van het verschil tussen het enkelvoudig en het geconsolideerd operationeel uitkeerbaar resultaat. Dit komt neer op 101% van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat.

Voorgesteld dividend per aandeel

Na afsluiting van het boekjaar werd onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 29 april 2015. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2014	2013
Brutodividend per aandeel (in €)	2,72	2,65
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	13.814	13.458
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudige operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	100%	100 %

Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014.

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	97.213	97.213
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	131.743	134.524
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.970	-8.907
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-206	-504
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-3.106	-4.692
Andere reserves	625	622
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeuilresultaat	9.111	-2.844
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39) en van financiële vaste activa	-2.207	1.590
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	228.386	221.184
Eigen vermogen	242.800	235.467
Geplande dividenduitkering	13.814	13.458
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividend per aandeel	2,72	2,65
Eigen vermogen na dividenduitkering	228.986	222.009
Overblijvende reserve na uitkering	600	824

TOELICHTING 14. VASTE ACTIVA✓ **VASTGOEDBELEGGINGEN****Investerings- en herwaarderings tabel**

<i>in duizenden €</i>	2014			2013		
	Binnenstadswinkels	Baanwinkels	Totaal	Binnenstadswinkels	Baanwinkels	Totaal
Balans op 1 januari	211.343	147.475	358.818	201.147	155.131	356.278
✓ Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	11.670	0	11.670
✓ Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	0	36	36	204	0	204
✓ Verkopen van vastgoedbeleggingen	-4.698	-36.668	-41.366	-1.631	-4.717	-6.348
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.693	2.557	11.250	-47	-2.939	-2.986
Balans op 31 december	215.338	113.400	328.738	211.343	147.475	358.818
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	220.721	116.236	336.957	216.626	151.162	367.788

Op 31 december 2014 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 329 miljoen (€ 359 miljoen). Deze afname met € 30 miljoen in 2014 ten opzichte van 31 december 2013 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- ✓ de desinvestering van 19 niet-strategische baanwinkels en binnenstadswinkels op secundaire locaties met een totale reële waarde van € 41,4 miljoen op 31 december 2013
- ✓ een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 11,2 miljoen voornamelijk bij de winkelpanden gelegen op toplocaties, zowel in de binnensteden van grote steden als bij de belangrijke perifere retailparken door een aanscherping van de rendementen.

Het vastgoed is op 31 december 2014 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 337 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.

Voor de verdere verklaring van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar Toelichting 9.

Op 31 december 2014 zijn er geen vastgoedbeleggingen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen.

IFRS 13

IFRS 13 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. De vereiste informatieverschaffing in IFRS 13 inzake waarderungen tegen reële waarde dient ook ter vervanging van of als uitbreiding op de vereisten in andere IFRS-standaarden, waaronder IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing.

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- ✓ niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- ✓ niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- ✓ niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

Waardering van vastgoedbeleggingen

Alle vastgoedbeleggingen van de vennootschap worden ieder kwartaal gewaardeerd aan reële waarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten zoals beschreven in de "Grondslagen voor de financiële verslaggeving – Vastgoedbeleggingen" – zie supra), wat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid zijn.

Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderungen tot stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderungen worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten. Ook huurkortingen en huurvrije perioden worden in rekening gebracht. Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen.

De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het type vastgoed, de locatie, de staat van onderhoud en de verhuurbaarheid van ieder pand. De basis voor de bepaling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouwspecifieke kennis. Bij de waardebepaling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De rendementen beschreven in het vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2014 bedraagt 5,6% (6,0% op 31 december 2013).

Er worden per pand, per huurder en per leegstaande ruimte veronderstellingen gemaakt van de kans op (her)verhuur, aantal maanden leegstand, incentives en verhuurkosten.

De meest belangrijke hypothese met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn:

	31.12.2014	31.12.2013
Gemiddelde brutomarkthuurl per m ² (in €)		
✓ Binnenstadswinkels	370	356
✓ Baanwinkels & shoppingcentra	105	99
Gemiddeld brutorendement (in %)	5,8%	6,3%
✓ Binnenstadswinkels	5,3%	5,5%
✓ Baanwinkels & shoppingcentra	6,9%	7,3%
Gemiddeld nettorendement (in %)	5,2%	5,6%
✓ Binnenstadswinkels	4,7%	4,9%
✓ Baanwinkels & shoppingcentra	6,1%	6,5%
Leegstandspercentage (in %)	2,2%	4,6%

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 5,6% naar 6,6% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 54 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot 37%. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 5,6% naar 4,6% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 78 miljoen of 22%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6% tot 25%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 20,4 miljoen naar € 19,4 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 17 miljoen of 5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 2% tot circa 33%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 20,4 miljoen naar € 21,4 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 17 miljoen of 5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1% tot circa 30%.

Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de lopende huren en de in de vastgoedschatting gehanteerde rendementen. Deze is echter buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatteurs. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt en op de door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waardeeringsmodellen.:

- ✓ Informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt omvat lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, service lasten, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheerssysteem van de vennootschap en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap.
- ✓ Door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waardeeringsmodellen. De assumpties hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Vastgoedverslag.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waardeeringsmodellen worden nagekeken door de business analist van de vennootschap, alsook door de

directie van de vennootschap. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde tijdens de betreffende periode.

✓ **ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA**

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Saldo per einde van het vorige boekjaar	560	602
Aankopen	0	60
Afschrijvingen	-83	-102
Saldo per einde van het boekjaar	477	560

Vastned Retail Belgium heeft in 2012 zonnepanelen in eigen beheer geplaatst op de baanwinkel gelegen aan de Boomsesteenweg 660 in Wilrijk. De opgewekte energie wordt voordelig aangeboden aan de huurders AS Adventure, Tony Mertens, Brantano en Orchestra. De subsidie die Vastned Retail Belgium hiertoe krijgt door middel van groenestroomcertificaten, bedraagt € 250 per 1.000 Kwh opgewekte energie. De investering in zonnepanelen bedroeg in 2012 € 0,5 miljoen en genereert een rendement van 7,6%. De inkomsten van de zonnepanelen zijn opgenomen in de rubriek "Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven".

De zonnepanelen worden jaarlijks gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De reële waarde wordt bepaald op basis van verdiscontering van de toekomstige gegarandeerde opbrengsten uit groenestroomcertificaten, bij een normaal aantal uren zonneshijns, rekening houdend met een normale onderhoudskost. De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

TOELICHTING 15. FINANCIËLE ACTIVA

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Deelneming EuroInvest Retail Properties	862	1.029
Deelneming Veldstraat 23-27 - Gent	20.763	0
Totaal financiële activa	21.625	1.029

TOELICHTING 16. VLOTTENDE ACTIVA

Activa bestemd voor verkoop

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Hoboken Zeelandstraat	1.912	0
Antwerpen Abdijstraat	470	0
Overige	1.716	0
Totaal activa bestemd voor verkoop	4.098	0

Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Openstaande handelsvorderingen	157	147
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	6	26
Dubieuze debiteuren	162	170
Voorziening dubieuze debiteuren	-162	-170
Totaal handelsvorderingen	163	173

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

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Vorderingen < 30 dagen	71	50
Vorderingen 30-90 dagen	48	42
Vorderingen > 90 dagen	38	55
Totaal openstaande handelsvorderingen	157	147

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Vastned Retail Belgium hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Terug te vorderen BTW	0	0
Terug te vorderen belastingen	106	81
Vorderingen op verzekeringen	0	7
Vordering op verbonden vennootschappen	2.130	1.807
Overige vorderingen	106	3
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.342	1.898

TOELICHTING 17. EIGEN VERMOGEN**Evolutie van het kapitaal**

Datum	Verrichting	Kapitaal-	Totaal	Aantal	Totaal
		beweging	uitstaand	gecreëerde	aantal
		<i>in duizenden</i>	<i>in duizenden</i>	<i>in eenheden</i>	<i>in eenheden</i>
		€	€		
15.06.1987	Oprichting	74	74	3	3
30.06.1996	Kapitaalverhoging	3.607	3.682	146	149
30.06.1997	Opslorping	62	3.744	8	156
31.07.1997	Kapitaalverhoging	1.305	5.049	71	227
22.12.1997	Opslorping	1.529	6.578	69	296
06.11.1998	Opslorping	3.050	9.628	137	434
23.12.1998	Opslorping	874	10.502	101	535
23.12.1998	Kapitaalverhoging	23.675	34.178	1.073	1.608
23.12.1998	Kapitaalverhoging	33.837	68.015	1.723	3.332
31.03.1999	Kapitaalvermindering	-3.345	64.670	0	3.332
01.11.1999	Fusie GL Trust	13.758	78.428	645.778	3.977.626
01.11.1999	Kapitaalverhoging (VastNed)	21.319	99.747	882.051	4.859.677
25.11.1999	Kapitaalvermindering (aanzuivering verliezen)	-7.018	92.729	0	4.859.677
29.02.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Mechelen Bruul)	2.263	94.992	90.829	4.950.506
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng La Louvière)	544	95.536	21.834	4.972.340
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Louizalaan7)	1.306	96.842	52.402	5.024.742
20.09.2000	Fusie door overname Immorent, Nieuwe Antwerpse Luxe Buildings, Zeven Zeven en News Of The World	79	96.921	14.004	5.038.746
20.09.2000	Omzetting kapitaal in euro en afronding	79	97.000	0	5.038.746
08.05.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immobilière de l'Observatoire	3	97.003	7.273	5.046.019
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschappen GL Properties, Retail Development, Winvest, Immo 2000M, Avamij, Goorinvest, Tafar, Lemi, Framonia, Micol en Immo Shopping Tienen	209	97.212	26.701	5.072.720
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immo GL	1	97.213	5.805	5.078.525

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2014 € 97.213.233,32 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van € 97.213.233,32 door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, artikel 7 van de statuten en het artikel 26 van de GVV-Wet.

Deze toelating geldt voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 24 april 2013, i.e. vanaf 26 juni 2013. Deze toelating geldt tot 26 juni 2018. De machtiging om toegestaan kapitaal aan te wenden als een eventueel verweermiddel bij een overnamebod is overeenkomstig artikel 607, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen slechts geldig voor drie jaar en verstrijkt op 26 juni 2016. Deze toelating is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf over zou beslissen. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden, genoemd "uitgiftepremies", die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft mits een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De raad van bestuur heeft in 2014 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

Inkoop van eigen aandelen

Conform artikel 9 van de statuten, kan de raad van bestuur overgaan tot de inkoop van eigen volgestorte aandelen door middel van aankoop of omwisseling binnen de wettelijk toegestane beperkingen, wanneer die aankoop noodzakelijk is om de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel te besparen.

Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de algemene vergadering dd. 24 april 2013, i.e. vanaf 26 juni 2013. Deze toelating geldt tot 26 juni 2016 en is hernieuwbaar.

Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 581 t.e.m. 607 van het Wetboek van Vennootschappen, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld met betrekking tot het voorkeurrecht.

Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen voorzien in de artikelen 26 en 27 van de GVV-Wet.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
- 4° de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien, en overeenkomstig artikel 26 §2 van de GVV-Wet, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum; voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.
- 3° behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegegeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
- 4° het onder 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Bovenstaand is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Uitgiftepremies

in duizenden €

Datum	Verrichting	2014	2013
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
Totaal uitgiftepremies		4.183	4.183

Reserves

Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-8.907	-8.977
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	+71	-202
Impact van aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-292	0
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	159	272
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.970	-8.907

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed (conform IAS 40) en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt onder deze rubriek opgenomen.

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt niet tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de vennootschap.

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2014 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

TOELICHTING 18. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Handelsschulden	946	833
Voorschotten ontvangen van huurders	391	1.134
Te ontvangen facturen	959	434
Andere kortlopende schulden	944	173
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.240	2.574

Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Te betalen dividenden	25	27
Waarborgen geïnd in faillissementen	57	92
Andere kortlopende verplichtingen	54	56
Totaal andere kortlopende verplichtingen	136	175

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Toe te rekenen interestkosten	391	488
Toe te rekenen leegstandskosten	207	180
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	503	248
Totaal overlopende rekeningen	1.001	916

TOELICHTING 19. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap wordt verwezen naar het verslag van het directiecomité.

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

<i>in duizenden €</i>	2014			2013		
	Schulden met een resterende looptijd van			Schulden met een resterende looptijd van		
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	19.250	86.900	106.150	8.400	113.700	122.100
Financiële leasing	6	6	12	5	12	17
TOTAAL	19.256	86.906	106.162	8.405	113.712	122.117
Procentueel aandeel	18%	82%	100%	7%	93%	100%

Waarborgen inzake financiering

De bankkredietovereenkomsten van Vastned Retail Belgium zijn, naast de vereiste tot het behoud van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Vastned Retail Belgium nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2014 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan.

Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist (zie beschrijving van de Financiële structuur in het Verslag van het directiecomité).

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2014. Indien Vastned Retail Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

<i>in duizenden €</i>	2014			2013		
	Schulden met een resterende looptijd van			Schulden met een resterende looptijd van		
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	19.250	86.900	106.150	8.400	113.700	122.100
Niet-opgenomen kredietlijnen	23.145	8.100	31.245	8.994	6.300	15.294
TOTAAL	42.395	95.000	137.395	17.394	120.000	137.394
Procentueel aandeel	31%	69%	100%	13%	87%	100%

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 31 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 15 miljoen op 31 december 2013). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn.

Opdeling volgens het variabel of het vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen

<i>in duizenden €</i>	2014				2013			
	Schulden met een resterende looptijd van			Procent ueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Procent- ueel aandeel
< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal	< 1 jaar		> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal		
Variabel	4.250	21.900	26.150	25%	8.400	23.700	32.100	26%
Vast rentend	15.000	65.000	80.000	75%	0	90.000	90.000	74%
TOTAAL	19.250	86.900	106.150	100%	8.400	113.700	122.100	100%

In bovenstaande tabel "Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen" wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de kredietlijnen.

TOELICHTING 20. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De belangrijkste financiële instrumenten van Vastned Retail Belgium bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

Samenvatting financiële instrumenten (in duizenden €)	Categorieën	Niveau	2014		2013	
			Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële instrumenten op actief						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	0	0	17	17
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	7	7	3	3
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	163	163	173	173
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	213	213	91	91
Kas en kasequivalenten	B	2	339	339	1.860	1.860
Financiële instrumenten op passief						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	86.906	87.272	113.712	113.993
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	4.552	4.552	3.106	3.106
Andere langlopende verplichtingen	A	2	174	174	109	109
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	19.256	19.256	8.405	8.405
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	521	521
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	7.209	7.209	2.576	2.576
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	136	136	175	175

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- B. geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- C. activa of passiva, gehouden aan reële waarde via winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- ✓ niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- ✓ niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- ✓ niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie.

De financiële instrumenten Vastned Retail Belgium stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- ✓ voor de rubrieken "Financiële vaste activa", "Andere langlopende financiële verplichtingen" en "Andere kortlopende financiële verplichtingen" die de interest rate swaps betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen
- ✓ de reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele intrestvoet dragen; bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Vastned Retail Belgium hanteert interest rate swaps ter indekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de kortetermijn Euribor). De interest rate swaps worden als een kasstroomafdekking geclassificeerd waarbij wordt vastgesteld of de afdekkingen al dan niet effectief zijn:

- ✓ Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen wordt opgenomen in het globaalresultaat op de lijn "Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen". Op deze swaps is bijgevolg hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord en niet in de winst- en verliesrekening opgenomen worden.
- ✓ Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)" in het financieel resultaat.

Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2014 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

	<i>in duizend en €</i>	Start datum	Einde datum	Rente- voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounti ng Ja/Nee	Reële waarde	
							2014	2013
1	IRS	15.12.2013	15.12.2017	0,79 %	10.000	Ja	0	17
Financiële vaste activa							0	17
1b	IRS	15.12.2013	15.12.2017	0,79%	10.000	Ja	-206	0
3	IRS	15.04.2013	15.04.2018	2,29%	10.000	Nee	-726	-589
4	IRS	06.10.2013	06.10.2018	2,60%	15.000	Nee	-1.412	-1.118
5	IRS	06.10.2013	06.10.2018	2,50%	10.000	Nee	-902	-698
6	IRS	15.12.2013	15.12.2018	2,50%	10.000	Nee	-937	-701
7	IRS	01.10.2014	01.10.2019	0,72%	15.000	Nee	-369	0
Andere langlopende financiële verplichtingen							-4.552	-3.106
2	IRS	01.10.2009	01.10.2014	3,02%	25.000	Ja	0	-521
Andere kortlopende financiële verplichtingen							0	-521
Totaal reële waarde financiële derivaten							-4.552	-3.610
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:								
✓	In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding						-206	-504
✓	In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding						-3.106	-4.692
✓	In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)						-1.240	1.586
Totaal reële waarde financiële derivaten							-4.552	-3.610

Deze renteswaps hebben op 31 december 2014 een negatieve marktwaarde van - € 4,6 miljoen (contractueel notioneel bedrag: € 70 miljoen) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling. Rentswap 1 had op 31 december 2013 een positieve marktwaarde en was geklasseerd bij de financiële activa. Op 31 december 2014 heeft deze swap een negatieve marktwaarde en is geklasseerd onder de andere langlopende financiële verplichtingen. Deze wijziging is in bovenstaand overzicht opgedeeld in 1a en 1b.

De reële waarde van de derivaten wordt uitsluitend bepaald aan de hand van gegevens die observeerbaar zijn voor het derivaat (ofwel rechtstreeks of wel onrechtstreeks) maar die geen genoteerde prijzen zijn in een actieve markt en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value hiërarchie zoals bepaald in IFRS 7.

Vastned Retail Belgium classificeert op 31 december 2014 renteswap 1 als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswap effectief is. De waardeschommelingen van renteswaps 2 tot en met 7 worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Beheer van de financiële risico's

De voornaamste financiële risico's van Vastned Retail Belgium zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico.

✓ **Financieringsrisico**

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Financieringsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van bestuur.

Vastned Retail Belgium streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Vastned Retail Belgium ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijn kredietovereenkomsten op 31 december 2014 is 2,1 jaar. Ook heeft Vastned Retail Belgium haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 5 Europese financiële instellingen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Vastned Retail Belgium kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

✓ **Liquiditeitsrisico**

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Liquiditeitsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van bestuur.

De bankkredietovereenkomsten van Vastned Retail Belgium zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Vastned Retail Belgium of haar financiële interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2014 beschikt de vennootschap nog over € 31 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Vastned Retail Belgium kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het verslag van het Directiecomité alsook in "Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

✓ **Renterisico**

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Renterisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van bestuur.

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het langetermijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2014 liggen de rentevoeten op de kredieten van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,6 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Vastned Retail Belgium kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 11. Financieel resultaat" in het Financieel verslag.

TOELICHTING 21. BEREKENING SCHULDGRAAD

De schuldgraad op 31 december 2014 bedraagt 31%.

<i>In duizenden €</i>	Toelichting	2014	2013
Langlopende financiële schulden	19	86.906	113.712
Andere langlopende verplichtingen		174	109
Kortlopende financiële schulden	19	19.256	8.405
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	3.240	2.574
Andere kortlopende verplichtingen	18	136	175
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		109.712	124.975
Activa		358.270	364.985
Financiële vaste activa		-0	-17
Totaal activa voor schuldgraadberekening		358.270	364.968
Schuldgraad		31%	34%

TOELICHTING 22. VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar dochterondernemingen (zie toelichting 23) en haar bestuurders en directieleden.

Schulden aan verbonden ondernemingen

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Vastned Retail nv kredietfaciliteit	17.000	0
Vastned Retail nv te betalen interestlasten	26	0
Totaal	17.026	0

In het kader van de verwerving van 99% van de aandelen van de vennootschap Veldstraat 23-27 nv, die eigenaar is van de binnenstadswinkel gelegen aan de Veldstraat 23-27 in Gent heeft Vastned Retail Belgium eind juli 2014 een tijdelijke financiering afgesloten bij haar grootaandeelhouder Vastned Retail nv voor een bedrag van € 17 miljoen.

Op 12 januari 2015 heeft Vastned Retail Belgium het volledige bedrag van de financiering terugbetaald aan Vastned Retail nv en is de "Term Loan Agreement" daarmee beëindigd.

In het kader van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de vennootschap is eind juli 2014 de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast (zie Toelichting 24).

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten "beheerskosten van het vastgoed" en "algemene kosten" (zie Toelichting 5 en 6). Verdere detaillering van de samenstelling van de vergoeding van de directieleden kan gevonden worden in "Toelichting 7. Personeelsbeloningen".

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Bestuurders	62	62
Directieleden	444	425
Totaal	506	487

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de vennootschap.

TOELICHTING 23. LIJST VAN DE DOCHTERONDERNEMINGEN

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings-nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelang In duizenden €	
				2014	2013
EuroInvest Retail Properties nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100%	0	0
Veldstraat 23-27 nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0448 976 277	99%	167	0
Totaal minderheidsbelangen				167	0

TOELICHTING 24. BELANGENCONFLICTREGELING

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de vennootschap wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Tevens moet hier verwezen worden naar artikelen 36 tot 38 van de GVV-Wet aangaande de voorkoming van belangenconflicten.

Een dergelijk belangenconflict heeft zich in juli 2014 voorgedaan met betrekking tot het verstrekken van een tijdelijke financiering van Vastned Retail nv aan Vastned Retail Belgium nv ter financiering van de verwerving van de aandelen van Veldstraat 23-27 nv.

Vastned Retail nv in haar hoedanigheid van leninggever wenste onder de "Term Loan Agreement" aan Vastned Retail Belgium nv een lening te verstrekken ten bedrage van € 17 miljoen die uiterlijk op 29 maart 2015 volledig terugbetaald diende te zijn door Vastned Retail Belgium nv aan Vastned Retail nv.

Het bedrag van de lening ten bedrage van € 17 miljoen onder de "Term Loan Agreement" kon door Vastned Retail Belgium nv enkel worden aangewend met het oog op de verwerving van 99% van de aandelen van de vennootschap Veldstraat 23-27 nv, die eigenaar is van de binnenstadswinkel gelegen aan de Veldstraat 23-27 in Gent.

De lening onder de "Term Loan Agreement" was niet gewaarborgd maar ook niet achtergesteld. De interestvoet bedroeg Euribor 6-maanden plus 1,40% per jaar.

De raad van bestuur heeft bijgevolg bij beslissing van 28 juli 2014 een comité van drie onafhankelijke bestuurders aangesteld, in de persoon van Jean-Pierre Blumberg, Nick van Ommen, en EMSO bvba vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, die op hun beurt twee experts aanstelden in de persoon van Patrick Moermans en Alexis Meeùs van Degroof Corporate Finance, een volle dochtervennootschap van Bank Degroof nv.

Dat comité stelde aldus, in samenspraak met en bijgestaan door Patrick Moermans en Alexis Meeùs, een advies op, waarvan het besluit als volgt luidt:

"Het Comité is van oordeel dat het aangaan van de "Term Loan Agreement" met het oog op de verwerving van 99% van de aandelen van de vennootschap Veldstraat 23-27 NV in het voordeel van de Vennootschap is en zeker niet van dien aard is om haar een nadeel te berokkenen dat, in het licht van het beleid dat de Vennootschap voert, kennelijk onrechtmatig is. Het bedrijfsmatig voordeel werd hierboven beschreven.

De Vennootschap kan aldus op zeer korte termijn liquide middelen verkrijgen ten bedrage van € 17.000.000 aan een marktconforme interest van Euribor 6-maanden plus 1,40% per jaar en dit om in het kader van de strategie van de Vennootschap een topretailpand in de binnenstad van Gent aan haar vastgoedportefeuille toe te voegen."

De raad van bestuur heeft vervolgens op 28 juli 2014 beslist tot ondertekening van de "Term Loan Agreement" tussen Vastned Retail nv en Vastned Retail Belgium nv.

De raad van bestuur heeft tevens de commissaris van de vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren, Burgl. Venn. ovv CVBA, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor, bij toepassing van artikel 524 § 3 van het Wetboek van Vennootschappen, verzocht om een oordeel te vellen over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité van drie onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door de onafhankelijke expert. Het besluit van de commissaris dienaangaande luidde:

"Op basis van bovenstaande werkzaamheden kunnen wij besluiten dat de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité en in de notulen van de raad van bestuur getrouw zijn weergegeven. Dit houdt evenwel niet in dat wij een opportuniteitsbeoordeling over het advies van het comité en de beslissing van de raad van bestuur hebben uitgebracht."

De raad vermeldt dat ook de procedure opgelegd door artikel 37 van de GVV-Wet werd nageleefd.

Op 12 januari 2015 heeft Vastned Retail Belgium nv het volledige bedrag van de financiering terugbetaald aan Vastned Retail nv en is de "Term Loan Agreement" daarmee beëindigd.

TOELICHTING 25. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	59	59
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	2	0
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	16	9
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is	0	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	77	68

TOELICHTING 26. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

Op 31 december 2014 heeft Vastned Retail Belgium een potentiële voorwaardelijke verplichting inzake de stabiliteitsproblemen in haar binnenstadswinkel in Mechelen. Op basis van haar contractuele aansprakelijkheid met haar huurders, die niet onder de burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering valt, is Vastned Retail Belgium eventueel schadevergoeding verschuldigd aan Coolcat en H&M. De aansprakelijkheid van Vastned Retail Belgium is op heden niet vastgesteld noch is het bedrag van de geleden schade momenteel bekend. Eind oktober 2013 heeft de deskundige zijn voorverslag overgemaakt aan de betrokken partijen. Uit dit voorverslag kan voorlopig worden geconcludeerd dat Vastned Retail Belgium niet aansprakelijk is voor de stabiliteitsproblematiek.

Op 31 december 2014 heeft Vastned Retail Belgium verder als voorwaardelijke verplichtingen de waarborgen inzake financieringen. Er zijn geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de vennootschap ten minste voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet. Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist.

TOELICHTING 27. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2014.

Op 12 januari 2015 heeft Vastned Retail Belgium het volledige bedrag van de financiering terugbetaald aan Vastned Retail nv en is de "Term Loan Agreement" daarmee beëindigd.

TOELICHTING 28. SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: *100* *218*

**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN
WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND
OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	6,5		6,5
Deeltijds	1002	1,5		1,5
Totaal in voltijdsequivalenten (VTE)	1003	7,4		7,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	10.814,80		10.814,80
Deeltijds	1012	1.641,00		1.641,00
Totaal	1013	12.455,80		12.455,80
Personeelskosten				
Voltijds	1021	571.774,64		571.774,64
Deeltijds	1022	63.597,50		63.597,50
Totaal	1023	635.372,14		635.372,14
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	8.302,81		8.302,81

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	7,5	0	7,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	12.134,4	0	12.134,4
Personeelskosten	1023	591.591,18	0	591.591,18
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	8.135,87	0	8.135,87

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	7	1	7,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	7	1	7,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120			
Lager onderwijs	1200			
Secundair onderwijs	1201			
Hoger niet-universitair onderwijs	1202			
Universitair onderwijs	1203			
Vrouwen	121	7	1	7,5
Lager onderwijs	1210			
Secundair onderwijs	1211		1	
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	4		
Universitair onderwijs	1213	3		
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	7	1	7,5
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,24	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	474	
Kosten voor de onderneming	152	14.537,60	

TABEL VAN HET PERSONEELVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205			
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210			
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305			
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310			
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoelage	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343			
Waarvan het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDES HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803		5813	187,25
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
Waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	187,25
Waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	