

Overzicht 2015

- Verdere uitvoering van de strategie om op termijn het aandeel premium city high street shops in de vastgoedportefeuille boven 75% te brengen.
- Op 31 december 2015 bestaat 58% van de vastgoedportefeuille uit premium city high street shops, 17% uit high street shops en 25% uit non-high street shops (retailparken en baanwinkels).
- Verwerving van vier premium city high street shops in de historische binnenstad van Antwerpen voor een totaal investeringsbedrag van € 18 miljoen.
- Aanvang van toonaangevende herontwikkeling en grondige restauratie van een premium city high street shop van 3.000 m² in de Zonnestraat in Gent.
- Desinvestering van 14 niet-strategische winkelpanden, zijnde baanwinkels en binnenstadswinkels op secundaire locaties, voor € 31 miljoen of 9% van de totale vastgoedportefeuille.
- Realisatie van 24 verhuurtransacties die circa 15% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 15% tot gevolg.
- Bezettingsgraad op 31 december 2015: 98% (98% op 31 december 2014).
- Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met circa 1%¹ in boekjaar 2015, voornamelijk door de aanscherping van de rendementen van de premium city high street shops en nieuwe verhuringen.
- Brutodividend bedraagt € 2,51 per aandeel voor boekjaar 2015 (€ 2,72 voor boekjaar 2014). Brutodividendrendement van 4,5% op basis van de slotkoers op 31 december 2015 zijnde € 55,97.
- Daling van het operationeel uitkeerbaar resultaat in het boekjaar 2015 tot € 2,51 per aandeel (€ 2,72 voor boekjaar 2014) voornamelijk door de desinvestering eind 2014 van 19 niet-strategische panden, circa 12% van de vastgoedportefeuille.
- Verdere optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van de kredietlijnen.
- Beperkte schuldgraad van 28% op 31 december 2015.

1 Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2014.

INHOUDSOPGAVE

1. Operationele activiteiten in 2015

1.1.	Algemene en strategische evoluties	3
1.2.	Evolutie vastgoedportefeuille	4
1.3.	Investerings	8
1.4.	Herontwikkelingen	10
1.5.	Desinvesteringen	10
1.6.	Verhuringen	11

2. Financiële resultaten 2015

2.1.	Geconsolideerde winst- en-verliesrekening	13
2.2.	Geconsolideerde balans	15
2.3.	Financiële structuur	18

3. Vooruitzichten 2016

4. Financiële kalender 2016

Bijlagen: financiële staten

1.	Geconsolideerde winst- en-verliesrekening	22
2.	Geconsolideerd globaalresultaat	23
3.	Geconsolideerde balans	24
4.	Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	25

1. Operationele activiteiten in 2015

1.1. Algemene en strategische evoluties

Vastned Retail Belgium is tijdens 2015 verder gegaan op de ingeslagen weg met een **investeringsstrategie** die duidelijk focust op topkwaliteit inzake locaties en panden. Vastned Retail Belgium meent dat populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke en unieke winkelbelevingswaarde en tevens als investeringsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden. Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn in de retailmarkt wil Vastned Retail Belgium zich verder richten op 'premium city high street shops'. 'Premium cities' zijn aantrekkelijke winkelsteden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten. Dit zijn steden zoals Antwerpen, Brussel, Brugge en Gent. Hier zal Vastned Retail Belgium zich alleen richten op de allerbeste winkelstraten in het historische hart van deze steden. Reeds 58% van de vastgoedportefeuille is op dergelijke locaties gelegen op 31 december 2015, beter dan het vooropgestelde aandeel van 50%.

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

In dit kader heeft de vennootschap in 2015 geïnvesteerd in **vier premium city high street shops** in de historische binnenstad van Antwerpen, namelijk Schuttershofstraat 22, een klassepand gelegen Graanmarkt 13, het karaktervolle nummer 55 op de Schuttershofstraat en het pand in de Arme Duivelstraat 6, en dit voor een totaal investeringsbedrag van € 18 miljoen. In de Zonnestraat in Gent is een toonaangevende **herontwikkeling** en restauratie van een premium city high street shop begonnen.

Op vlak van **desinvesteringen** heeft Vastned Retail Belgium in 2015 in totaal 14 niet-strategische baanwinkelpanden en binnenstadswinkels op secundaire locaties verkocht en hiermee een verdere verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille tot stand gebracht.

De strategische focus op premium city high street shops vertaalt zich in de aantrekkingskracht van de panden voor sterke huurders en de stijging van de gemiddelde huurprijs bij het hernieuwen van huurovereenkomsten. Het succes van de strategische focus blijkt ook uit de 100% **bezettingsgraad** in dit segment en de stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

In 2015 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van **verhuringen en huurgroei**. In totaal zijn er 24 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 2,7 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 15% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt. De gemiddelde huurtoename in deze transacties is circa 15%.

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** bedraagt € 12,7 miljoen in boekjaar 2015 ten opzichte van € 13,8 miljoen in boekjaar 2014 of een daling met € 1,1 miljoen of bijna 8%. Deze daling ontstaat voornamelijk door de desinvestering van niet-strategische winkelpanden, zowel in 2014 als in 2015, met een vermindering van de huurinkomsten tot gevolg. Dit effect is deels gecompenseerd door lagere vastgoed- en financieringskosten, en door inkomsten uit de verwerving van premium city high street shops.

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2015 een **brutodividend** van € 2,51 per aandeel vergeleken met € 2,72 in 2014. Hiermee draagt het brutodividendrendement van het aandeel 4,5% op basis van de beurskoers op 31 december 2015.

1.2. Evolutie vastgoedportefeuille²

Op 31 december 2015 bestaat 58% van de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium uit premium city high street shops, dit zijn de topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge (49% op 31 december 2014).

17% van de portefeuille bestaat uit high street shops (19% op 31 december 2014), dit zijn binnenstadswinkels buiten de premium steden. De non-high street shops, dit zijn de retailparken en baanwinkels, maken 25% uit van de vastgoedportefeuille (32% op 31 december 2014).

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2015	31.12.2014
Reële waarde van de portefeuille (€ 000)	346.674	356.536
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	90.220	111.594

Op 31 december 2015 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 347 miljoen (€ 357 miljoen op 31 december 2014). Deze afname met € 10 miljoen in 2015 ten opzichte van 31 december 2014 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de desinvestering van 14 niet-strategische baanwinkels en binnenstadswinkels op secundaire locaties met een totale reële waarde van € 31 miljoen op 31 december 2014 of circa 9% van de totale vastgoedportefeuille
- de verwerving van vier premium city high street shops in Antwerpen met een totale reële waarde van circa € 18 miljoen
- een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 3 miljoen voornamelijk bij de premium city high street shops als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuringen.

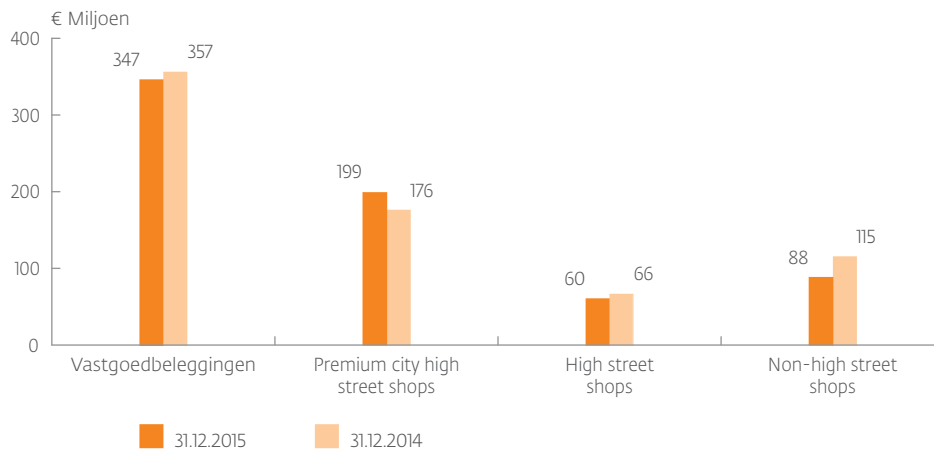
De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 347 miljoen op 31 december 2015.



▲ Graanmarkt 13 - Antwerpen

² De grafieken zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2015 en van de waarde van het vastgoed op 31 december 2015.

Evolutie van de reële vastgoedwaarde (miljoen €)



De **reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille** van Vastned Retail Belgium is toegenomen met € 3 miljoen of 1% in 2015 (bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2014). Voor de premium city high street shops is de reële waarde gestegen met circa 4%, voor de high street shops heeft zich een daling voorgedaan van circa 4% en non-high street shops zijn gemiddeld genomen stabiel gebleven.

De markthuren en rendementen³ zijn aangescherpt in 2015, voornamelijk voor de premium city high street shops. Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap daalt licht met 20 basispunten.

Op 31 december 2015 is het gemiddelde rendement in de portefeuille van Vastned Retail Belgium 5% voor premium city high street shops (5% op 31 december 2014), 6% voor high street shops (6% op 31 december 2014) en 7% voor non-high street shops (7% op 31 december 2014).



▲ Elsensesteenweg 41 - Brussel

³ Het rendement (yield) wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren (verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Jaarresultaten 2015

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

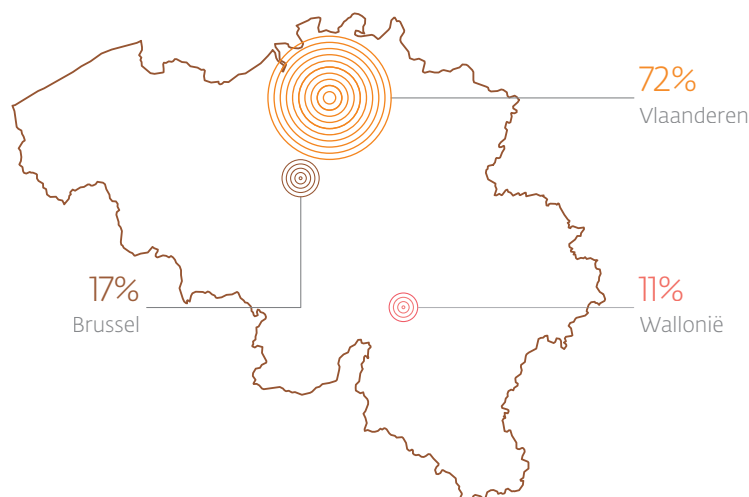
Op 31 december 2015 is deze risicospreiding als volgt:

Spreiding naar type winkelpand



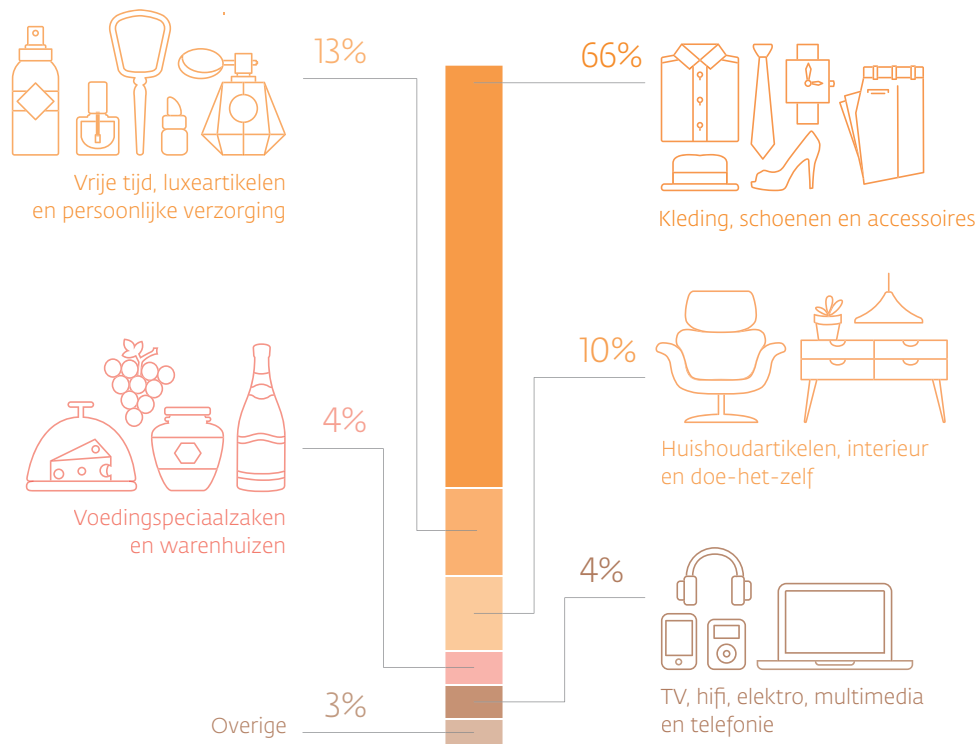
Op 31 december 2015 bestaat 58% van de vastgoedportefeuille uit premium city high street shops, 17% uit high street shops en 25% uit non-high street shops (retailparken en baanwinkels).

Geografische spreiding



De portefeuille omvat momenteel 143 verhuurbare units, verspreid over 61 verschillende locaties.

Spreiding naar aard van de huurders



Spreiding naar omvang van de huurders

Op 31 december 2015 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 21,5% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium. De FSMA heeft aan Vastned Retail Belgium een afwijking verstrekt aan de begrenzing van 20% overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet. Dit artikel legt een GVV het verbod op om meer dan 20% van haar activa te investeren in één enkel vastgoed geheel.

In het licht van deze toegestane afwijking, mag de schuldratio overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet niet meer bedragen dan 33%. Op 31 december 2015 is de schuldgraad van Vastned Retail Belgium 28%. Voormelde afwijking werd bekomen voor 2 jaar, tot oktober 2017.

1.3. Investerings

Verwerving van vier premium city high street shops in de historische binnenstad van Antwerpen: Schuttershofstraat 22, een klassepand gelegen Graanmarkt 13, het karaktervolle nummer 55 op de Schuttershofstraat en het pand in de Arme Duivelstraat 6, voor een totaal investeringsbedrag van € 18 miljoen.

Wat betreft nieuwe investeringen ligt de focus van Vastned Retail Belgium op kwalitatief hoogstaand winkelvastgoed op toplocaties in de binnenstad van grotere steden in België, zoals Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Vastned Retail Belgium heeft in 2015 vier premium city high street shops verworven in het historisch hart van Antwerpen.

In de **Schuttershofstraat** is het **nummer 22** voor een bedrag van € 4 miljoen aan de portefeuille toegevoegd. Het nieuw verworven pand heeft een totale winkeloppervlakte van 272 m² verdeeld over een gelijkvloers en een eerste verdieping. Het pand werd ondertussen verhuurd aan het internationale luxemerik Falke dat van

plan is haar flagship store en showroom te openen op deze toplocatie.

Naast de nummers 22, 24, 30 en 32, verhuurd aan o.m. Terre Bleue, Manila Grace en juwelier Slaets, heeft Vastned Retail Belgium ook **nummer 55** in de **Schuttershofstraat** verworven. Het pand is gelegen aan de kant van Hopland en de Wapper, op een toplocatie in het hartje van Antwerpen. Het karaktervolle authentieke gebouw is door de verkoper gerenoveerd en omgebouwd tot een pand met een winkelruimte van 100 m² op het gelijkvloers en 38 m² stockageruimte in de kelder. De winkelruimte is verhuurd aan 7 For All Mankind. Met de verwerving gaat een bedrag gepaard van circa € 5 miljoen.



▲ 7 For All Mankind - Schuttershofstraat 55 - Antwerpen

Op de **Graanmarkt** is het **nummer 13** verworven voor een bedrag van circa € 6 miljoen via de overname van de aandelen van de nv Tim & Ilse. Graanmarkt 13 is een uniek architectuurproject van Vincent Van Duysen van ongeveer 1.000 m², waarbij elke verdieping een aparte bestemming heeft. Boven het gastronomische restaurant is op de benedenverdieping een high end store gehuisvest. Op de tweede verdieping bevindt zich 'the gallery' en op de bovenste twee verdiepingen is een luxeappartement ingericht met hotelservice en dienstverlening op maat. De uitbating van het concept 'Graanmarkt 13' is in handen gebleven van de voormalige eigenaars van het pand die hun concept in binnen- en buitenland verder ontwikkelen. De Graanmarkt ligt achter de Schuttershofstraat, een luxieuze winkelstraat nabij de populaire winkelstraten Meir en Huidevettersstraat, waar het merendeel van de Antwerpse vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium is gelegen. Verwacht wordt dat de buurt van de Graanmarkt verder opwaardeert en een belangrijke plaats zal innemen in het segment van de luxeretailers.

In december 2015 is nog een vierde premium city high street shop toegevoegd aan de portefeuille, met name de **Arme Duivelstraat 6** voor circa € 2 miljoen. De Arme Duivelstraat verbindt de Kelderstraat met de Schuttershofstraat, de luxewinkelstraat van Antwerpen met retailers als Hermès, Gucci, Jimmy Choo en Chanel. Het verworven pand ligt in de directe omgeving van panden waar o.m. Karl Lagerfeld, Ladurée en Essentiel gevestigd zijn. Het is verhuurd aan Les Hommes, een Belgisch luxemerken van herenkleding. De buurt is duidelijk in trek bij toonaangevende retailers in het hoge segment.

De acquisities van Schuttershofstraat 22, 55, Graanmarkt 13 en Arme Duivelstraat 6 zijn gefinancierd uit de beschikbare kredietlijnen. De aanschaffingswaardes liggen in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.



▲ Graanmarkt 13 - Antwerpen



▲ Les Hommes - Arme Duivelstraat 6 - Antwerpen (simulatie voorgevel)

1.4. Herontwikkelingen

Naast de uitbreidingen in Antwerpen is Vastned Retail Belgium ook in **Gent** actief. In de **Zonnestraat** is Vastned Retail Belgium een toonaangevende herontwikkeling en grondige restauratie gestart van een premium city high street shop. Het pand was aanvankelijk een stoffenwinkel van Franchomme & Cie, gebouwd door architect Maurice Fétu in 1922.

Het is de uitdrukkelijke bedoeling van de vennootschap om het winkelpand op deze toplocatie opnieuw haar karaktervolle uitstraling te bezorgen. Zo zal de vide van de eerste verdieping opengemaakt worden zodat ze opnieuw zicht geeft op de prachtige art deco glas-in-loodkoepels. Ook de buitengevel wordt grondig aangepakt en zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat hersteld. Voor dit project doet Vastned Retail Belgium een beroep op Karuur Architecten uit Antwerpen.

Met deze herontwikkeling gaat een investeringsbedrag van circa € 2 miljoen gepaard. Eind 2016 wordt AS Adventure de nieuwe huurder van dit pand.

De verwerving van de winkelpanden in Antwerpen en de herontwikkeling in Gent passen in de investeringsstrategie van Vastned Retail Belgium om te focussen op premium city high street shops op toplocaties in de populairste winkelstraten van grotere steden met een sterk winkelgebied.

1.5. Desinvesteringen

In 2015 heeft Vastned Retail Belgium in totaliteit 14 niet-strategische winkelpanden gedesinvesteerd met een totale reële waarde van € 31 miljoen of circa 9% van haar totale vastgoedportefeuille.

Het is de strategie van Vastned Retail Belgium om op termijn het aandeel van de non high street shops in de vastgoedportefeuille van de vennootschap te verminderen en te evolueren naar een aandeel van 75% premium city high street shops in de portefeuille.

Aangezien op de investeringsmarkt winkelvastgoed zeer in trek is, heeft Vastned Retail Belgium van deze gunstige marktomstandigheden gebruik gemaakt om in 2015 in totaal 14 **niet-strategische winkelpanden** te desinvesteren voor een totaal bedrag van € 31 miljoen. Het betreft high street shops en non high street shops op secundaire locaties, namelijk Brugge, Dilsen, Vilvoorde, Borgloon, Froyennes, Heusden-Zolder, La Louvière, Mortsel, Overpelt, Sint-Niklaas, Tienen, Grivegnée en Hasselt. De verkochte panden hebben een totale winkelopervlakte van circa 23.034 m².

De nettoverkoopprijs ligt gemiddeld circa 2% onder de boekwaarde op 31 december 2014 (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap). De gebouwen maken 9% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap en vertegenwoordigen circa € 2,3 miljoen huurinkomsten of 11% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van Vastned Retail Belgium.

1.6. Verhuringen

In 2015 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van verhuringen. In totaal zijn er 24 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 2,7 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 15% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt. De gemiddelde huurtoename in deze transacties is circa 15%. Er zijn 11 huurovereenkomsten ingegaan in 2015 en de overige zullen in 2016 of later van start gaan.

Nieuwe verhuringen

In 2015 zijn er 14 verhuurtransacties afgesloten met **nieuwe huurders** voor een totaal huurvolume van € 1,4 miljoen op jaarbasis. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 12% hoger dan de huur van de vorige huurovereenkomsten. Deze 14 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 8% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap.

De **premium cities** blijven standhouden en voor de beste locaties in deze steden betalen toonaangevende retailers hogere prijzen. Op de Schuttershofstraat in Antwerpen kan Vastned Retail Belgium een mooie huurgroei realiseren met nieuwkomer Manila Grace, een Italiaans damesmodemerk uit het hogere segment. Deze huurovereenkomst is ingegaan in het tweede semester van 2015 na het vertrek van de vorige huurder Pain de Sucre.

Bij de herontwikkeling en grondige restauratie van een premium city high street shop in de **Zonnestraat in Gent**, zal door Vastned Retail Belgium een huurgroei van meer dan 50% gerealiseerd worden. Eind 2016 wordt AS Adventure de nieuwe huurder van dit pand.

De verhuuractiviteiten geven duidelijk aan dat locaties in de premium cities in trek zijn bij toonaangevende retailers in het hoge segment. Panden in de kern van de meest aantrekkelijke Belgische winkelsteden blijven belangrijk voor sterke retailers. Op deze locaties wensen ze hun marktaandeel en belang te behouden of te vergroten.

Bij de **high street shops** is het in de huidige marktsituatie bij verhuringen aan nieuwe huurders vaak niet mogelijk om een substantiële huurtoename te realiseren. Op secundaire locaties zijn vaak huurprijsverlagingen noodzakelijk. In 2015 heeft Vastned Retail Belgium in dit segment 5 huurovereenkomsten afgesloten voor een totaal huurvolume van € 0,3 miljoen op jaarbasis. Hierbij is een gemiddelde huurdaling gerealiseerd van 19% ten opzichte van de huur van de vorige huurovereenkomsten.

In het segment van de **non-high street shops** verliet op 1 januari 2015 Décor Heytens 4 van haar baanwinkellocaties: Huy, Kuurne, La Louvière en Montignies. De winkels in Huy en La Louvière zijn ondertussen al opnieuw verhuurd met een huurstijging van gemiddeld 10%. Ook deze transacties wijzen erop dat retailers met expansieplannen geloven in de kwaliteit en ligging van de retailparken van Vastned Retail Belgium.

Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

In 2015 zijn er bij Vastned Retail Belgium 10 **huurovereenkomsten** hernieuwd voor een huurvolume van circa € 1,3 miljoen op jaarbasis. Hierbij is de nieuwe huurprijs gemiddeld 17% hoger dan de huidige huur van de bestaande huurovereenkomsten. Deze 10 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 7% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap.

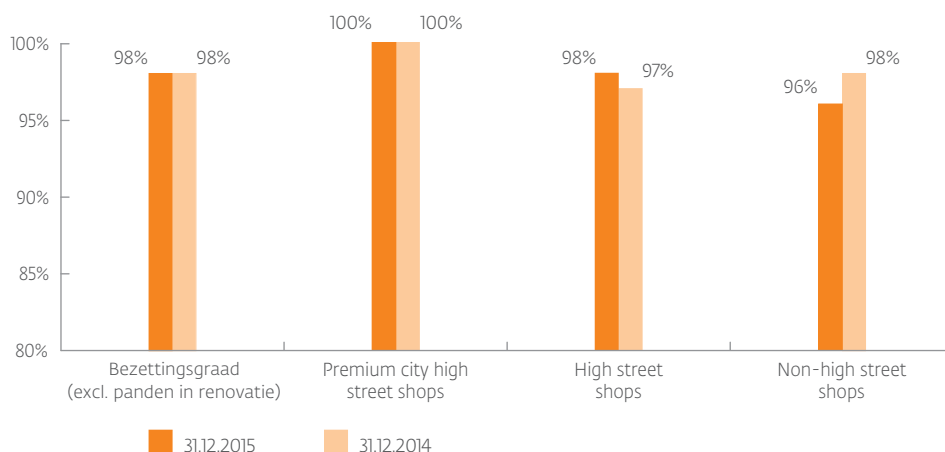
De grootste huurstijging is gerealiseerd in een **premium city high street shop** in Brussel waar de huur met circa 57% stijgt. Deze hernieuwing bewijst nogmaals dat investeren in de beste winkelstraten van de allermooiste steden in België loont.

De andere 9 huurhernieuwingen betreffen **non-high street shops**. Op primaire locaties zijn nog steeds huurstijgingen gerealiseerd van meer dan 20% (Tielt-Winge, Kampenhout, Jemappes). Op secundaire locaties kon het huurniveau behouden worden, wat mogelijk een teken kan zijn dat de markt stabiliseert na een periode van neerwaartse prijsaanpassingen.

Bezettingsgraad

De **bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 98% op 31 december 2015 en is daarmee stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2014. In het segment van de premium city high street shops blijft de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 100%.

Op 31 december 2015 is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 98%.



2. Financiële resultaten 2015

2.1. Geconsolideerde winst- en-verliesrekening⁴

in duizenden €	2015	2014
Huurinkomsten	19.617	22.011
Met verhuur verbonden kosten	-185	-81
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	40	43
Vastgoedresultaat	19.472	21.973
Vastgoedkosten	-1.844	-2.468
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.071	-1.223
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16.557	18.282
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-654	-1.870
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.356	11.102
Ander portefeuilleresultaat	-393	-1.305
Operationeel resultaat	18.866	26.209
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-3.541	-4.191
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	197	-1.240
Belastingen	-220	-290
Nettoresultaat	15.302	20.488
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.745	13.801
Portefeullieresultaat	2.308	7.927
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	249	-1.240
RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	2015	2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	3,01	4,03
Brutodividend (€)	2,51	2,72
Nettodividend ⁵ (€)	1,8323	2,0400

⁴ Tussen haakjes: vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2014.

⁵ De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van de jobcreatie en koopkracht, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2015, verhoogd van 25% naar 27% (behoudens bepaalde vrijstellingen) met ingang vanaf 1 januari 2016.

In 2015 bedragen de **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium € 19,6 miljoen (€ 22,0 miljoen). De daling met € 2,4 miljoen of 11% ten opzichte van 2014 komt voornamelijk door de desinvestering eind 2014 van 19 niet-strategische winkelpanden (zijnde baanwinkels en high street shops op secundaire locaties) voor circa 12% van de vastgoedportefeuille. Deze daling is deels gecompenseerd door de verwerving van een premium city high street shop in Gent in het derde kwartaal van 2014 en vier premium city high street shops in de binnenstad van Antwerpen in 2015, alsook door indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen.

Als gevolg van de desinvestering van 19 niet-strategische winkelpanden dalen de **vastgoedkosten** van de vennootschap in 2015 tot € -1,8 miljoen (€ -2,5 miljoen) op het vlak van onderhoudskosten, commerciële kosten, leegstandskosten en kosten ten laste van de eigenaar.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** dalen in 2015 tot € -1,1 miljoen (€ -1,2 miljoen). In 2014 had de vennootschap eenmalig advies- en publicatiekosten gemaakt voor de omvorming van het statuut van de vennootschap van openbare vastgoedbevak naar gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV).

De daling van de huurinkomsten wordt deels gecompenseerd door de vermindering van de vastgoedkosten en de algemene kosten waardoor het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2015 daalt met € 1,7 miljoen tot € 16,6 miljoen (€ 18,3 miljoen).

De operationele marge van Vastned Retail Belgium is 84% voor het boekjaar 2015 (83% in 2014).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € -0,7 miljoen (€ -1,9 miljoen) en betreft de minderwaarde gerealiseerd op de desinvestering in 2015 van 14 niet-strategische baanwinkels en binnenstadswinkels op secundaire locaties. De nettoverkoopprijs van € 31 miljoen ligt gemiddeld circa 2% onder de boekwaarde op 31 december 2014 (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap).

In 2015 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium gestegen met 1% ten opzichte van jaareinde 2014. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2015 dan ook positief en bedragen € 3,4 miljoen in vergelijking met € 11,1 miljoen in 2014. Deze stijging komt voornamelijk door de stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 3 miljoen, voornamelijk bij de premium city high street shops als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuuringen.

Het **ander portefeuilleresultaat** bevat de onmiddellijke inresultaatname van het prijsverschil van € -0,4 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschap Tim & Ilse nv (eigenaar van de premium city high street shop in Graanmarkt 13 te Antwerpen) op 31 juli 2015. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwerving.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt voor boekjaar 2015 € -3,5 miljoen (€ -4,2 miljoen) en daalt hiermee met € 0,7 miljoen ten opzichte van 2014, voornamelijk door de combinatie van:

- de lagere kredietopname door de desinvestering van 19 niet-strategische winkelpanden eind 2014
- de investering in premium city high street shops in Gent en Antwerpen
- de eenmalige verbrekingsvergoeding van € 0,3 miljoen om een krediet met vaste rentevoet om te zetten naar een krediet met variabele rentevoet, wat een toekomstige lagere interestkost met zich mee brengt.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in het boekjaar 2015 gedaald tot 3,1% inclusief bankmarges (3,2% in 2014).

Exclusief de verbrekingsvergoeding voor de herfinanciering is de gemiddelde rentevoet 2,8% in 2015.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in 2015 de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,2 miljoen (€ -1,2 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor het boekjaar 2015 bedraagt € 15,3 miljoen (€ 20,5 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 12,7 miljoen (€ 13,8 miljoen) of een daling met € 1,1 miljoen of bijna 8% die voornamelijk ontstaat door de desinvestering van niet-strategische winkelpanden, zowel in 2014 als 2015, met een vermindering van de huurinkomsten tot gevolg; dit effect is deels gecompenseerd door lagere vastgoed- en financieringskosten, en door inkomsten uit de verwerving van premium city high street shops
- het **portefeuilleresultaat** van € 2,3 miljoen (€ 7,9 miljoen) voornamelijk als gevolg van de stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen** voor een bedrag van € 0,2 miljoen (€ -1,2 miljoen).

Voor het boekjaar 2015 neemt het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Vastned Retail Belgium dus af tot € 12,7 miljoen (€ 13,8 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2015 een **brutodividend** van € 2,51 per aandeel (€ 2,72). Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel 4,5% op basis van de beurskoers op 31 december 2015.

2.2. Geconsolideerde balans⁶

in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
ACTIVA		
Vaste activa	347.196	357.023
Vlottende activa	1.082	5.391
Totaal activa	348.278	362.414
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	244.495	242.967
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	127.797	120.910
Nettoresultaat van het boekjaar	15.302	20.494
Minderheidsbelangen	0	167
Verplichtingen	103.783	119.447
Langlopende verplichtingen	69.775	91.632
Kortlopende verplichtingen	34.008	27.815
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	348.278	362.414

⁶ Tussen haakjes: vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2014.

Actief

Op 31 december 2015 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 347 miljoen (€ 357 miljoen). Deze afname met € 10 miljoen in 2015 ten opzichte van 31 december 2014 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de desinvestering van 14 niet-strategische baanwinkels en binnenstadswinkels op secundaire locaties met een totale reële waarde van € 31 miljoen op 31 december 2014 of circa 9% van de totale vastgoedportefeuille
- de verwerving van vier premium city high street shops in Antwerpen met een totale reële waarde van circa € 18 miljoen
- een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 3 miljoen voornamelijk bij de premium city high street shops als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuringen.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 347 miljoen op 31 december 2015.

Passief

Het **eigen vermogen** van de vennootschap bedraagt € 244 miljoen (€ 243 miljoen). Het maatschappelijk **kapitaal** (€ 97 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 4 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen beloopt 5.078.525 stuks op 31 december 2015. De **reserves** van de vennootschap bedragen op 31 december 2015 € 128 miljoen (€ 121 miljoen).

In 2015 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5%.

De **langlopende verplichtingen** zijn ten opzichte van 2014 afgenomen tot € 70 miljoen (€ 92 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen voor € 65 miljoen alsook uit de negatieve marktwaarde van de langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 4 miljoen. De daling met € 22 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van de gerealiseerde verkopen van vastgoedbeleggingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 34 miljoen (€ 28 miljoen) en bestaan voor € 30 miljoen (€ 19 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (voor € 5 miljoen telkens voortschrijdende kortetermijnfinancieringen en voor € 25 miljoen een banklening met een vervaldag voor 31 december 2016), voor € 2 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 1 miljoen uit overlopende rekeningen en andere verplichtingen.

De **schuldgraad** bedraagt 28% op 31 december 2015 en is hiermee 3% afgenomen ten opzichte van 31 december 2014 hoofdzakelijk als gevolg van de gerealiseerde verkopen van vastgoedbeleggingen.

De vennootschap heeft met haar lage schuldgraad van 28% op 31 december 2015 een stabiele balanspositie.

Balansgegevens per aandeel	2015	2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	48,14	47,81
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	49,90	49,59
Nettoactiefwaarde EPRA ⁷ (€)	49,02	48,71
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	55,97	57,97
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	16%	21%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	28%	31%

Op 31 december 2015 bedraagt de **nettowaarde** (reële waarde) van het aandeel € 48,14 (€ 47,81). Daar de beurskoers € 55,97 is op 31 december 2015, noteert het aandeel Vastned Retail Belgium met een premie van circa 16% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde).

Op 31 december 2015 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium-aandeel € 55,97 waarmee het een brutodividendrendement van 4,5% biedt.

⁷ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van de EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com. Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving inzake geregelende vastgoedvennootschappen en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties.

2.3. Financiële structuur

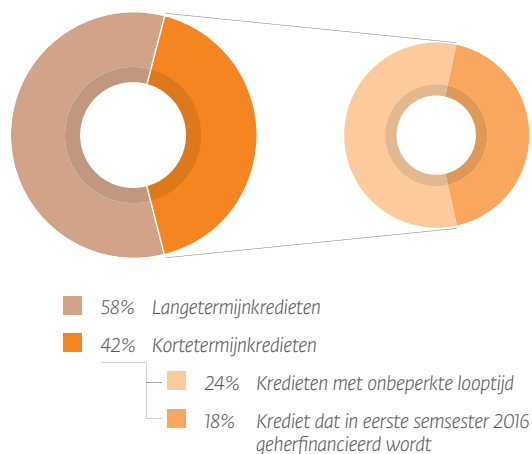
Vastned Retail Belgium heeft op 31 december 2015 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2016 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur op 31 december 2015 zijn:

- bedrag financiële schulden: € 95 miljoen
- 58% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,2 jaar
- goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2016 en 2021
- spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- € 42 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen
- voor 66% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps, 34% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 94% en 6%
- vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,3 jaar
- gemiddelde rentevoet voor 2015: 3,1% inclusief bankmarges (3,2% in 2014)
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 4,1 miljoen negatief
- beperkte schuldgraad van 28% (wettelijk maximum: 65%) (31% op 31 december 2014).

Op 31 december 2015 zijn 58% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen langetermijnfinancieringen. 42% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 24% kredieten met een onbeperkte looptijd zijn (€ 32 miljoen) en 18% betreft een kredietfaciliteit die in het eerste semester van 2016 dient geherfinancierd te worden (€ 25 miljoen). Voor de herfinanciering van dit laatste krediet zijn de gesprekken met de verschillende financiële instellingen lopende.

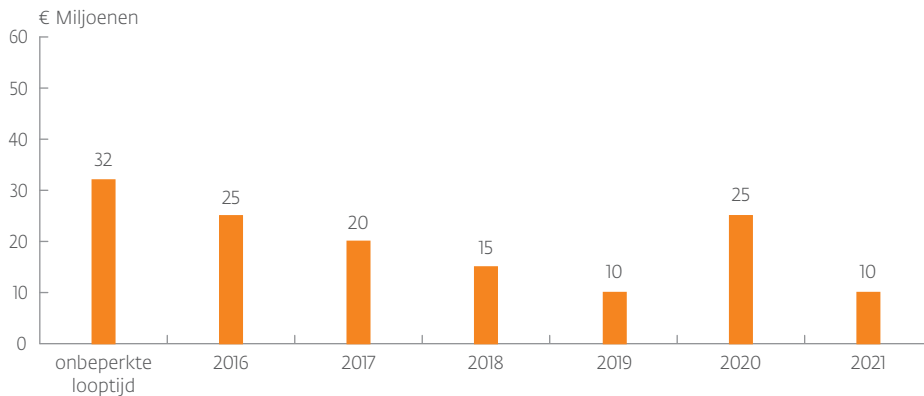
Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen



▲ H&M - Veldstraat 23-27 - Gent

Jaarresultaten 2015

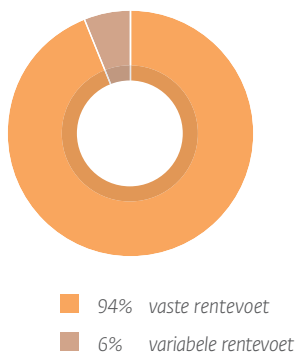
Vervaldagenkalender kredietlijnen



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

In 2015 heeft de vennootschap interest rate swaps aangekocht voor een notioneel bedrag van € 20 miljoen met looptijden van 5 en 6 jaar. Op 31 december 2015 heeft Vastned Retail Belgium voor een notioneel bedrag van € 90 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 3,3 jaar.

Verhouding opgenomen kredieten met vaste - variabele rentevoet



De vennootschap heeft een beperkte schuldgraad van 28%.



▲ 7 For All Mankind - Schuttershofstraat 55 - Antwerpen

3. Vooruitzichten 2016

Steden zullen hun winkelgebieden en -straten moeten herdefiniëren en strakker afbakenen. Premium cities moeten hun kracht zien te bewaren door hun algemene aantrekkelijkheid op peil te houden (winkel aanbod, cultuur, toerisme, horeca). Kleinere steden zijn perfect bediend met een meer lokaal winkel aanbod en enkele grotere retailclusters. Vooral de middenmoot zal moeten zien waar ze kan gaan met een duidelijke focus op prime locations. Kleine plaatselijke handel kan een belangrijke troef zijn in de kleinere steden en de secundaire wijken van de grotere steden. In de c-locaties wordt des te meer leegstand verwacht. Ze hebben wel het voordeel dicht bij woonwijken te liggen wat dus meer mogelijkheden voor reconversie biedt. Er is een rol weggelegd voor de overheid om deze leegstand te herbestemmen.

Clustervorming is de toekomst. Steeds meer projecten combineren verschillende functies: vrije tijd, wonen, werken en winkelen. Herontwikkelingen van bestaande sites gaan deze richting uit, net als wonen boven winkels een duidelijke trend is. Clustering is een must, niet alleen in de periferie, maar ook voor de stadskern, lintbebouwing is voorbijgestreefd en komt de mobiliteit niet ten goede.

Verwacht wordt dat sterke retailers hun verkoopkanalen verder zullen integreren en dat de consument hierbij de centrale rol vervult. Online en offline verkoop zullen op mekaar afgestemd worden en niet langer gezien worden als concurrenten van elkaar.

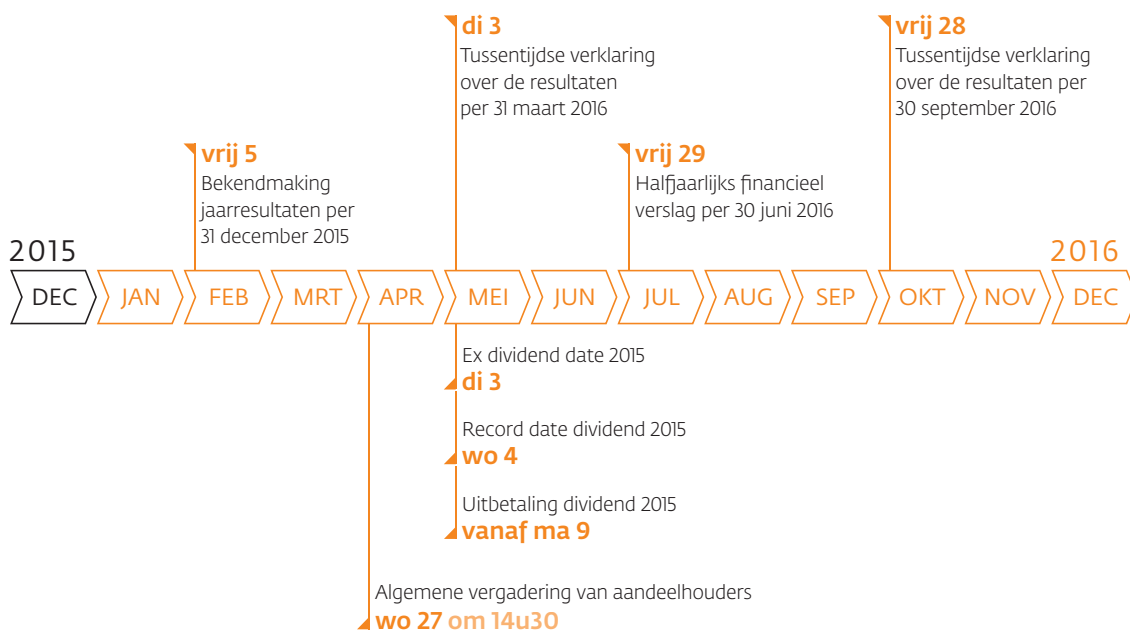
Vastned Retail Belgium gaat in 2016 verder op de ingeslagen weg met een duidelijke focus op topkwaliteit inzake retaillocaties en retailpanden. De vennootschap heeft begin 2015 haar **investeringsstrategie** aangescherpt. Het initiële objectief om voor minstens 75% geïnvesteerd te zijn in high street shops in België is intussen bereikt. Op deze plaatsen vinden consumenten en retailers elkaar en willen retailers dus ook blijven betalen om op deze populaire plaatsen aanwezig te zijn.

De vennootschap zal verder streven naar een duidelijk overzicht aan **premium city** high street shops, zijnde het allerbeste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge, gezien ze op langere termijn voor 75% in dit type vastgoed wil geïnvesteerd zijn. Vastned Retail Belgium heeft intussen meerdere premium city high street shops in portefeuille. Door verschillende panden in eenzelfde stadskern in de portefeuille te hebben, kent men beter de omgeving en kan men gemakkelijker opportuniteiten inschatten, wat uit de acquisities in Antwerpen duidelijk blijkt.

Door de **desinvesteringen** in 2014 en 2015 zijn fondsen vrijgekomen om de strategische focus op high streets shops verder te implementeren. Bijkomende desinvesteringen zullen vooral plaats vinden op een opportunistische manier en enkel voor niet-strategische high street shops in kleinere steden en niet-strategische baanwinkels of retailparken. Absolute top baanwinkelprojecten zoals onder meer het Gouden Kruispunt in Tielt Winge blijven in portefeuille. Door een actief asset management wil Vastned Retail Belgium het commercieel potentieel van de top baanwinkelprojecten nog beter gaan benutten door optimalisatie van de huurdersmix. Op deze manier kan verder het accent gelegd worden op de kwaliteit in de vastgoedportefeuille zowel qua vastgoed als qua huurders.

De totstandgebrachte verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille mondt uit in een lager risicoprofiel. Op korte termijn heeft dit voor gevolg dat het operationeel uitkeerbaar resultaat in 2016 beduidend lager zal liggen dan in 2015.

4. Financiële kalender 2016



Het jaarverslag over het boekjaar 2015 zal vanaf 25 maart 2016 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap (www.vastned.be).

Over Vastned Retail Belgium. Vastned Retail Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (VASTB). Vastned Retail Belgium investeert exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in premium city high street shops (topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge), high street shops (binnenstadwinkels buiten de premium steden) en in non-high street shops (retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit). De GJV wenst op termijn voor 75% geïnvesteerd te zijn in premium city high street shops.

Voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:

VASTNED RETAIL BELGIUM NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,
 Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, tel +32 3 287 67 87, www.vastned.be

Financiële staten⁸

1. Geconsolideerde winst- en-verliesrekening

in duizenden €	2015	2014
Huurinkomsten	19.617	22.011
Met verhuur verbonden kosten	-185	-81
NETTOHUURRESULTAAT	19.432	21.930
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.462	1.506
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.462	-1.506
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	40	43
VASTGOEDRESULTAAT	19.472	21.973
Technische kosten	-432	-582
Commerciële kosten	-156	-319
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-48	-219
Beheerskosten van het vastgoed	-1.270	-1.223
Andere vastgoedkosten	62	-125
Vastgoedkosten	-1.844	-2.468
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.628	19.505
Algemene kosten	-1.145	-1.248
Andere operationele opbrengsten en kosten	74	25
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	16.557	18.282
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-654	-1.870
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.356	11.102
Ander portefeuilleresultaat	-393	-1.305
OPERATIONEEL RESULTAAT	18.866	26.209
Financiële opbrengsten	5	6
Netto-interestkosten	-3.536	-4.187
Andere financiële kosten	-10	-10
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	197	-1.240
Financieel resultaat	-3.344	-5.431
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	15.522	20.778
Vennootschapsbelasting	-220	-290
Belastingen	-220	-290
NETTORESULTAAT	15.302	20.488

8 De commissaris heeft bevestigd dat zijn volledige controle, die ten gronde is afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht heeft gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, doorgevoerd zou moeten worden en dat een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud zal afgeleverd worden.

Jaarresultaten 2015

in duizenden €	2015	2014
NETTORESULTAAT	15.302	20.488
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.745	13.801
Portefeuilleresultaat	2.308	7.927
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	249	-1.240
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	15.302	20.494
Minderheidsbelangen	0	-6
RESULTAAT PER AANDEEL (in €)		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	3,01	4,03
Verwaterd nettoresultaat (€)	3,01	4,03
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	2,51	2,72

2. Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2015	2014
NETTORESULTAAT	15.302	20.488
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en-verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	207	297
GLOBAALRESULTAAT	15.509	20.785
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	15.509	20.791
Minderheidsbelangen	0	-6

Jaarresultaten 2015

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
Vaste activa	347.196	357.023
Immateriële vaste activa	1	3
Vastgoedbeleggingen	346.674	356.536
Andere materiële vaste activa	519	477
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	7
Vlottende activa	1.082	5.391
Activa bestemd voor verkoop	0	4.156
Handelsvorderingen	151	163
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	106	213
Kas en kasequivalenten	272	339
Overlopende rekeningen	553	520
TOTAAL ACTIVA	348.278	362.414

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
Eigen vermogen	244.495	242.967
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	244.495	242.800
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	127.797	120.910
Nettoresultaat van het boekjaar	15.302	20.494
Minderheidsbelangen	0	167
Verplichtingen	103.783	119.447
Langlopende verplichtingen	69.775	91.632
Langlopende financiële schulden	65.200	86.906
<i>Kredietinstellingen</i>	65.200	86.900
<i>Financiële leasing</i>	0	6
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.149	4.552
Andere langlopende verplichtingen	131	174
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	295	0
Kortlopende verplichtingen	34.008	27.815
Voorzieningen	278	205
Kortlopende financiële schulden	30.280	19.256
<i>Kredietinstellingen</i>	30.280	2.250
<i>Financiële leasing</i>	0	6
<i>Andere kortlopende financiële schulden</i>	0	17.000
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.038	7.209
Andere kortlopende verplichtingen	630	136
Overlopende rekeningen	782	1.009
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	348.278	362.414

Jaarresultaten 2015

4. Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2013	97.213	4.183	121.877	12.194	0	235.467
Globaalresultaat 2014			297	20.494	-6	20.785
Overboeking door resultaatverwerking 2013:						
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-2.911	2.911		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			1.586	-1.586		0
Overige mutaties			61	-61		0
Minderheidsbelang Gent Veldstraat 23-27 nv					173	173
Dividend boekjaar 2013				-13.458		-13.458
Balans op 31 december 2014	97.213	4.183	120.910	20.494	167	242.967
Globaalresultaat 2015			207	15.302		15.509
Overboeking door resultaatverwerking 2014:						
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			7.935	-7.935		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-1.240	1.240		0
Overige mutaties			-15	15		0
Minderheidsbelang Gent Veldstraat 23-27 nv					-167	-167
Dividend boekjaar 2014				-13.814		-13.814
Balans op 31 december 2015	97.213	4.183	127.797	15.302	0	244.495