

Overzicht 2014

- Realisatie van de vooropgestelde strategie om 65% van de vastgoedportefeuille te investeren in binnenstadswinkels. Op 31 december 2014 bestaat 68% van de vastgoedportefeuille uit binnenstadswinkels (58% op 31 december 2013). Per eind 2014 is reeds 49% van de gehele portefeuille geïnvesteerd in "premium city high street shops", dit zijn de topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.
- Verwerving van een binnenstadswinkel op een toplocatie in de Veldstraat in Gent, in juli 2014 voor een investeringsbedrag van € 27,7 miljoen.
- Desinvestering van 19 niet-strategische baanwinkels en binnenstadswinkels op secundaire locaties met een totale reële waarde van € 42,9 miljoen (12% van de vastgoedportefeuille).
- Realisatie van 27 verhuurtransacties die circa 16% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 5% tot gevolg.
- Toename van de bezettingsgraad in 2014 met 2,5% tot 97,9% op 31 december 2014, zowel door verhuringen als door desinvesteringen van panden met een lagere bezettingsgraad.
- Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met 3%¹ in 2014, voornamelijk door de aanscherping van de rendementen van Vastned Retail Belgium's panden op de toplocaties in de grotere steden.
- Brutodividend stijgt in 2014 tot € 2,72 per aandeel (€ 2,65 voor boekjaar 2013). Brutodividendrendement van 4,7% op basis van de slotkoers op 31 december 2014 zijnde € 57,97.
- De schuldgraad bedraagt slechts 31% op 31 december 2014.
- Omvorming naar het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders op 27 oktober 2014.
- Verdere aanscherping van de strategie door focus op "premium city high street shops" (Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge).

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2013.

Inhoudsopgave

1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN IN 2014

- 1.1. Algemene en strategische evoluties
- 1.2. Verhuringen
- 1.3. Evolutie vastgoedportefeuille
- 1.4. Investeringsen
- 1.5. Desinvesteringen
- 1.6. Aanscherping investeringsstrategie
- 1.7. Omvorming van vastgoedbevak naar gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

2. FINANCIËLE RESULTATEN 2014

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

3. VOORUITZICHTEN 2015

4. FINANCIËLE KALENDER 2015

BIJLAGEN: financiële staten

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Geconsolideerd globaalresultaat

Geconsolideerde balans

Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN IN 2014

1.1. Algemene en strategische evoluties in 2014²

Vastned Retail Belgium heeft in 2014 haar uitgestippelde strategie wat betreft de huurgroei via huurhernieuwingen en de beoogde groei in het aandeel binnenstadswinkels in portefeuille, met succes verder uitgevoerd.

De Belgische retailvastgoedmarkt houdt behoorlijk stand niettegenstaande enkele tekenen van vertraagde groei over de recente jaren. Er leeft echter een gemengd gevoel in de retailvastgoedmarkt die in haar subsegmenten aan verschillende snelheden evolueert. Inmiddels blijkt duidelijk een verschillende weerbaarheid tegen de gewijzigde marktomstandigheden tussen toplocaties (zowel voor baanwinkels als voor binnenstadswinkels) en de secundaire locaties.

De omzetten van vele retailers daalden de laatste jaren, onder meer doordat zij niet of onvoldoende inspeelden op de toename van internetverkoop en de aanhoudende economische crisis. Hierdoor is hun behoefte om nieuwe of additionele ruimte te huren aanzienlijk afgenomen, wat zich reflecteert in een neerwaartse druk op de huurprijzen. De topwinkelstraten in de grote steden doen het vooral goed door de (geplande) aanwezigheid van retailers zoals Primark, Marks & Spencer, Zara en Uniqlo die grote volumes huren maar zelfs in de 6 beste Belgische topwinkelstraten hebben sommige locaties een neerwaartse correctie op de huurprijzen gekend. In de secundaire winkelstraten en de kleinere steden groeit de leegstand en dalen de huurprijzen. Vooral op deze locaties sluiten retailers hun zaken als ze niet voldoende renderen.

Baanwinkellocaties doen het in België relatief goed. Er is een trend naar een hogere kwaliteitsarchitectuur die gecombineerd met de aantrekkelijkere tarieven in de

periferie ook de betere binnenstadmerken aantrekt. Dit geldt echter alleen voor de beste locaties in dit segment. De periferie is overigens het meest actieve segment geweest in 2014, vooral in de retailparken. Daar is de vraag groter dan in de rest van de markt. Expansieve retailers zoals Albert Heyn en typische city-center retailers zijn zeer actief geworden op deze locaties.

Er wordt uitgekeken naar de impact van de regionalisering van de verantwoordelijkheden betreffende retailvergunningen bij de overheid. Verwacht wordt dat de komende regulering toekomstige ontwikkelingen in de periferie zal bemoeilijken waardoor de vraag naar de huidige reeds vergunde perifere toplocaties zal toenemen.

In deze marktomstandigheden heeft Vastned Retail Belgium in 2014 mooie resultaten geboekt. In totaal zijn er 27 **verhuurtransacties** afgesloten, goed voor € 3,6 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 16% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigt. De gemiddelde huurtoename in deze transacties is circa 5%.

Op vlak van haar **investeringsstrategie** heeft Vastned Retail Belgium reeds in 2012 bepaald dat minstens 65% van haar vastgoedbeleggingen binnenstadswinkels dienen te zijn, bij voorkeur op toplocaties in de binnenstad van grotere steden zoals Brussel, Antwerpen, Gent en Brugge. Op 31 december 2014 maken de binnenstadswinkels reeds 68% van de vastgoedportefeuille uit, beter dan het vooropgestelde aandeel van 65%. Om dit te realiseren heeft de vennootschap in 2014 geïnvesteerd in een binnenstadswinkel op een toplocatie in Gent en heeft ze niet-strategische panden gedesinvesteerd.

² De marktinformatie in deze tekst is gebaseerd op Cushman & Wakefield, Vastned Retail Belgium Portfolio 31 december 2014, market overview p.12 - 18; CBRE Belgium Retailer Survey 2014, p.2 - 5; CBRE interview Kim Verdonck, d.d. 14/1/2015 en CBRE's annual review of retail activity in 2014 and trends for 2015, p. 46-47.



Gent, Veldstraat - 2.690 m²

Eind juli 2014 is Vastned Retail Belgium er in geslaagd om op een **toplocatie** een binnenstadswinkel te verwerven, te weten de Veldstraat 23-27 in Gent, verhuurd aan H&M.

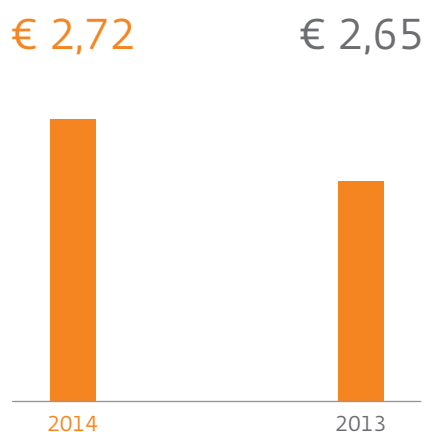
Het winkelpand is verworven voor een investeringswaarde van circa € 27,7 miljoen en aan een marktconform rendement. Deze acquisitie genereert voor de vennootschap een huurinkomstenstroom van circa € 1,1 miljoen op jaarbasis. De transactie is gefinancierd vanuit de bestaande kredietlijnen van de vennootschap en door overname van de kredieten van de overgenomen vennootschap.

Aangezien op de investeringsmarkt winkelvastgoed zeer in trek is, heeft Vastned Retail Belgium van deze gunstige marktomstandigheden gebruik gemaakt om in 2014 in totaal 19 niet-strategische baanwinkelpanden en binnenstadswinkels op secundaire locaties te desinvesteren met een totale reële waarde van € 42,9 miljoen of circa 12% van de totale vastgoedportefeuille. Deze **desinvesteringen** betreffen Julianus Shopping in Tongeren en winkelpanden in Vlaanderen en Wallonië, met een totale brutowinkelpervlakte van circa 39.000 m². De gezamenlijke jaarlijkse huurinkomsten van de gedesinvesteerde winkelpanden bedragen € 3,6 miljoen of circa 16% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap. Het is de strategie van de vennootschap om de uit deze desinvesteringen vrijgekomen financiële middelen te herinvesteren in binnenstadswinkels op toplocaties.

Ondanks deze desinvesteringen van circa 12% van de vastgoedportefeuille nemen de huurinkomsten van Vastned Retail Belgium in 2014 toe met € 0,3 miljoen of 1% door de investeringen in de binnenstadswinkels op toplocaties, indexaties en huurhernieuwingen. De financieringskosten van de vennootschap zijn in 2014 gedaald met € 0,7 miljoen of 14%, hoofdzakelijk als gevolg van de lagere rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de vennootschap is voor het boekjaar 2014 gedaald tot 3,2% inclusief bankmarges in vergelijking met 4,0% voor boekjaar 2013.

Hierdoor ligt het **operationeel uitkeerbaar resultaat** per aandeel in 2014 hoger dan in 2013. Voor het boekjaar 2014 kan Vastned Retail Belgium haar aandeelhouders een brutodividend aanbieden van € 2,72 per aandeel in vergelijking met € 2,65 per aandeel voor boekjaar 2013. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel 4,7% op basis van de slotkoers op 31 december 2014.

Brutodividend (€ per aandeel)



Het brutodividend van Vastned Retail Belgium stijgt in 2014 tot € 2,72 per aandeel.



Antwerpen, Leysstraat - 140 m²

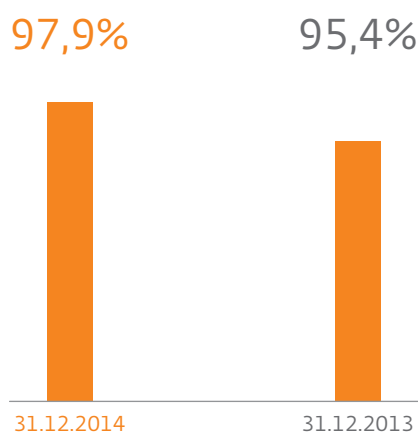
1.2. Verhuringen

In 2014 heeft Vastned Retail Belgium een zeer actief jaar gekend op vlak van nieuwe verhuringen. In totaal zijn er 27 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 3,6 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 16 % van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt. De gemiddelde huurtoename in deze transacties is circa 5%. Er zijn 21 huurovereenkomsten ingegaan in 2014 en de overige zullen in 2015 of later van start gaan.

In de huidige marktsituatie is het bij verhuringen aan nieuwe huurders vaak niet mogelijk om een substantiële huurtoename te realiseren, zeker niet op secundaire locaties, waar vaak huurprijsverlagingen noodzakelijk zijn. Bij verlengingen van huurovereenkomsten met bestaande huurders kan wel nog huurgroei verwezenlijkt worden indien het toplocaties betreft en dit zowel in de binnenstad van topwinkelsteden (Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge) als op de beste baanwinkelparken (zoals het Gouden Kruispunt in Tielt-Winge).

De **bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 97,9% op 31 december 2014. De stijging met 2,5 % ten opzichte van 31 december 2013 is het gevolg van desinvesteringen van panden met een lagere bezettingsgraad, alsook door verhuringen, voornamelijk in Brussel, Philippeville en Turnhout. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille exclusief panden in renovatie bedraagt 98,5% op 31 december 2014 (96,0% op 31 december 2013).

Bezettingsgraad in %



Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

In 2014 heeft Vastned Retail Belgium 14 huurovereenkomsten hernieuwd voor een huurvolume van circa € 2,5 miljoen op jaarbasis of circa 11% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 7% hoger dan de huidige huur van deze huurovereenkomsten.

Bij de **baanwinkellocaties** is in 10 transacties voor € 0,8 miljoen huurvolume op jaarbasis afgesloten met een gemiddelde toename van de huurprijs van 18%. 6 van de 10 huurovereenkomsten zijn hierbij aan gelijke huurvoorwaarden hernieuwd. In het baanwinkelpark in Philippeville kon een huurgroei van 7% gerealiseerd worden. Verder heeft Vastned Retail Belgium twee significante huurhernieuwingstransacties kunnen afsluiten in het retailpark Gouden Kruispunt in Tielt-Winge. Deze huurprijzen zijn met bijna 50% verhoogd ten opzichte van het vorig huurniveau, hetgeen de kwaliteit van dit top baanwinkelpark bevestigt. Het verschil tussen het huurniveau van primaire en secundaire locaties blijft ook in 2014 markant.

Panden in de kern van de belangrijkste Belgische winkelsteden blijven in trek bij competitieve retailers en zittende huurders zijn bereid een hogere huur te betalen om hun bekendheid op bepaalde goede locaties te behouden. Hierdoor heeft Vastned Retail Belgium bij huurhernieuwingen in haar **binnenstadswinkels** een huurprijsstijging van 2% gerealiseerd op een jaarlijks huurvolume van € 1,7 miljoen in 4 transacties. Dit huurvolume vertegenwoordigt circa 8% van de jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap. 2 van deze 4 huurhernieuwingen zijn met H&M afgesloten voor hun winkels in de Brugse Steenstraat en de Leuvense Bondgenotenlaan. De huurhernieuwingen zijn aan dezelfde huurvoorwaarden afgesloten als de huidige huurvoorwaarden en de huurder neemt hierbij belangrijke vernieuwingswerken ten laste. H&M heeft haar winkel in de Bondgenotenlaan in Leuven volledig vernieuwd en ook voor het pand in Brugge heeft H&M de winkel, die verdeeld is over drie niveaus (gelijkvloers, 1^{ste} en 2^e verdieping), volledig vernieuwd en uitgebreid. De aanpalende gelijkvloerse winkel - die tot eind september nog werd uitgebaat door For Men - en verschillende stockageruimten op de 1^{ste} en 2^e verdieping zijn nu geïntegreerd in de bestaande H&M-winkel.

Nieuwe verhuringen

In 2014 zijn 13 transacties afgesloten met nieuwe huurders die een huurvolume van € 0,9 miljoen op jaarbasis genereren waarbij gemiddeld een afname van 1% ten opzichte van de vorige huurprijs is opgetekend.

Deze afname situeert zich voornamelijk bij de **baanwinkels** waar € 0,2 miljoen huurvolume op jaarbasis is gerealiseerd in 9 transacties met een gemiddelde huurprijsdaling van 6%. Al deze verhuringen hebben plaatsgevonden op secundaire locaties. 4 van de 9 huurtransacties zijn afgesloten voor leegstaande units van het Rooseveltcenter in Vilvoorde dat eind december 2014 gedesinvesteerd is. Op het retailpark in Philippeville is een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met een toename van 11% van de huurprijs voor de opening van een Cassis-Paprika winkel van 400 m². Cassis-Paprika is een aantrekkelijke Belgische fashionretailer die tevens aanwezig is in Frankrijk, Luxemburg en Nederland.

Bij de **binnenstadwinkels** is voor € 0,7 miljoen huurinkomsten op jaarbasis afgesloten in 4 transacties. Hierbij is een gemiddelde toename van de huurprijs ten opzichte van de vorige huurniveau tot stand gekomen van 1%. Eind 2014 heeft G-Star Raw een flagshipstore geopend op een toplocatie in de Huidevettersstraat 12 in Antwerpen. De winkel was tot voor kort verhuurd aan een lokale multimerkenwinkel. G-Star Raw heeft de winkel volledig vernieuwd en het Antwerpse filiaal is met zijn oppervlakte van 530 m² de tweede grootste G-Star Raw winkel ter wereld.

Een nieuwe huurder in de binnenstad is het Franse The Kase in Jardin d'Harscamp in Namen. Deze nieuwkomer op de Belgische markt is een gevestigde winkelketen in Frankrijk met internationale groeiambitie. The Kase specialiseert zich in (gepersonaliseerde) hoesjes voor smartphones en tablets.

Een van de verhuurtransacties betreft de verhuring van het pand in de Gasthuisstraat 32 in Turnhout. De binnenstad van Turnhout heeft sedert enkele jaren te kampen met leegstand en voor dit strategisch gelegen pand, op het beste stuk van de hoofdwinkelstraat, verliep de verhuring moeizaam. Sinds eind oktober 2014 heeft de Spaanse modegigant Desigual er zijn intrede genomen. Desigual is reeds huurder van Vastned Retail Belgium in Jardin d'Harscamp in Namen en door de bestaande contacten is het snel tot een transactie gekomen.



Namen, Jardin d'Harscamp - 2.270 m²

1.3. Evolutie vastgoedportefeuille³

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.

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. De vennootschap heeft daarom reeds in 2012 als strategie bepaald dat minstens 65% van de vastgoedbeleggingen van de vennootschap binnenstadswinkels dienen te zijn, bij voorkeur op deze toplocaties. Op 31 december 2014 maken de binnenstadswinkels reeds 68% van de vastgoedportefeuille uit. 49% van de totale portefeuille is geïnvesteerd in topwinkelpanden gelegen op topwinkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.

De vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium is gezien zijn schaalgrootte, diversiteit en bovenal zijn algemene kwaliteit relatief goed weerbaar tegen de evoluties in de markt.

Dit wordt ook weerspiegeld in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium waarvoor de toplocaties een aanscherping van de rendementen heeft plaats gevonden in de loop van 2014. Verder heeft de verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille, door de verwerving van een binnenstadswinkel op een toplocatie in Gent en de desinvestering van 19 niet-strategische panden, het **gemiddelde rendement** in de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium doen dalen voor zowel de baan- als binnenstadswinkels. Op 31 december 2014 hebben de baanwinkels een gemiddeld rendement van 6,9% (7,3% op 31 december 2013) en de binnenstadswinkels 5,2% (5,5% op 31 december 2013).

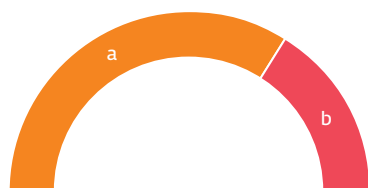
De portefeuille bestaat op 31 december 2014 voor 68% uit binnenstadslocaties en 32% uit baanwinkels.

De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2014 € 357 miljoen.

Op 31 december 2014 is deze risicospreiding als volgt:

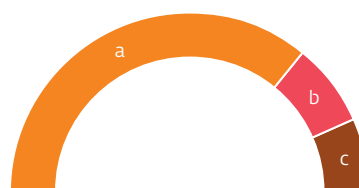
Spreiding naar type winkelpand

- a 68% Binnenstadswinkels
- b 32% Baanwinkels



Geografische spreiding

- a 72% Vlaanderen
- b 15% Brussel
- c 13% Wallonië

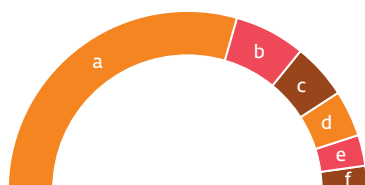


De portefeuille omvat momenteel 169 verhuurbare units, verspreid over 69 verschillende locaties.

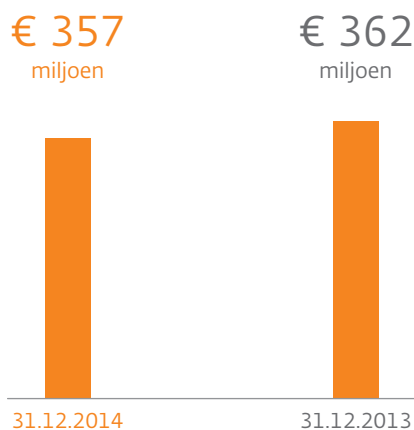
³ De grafieken zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2014 en van de waarde van het vastgoed op 31 december 2014.

Spreiding naar aard van de huurders

- a 63% Kleding, schoenen en accessoires
- b 13% Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- c 10% Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- d 6% Voedingspecialzaken en warenhuizen
- e 5% TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- f 3% Overige



Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (miljoen €)



| VASTGOEDPATRIMONIUM | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|------------|------------|
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000) | 356.536 | 361.678 |
| Totale verhuurbare oppervlakte (m ²) | 111.594 | 146.962 |
| Bezettingsgraad (%) | 97,9% | 95,4% |
| Bezettingsgraad exclusief panden in renovatie (%) | 98,5% | 96,0% |

Op 31 december 2014 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 357 miljoen (€ 362 miljoen). De afname met € 5 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 € 42,9 miljoen op 31 december 2013
- de verwerving van een binnenstadswinkel op een toplocatie in de Veldstraat in Gent met een reële waarde van circa € 26,7 miljoen
- een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 11,1 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.

1.4. Investerings

Wat betreft nieuwe investeringen ligt de focus van Vastned Retail Belgium op kwalitatief hoogstaand winkelvastgoed op toplocaties in de binnenstad van grotere steden in België, zoals Brussel, Antwerpen, Gent en Brugge.

Verwerving van een binnenstadswinkel op een toplocatie in Gent Veldstraat

Na de aankoop in 2013 van het prachtige historische pand in de Steenstraat 38 te Brugge is Vastned Retail Belgium er eind juli 2014 opnieuw in geslaagd een binnenstadswinkel op een toplocatie te verwerven, dit keer in de Veldstraat 23-27 in Gent, verhuurd aan H&M. Het winkelpand is gelegen in het beste stuk van de Veldstraat, op de hoek met de Bennesteeg en heeft een gevelbreedte van 25 meter in de Veldstraat en 28 meter in de Bennesteeg.

Gent behoort tot de top 3 retailsteden in België. De footfall in de Veldstraat bedraagt gemiddeld 150.000 mensen per week. Vastned Retail Belgium versterkt haar positie met deze acquisitie in Gent waar zij ook nog andere winkelpanden bezit in de Veldstraat, Zonnestraat en Volderstraat.

De commerciële oppervlakte van deze binnenstadswinkel bestaat uit een gelijkvloers van 1.025 m² en een eerste verdieping van 850 m². Op de eerste en tweede verdieping zijn ook nog stockage- en sociale ruimtes alsook technische lokalen voorzien.

Het winkelpand is verworven voor een investeringswaarde van circa € 27,7 miljoen en aan een marktconform rendement. Deze acquisitie genereert voor de vennootschap een huurinkomstenstroom van circa € 1,1 miljoen op jaarbasis en draagt bij aan het geconsolideerd uitkeerbaar operationeel resultaat. De transactie is gefinancierd vanuit de bestaande kredietlijnen van de vennootschap en door overname van de kredieten van de overgenomen vennootschap.



Gent, Veldstraat - 2.690 m²

De verwerving van dit winkelpand past in de investeringsstrategie van Vastned Retail Belgium om te focussen op binnenstadswinkels op toplocaties in de populairste winkelstraten van grotere steden met een sterk winkelgebied.

1.5. Desinvesteringen

In 2014 heeft Vastned Retail Belgium in totaliteit 19 niet-strategische baanwinkels en binnenstadswinkels op secundaire locaties gedesinvesteerd met een totale reële waarde van € 42,9 miljoen of circa 12% van haar totale vastgoedportefeuille.

Deze desinvesteringen betreffen Julianus Shopping 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 circa 1% onder 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 4% lager dan de reële waarde op 31 december 2013.

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

1.6. Aanscherping investeringsstrategie

Vastned Retail Belgium heeft het afgelopen jaar het gestelde doel, dit is de groei naar 65% binnenstadswinkels, gerealiseerd. Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn wil Vastned Retail Belgium deze strategie aanscherpen en zich voor 75% gaan 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 49% van de portefeuille is op dergelijke locaties gelegen. Het is de bedoeling om door acquisities en desinvesteringen het strategische doel van 75% aanwezigheid op deze markten te realiseren. Voor de resterende 25% zal Vastned Retail Belgium blijven investeren in hoogkwalitatieve baanwinkellocaties en dito binnenstadslocaties in overige steden.



Brugge, Steenstraat - 941 m²

1.7. Omvorming van vastgoedbevak naar gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Als gevolg van de publicatie van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV-wet) en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 op gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV-KB), heeft Vastned Retail Belgium beslist om van statuut te veranderen om dat van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV") aan te nemen.

Het is in de eerste plaats de bedoeling van de vennootschap om zich te positioneren als REIT (Real Estate Investment Trust) teneinde haar zichtbaarheid en haar begrip door de internationale beleggers te verbeteren en te vermijden om te worden beschouwd als een "alternatieve beleggingsinstelling", een kwalificatie die zich voortaan zal richten op vastgoedbevaks, wat zou betekenen dat het economisch model van een alternatieve beleggingsinstelling, onderworpen aan de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, waarbij de AIFMD-richtlijn wordt omgezet, moet worden gerespecteerd.

Daartoe heeft de vennootschap een buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen op 27 oktober 2014 tot wijziging van de statuten van de vennootschap met het oog op de voorgestelde wijziging van het statuut. Deze buitengewone algemene vergadering heeft met een 100% meerderheid de omvorming goedgekeurd. Aangezien geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging werd onderworpen, onmiddellijk waren vervuld, geniet Vastned Retail Belgium vanaf 27 oktober 2014 het statuut van openbare GVV.

Vastned Retail Belgium is verheugd met dit nieuwe statuut dat beter is afgestemd op de economische realiteit en een aangepast juridisch kader biedt dat aansluit bij de hoedanigheid van Vastned Retail Belgium als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit statuut laat Vastned Retail Belgium toe om haar huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de vennootschap, haar aandeelhouders en andere stakeholders.

2. FINANCIËLE RESULTATEN 2014

2.1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening⁴

| in duizenden € | 2014 | 2013 |
|---|---------------|---------------|
| Huurinkomsten | 22.011 | 21.743 |
| Met verhuur verbonden kosten | -81 | -72 |
| Met beheer verbonden kosten en opbrengsten | 43 | 37 |
| Vastgoedresultaat | 21.973 | 21.708 |
| Vastgoedkosten | -2.468 | -2.276 |
| Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten | -1.223 | -989 |
| Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille | 18.282 | 18.443 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | -1.870 | 273 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 11.102 | -3.030 |
| Ander portefeuilleresultaat | -1.305 | -154 |
| Operationeel resultaat | 26.209 | 15.532 |
| Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39) | -4.191 | -4.891 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) | -1.240 | 1.586 |
| Belastingen | -290 | -33 |
| NETTORESULTAAT | 20.488 | 12.194 |
| Toelichting: | | |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat | 13.801 | 13.448 |
| Portefeullieresultaat | 7.927 | -2.911 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkerbare elementen | -1.240 | 1.657 |
| RESULTAAT PER AANDEEL | 2014 | 2013 |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Nettoresultaat (€) | 4,03 | 2,40 |
| Brutodividend (€) | 2,72 | 2,65 |
| Nettodividend (€) | 2,0400 | 1,9875 |

⁴ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2013.

Ondanks de desinvestering van circa 12% van de vastgoedportefeuille nemen de huurinkomsten van Vastned Retail Belgium in 2014 toe met € 0,3 miljoen of 1% door de verwerving van twee binnenstadswinkels op toplocaties, indexaties en huurhernieuwingen.

In 2014 bedragen de **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium € 22,0 miljoen (€ 21,7 miljoen). De toename met € 0,3 miljoen of 1% ten opzichte van 2013 is voornamelijk te danken aan de verwerving van twee binnenstadswinkels op toplocaties in de binnensteden van Brugge in mei 2013 en Gent in juli 2014, alsook indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen, deels gecompenseerd door de desinvestering van circa 12% van de vastgoedportefeuille in 2014.

De **vastgoedkosten** van de vennootschap nemen in 2014 toe met € 0,2 miljoen tot - € 2,5 miljoen (- € 2,3 miljoen) als gevolg van hogere technische kosten door geplande dakrenovaties en toegenomen commerciële kosten, hoofdzakelijk door makelaarscommissies voor verhuringen.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** stijgen in 2014 tot - € 1,2 miljoen (- € 1,0 miljoen), hoofdzakelijk als gevolg van de advies- en publicatiekosten voor de omvorming van het statuut van de vennootschap van openbare vastgoedbevak naar gereguleerde vastgoedvennootschap.

De stijging van de huurinkomsten wordt gecompenseerd door de stijging van de vastgoedkosten en de algemene kosten waardoor het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2014 daalt met € 0,1 miljoen tot € 18,3 miljoen (€ 18,4 miljoen).

De operationele marge van Vastned Retail Belgium is 83% voor boekjaar 2014 (85% in 2013).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt - € 1,9 miljoen (€ 0,3 miljoen) en betreft de minderwaarde gerealiseerd op de desinvestering van 19 niet strategische baanwinkels en binnenstadswinkels op secundaire locaties. De totale verkoopprijs van de in 2014 gedesinvesteerde panden 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 4% lager dan de reële waarde op 31 december 2013.

In 2014 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium gestegen met 3% ten opzichte van jaareinde 2013. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2014 dan ook positief en bedragen € 11,1 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.

In 2014 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium gestegen met 3% ten opzichte van jaareinde 2013 wat de kwaliteit van de portefeuille bevestigt.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt - € 1,3 miljoen en bevat de onmiddellijke inresultaatname van het prijsverschil van - € 1,1 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschap Veldstraat 23-27 nv (eigenaar van de binnenstadswinkel in Gent) eind juli 2014. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwerving.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt voor boekjaar 2014 - € 4,2 miljoen (- € 4,9 miljoen). De daling met € 0,7 miljoen of 14% is hoofdzakelijk het 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. De gemiddelde rentevoet van de vennootschap is voor boekjaar 2014 gedaald tot 3,2% inclusief bankmarges in vergelijking met 4,0% voor boekjaar 2013.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in boekjaar 2014 gedaald tot 3,2% inclusief bankmarges (4,0% in 2013).

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in 2014 de toename van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 1,2 miljoen (€ 1,6 miljoen). Deze afwaardering is het gevolg van de verdere daling van de rentecurve.

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2014 bedraagt € 20,5 miljoen (€ 12,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 13,8 miljoen (€ 13,4 miljoen) of een toename met € 0,4 miljoen of bijna 3% die voornamelijk voortvloeit uit lagere financieringskosten door de inwerkingtreding van interest rate swaps aan lagere rentevoeten.
- het **portefeullieresultaat** van € 7,9 miljoen (- € 2,9 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-uitkerbare elementen** voor een bedrag van - € 1,2 miljoen (€ 1,7 miljoen).

Voor het boekjaar 2014 neemt het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Vastned Retail Belgium dus toe tot € 13,8 miljoen (€ 13,4 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2014 een **brutodividend** van € 2,72 per aandeel vergeleken met € 2,65 in 2013. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel 4,7% op basis van de beurskoers op 31 december 2014.

2.2. Geconsolideerde balans⁵

| in duizenden € | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|----------------|----------------|
| Vaste activa | 357.023 | 362.265 |
| Vlottende activa | 5.391 | 2.768 |
| ACTIVA | 362.414 | 365.033 |
| Eigen vermogen | 242.967 | 235.467 |
| Kapitaal | 97.213 | 97.213 |
| Uitgiftepremies | 4.183 | 4.183 |
| Reserves | 120.910 | 121.877 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 20.494 | 12.194 |
| Minderheidsbelangen | 167 | 0 |
| Verplichtingen | 119.447 | 129.566 |
| Langlopende verplichtingen | 91.632 | 116.965 |
| Kortlopende verplichtingen | 27.815 | 12.601 |
| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 362.414 | 365.033 |

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 357 miljoen op 31 december 2014.

Op 31 december 2014 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 357 miljoen (€ 362 miljoen). Deze afname met € 5 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 € 42,9 miljoen op 31 december 2013
- de verwerving van een binnenstadswinkel op een toplocatie in de Veldstraat in Gent met een reële waarde van circa € 26,7 miljoen
- een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 11,1 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 € 365 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

De **vlottende activa** bedragen € 5 miljoen (€ 3 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 4 miljoen uit activa bestemd voor verkoop waarvan de notariële akten nog dienen verleden te worden.

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

⁵ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het boekjaar 2013.

Het **eigen vermogen** van de vennootschap bedraagt € 243 miljoen (€ 235 miljoen). Het maatschappelijk **kapitaal** (€ 97 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 4 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 5.078.525 stuks op 31 december 2014.

In 2014 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5%.

De **reserves** van de vennootschap bedragen op 31 december 2014 € 121 miljoen (€ 122 miljoen) en bestaan voornamelijk uit een reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor € 132 miljoen (€ 135 miljoen), een reserve voor de negatieve impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen voor - € 9 miljoen (- € 9 miljoen) en een reserve voor het negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten voor - € 3 miljoen (- € 5 miljoen).

De **langlopende verplichtingen** zijn ten opzichte van 2013 afgenomen tot € 92 miljoen (€ 117 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen voor € 87 miljoen alsook uit de negatieve marktwaarde van de langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 5 miljoen. De daling is hoofdzakelijk het gevolg van de gerealiseerde verkopen van vastgoedbeleggingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 28 miljoen (€ 13 miljoen) en bestaan in hoofdzaak voor € 20 miljoen (€ 8 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (telkens voortschrijdende kortetermijn financieringen), voor € 7 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 1 miljoen uit overlopende rekeningen.

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 31% op 31 december 2014 en is 3% gedaald ten opzichte van 31 december 2013 (34%) als gevolg van de desinvesteringen in vastgoedbeleggingen in 2014 en de stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille.

De vennootschap heeft met haar lage schuldgraad van 31% op 31 december 2014 (34% op 31 december 2013) een stabiele balanspositie.

| BALANSGEGEVENS PER AANDEEL | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Nettowaarde (reële waarde) (€) | 47,81 | 46,37 |
| Nettowaarde (investeringswaarde) (€) | 49,59 | 48,13 |
| Nettowaarde EPRA (€) | 48,71 | 47,08 |
| Beurskoers op afsluitingsdatum (€) | 57,97 | 52,40 |
| Premie t.o.v. reële Nettowaarde (%) | 21% | 13% |
| Schuldgraad (max. 65%) (%) | 31% | 34% |

Op 31 december 2014 bedraagt de **nettowaarde** (reële waarde) van het aandeel € 47,81 (€ 46,37). Daar de beurskoers € 57,97 is op 31 december 2014, noteert het aandeel Vastned Retail Belgium met een premie van circa 21% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde).

Op 31 december 2014 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium-aandeel € 57,97 waarmee het een brutodividendrendement van 4,7% biedt.

2.3. Financiële structuur

Vastned Retail Belgium heeft op 31 december 2014 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2015 uit te voeren.

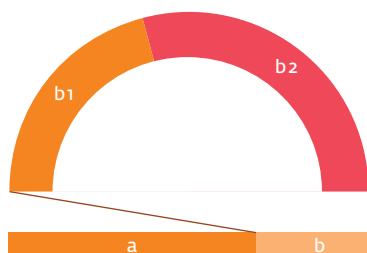
De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2014:

- bedrag financiële schulden: € 106 miljoen
- 69% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 2,1 jaar
- goed gespreide vervalddata van de kredieten tussen 2015 en 2018
- spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- € 31 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen
- 75% van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 25% een variabele rentevoet
- vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,6 jaar
- gemiddelde rentevoet voor 2014: 3,2% inclusief bankmarges (2013: 4,0%)
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 4,6 miljoen negatief
- beperkte schuldgraad van 31% (wettelijk maximum: 65%) (34% op 31 december 2013).

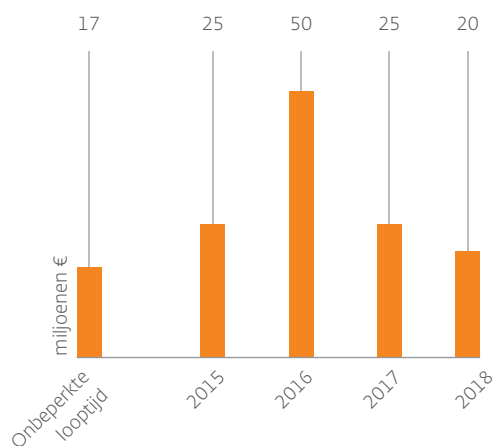
Op 31 december 2014 zijn 69% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen langetermijnfinancieringen. 31% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 13% kredieten met een onbeperkte looptijd zijn (€ 17,4 miljoen) en 18% een kredietfaciliteit is die in het eerste kwartaal van 2015 dient geherfinancierd te worden (€ 25 miljoen). Voor de herfinanciering van dit laatste krediet zijn de gesprekken met de betreffende financiële instelling lopende.

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

| | | |
|----|---|-----|
| a | Langetermijnkredieten | 69% |
| b | Kortetermijnkredieten | 31% |
| b1 | Kredieten met onbeperkte looptijd | 13% |
| b2 | Krediet dat in het eerste kwartaal 2015 geherfinancierd wordt | 18% |



Vervaldagenkalender kredietlijnen



PERSBERICHT

JAARRESULTATEN 2014

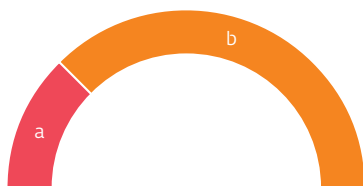
Ter bescherming van haar operationele resultaten tegen toekomstige renteschommelingen dekt Vastned Retail Belgium de renteschommelingen gedeeltelijk in met interest rate swaps.

In het eerste semester van 2014 heeft de vennootschap een interest rate swap aangekocht voor een notioneel bedrag van € 15 miljoen met een looptijd van 5 jaar vanaf 1 oktober 2014. Deze rente-indekking is gebeurd aan 0,72% wat substantieel lager is dan de rentevoet van de bestaande interest rate swap die 3,02% bedroeg en vervallen is op 1 oktober 2014 (met een notioneel bedrag van € 25 miljoen).

Op 31 december 2014 heeft Vastned Retail Belgium voor een notioneel bedrag van € 70 miljoen aan actieve interest rate swaps aan een gewogen gemiddelde rentevoet die 1,87% bedraagt (te verhogen met de bankmarges). Verder heeft de vennootschap één krediet van € 10 miljoen met een vast rentevoet van 3,40%. Door deze rente-indekkingen is op 31 december 2014 de rente voor 75% van de opgenomen kredietlijnen gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,6 jaar.

Verhouding kredieten met vaste - variabele rentevoet

- a 25% Variabele rentevoet
- b 75% Vaste rentevoet



Brussel, Avenue Louise - 245 m²

3. VOORUITZICHTEN 2015⁶

Vastned Retail Belgium wenst voor 2015 verder te gaan op de ingeslagen weg met een duidelijke focus op topkwaliteit inzake locaties en panden. Op jaareinde 2014 is de doelstelling om het aandeel van de binnenstadswinkels te doen groeien tot minimaal 65% van de portefeuille gerealiseerd met een percentage binnenstedelijke winkelpanden van 68%. Hierbij is reeds 49% van de portefeuille geïnvesteerd in topwinkelpanden gelegen op topwinkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.

Vastned Retail Belgium heeft vervolgens haar **investeringsstrategie** aangescherpt en wenst nu om op termijn voor minstens 75% geïnvesteerd te zijn in binnenstadswinkels in België. Hierbij dient het aandeel van het allerbeste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in de grote steden op termijn meer dan 50% te bedragen van de gehele vastgoedportefeuille.

Acquisities zullen enkel plaatsvinden in grotere steden met sterke winkelgebieden die een authentieke winkelbeleving mogelijk maken zoals Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Het aangeven van groeitargets op korte termijn is hierbij niet realistisch gezien de markt voor topproducten nog steeds schaars is. Er wordt echter wel verwacht dat in 2015 op de investeringsmarkt de investeringen zullen oppikken, vooral in de topwinkelstraten waar voornamelijk privé-investeerdereen groot deel uitmaken van het totale investeerdereenvolume. De grotere investeerdereen richten zich meer op de shopping centra en de retailparken met redelijkere investeringsrendementen (resp. tussen 5,25% - 6% en 5,75% - 6,25%) dan in de topwinkelstraten (4%).

Opschuiven naar toplocaties betekent een lager rendement. De rendementen op toplocaties in Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge liggen momenteel rond 4% en soms zelfs nog lager afhankelijk van het huurpotentieel. Investeringen aan dergelijke rendementen zijn economisch slechts zinvol indien de huurprijsniveaus kans bieden voor huurgroei.

Desinvesteringen zullen vooral plaats vinden op een opportunistische manier en zijn enkel aan de orde voor minder strategische binnenstadswinkels in kleinere steden en minder strategische baanwinkels of retailparken.

Absolute topbaanwinkelprojecten van Vastned Retail Belgium 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 topbaanwinkelprojecten nog beter gaan benutten door optimalisatie van de huurdersmix en investeringen in de gebouwen.

Het wordt uitkijken naar de impact van de regionalisering van de overheidsbevoegdheden betreffende retail. Dit brengt onzekerheid met zich mee m.b.t. toekomstige ontwikkelingen en mogelijke ongelijkheid tussen de regio's. Vlaanderen kiest duidelijk voor stadscentraontwikkelingen in lijn met de Winkelnota-strategie. Verwacht wordt dat de komende regulering toekomstige ontwikkelingen in de periferie zal bemoeilijken waardoor de vraag naar de huidige reeds vergunde perifere toplocaties zal toenemen.

De jaarlijkse Survey van CBRE stemt Vastned Retail Belgium verder hoopvol. Bij de retailers wordt immers een overwegend positief gevoel genoteerd. Bijna driekwart van de door CBRE ondervraagde winkelketens zegt in de komende twaalf maanden expansie te overwegen, waarbij één op vier kijkt naar grotere vloeroppervlaktes. De helft van de ketens is overtuigd van een omzettingstijging en iets meer dan de helft verwacht dat de huurprijzen zullen gelijk blijven.

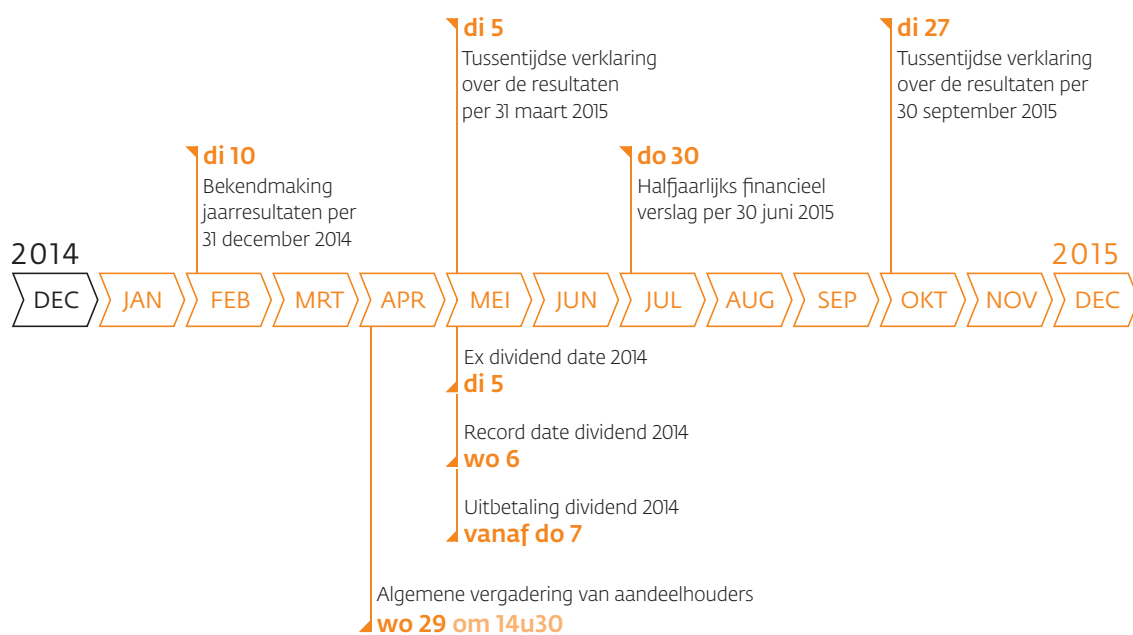
Veritas blijft een op te volgen succesverhaal net zoals twee overige lokale spelers Zeb (Colruyt group) en Lola & Liza. Internationaal is het uitkijken naar het effect van de (geplande) komst van Uniqlo op De Meir in Antwerpen en de expansieplannen van Primark richting Gent, Brussel en Hasselt. In pure e-commerce spelers zoals Zalando heeft men geen goed oog. België heeft lange tijd achtergelopen qua e-commerce maar zit nu qua volume op het Europees gemiddelde. Een gedeelte hiervan gaat naar buitenlandse retailers. Geschat wordt dat het omzetverlies voor de lokale retailer circa 3% tot 4% bedraagt.

Voor wat betreft **toekomstige huurgroei** die vooral het resultaat is van huurhernieuwingen die in 2015 zullen onderhandeld worden, is Vastned Retail Belgium matig optimistisch. Een aantal toplocaties zal zeker voor huurgroei kunnen zorgen maar in sommige gevallen zal men zich wellicht tevreden moeten stellen met de huidige huurprijsniveaus. De inflatie zal wellicht op een laag niveau blijven.

In 2014 heeft Vastned Retail Belgium 19 niet-strategische hoogrenderende baanwinkelpanden en binnenstadswinkels op secundaire locaties gedesinvesteerd en hiermee een verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille tot stand gebracht. Dit heeft voor gevolg dat het **operationeel uitkeerbaar resultaat** in 2015 naar verwachting beduidend lager zal liggen dan in 2014. De effectieve daling van het operationeel uitkeerbaar resultaat zal in belangrijke mate afhankelijk zijn van de investeringen die de vennootschap zal kunnen uitvoeren in topwinkelstraten van grotere steden met sterke winkelgebieden die een authentieke winkelbeleving mogelijk maken zoals Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.

⁶ De marktinformatie in deze tekst is gebaseerd op Cushman & Wakefield, Vastned Retail Belgium Portfolio 31 december 2014, what to expect p.19 - 20; CBRE Belgium Retailer Survey 2014, p.2 - 5; CBRE interview Kim Verdonck, d.d. 14/1/2015 en CBRE's annual review of retail activity in 2014 and trends for 2015, p. 46-47.

4. FINANCIËLE KALENDER 2015



Het jaarverslag over het boekjaar 2014 zal vanaf 27 maart 2015 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap (www.vastned.be).

Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

VASTNED RETAIL BELGIUM NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht,
Inge Tas - CFO, tel. 03/287.67.87, www.vastned.be.

BIJLAGEN: FINANCIËLE STATEN⁷
GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

| in duizenden € | 2014 | 2013 |
|---|---------------|---------------|
| Huurinkomsten | 22.011 | 21.743 |
| Met verhuur verbonden kosten | -81 | -72 |
| NETTOHUURRESULTAAT | 21.930 | 21.671 |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | 1.506 | 1.548 |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | -1.506 | -1.548 |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | 43 | 37 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 21.973 | 21.708 |
| Technische kosten | -582 | -460 |
| Commerciële kosten | -319 | -215 |
| Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen | -219 | -168 |
| Beheerskosten van het vastgoed | -1.223 | -1.229 |
| Andere vastgoedkosten | -125 | -204 |
| VASTGOEDKOSTEN | -2.468 | -2.276 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 19.505 | 19.432 |
| Algemene kosten | -1.248 | -1.066 |
| Andere operationele opbrengsten en kosten | 25 | 77 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | 18.282 | 18.443 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | -1.870 | 273 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 11.102 | -3.030 |
| Ander portefeuilleresultaat | -1.305 | -154 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 26.209 | 15.532 |
| Financiële opbrengsten | 6 | 3 |
| Netto interestkosten | -4.187 | -4.883 |
| Andere financiële kosten | -10 | -11 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) | -1.240 | 1.586 |
| FINANCIEEL RESULTAAT | -5.431 | -3.305 |
| RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN | 20.778 | 12.227 |
| Vennootschapsbelasting | -290 | -33 |
| Belastingen | -290 | -33 |
| NETTORESULTAAT | 20.488 | 12.194 |

⁷ De commissaris heeft bevestigd dat zijn volledige controle, die ten gronde is afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht heeft gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, doorgevoerd zou moeten worden en dat een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud zal afgeleverd worden.

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING (VERVOLG)

| in duizenden € | 2014 | 2013 |
|--|---------------|---------------|
| NETTORESULTAAT | 20.488 | 12.194 |
| Toelichting: | | |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat | 13.801 | 13.448 |
| Portefeuilleresultaat | 7.927 | -2.911 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen | -1.240 | 1.657 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij | 20.494 | 12.194 |
| Minderheidsbelangen | -6 | 0 |

| RESULTAAT PER AANDEEL | 2014 | 2013 |
|--|-----------|-----------|
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Nettoresultaat (€) | 4,03 | 2,40 |
| Verwaterd nettoresultaat (€) | 4,03 | 2,40 |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat (€) | 2,72 | 2,65 |

GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

| in duizenden € | 2014 | 2013 |
|--|---------------|---------------|
| NETTORESULTAAT | 20.488 | 12.194 |
| Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening) | | |
| Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen | 297 | 1.499 |
| GLOBAALRESULTAAT | 20.785 | 13.693 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij | 20.791 | 13.693 |
| Minderheidsbelangen | -6 | 0 |

GECONSOLIDEERDE BALANS

| ACTIVA in duizenden € | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|----------------|----------------|
| VASTE ACTIVA | 357.023 | 362.265 |
| Immateriële vaste activa | 3 | 7 |
| Vastgoedbeleggingen | 356.536 | 361.678 |
| Andere materiële vaste activa | 477 | 560 |
| Financiële vaste activa | 0 | 17 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa | 7 | 3 |
| VLOTTENDE ACTIVA | 5.391 | 2.768 |
| Activa bestemd voor verkoop | 4.156 | 0 |
| Handelsvorderingen | 163 | 173 |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | 213 | 91 |
| Kas en kasequivalenten | 339 | 1.860 |
| Overlopende rekeningen | 520 | 644 |
| TOTAAL ACTIVA | 362.414 | 365.033 |

GECONSOLIDEERDE BALANS (VERVOLG)

| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden € | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|----------------|----------------|
| EIGEN VERMOGEN | 242.967 | 235.467 |
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij | 242.800 | 235.467 |
| Kapitaal | 97.213 | 97.213 |
| Uitgiftepremies | 4.183 | 4.183 |
| Reserves | 120.910 | 121.877 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 20.494 | 12.194 |
| Minderheidsbelangen | 167 | 0 |
| VERPLICHTINGEN | 119.447 | 129.566 |
| Langlopende verplichtingen | 91.632 | 116.965 |
| Langlopende financiële schulden | 86.906 | 113.712 |
| <i>Kredietinstellingen</i> | 86.900 | 113.700 |
| <i>Financiële leasing</i> | 6 | 12 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 4.552 | 3.106 |
| Andere langlopende verplichtingen | 174 | 109 |
| Uitgestelde belastingen - verplichtingen | 0 | 38 |
| Kortlopende verplichtingen | 27.815 | 12.601 |
| Voorzieningen | 205 | 0 |
| Kortlopende financiële schulden | 19.256 | 8.405 |
| <i>Kredietinstellingen</i> | 2.250 | 8.400 |
| <i>Financiële leasing</i> | 6 | 5 |
| <i>Andere kortlopende financiële schulden</i> | 17.000 | 0 |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen | 0 | 521 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 7.209 | 2.576 |
| Andere kortlopende verplichtingen | 136 | 175 |
| Overlopende rekeningen | 1.009 | 924 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 362.414 | 365.033 |

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

| in duizenden € | Kapitaal | Uitgifte premies | Reserves | Netto- resultaat van het boekjaar | Minder- heids- belangen | TOTAAL EIGEN VERMO- GEN |
|--|---------------|------------------|----------------|--|-------------------------------|--|
| Balans op 31 december 2012 | 97.213 | 4.183 | 115.020 | 18.664 | 0 | 235.080 |
| Globaalresultaat 2013 | | | 1.499 | 12.194 | | 13.693 |
| Overboeking door resultaat- verwerking 2012: | | | | | | |
| Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves | | | 7.415 | -7.415 | | 0 |
| Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | | | -2.090 | 2.090 | | 0 |
| Overige mutaties | | | 33 | -33 | | 0 |
| Dividend boekjaar 2012 | | | | -13.306 | | -13.306 |
| Balans op 31 december 2013 | 97.213 | 4.183 | 121.877 | 12.194 | 0 | 235.467 |
| Globaalresultaat 2014 | | | 297 | 20.494 | -6 | 20.785 |
| Overboeking door resultaat- verwerking 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 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 |