

## **VASTNED RETAIL BELGIUM**

Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht  
Naamloze Vennootschap  
Uitbreidingstraat 18  
2600 Berchem - Antwerpen

Ondernemingsnummer 0431.391.860 RPR Antwerpen  
B.T.W.-Nr.: BE 431.391.860 (gedeeltelijk onderworpen)

---

### **Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2013**

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de toestand van uw vennootschap betreffende het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2013 en dat werd afgesloten op 31 december 2013. Ter herinnering verwijst de raad van bestuur tevens naar het halfjaarlijks financieel verslag van de vennootschap per 30 juni 2013.

Vermits de vennootschap haar dochteronderneming EuroInvest Retail Properties nv dient te consolideren (de zgn. integraal geconsolideerde dochtervennootschappen) dient Vastned Retail Belgium nv niet enkel een jaarverslag over de enkelvoudige jaarrekening op te stellen, doch tevens een jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening. Het effect van EuroInvest Retail Properties nv, eigenaar van enkele baanwinkels, op het geconsolideerde operationele resultaat, is evenwel beperkt.

Middels het KB van 7 december 2010 wordt aan de vastgoedbevaks de mogelijkheid geboden om de enkelvoudige jaarrekening eveneens conform IFRS op te stellen. Vastned Retail Belgium nv heeft geopteerd voor deze mogelijkheid.

Dit jaarverslag, dat conform artikel 119 laatste lid van het Wetboek van Vennootschappen zowel het enkelvoudige als het geconsolideerde jaarverslag vormt, alsmede de jaarrekeningen beiden opgesteld volgens de IFRS-normen, worden te uwer beschikking gesteld.

#### **1. ONTWIKKELING, RESULTATEN EN RISICO'S VAN DE ONDERNEMING**

##### ***1. Waardering vastgoed***

Voor zover nog nodig wenst de raad van bestuur vooreerst in herinnering te brengen dat de vennootschap in december 1998 erkend werd als vastgoedbevak waardoor de materiële vaste activa moeten worden gewaardeerd tegen de marktwaarde zoals die door de vastgoeddeskundigen op het einde van elk boekjaar wordt vastgesteld (zie artikel 29 en volgende van het Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks dd. 7 december 2010).

De Europese wetgeving voorziet dat beursgenoteerde bedrijven vanaf het boekjaar met aanvang op 1 januari 2005 hun geconsolideerde jaarrekeningen onder het internationaal referentiesysteem IAS/IFRS dienen op te stellen. De vastgoedbevaks, die een bijzondere categorie uitmaken van beursgenoteerde collectieve beleggingsinstellingen, hanteren eveneens dit referentiesysteem.

## 2. Belangrijke ontwikkelingen van 2013<sup>1</sup>

### Gebeurtenissen 2013

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

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

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

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

De portefeuille is gezien zijn schaalgrootte, diversiteit en bovenal zijn algemene kwaliteit relatief goed weerbaar tegen de evoluties in de markt wat niet uitsluit dat de bevak waakzaam moet zijn en tijdig anticiperen op mogelijk wijzigende marktomstandigheden. De bezettingsgraad is met 95,4 % op een hoog niveau gebleven.

Rekening houdend met de evoluties in de retailmarkt is onze investeringsstrategie reeds in 2012 aangepast. De aangescherpte investeringsstrategie richt zich op het allerbeste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden ("high streets"). Nieuwe acquisities zullen enkel plaatsvinden in grotere steden met sterke winkelgebieden die een authentieke winkelbeleving mogelijk maken.

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> De bespreking van de belangrijkste gebeurtenissen van 2013 is gebaseerd op de geconsolideerde cijfers.

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

## Resultaten<sup>2</sup>

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

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

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

De daling van de huurinkomsten wordt deels gecompenseerd door de afname van de vastgoedkosten waardoor het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2013 slechts daalt met € 0,1 miljoen tot € 18,4 miljoen (€ 18,5 miljoen). De operationele marge van Vastned Retail Belgium is 85 % voor boekjaar 2013 (83 %).

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

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

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

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

---

<sup>2</sup> Tussen haakjes vergelijkbare cijfers voor boekjaar 2012.

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

- ✓ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 13,4 miljoen in vergelijking met € 13,3 miljoen in 2012. Deze toename met € 0,1 miljoen is voornamelijk te danken aan de daling van de vastgoedkosten en de financieringskosten, dit deels gecompenseerd door de vermindering van de huurinkomsten door de desinvestering van enkele niet-strategische panden.
- ✓ het **portefeuilleresultaat** van - € 2,9 miljoen (€ 7,4 miljoen) voornamelijk als gevolg van het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen en de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen door de daling van de reële waarde van Julianus Shopping in Tongeren en de afboeking van 2,5 % transactiekosten voor de aankoop van het pand in de Steenstraat 38 in Brugge.
- ✓ de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen** voor een bedrag van € 1,7 miljoen (- € 2,0 miljoen).

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

Op 31 december 2013 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** € 362 miljoen (€ 359 miljoen). Deze toename met € 3 miljoen ten opzichte van 31 december 2012 is hoofdzakelijk het gevolg van (i) de investering in een binnenstadswinkel in Brugge met een reële waarde van circa € 11,5 miljoen, (ii) de verkoop in 2013 van een retailpark in Schelle en vier winkelpanden in Scherpenheuvel, Sint-Job-in-'t-Goor, Merksem en Diest met een totale reële waarde van € 6,3 miljoen op 31 december 2012 en (iii) een waardedaling van de vastgoedportefeuille met € 3,0 miljoen voornamelijk door de daling van de reële waarde van Julianus Shopping in Tongeren. De reële waarde van de overige panden is stabiel gebleven.

De **vloTTende activa** bedragen € 3 miljoen (€ 3 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 2 miljoen uit kas en kasequivalenten. Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 2 dagen.

Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt € 235 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 2013. In 2013 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5 %. De **reserves** van de vennootschap bedragen € 122 miljoen (€ 115 miljoen).

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

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

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

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

**3. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap per 31 december 2013 bedraagt € 97.213.233,32.**

Het maatschappelijk kapitaal onderging tijdens het boekjaar 2013 geen wijzigingen.

**4. Verdere commentaar op de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening.**

a. De geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 31 december 2013 als volgt becommentariëren:

- ✓ Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2013 bedraagt k€ 21.807, de vastgoedkosten bedragen k€ 2.276 en de algemene kosten k€ 1.066. Aldus wordt voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2013 een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gerealiseerd ten belope van k€ 18.443.
- ✓ De netto interestkosten bedragen k€ 4.883 (inclusief de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)).
- ✓ Op de verkopen van vastgoedbeleggingen is een meerwaarde van k€ 273 gerealiseerd. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen - k€ 3.030.
- ✓ Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt k€ 12.194.

b. De enkelvoudige jaarrekening

De raad van bestuur kan de enkelvoudige jaarrekening afgesloten per 31 december 2013 als volgt becommentariëren:

- ✓ Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2013 bedraagt k€ 21.404, de vastgoedkosten bedragen k€ 2.249 en de algemene kosten k€ 1.047. Aldus wordt voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2013 een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gerealiseerd ten belope van k€ 18.185.
- ✓ De netto interestkosten bedragen k€ 4.883 (inclusief de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)).
- ✓ Op de verkopen van vastgoedbeleggingen is een meerwaarde van k€ 273 gerealiseerd. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen - k€ 2.986.
- ✓ Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt k€ 12.194.

**5. Vooruitzichten voor 2014**

Vastned Retail Belgium wenst voor 2014 verder te gaan op de ingeslagen weg met een duidelijke focus op topkwaliteit inzake locaties en panden.

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

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

Desinvesteringen zullen vooral plaats vinden op een opportunistische manier. Vastgoedmakelaars en investeerders weten dat Vastned Retail Belgium openstaat voor eventuele verkopen voor zover dit aan interessante voorwaarden kan gebeuren voor de bevak. Desinvesteringen zijn enkel aan de orde van

de dag voor minder strategische binnenstadswinkels in kleinere steden en minder strategische baanwinkels of retailparken.

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

Absolute top 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 en investeringen in de gebouwen.

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

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

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

## **6. Relevante inlichtingen openbare overnamebieding**

De raad van bestuur wenst te vermelden dat alle elementen vereist conform artikel 34 van het K.B. van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, vermeld zijn in de jaarbrochure 2013 van de vennootschap voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

## **7. Melding van 30 % participaties**

Eind november 2012 heeft de succesvolle private plaatsing plaatsgevonden van 350.000 aandelen aangehouden door Vastned Retail. De plaatsing stond in het licht van de permanente verbintenis van Vastned Retail, als promotor van de openbare vastgoedbevak Vastned Retail Belgium, om in overeenkomst met het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, de free float van Vastned Retail Belgium boven het verplichte minimale niveau van 30 % te brengen. De geplaatste aandelen stellen 6,9 % voor van het aantal Vastned Retail Belgium aandelen in omloop. Sinds de private plaatsing vertegenwoordigt de free float 34,5 % van het aantal Vastned Retail Belgium aandelen in omloop, en behoudt Vastned Retail een participatie van 65,5 % in Vastned Retail Belgium.

Vastned Retail nv en CFB Belgique nv hebben bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingenwet van 1 april 2007 medegedeeld aan de FSMA dat zij in onderling overleg handelen en samen meer dan 30 % van de effecten met stemrecht houden.

## 2. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om het resultaat van het boekjaar 2013 van Vastned Retail Belgium nv als volgt te bestemmen:

*In duizenden €*

<b>Nettoresultaat van het boekjaar 2013<sup>3</sup></b>		<b>12.194</b>
✓	Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde <sup>4</sup> van de vastgoedbeleggingen	
✓	Boekjaar	2.895
✓	Realisatie vastgoed	-115
✓	Onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	63
✓	Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-1.586
✓	Toevoeging aan de andere reserves	-3
✓	Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	10
<b>Vergoeding van het kapitaal</b>		<b>13.458</b>

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 30 april 2014 voorgesteld worden om een brutodividend van € 2,65 per aandeel uit te keren. Dit komt neer op een nettodividend<sup>5</sup> van € 1,99 na aftrek van 25 % roerende voorheffing. Rekening houdend met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 13.458.091.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangezien, conform haar dividendpolitiek, Vastned Retail Belgium ook in 2013 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat uitkeert.

## 3. INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Er zijn geen vermeldenswaardige feiten die zich hebben voorgedaan na het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2013.

## 4. ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN - BIJKANTOREN

Op gebied van research en ontwikkeling werden door de vennootschap geen eigen activiteiten ontwikkeld. De vennootschap heeft geen bijkantoren.

## 5. BEZIT EIGEN AANDELEN

Vastned Retail Belgium nv bezit geen eigen aandelen, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks.

<sup>3</sup> Aangezien wettelijk gezien het operationeel uitkeerbaar resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie toelichting 13 in het financieel verslag).

<sup>4</sup> Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>5</sup> De roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks is ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen, voor aanslagjaar 2012 verhoogd van 15 % naar 21 %. Vervolgens is ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).

## 6. CORPORARE GOVERNANCE

### 1. Algemeen

Deze corporate governance verklaring kadert in de toepassing van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 ('Code 2009') en van de Wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen. Het KB van 6 juni 2010 heeft bepaald dat de Code 2009 de enige van toepassing zijnde code is. Deze Code is terug te vinden op de internetsite van het Belgisch Staatsblad, en op [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

Vastned Retail Belgium hanteert de Belgische corporate governance code 2009 als referentiecode. De corporate governance principes van Vastned Retail Belgium zijn door de raad van bestuur vastgelegd in een aantal richtlijnen:

- ✓ het corporate governance charter
- ✓ de gedragscode
- ✓ de klokkenluidersregeling
- ✓ de richtlijn ter voorkoming van marktmisbruik

Het volledige 'corporate governance charter' dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Vastned Retail Belgium beschrijft, alsook de overige richtlijnen, kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap ([www.vastnedretail.be](http://www.vastnedretail.be)).

Van de bepalingen van de Belgische corporate governance code 2009 wordt enkel afgeweken wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen. In dit geval wordt de afwijking in overeenstemming met het 'comply or explain'-principe toegelicht in het jaarverslag. De raad van bestuur van de bevak heeft geoordeeld dat het soms gerechtvaardigd is dat de vennootschap een aantal bepalingen van de corporate governance code 2009 niet navolgt. Volgens het "pas-toe-of-leg-uit" principe is het inderdaad toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide bevakwetgeving.

### 2. Bestuursorganen

#### Raad van bestuur

Naam	Adres	Functie	Termijn	Functie	Aanwezigheid
Jean-Pierre Blumberg	Plataandreef 7 2900 Schoten	Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	April 2016	Managing partner Linklaters LLP	8/9
Nick van Ommen	Beethovenweg 50 2202 AH Noordwijk aan Zee - Nederland	Onafhankelijk bestuurder	April 2016	Bestuurder van vennootschappen	9/9
EMSO bvba vast vertegenwoordigd door Chris Peeters	Jan Moorkensstraat 68 2600 Berchem	Onafhankelijk bestuurder	April 2014	Transporteconoom, gedelegeerd bestuurder Policy Research Corporation nv	9/9
Hubert Roovers	Franklin Rooseveltlaan 38 4835 AB Breda Nederland	Bestuurder	April 2014	Bestuurder van vennootschappen	9/9
Taco de Groot	Schubertlaan 16 3723 LN Bilthoven Nederland	Bestuurder	April 2014	Chief executive officer Vastned Retail	6/9
Tom de Witte	Kamerlingh Onnesstraat 69 2984 ED Ridderkerk Nederland	Bestuurder	April 2015	Chief financial officer Vastned Retail	9/9



De raad van bestuur bestaat uit zes leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die alle drie voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Alle bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders. De bestuurders zijn benoemd voor een periode van drie jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen.

De raad van bestuur heeft in het jaar 2013 negen maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2013 zijn:

- ✓ goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- ✓ goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- ✓ goedkeuring van de budgetten 2013 en het businessplan 2014
- ✓ bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.)

Taco de Groot en Tom de Witte hebben tijdens het boekjaar 2013 de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail nv vertegenwoordigd.

Het corporate governance charter van de bevak bepaalt dat bestuurders ontslag nemen op de datum van de algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt in het jaar waarin ze 70 jaar oud worden. Slechts omwille van specifieke redenen kan daar in het belang van de vennootschap van afgeweken worden. Dit is het geval voor Hubert Roovers die de maximale leeftijd bereikt heeft. De raad van bestuur is echter van mening dat gezien zijn visie, bekwaamheid, kennis en jarenlange ervaring in vastgoed, het in het belang van de vennootschap is dat het mandaat van Hubert Roovers dat afloopt in april 2014, verlengd wordt.

Sinds de wet van 28 juli 2011 zijn er quota in België ingevoerd teneinde te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen. Hierdoor dient Vastned Retail Belgium er voor te zorgen dat in de toekomst minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk is. Voor vennootschappen met een freefloat kleiner dan 50 % geldt deze wet vanaf de eerste dag van het achtste boekjaar dat aanvangt na de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad, zijnde 1 januari 2019. Vastned Retail Belgium zal in de toekomst bij het eindigen van een bestuurdersmandaat een selectie van bestuurderskandidaten maken op basis van duidelijke objectieve criteria en hierbij rekening houden met genderdiversiteit.

### **Auditcomité**

Het auditcomité heeft in 2013 bestaan uit drie onafhankelijke bestuurders:

- ✓ Nick van Ommen (voorzitter) (aanwezigheid 5/5)
- ✓ Jean-Pierre Blumberg (aanwezigheid 4/5)
- ✓ EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters (aanwezigheid 5/5)

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2013 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd.

De leden van het auditcomité zijn deskundig. Elk lid van het comité is individueel onderlegd op het vlak van boekhouding en/of audit. Daarnaast is het auditcomité collectief deskundig. Dit op twee vlakken: op het gebied van de activiteiten van Vastned Retail Belgium en op het gebied van boekhouding en audit.

Het auditcomité heeft in het jaar 2013 vijf maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2013 zijn:

- ✓ Bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- ✓ Analyse van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- ✓ Bespreking van de budgetten
- ✓ De monitoring van de wettelijke controle van de (geconsolideerde) jaarrekening en de analyse van de aanbevelingen van de commissaris
- ✓ De analyse van de doeltreffendheid van de interne controlemechanismen en het risicobeheer van de vennootschap

Het comité rapporteert zijn bevindingen en aanbevelingen rechtstreeks aan de raad van bestuur.

### Directiecomité

Het directiecomité is op 31 december 2013 als volgt samengesteld:

- ✓ Bvba Jean-Paul Sols, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité
- ✓ Bvba Rudi Taelemans, vertegenwoordigd door Rudi Taelemans, chief operating officer
- ✓ Inge Tas, chief financial officer

Jean-Paul Sols bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, en Inge Tas oefenen eveneens een directiemandaat uit in Intervest Offices & Warehouses nv, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht.

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur bestuursbevoegdheden overgedragen. De regels in verband met de samenstelling en werking van het directiecomité worden nader beschreven in het 'corporate governance charter' van de vennootschap dat kan geraadpleegd worden op de website ([www.vastnedretail.be](http://www.vastnedretail.be)). De leden van het directiecomité (met uitzondering van bvba Rudi Taelemans) zijn tevens de effectieve leiders van de vennootschap conform artikel 39 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

### Evaluatie van de bestuursorganen

Onder leiding van de voorzitter evalueert de raad van bestuur periodiek zijn omvang, samenstelling, werking en doeltreffendheid, alsook die van het auditcomité en de interactie met het directiecomité. De raad van bestuur kan zich hierbij laten bijstaan door externe deskundigen.

Bij dit evaluatieproces wordt:

- ✓ beoordeeld hoe de raad van bestuur functioneert en geleid wordt
- ✓ nagegaan of belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken
- ✓ de daadwerkelijke bijdrage en betrokkenheid van elke bestuurder bij de besprekingen en de besluitvorming beoordeeld
- ✓ de samenstelling van de raad van bestuur beoordeeld in het licht van de gewenste samenstelling van de raad
- ✓ de werking en de samenstelling van het audit comité besproken
- ✓ de samenwerking en communicatie met het directiecomité geëvalueerd

Indien voormelde evaluatieprocedures bepaalde zwakheden aan het licht brengen zal de raad van bestuur hieraan de gepaste oplossingen bieden. Dit kan leiden tot aanpassingen aan de samenstelling of de werking van de raad van bestuur of het auditcomité.

### Belangenconflicten

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de bevak enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, de wet van 3 augustus 2012 en artikelen 17 tot 19 van het KB van 7 december 2010) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar corporate governance charter.

Artikel 17 van de statuten van de bevak bepaalt dienaangaande het volgende: "*De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien door het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks en door het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.*"

✓ **Tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard in hoofde van bestuurders en leden van het directiecomité**

De raad van bestuur, het directiecomité en elk lid afzonderlijk leggen zich de strenge discipline op om elk mogelijk belangenconflict uit te sluiten, ongeacht of het van patrimoniale, professionele of enige andere aard is, en willen nauwkeurig voldoen aan de wettelijke regel van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen inzake belangenconflicten tussen de bevak en een bestuurder.

Indien bijvoorbeeld een bestuurder van de bevak omwille van zijn andere bestuursmandaten, of om een andere reden, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, wordt artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast en wordt de betreffende bestuurder verzocht niet deel te nemen aan de beraadslaging over de beslissingen of verrichtingen, noch aan de stemming (artikel 523, §1 in fine).

Wanneer een bestuurder of een lid van het directiecomité, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang heeft van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met een verrichting of beslissing die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur of het directiecomité behoort, brengt het betrokken lid de voorzitter en de leden bijgevolg hier vooraf van op de hoogte. Het betreffende lid kan dan niet aan de beraadslagingen en aan de stemming over de betrokken verrichting deelnemen.

De verklaring, net als de rechtvaardigingsgronden betreffende het belangenconflict, worden opgenomen in de notulen. Met het oog op de publicatie ervan in het jaarverslag omschrijft de secretaris in de notulen de aard van de beslissing of verrichting en verantwoordt hij de genomen beslissing. Daarenboven vermelden de notulen de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap voortvloeiend uit deze beslissing. Het rapport van de commissaris dat opgesteld moet worden overeenkomstig artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen, bevat een afzonderlijke beschrijving van de financiële gevolgen voor de vennootschap.

✓ **Tegenstrijdig belang in hoofde van een grootaandeelhouder**

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de bevak wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen verplicht onder meer operaties met verbonden vennootschappen - behoudens bepaalde uitzonderingen - voor te leggen aan het advies van een comité van onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijk expert.

✓ **Tegenstrijdig belang in hoofde van bepaalde personen vermeld in artikel 18 van het KB van 7 december 2010**

Tevens voorziet artikel 18 van het KB van 7 december 2010 dat de Financial Services and Markets Authority (FSMA) voorafgaandelijk door de openbare vastgoedbevak ter kennis moet worden gebracht van geplande verrichtingen door de openbare vastgoedbevak of één van haar dochtervennootschappen wanneer één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen: de personen die de openbare vastgoedbevak controleren of er een deelneming in bezitten; de promotor van de openbare vastgoedbevak; de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevak; en de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers; en de met al deze partijen verbonden personen.

Deze geplande verrichtingen moeten een belang vertegenwoordigen voor de openbare vastgoedbevak, moeten passen binnen haar beleggingsbeleid en moeten tegen normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd. Deze verrichtingen moeten onmiddellijk bekend worden gemaakt.

Conform artikel 31, §2 van het KB van 7 december 2010 is de vennootschap, wanneer er een vastgoedtransactie plaatsvindt met de hierboven vermelde personen, gebonden aan de waardering van de vastgoeddeskundige.

De procedure ter voorkoming van belangenconflicten is niet toegepast tijdens het boekjaar 2013.

### 3. Remuneratieverslag

#### Benoemings- en remuneratiecomité

Vastned Retail Belgium heeft geen benoemings- en remuneratiecomité. De raad van bestuur van de bevak is de mening toegedaan dat de betreffende opdrachten van het benoemingscomité en het remuneratiecomité als taken van de voltallige raad van bestuur dienen beschouwd te worden. Hiermee wijkt Vastned Retail Belgium af van de aanbevelingen van de Belgische corporate governance code 2009 (zie eveneens paragraaf "comply or explain"-principe). De beperkte omvang van de raad maakt immers een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk. Anderzijds vereist de problematiek van de benoemingen of de remuneratie bij de bevak te weinig bijkomende aandacht om een afzonderlijke comitéwerking en de daaraan verbonden extra kosten te kunnen rechtvaardigen.

#### Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het te voeren bezoldigingsbeleid voor haar leden en voor de leden van de directie. De vergoeding van de bestuurders dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

- ✓ Het bezoldigingsbeleid van bestuurders en directieleden is in overeenstemming met alle regelgeving in bijzonder deze opgenomen in het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks
- ✓ De totale bezoldiging zal qua hoogte en structuur zodanig dienen te zijn dat gekwalificeerde en deskundige personen kunnen worden aangetrokken en behouden
- ✓ De bezoldigungsstructuur, in termen van vast en eventueel variabel inkomen is zodanig dat daarmee de belangen voor de vennootschap op middellange en lange termijn worden bevorderd
- ✓ Het bezoldigingsbeleid houdt onder meer rekening met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van bestuurders en directieleden

Onder gelijkblijvende omstandigheden is het remuneratiebeleid ook voor de twee komende boekjaren van toepassing.

#### Basisvergoeding 2013

##### ✓ bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders die niet de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen bedraagt in 2013 als lid van de raad van bestuur € 14.000 per jaar (€ 15.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur). Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité. De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taak onbezoldigd uit.

Er werd geen arbeidsovereenkomst afgesloten met één der bestuurders en er is geen opzegvergoeding van kracht. De vergoeding van de bestuurders houdt conform artikel 16 §2 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de door de bevak verwezenlijkte verrichtingen. De bestuurders bezitten geen aandelen van de bevak noch werden aan de bestuurders opties verleend op aandelen van de bevak.

##### ✓ leden directiecomité

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2013 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité bedraagt € 389.579 waarvan € 121.104 voor de voorzitter van het directiecomité. Aan de leden van het directiecomité zijn geen opties verleend op aandelen van de bevak.

### **In 2013 uitbetaalde bonus over 2012**

De drie leden van het directiecomité kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 39.500. De hoogte van de toe te kennen bonus is vastgesteld aan de hand van meetbare criteria verbonden aan vooraf afgesproken prestaties.

In 2012 lagen deze criteria op het gebied van herverhuringen, bezettingsgraad, investeringen, duurzaamheid, commercialisatie van Julianus Shopping in Tongeren en herfinanciering van kredieten bij financiële instellingen. Op basis van de in 2012 gerealiseerde doelstellingen is in 2013 een bonus toegekend van in totaal € 35.500. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie voorzien.

Naast deze reguliere bonus kan een directielid in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2012 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

### **Basisvergoeding 2014 en bonus over 2013**

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2013.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité wordt per 1 januari van elk jaar, (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 1 % per 1 januari 2014.

In 2013 liggen de bonuscriteria op het gebied van het verbeteren van de bezettingsgraad, het uitvoeren van investeringen en desinvesteringen binnen het kader van de strategie, het aantrekken van belangrijke retailers, het optimaliseren van het accountmanagement, het verlengen en diversifiëren van financieringen, het monitoren van de compliance en het optimaliseren van de fiscale positie van de bevak.

De drie leden van het directiecomité komen voor boekjaar 2013 in aanmerking voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 47.000. Op basis van de in 2013 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 43.500. Over 2013 wordt geen bijkomende bonus uitgekeerd.

### **Duur en beëindigingsvoorwaarden**

De leden van de raad van bestuur zijn benoemd voor een periode van 3 jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering van aandeelhouders worden herroepen. Er is geen opzegvergoeding van kracht.

De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur en de opzegvergoeding bedraagt de tegenwaarde van twaalf (voor de cfo) tot achttien maanden (voor de ceo en de coo) vaste vergoeding (behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd zal zijn).

#### 4. Aandeelhouders

Per 31 december 2013 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

<b>Vastned Retail nv</b> Lichtenauerlaan 130 3062 ME Rotterdam Nederland	<b>3.320.529</b>	<b>aandelen</b>	<b>65,4 %</b>
<b>CFB Belgique nv</b> Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem - Antwerpen	<b>5.431</b>	<b>aandelen</b>	<b>0,1 %</b>
<b>Publiek</b>	<b>1.752.565</b>	<b>aandelen</b>	<b>34,5 %</b>
<b>Totaal</b>	<b>5.078.525</b>	<b>aandelen</b>	<b>100 %</b>

Vastned Retail nv en CFB Belgique nv hebben bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingwet van 1 april 2007 medegedeeld aan de FSMA dat zij in onderling overleg handelen.

#### 5. Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Vastned Retail Belgium heeft in 2013 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Vastned Retail Belgium onderhevig is.

##### Strategische risico's en beheer

Deze risico's worden in belangrijke mate bepaald door de strategische keuzes die Vastned Retail Belgium maakt om de gevoeligheid van externe factoren te beperken. De omvang van deze risico's wordt bepaald door de strategische keuzes ten aanzien van het beleggingsbeleid zoals de keuze van:

- ✓ **type vastgoed:** Vastned Retail Belgium heeft hoofdzakelijk gekozen te beleggen in (alle typen van) winkelpanden, waarbij de focus ligt op binnenstadswinkels. Baanwinkels en shoppingcentra behoren eveneens tot de portefeuille. Daarnaast tracht de vastgoedbevak de geografische ligging van haar panden zo goed mogelijk te spreiden.

Het vastgoedpatrimonium van Vastned Retail Belgium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en een belangrijke ervaring op de markt. De door hen geraamde reële waarde van de gebouwen wordt geboekt onder de rubriek "Vastgoedbeleggingen" onder de actiefzijde van de statutaire en geconsolideerde balans. De schommelingen van de reële waarden worden geboekt onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de geconsolideerde en statutaire resultaatrekeningen en kunnen het nettoresultaat positief of negatief beïnvloeden. De door de deskundigen vastgelegde waarden vertegenwoordigen de marktwaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaarde van het patrimonium weerspiegeld in het nettoactief van Vastned Retail Belgium, zoals dit op kwartaalbasis wordt gepubliceerd. Vastned Retail Belgium wordt blootgesteld aan de schommeling van de reële waarde van zijn portefeuille zoals die resulteert uit de onafhankelijke expertises.

Op 31 december 2013 zou een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 %, de investeringswaarde van het vastgoed verminderen met € 53 miljoen of 14 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 6 % tot 40 % (zie dienaangaande eveneens de "Sensitiviteitsanalyse" zoals opgenomen in het Vastgoedverslag).

- ✓ **tijdstip van investeren en desinvesteren:** Op basis van de kennis van de economische en vastgoedcycli wordt getracht zo goed mogelijk in te spelen op de neergaande en opgaande bewegingen van de markten. Op basis van economische indicatoren kan het normaal te verwachten conjunctuurverloop immers naar best vermogen worden ingeschat. De investeringsmarkt en in het bijzonder de huurmarkt van het winkelvastgoed reageren met enige vertraging op de volatiliteit van de economische conjunctuur. Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan sterk negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal door Vastned Retail Belgium een eerder gematigd beleid inzake investeringen aan de dag worden gelegd om het risico op een foute timing van investeringen te beperken. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de waarde en de bezettingsgraad van gebouwen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende waarden van gebouwen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de bevak niet te laten oplopen boven de toegestane niveaus.

### Operationele risico's en beheer

Deze risico's komen voort uit dagelijkse transacties en (externe) gebeurtenissen die binnen het strategisch kader worden uitgevoerd zoals:

- ✓ **investeringsrisico's:** De voornaamste risico's inherent aan het investeren in vastgoed situeren zich op het vlak van toekomstige negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die voornamelijk veroorzaakt kunnen worden door toenemende leegstand, onbetaalde huren, daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij verlengingen van bestaande huurcontracten en bodemverontreiniging.

Bij Vastned Retail Belgium zijn er interne controle maatregelen getroffen om het risico van verkeerde investeringsbeslissingen te beperken. Zo wordt er steeds een zorgvuldige inschatting gemaakt van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, een inschatting van toekomstige rendementen, een screening van de bestaande huurders, een studie van de milieu- en vergunningsvereisten, een analyse van fiscale risico's, enz.

Overeenkomstig artikel 31 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van een vastgoed. Voor elke vervreemding vormt de expertisewaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. Tevens wordt er door Vastned Retail Belgium nauwlettend op toegekeken dat de bij de transactie gestelde waarborgen beperkt blijven zowel qua looptijd als qua waarde.

Voor elke acquisitie realiseert Vastned Retail Belgium eveneens een technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" op basis van constante analyseprocedures en meestal met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde consultants.

- ✓ **verhuurrisico's:** Deze risico's hebben betrekking op de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en het huurcontract. Vastned Retail Belgium inventariseert continu de ontwikkeling van deze factoren. Op regelmatige basis wordt een risicoprofiel aan ieder pand toegekend (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externen en/of taxateurs). Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement gerealiseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne rendementsmodel. Op basis hiervan wordt een analyse gemaakt in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. Daarnaast wordt per kwartaal de leegstand en het leegstandsrisico geanalyseerd, waarbij de vervaldagenkalender van de huurcontracten in aanmerking wordt genomen. Binnen de regels van de geldende huurwetgeving wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten. Op deze wijze kan tijdig worden geanticipeerd op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen.

- ✓ **kostenbeheersingsrisico's:** Het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Vastned Retail Belgium zijn verschillende interne controlemaatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen. Deze goedkeuringsprocedures houden in dat in functie van het bedrag één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers waarbij door de asset management afdeling van Vastned Retail Belgium een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken gemaakt wordt. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeurniveaus binnen de bevak.
- ✓ **debiteurenrisico's:** Binnen Vastned Retail Belgium gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract dat Vastned Retail Belgium hanteert voor de verhuur van haar panden wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien. Op 31 december 2013 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 9 miljoen). Daarnaast zijn er interne controle procedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijks of driemaandelijks basis. De financiële en asset management administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden. Op 31 december 2013 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 2 dagen.
- ✓ **juridische en fiscale risico's:**
  - **contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties**

Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs, om het risico van financiële en reputatieschade als gevolg van inadequate contracten te beperken. Vastned Retail Belgium is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar beleggingen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade dekt tot een bedrag van € 12,4 miljoen en stoffelijke schade (andere dan door brand en ontploffing) tot € 0,6 miljoen. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 35 miljoen.

Vennootschapsrechtelijke reorganisaties waarbij Vastned Retail Belgium betrokken is (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, enz.) worden steeds onderworpen aan "due diligence" werkzaamheden, begeleid door externe adviseurs om het risico op juridische en financiële onjuistheden te minimaliseren.
  - **verzekering**

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand, storm, waterschade en de daaruit voortvloeiende gevolgschade wordt door Vastned Retail Belgium verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 156 miljoen (€ 81 miljoen voor de binnenstadswinkels en € 75 miljoen voor de baanwinkels en shoppingcentra) tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 362 miljoen op 31 december 2013 (€ 211 miljoen binnenstadswinkels en € 150 miljoen baanwinkels en shoppingcentra). Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een dekking voorzien ten belope van 36 maanden huur. De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen ten belope van maximaal 20 % van het verzekerde bedrag voor instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden.



- **fiscaliteit**  
Fiscaliteit speelt bij het investeren in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit tax, onroerende voorheffing, enz.). Deze fiscale risico's worden continu beoordeeld en waar nodig ondersteund door externe adviseurs.

- **risico verbonden aan de regelgeving en de administratieve procedures**  
De wijzigingen in de regelgeving inzake stedenbouw en milieubescherming kunnen een ongunstige invloed hebben op de capaciteit van Vastned Retail Belgium om een gebouw op termijn te exploiteren. De strikte toepassing en naleving van de stedenbouwkundige regelgeving door de gemeentelijke overheden kan de aantrekkelijkheid van het gebouw negatief beïnvloeden. Zo kan een vermindering van de afmetingen van een gebouw die bij een grondige renovatie wordt opgelegd, eveneens zijn reële waarde aantasten.

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbevak overgenomen worden bij wijze van fusie wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing altijd kan wijzigen. Deze "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of BTW en verschilt van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de bevak conform IAS 40.

Tot slot kan de invoering van nieuwe of strengere normen inzake bodemvervuiling of energieverbruik een grote invloed hebben op de kosten die moeten worden gemaakt om het goed te kunnen blijven exploiteren.

- **risico verbonden aan de regelgeving met betrekking tot de AIFM**  
De bevak is onderworpen aan de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en zou daardoor als een alternatieve beleggingsinstelling kunnen beschouwd worden bij de omzetting in Belgisch recht van de AIFM (Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen) en van haar uitvoeringsmaatregelen. Deze omzetting zou in principe vóór 22 juli 2013 hebben moeten gebeuren. Op 31 december 2013 is er echter nog steeds onzekerheid inzake de toepassing van deze richtlijn in de REIT-sector in de verschillende Europese staten, maar als de vastgoedbevaks als een alternatieve beleggingsinstelling zouden beschouwd worden dan zullen op Vastned Retail Belgium niet enkel de regels die uit deze richtlijn voortvloeien, toegepast worden, maar ook de EMIR-Verordening (Verordening (EU) nr. 648/2012 betreffende otc-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters) of nog andere regelgevingen die in de maak zijn (taks op de financiële transacties in het kader van het gemeenschappelijk stelsel opgemaakt door de Commissie, CRD IV (nieuwe vereisten inzake eigen vermogen en liquiditeit van de kredietinstellingen die de relatie met alternatieve beleggingsfondsen als tegenpartij kunnen beïnvloeden), enz.).

De bijkomende vereisten die AIFM voorschrijft, onder meer inzake systemen voor het administratief beheer, de interne controle, het beheer van belangenconflicten en het risicobeheer, het beheer van de liquiditeit en de aanduiding van een bewaarder, zouden de bevak ertoe dwingen om haar organisatie, haar normen en haar interne procedures aan te passen. Dat zou de hele organisatie zwaarder maken, de uitvoering van bepaalde operaties bemoeilijken en bijkomende middelen vergen om deze nieuwe bepalingen in te voeren en in ieder geval haar administratieve en beheerskosten verhogen. De toepassing van de EMIR-Verordening zou de bevak blootstellen aan margeverhogingen op haar indekkingsinstrumenten. Dit zou haar financieringsbehoeften en haar financiële kosten verhogen. De impact van de andere verordeningen (taks op de financiële transacties, CRD IV) zou hoofdzakelijk bestaan uit een stijging van de kosten van de bevak.

## Financiële risico's en beheer

De voornaamste financiële risico's zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico, het renterisico en het risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen.

- ✓ **financieringsrisico:** De vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde 'leverage'), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij waardedalingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. De waardeontwikkeling van de retailportefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling van de retailmarktcyclus. Vastned Retail Belgium streeft steeds naar een evenwichtige verhouding voor de financiering van het vastgoed met eigen en vreemd vermogen.

Daarnaast streeft Vastned Retail Belgium ernaar door transparante informatieverstopping, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen.

Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5,0 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijn kredietovereenkomsten op 31 december 2013 is 2,8 jaar.

De bankkredietovereenkomsten van Vastned Retail Belgium zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Vastned Retail Belgium of haar financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat Vastned Retail Belgium nog zou kunnen lenen. Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2013. Indien Vastned Retail Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de bevak worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Vastned Retail Belgium is beperkt in zijn leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de vastgoedbevak toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Vastned Retail Belgium bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65 %, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 320 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2013 bedraagt de schuldgraad 34 %.

- ✓ **liquiditeitsrisico:** Vastned Retail Belgium dient voldoende kasstromen te genereren om aan haar dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Enerzijds wordt dit risico beperkt door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand, faillissementen van huurders wordt beperkt. Anderzijds dient Vastned Retail Belgium te beschikken over voldoende kredietruimte om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Hiertoe worden kasstroomprognoses gemaakt. Daarnaast heeft Vastned Retail Belgium voorzien in voldoende kredietruimte bij haar financiers om schommelingen op te vangen. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.

Op 31 december 2013 heeft Vastned Retail Belgium € 15 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor haar werking en dividenduitkering.

- ✓ **renterisico:** Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde kortetermijn vreemd vermogen (met variabele rente) en twee derde langetermijn vreemd vermogen (met vaste rente). Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het langetermijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar.

Op 31 december 2013 bestaat 66 % van de kredietlijnen van de bevak uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 34 % zijn kredieten met een variabele rentevoet. De vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,3 jaar.

- ✓ **risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen:** Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een indekkingsinstrument met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dit tegenpartijrisico te beperken doet Vastned Retail Belgium beroep op verschillende referentiebancs op de markt om een zekere diversificatie van de herkomst van haar financieringen en van de rente-indekkingsinstrumenten te verzekeren waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijs-kwaliteitverhouding van de geleverde diensten.

Vastned Retail Belgium onderhoudt handelsrelaties met 5 banken:

- ✓ de banken die de financiering verzekeren, zijn: ING België nv, BNP-Paribas Fortis, Banque LBLux sa, Belfius Bank en Verzekeringen nv en KBC Bank nv
- ✓ de banken die tegenpartij zijn voor de rente-indekkingsinstrumenten zijn: BNP-Paribas Fortis, ING België nv en KBC Bank nv

Vastned Retail Belgium herziet regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar blootstelling aan elk ervan. In de huidige crisiscontext van de banksector kan niet worden uitgesloten dat een of meer van de bancaire tegenpartijen van Vastned Retail Belgium in gebreke zou kunnen blijven. Het financiële model van Vastned Retail Belgium steunt op een structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is. Deze positie bedraagt € 1,9 miljoen op 31 december 2013.

### Financiële verslaggevingsrisico's en beheer

Elk kwartaal wordt een volledige boekhoudkundige afsluiting en consolidatie opgesteld en gepubliceerd. Om het proces van financiële verslaggeving te optimaliseren wordt binnen de financiële afdeling steeds een planning met deadlines opgemaakt voor alle taken die dienen vervuld te worden. Het financiële team stelt vervolgens de kwartaalcijfers en de balansen op. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en intern gecontroleerd.

Om het risico op fouten in de financiële verslaggeving te beperken, worden de cijfers besproken binnen het directiecomité en hun juistheid en volledigheid worden gecontroleerd door onder andere analyses van huurinkomsten, operationele kosten, leegstand, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, enz. Vergelijkingen met forecasts en budgetten worden besproken. Het directiecomité rapporteert vervolgens elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen. Bovendien worden de halfjaarcijfers en de jaarcijfers ook steeds door de commissaris gecontroleerd.

### Compliance risico's en beheer

Hieronder valt het risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Vastned Retail Belgium beperkt dit risico door een screening uit te voeren bij de aanwerving van haar medewerkers en bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Vastned Retail Belgium in het verleden reeds een interne gedragscode (code of conduct) en een klokkenluidersregeling opgesteld.

## 6. **Andere betrokken partijen**

### Commissaris

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van de aandeelhouders, is Deloitte Bedrijfsrevisoren bv o.v.v.e. CVBA en wordt vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor.

### Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille is in 2013 elk kwartaal gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen, de Crombrugge & Partners, Cushman & Wakefield en CB Richard Ellis, ieder voor een gedeelte van de portefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

### Compliance officer

Overeenkomstig principes 3.7. en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische corporate governance code 2009, heeft de vennootschap Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, aangesteld als compliance officer, belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijn 2003/6/EC betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie.

## 7. **"Comply or explain"-principe**

In 2013 is van onderstaande codebepalingen van de Belgische corporate governance code 2009 afgeweken (explain):

- ✓ Bepalingen 5.3 en 5.4 over de comitéwerking (incl. bijlage D en E)  
De raad van bestuur heeft besloten geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité op te richten. De raad ziet de betreffende opdrachten van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.
- ✓ Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris  
De raad van bestuur heeft geen vennootschapssecretaris aangeduid conform bepaling 2.9. die de raad adviseert over alle bestuurszaken en zorg draagt voor de communicatie binnen en tussen de bestuursorganen van de vennootschap. De beperkte omvang van de vennootschap en de raad van bestuur maakt een dergelijke functie overbodig.
- ✓ Bepaling leeftijdsgrens  
Het corporate governance charter van de bevak bepaalt dat bestuurders ontslag nemen op de datum van de algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt in het jaar waarin ze 70 jaar oud worden. Slechts omwille van specifieke redenen kan daar in het belang van de vennootschap van afgeweken worden. Dit is het geval voor Hubert Roovers die de maximale leeftijd bereikt heeft. De raad van bestuur is echter van mening dat gezien zijn visie, bekwaamheid, kennis en jarenlange ervaring in vastgoed, het in het belang van de vennootschap is dat het mandaat van Hubert Roovers dat afloopt in april 2014, verlengd wordt.

## 7. **FINANCIËLE DERIVATEN**

Hierna geeft de raad van bestuur een overzicht, betreffende het gebruik door de vennootschap van financiële derivaten en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat, van de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake de beheersing van het risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten

voorgenomen transacties, waarvoor hedge accounting wordt toegepast, alsook het door de vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico en kasstroomrisico.

De leningen met een vaste rente bedragen per 31 december 2013 in totaal € 90.000(000). Het gedeelte van de opgenomen leningen met een variabele rente is € 32.100(000).

Op 31 december 2013 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

1. een interest rate swap voor een bedrag van € 25 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 1 oktober 2014 aan 3,02 %
2. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 15 april 2018 aan 2,29 %
3. een interest rate swap voor een bedrag van € 15 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 6 oktober 2018 aan 2,60 %
4. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 6 oktober 2018 aan 2,50 %
5. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 15 december 2018 aan 2,50 %
6. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 15 december 2017 aan 0,79 %

Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van deze financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening (onder "Financieel resultaat: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)"), tenzij het derivaat voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting. Deze winsten of verliezen maken evenwel geen deel uit van het operationeel uitkeerbaar resultaat en beïnvloeden bijgevolg de dividenduitkering niet.

Vastned Retail Belgium classificeert op 31 december 2013 renteswaps 1 en 6 als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswaps effectief zijn. De waardeschommelingen van renteswaps 2, 3,4 en 5 worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

## **8. INKOOP VAN EIGEN AANDELEN**

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

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


## **9. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING**

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, ter uw goedkeuring, de enkelvoudige jaarrekening voor, die elk een eerlijke, volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2013. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2013 zijn ter uw beschikking gesteld.

Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris, i.e. Deloitte Bedrijfsrevisoren B.V. o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander, voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem - Antwerpen op 12 maart 2014

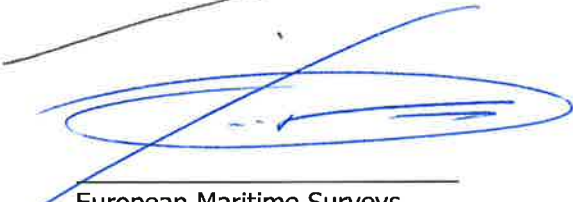
De raad van bestuur,



De heer Jean-Pierre Blumberg



De heer Nick van Ommen



European Maritime Surveys  
Organisation (EMSO) bvba,  
met als vaste vertegenwoordiger  
de heer Chris Peeters



De heer Taco de Groot



De heer Hubert Roovers



De heer Tom de Witte