

					<b>EUR</b>	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1.

**ENKELVOUDIGE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S**

NAAM : **Vastned Retail Belgium NV**  
 Rechtsvorm: **Naamloze vennootschap**  
 Adres: **Uitbreidingstraat** Nr.: **18**  
 Postnummer: **2600** Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Rechtspersonensregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van : **Antwerpen**  
 Internetadres<sup>(3)</sup> : **http://www.vastnedretailbelgium.be**

Ondernemingsnummer **0431.391.860**

DATUM **24/05/2013** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van **30/04/2014**

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01/01/2013** tot **31/12/2013**

Vorig boekjaar van **01/01/2012** tot **31/12/2012**

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

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

*de Groot Taco*  
 Schubertlaan 16, 3723 LN Bilthoven (Nederland)  
 Functie: Bestuurder  
 Mandaat: 06/04/2011 – 30/04/2014

*Roovers Hubert Karel Marie*  
 Franklin Rooseveltlaan 38, 4835 AB Breda (Nederland)  
 Functie: Bestuurder  
 Mandaat: 06/04/2011 – 30/04/2014

(vervolg op volgende bladzijden)

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:  het jaarverslag  
 het verslag van de commissarissen

Totaal aantal neergelegde bladen: \_\_\_\_\_ Nummers van de bladen van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: \_\_\_\_\_

  
 Handtekening  
 (naam en hoedanigheid)  
**de Groot Taco**  
**Bestuurder**

  
 Handtekening  
 (naam en hoedanigheid)  
**de Witte Tom**  
**Bestuurder**

<sup>1</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

<sup>3</sup> Facultatieve vermelding

btw-nr.	<b>431.391.860</b>	VOL 2/2.
---------	--------------------	----------

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

*Nicolaas J.M. van Ommen*  
*Beethovenweg 50, 2202 AH Noordwijk aan Zee (Nederland)*  
*Functie: Bestuurder*  
*Mandaat: 24/04/2013 - 27/04/2016*

*Tom de Witte*  
*Kamerlingh Onnestraat 69, 2984 ED Ridderkerk, Nederland*  
*Functie: Bestuurder*  
*Mandaat: 25/04/2012 - 29/04/2015*

*Jean-Pierre Blumberg*  
*Plataandreef 7, 2900 Schoten*  
*Functie : Bestuurder*  
*Mandaat : 24/04/2013 - 27/04/2016*

*European Maritime Surveys Organisation BVBA*  
*vertegenwoordigd door Chris Peeters*  
*Jan Moorkensstraat 68, 2600 Antwerpen*  
*Functie: Bestuurder*  
*Mandaat: 06/04/2011 - 30/04/2014*

*Deloitte bedrijfsrevisoren o.v.v.e. CVBA*  
*vertegenwoordigd door Frank Verhaegen en Kathleen De Brabander*  
*Berkenlaan 8b, 1831 Diegem*  
*Functie: Commissaris*  
*Mandaat: 24/04/2013 - 27/04/2016*

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Schrappen wat niet van toepassing is

<sup>2</sup> Facultatieve vermelding.

**ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Huurinkomsten	4	<b>21.399</b>	21.913
Met verhuur verbonden kosten	4	<b>-32</b>	-94
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>21.367</b>	<b>21.819</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	<b>1.534</b>	1.446
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	<b>-1.534</b>	-1.446
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		<b>37</b>	18
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>21.404</b>	<b>21.837</b>
Technische kosten	5	<b>-460</b>	-837
Commerciële kosten	5	<b>-215</b>	-229
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	<b>-168</b>	-83
Beheerskosten van het vastgoed	5	<b>-1.202</b>	-1.200
Andere vastgoedkosten	5	<b>-204</b>	-228
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2.249</b>	<b>-2.577</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>19.155</b>	<b>19.260</b>
Algemene kosten	6	<b>-1.047</b>	-1.030
Andere operationele opbrengsten en kosten		<b>77</b>	60
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>		<b>18.185</b>	<b>18.290</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	<b>273</b>	918
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	<b>-2.986</b>	6.628
Ander portefeuilleresultaat	10	<b>-131</b>	64
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>15.341</b>	<b>25.900</b>
Financiële opbrengsten	11	<b>190</b>	248
Netto interestkosten	11	<b>-4.883</b>	-5.209
Andere financiële kosten	11	<b>-11</b>	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	<b>1.586</b>	-2.090
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	11	<b>4</b>	-146
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>		<b>-3.114</b>	<b>-7.204</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>12.227</b>	<b>18.696</b>
Vennootschapsbelasting	12	<b>-33</b>	-32
<b>Belastingen</b>		<b>-33</b>	<b>-32</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>12.194</b>	<b>18.664</b>
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	<b>13.448</b>	13.290
Portefeulleresultaat	8-9-10	<b>-2.844</b>	7.610
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen		<b>1.590</b>	-2.236

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	13	2,40	3,68
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	2,40	3,68
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	13	2,65	2,62

### ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	12.194	18.664
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	1.499	525
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>13.693</b>	<b>19.189</b>

### Resultaatverwerking

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>12.194</b>	<b>18.664</b>
✓ Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde <sup>1</sup> van de vastgoedbeleggingen		
○ Boekjaar	2.895	-6.893
○ Realisatie vastgoed	-115	-646
✓ Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	63	-70
✓ Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-1.586	2.090
✓ Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves	-3	146
✓ Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	10	15
<b>Vergoeding van het kapitaal</b>	<b>13.458</b>	<b>13.306</b>

<sup>1</sup> Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

**ENKELVOUDIGE BALANS**

<b>ACTIVA</b> in duizenden €	Toelichting	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Vaste activa</b>		<b>360.417</b>	<b>357.896</b>
Immateriële vaste activa		7	4
Vastgoedbeleggingen	14	358.818	356.278
Andere materiële vaste activa	14	560	602
Financiële vaste activa	15	1.029	1.009
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3	3
<b>Vlottende activa</b>		<b>4.568</b>	<b>4.983</b>
Activa bestemd voor verkoop	16	0	1.999
Handelsvorderingen	16	173	244
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	16	1.898	2.007
Kas en kasequivalenten		1.853	212
Overlopende rekeningen		644	521
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>364.985</b>	<b>362.879</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> in duizenden €	Toelichting	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>235.467</b>	<b>235.080</b>
Kapitaal	17	97.213	97.213
Uitgiftepremies	17	4.183	4.183
Reserves		121.877	115.020
Nettoresultaat van het boekjaar		12.194	18.664
<b>Verplichtingen</b>		<b>129.518</b>	<b>127.800</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>116.927</b>	<b>94.633</b>
Langlopende financiële schulden	19	113.712	89.517
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>113.700</i>	<i>89.500</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>12</i>	<i>17</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	3.106	4.998
Andere langlopende verplichtingen		109	118
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>12.591</b>	<b>33.167</b>
Kortlopende financiële schulden	19	8.405	27.399
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>8.400</i>	<i>27.394</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>5</i>	<i>5</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen	20	521	1.697
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.574	2.939
Andere kortlopende verplichtingen	18	175	210
Overlopende rekeningen	18	916	922
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>364.985</b>	<b>362.879</b>

**SCHULDGRAAD****31.12.2013 31.12.2012**

---

Schuldgraad (max. 65 %)	34 %	33 %
-------------------------	------	------

**NETTOACTIEF PER AANDEEL *in €*****31.12.2013 31.12.2012**

---

Nettoactiefwaarde (reële waarde)	46,37	46,29
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	48,12	48,06
Nettoactiefwaarde EPRA	47,08	47,61

**MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN**

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgifte- premies	RESERVES							Nettoresultaat van het boekjaar	<b>Totaal eigen vermogen</b>
			Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkings- instrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkings- boekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsin- strumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkings- boekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal reserves		
			Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringsw aarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde *							
<b>Balans op 31 december 2011</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>102.313</b>	<b>-8.158</b>	<b>-2.527</b>	<b>-2.510</b>	<b>1.066</b>	<b>850</b>	<b>91.035</b>	<b>36.308</b>	<b>228.739</b>
Globaalresultaat 2012					525				525	18.664	19.189
Overboeking door resultaatverwerking 2011:											
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			24.671	-819					23.852	-23.852	0
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening						-92			-92	92	0
Herwaardering deelneming							-299		-299	299	0
Overige mutaties								-1	-1	1	0
Dividend boekjaar 2011										-12.849	-12.849
<b>Balans op 31 december 2012</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>126.984</b>	<b>-8.977</b>	<b>-2.003</b>	<b>-2.602</b>	<b>768</b>	<b>849</b>	<b>115.020</b>	<b>18.664</b>	<b>235.080</b>
Globaalresultaat 2013					1.499				1.499	12.194	13.693
Overboeking door resultaatverwerking 2012:											
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			7.540	70					7.610	-7.610	0
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening						-2.090			-2.090	2.090	0
Herwaardering deelneming							-146		-146	146	0
Overige mutaties								-16	-16	16	0
Dividend boekjaar 2012										-13.306	-13.306
<b>Balans op 31 december 2013</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>134.524</b>	<b>-8.907</b>	<b>-504</b>	<b>-4.692</b>	<b>622</b>	<b>834</b>	<b>121.877</b>	<b>12.194</b>	<b>235.467</b>

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

## ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2013	2012
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>212</b>	<b>373</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>13.331</b>	<b>14.224</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>15.341</b>	<b>25.900</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-4.937</b>	<b>-5.004</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>		<b>1.636</b>	<b>-2.124</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>		<b>1.229</b>	<b>-5.179</b>
✓	Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	106	131
✓	Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	8 -273	-918
✓	Spreading van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	10 -131	64
✓	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9 2.986	-6.628
✓	Ander portefeuilleresultaat	10 131	-64
✓	Variatie in de reële waarde van financiële activa	11 -4	146
✓	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	20 -1.586	2.090
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>62</b>	<b>631</b>
Beweging van activa			
✓	Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	16
✓	Handelsvorderingen	16 71	31
✓	Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	16 109	138
✓	Overlopende rekeningen	-42	367
Beweging van verplichtingen			
✓	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-189	144
✓	Andere kortlopende verplichtingen	18 -35	-1
✓	Overlopende rekeningen	148	-64
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-3.577</b>	<b>8.122</b>
	Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-66	-562
	Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	14 -11.670	0
	Investeringsactiviteiten in bestaande vastgoedbeleggingen	14 -204	-1.436
	Vooruitbetaalde investeringsfacturen	-258	-5
	Investeringsactiviteiten in activa bestemd voor verkoop	0	0
	Verwerving van activa met uitgestelde betaling	0	0
	Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8.621	10.125
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-8.113</b>	<b>-22.507</b>
	Terugbetaling van leningen	19 -10.000	-29.720
	Opname van leningen	19 15.206	20.000
	Aflossing van financiële leaseverplichtingen	19 -5	-5
	Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-8	67
	Betaling van dividenden	13 -13.306	-12.849
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>1.853</b>	<b>212</b>



## **TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

### **TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS**

Vastned Retail Belgium nv heeft als beursgenoteerde openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht haar enkelvoudige jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie. In het KB van 7 december 2010 is een schema voor de jaarrekening van de vastgoedbevaks gepubliceerd.

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

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

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

### **TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING**

#### **Verklaring van overeenstemming**

Vastned Retail Belgium is een openbare vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium (de «Vennootschap») is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 12 maart 2014 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 30 april 2014.

De enkelvoudige jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Vennootschap en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2013.

#### **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2013**

De standaard IFRS 13 – Fair Value Measurement is van toepassing op boekjaren die een aanvang nemen op 1 januari 2013 of later. Deze standaard heeft de disclosure verplichtingen van de Vennootschap gewijzigd zoals opgenomen in toelichting 14 en 20.

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Vennootschap: IAS 27 – Separate Financial Statements (1/1/2013); IAS 28 – Investments in Associates and Joint Ventures (1/1/2013); Wijziging IAS 1 – Presentation of Items of Other Comprehensive Income (1/7/2012); Wijzigingen IFRS 7 – Disclosures – Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2013); Wijziging IFRS 1 – Government loans (1/1/2013); Wijziging IAS 19 – Employee Benefits (1/1/2013); Verbetering van IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject 2009-2011 (1/1/2013); IFRIC 20 – Stripping costs in the production phase of a surface mine (1/1/2013).

#### **Nieuwe of gewijzigde standaarden of interpretaties die nog niet van toepassing zijn in 2013**

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, zullen geen impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Vennootschap: Wijziging IAS 36 Impairment of Assets - Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets (1/1/2014); Wijziging IAS 39 Instruments financiers – Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting (1/1/2014); IFRS 10 – Consolidated Financial Statements (1/1/2014); IFRS 11 – Joint Arrangements (1/1/2014); IFRS 12 –

Disclosures of Involvement with Other Entities (1/1/2014); Wijziging IAS 19 Employee Benefits - Defined Benefit Plans: Employee Contributions (1/7/2014); Wijziging IAS 32 Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2014); IFRS 9 Financial instruments (Hedge Accounting and amendments to IFRS 9, IFRS 7 and IAS 39) (niet vroeger dan 1/1/2017); Wijziging IFRS 10 Consolidated Financial Statements, IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities en IAS 27 Separate Financial Statements (1/1/2014); Verbetering IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16 en 38, IAS 24 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject 2010 -2012 (1/7/2014); Verbetering IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13, IAS 40 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject 2011 -2013 (1/7/2014); IFRIC 21 – Levies (1/1/2014).

### **Voorstellingsbasis**

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

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

### **Vreemde valuta**

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

### **Vastgoedresultaat**

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

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

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

### **Vastgoedkosten en algemene kosten**

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

### **Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen**

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde en de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

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

### **Financieel resultaat**

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

## **Belastingen**

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

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

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

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

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

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

### **Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel**

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

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

### **Immateriële vaste activa**

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

### **Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen**

#### ***a. Definitie***

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

Onder de projectontwikkelingen vallen de terreinen en gebouwen in ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde tijd enkel investeringen vergen zonder inkomsten te genereren.

#### ***b. Eerste opname en waardering***

De eerste opname in de balans gebeurt aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook

de exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbevak worden opgeslorpt maakt deel uit van de aanschaffingswaarde.

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

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

### ***c. Latere uitgaven***

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

Er worden vier soorten latere uitgaven met betrekking tot vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen onderscheiden:

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

### ***d. Waardering na initiële opname***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De interestkosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan projectontwikkelingen worden geactiveerd als een deel van de kostprijs. Voor de leningen die algemeen worden afgesloten om activa te verwerven wordt de interestkost die in aanmerking komt voor opname als deel van de kostprijs van de projectontwikkelingen, bepaald door een activeringspercentage op de uitgave van de activa toe te passen. Het activeringspercentage is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de interestkosten met uitsluiting van de leningen die specifiek worden aangegaan. Het bedrag van de interestkosten dat tijdens een periode is geactiveerd, mag niet hoger liggen dan het bedrag van de interestkosten die tijdens de periode zijn uitgegeven. De activering vangt aan op het ogenblik dat de uitgaven voor het actief worden gedaan, de interestkosten worden gemaakt en de activiteiten nodig om het actief voor te bereiden aan de gang zijn. De activeringen worden opgeschort tijdens lange onderbrekingsperiodes. Jaarlijks wordt in de toelichting informatie verschaft over de methodes die zijn gehanteerd voor de interestkosten, het bedrag van de interestkosten dat tijdens de periode geactiveerd is en het gebruikte activeringspercentage.

Overheidssubsidies in verband met deze activa komen in mindering van de kostprijs. Indien de kostprijs hoger is dan de realisatiewaarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies opgenomen.

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

#### ***e. Vervreemding van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen***

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

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

#### ***f. Activa bestemd voor verkoop***

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

## **Andere materiële vaste activa**

### ***a. Definitie***

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

### ***b. Waardering***

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

Overheids subsidies komen in mindering van de kostprijs. Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen.

### ***c. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen***

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

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

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

## Zonnepanelen

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

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

### ***d. Vervreemding en buitengebruikstelling***

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

## **Waardeverminderingverliezen**

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

## **Financiële instrumenten**

### ***a. Handelsvorderingen***

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere waardevermindingsverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening voor geschatte niet realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardevermindingsverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige, geschatte kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

### ***b. Beleggingen***

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

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

### ***c. Geldmiddelen en kasequivalenten***

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

### ***d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen***

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

### ***e. Interestdragende leningen***

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

### ***f. Handelsschulden***

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

### ***g. Eigen vermogensinstrumenten***

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

### ***h. Derivaten***

De Vennootschap gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en

investeringsactiviteiten. De Vennootschap gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

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

- ✓ **Derivaten die niet geënclassificeerd kunnen worden als afdekking**  
Bepaalde derivaten kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat dat niet kwalificeert als een afdekkingstransactie wordt onmiddellijk opgenomen in de winst- en verliesrekening.
- ✓ **Hedge accounting**  
De Vennootschap heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als kasstroomafdekking.

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

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

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

#### ***i. Eigen aandelen***

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

### **Voorzieningen**

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

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

### **Vergoeding na uitdiensttreding**

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

### **Dividenduitkering**

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



## **Gebeurtenissen na balansdatum**

Gebeurtenissen na balansdatum zijn gebeurtenissen, zowel gunstige als ongunstige, die plaatsvinden tussen de balansdatum en de datum waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor uitgifte. Voor gebeurtenissen die informatie verstrekken over de feitelijke situatie op balansdatum wordt het resultaat in de winst- en verliesrekening verwerkt.

## **Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden**

### **a. *Reële waarde van de vastgoedbeleggingen***

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

### **b. *Financiële derivaten***

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

### **c. *Geschillen***

De vennootschap is, en kan in de toekomst, verwikkeld zijn in gerechtelijke procedures. Vastned Retail Belgium is op 31 december 2013 zowel als eiseres als verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die (volgens de informatie waarover de vennootschap op datum van dit jaarverslag beschikt) naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke weerslag zullen hebben op de activa, passiva of resultaten van de bevak.

### **TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE**

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

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

#### **Per bedrijfssegment**

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- ✓ De categorie "binnenstadswinkels" omvat de winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retail organisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.
- ✓ De categorie "baanwinkels en shoppingcentra" betreft enerzijds alleenstaande gebouwen of retailparken gelegen langs belangrijke verkeersassen en meestal met een grootschalige verkoopsoppervlakte (vanaf 400 m<sup>2</sup>). Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcentreerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. Anderzijds vallen de shoppingcentra eveneens in deze categorie. Shoppingcentra zijn complexen van verschillende winkels die commercieel op elkaar aangewezen zijn en waar er gemeenschappelijke commerciële en promotionele aspecten zijn.

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

#### **Winst- en verliesrekening per segment**

<b>BEDRIJFSSEGMENTERING</b>	<b>Binnenstads-winkels</b>		<b>Baanwinkels &amp; shoppingcentra</b>		<b>Corporate</b>		<b>TOTAAL</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	10.954	10.775	10.445	11.138			21.399	21.913
Met verhuur verbonden kosten	-53	-45	21	-49			-32	-94
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>10.901</b>	<b>10.730</b>	<b>10.466</b>	<b>11.089</b>			<b>21.367</b>	<b>21.819</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-1	0	38	18			37	18
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>10.900</b>	<b>10.730</b>	<b>10.504</b>	<b>11.107</b>			<b>21.404</b>	<b>21.837</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>9.699</b>	<b>9.303</b>	<b>9.289</b>	<b>9.756</b>	<b>-803</b>	<b>-769</b>	<b>18.185</b>	<b>18.290</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-52	71	325	847			273	918
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-47	5.602	-2.939	1.026			-2.986	6.628
Ander portefeuilleresultaat	-149	50	18	14			-131	64
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>9.451</b>	<b>15.026</b>	<b>6.693</b>	<b>11.643</b>	<b>-803</b>	<b>-769</b>	<b>15.341</b>	<b>25.900</b>
Financieel resultaat					-3.114	-7.204	-3.114	-7.204
Belastingen					-33	-32	-33	-32
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>9.451</b>	<b>15.026</b>	<b>6.693</b>	<b>11.643</b>	<b>-3.950</b>	<b>-8.005</b>	<b>12.194</b>	<b>18.664</b>

## Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnenstads-winkels		Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	211.343	201.147	147.475	155.131	358.818	356.278
✓ waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	204	112	0	1.325	204	1.437
✓ waarvan aankopen van vastgoedbeleggingen	11.670	0	0	0	11.670	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-1.631	-230	-4.717	-10.643	-6.348	-10.873
Investeringswaarde van het vastgoed	216.626	206.176	151.162	159.009	367.788	365.185
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,2 %	5,4 %	7,1 %	7,2 %	6,0 %	6,2 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	33.624	33.541	113.338	114.850	146.962	148.391
Bezettingsgraad (%)	95 %	98 %	96 %	97 %	95 %	97 %

## Per geografische regio

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

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	14.360	14.476	4.021	4.471	3.018	2.966	21.399	21.913
Reële waarde van het vastgoed	248.289	247.357	57.335	56.140	53.194	52.781	358.818	356.278
Investeringswaarde van het vastgoed	254.496	253.541	58.768	57.543	54.524	54.101	367.788	365.185
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,8 %	5,9 %	7,0 %	7,9 %	5,7 %	5,6 %	6,0 %	6,2 %
Investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	181	1.316	23	121	0	0	204	1.437
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-6.349	-1.486	0	-9.157	0	-230	-6.349	-10.873

## **TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT**

### **Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Huur	21.774	22.260
Huurkortingen	-375	-347
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>21.399</b>	<b>21.913</b>

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

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium zijn verspreid over 149 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 48 % (45 % in 2012) van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 12 % van de huurinkomsten (12 % in 2012). In 2013 zijn er 5 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Vastned Retail Belgium (5 huurders in 2012).

### **Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten**

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	21.547	20.556
Tussen één en vijf jaar	28.181	23.921
Meer dan vijf jaar	221	308
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>49.949</b>	<b>44.785</b>

De stijging in de toekomstige minimum huurinkomsten op 31 december 2013 met € 5,2 miljoen is voornamelijk het gevolg van enerzijds de aankoop van het pand gelegen op de Steenstraat in Brugge verhuurd aan Massimo Dutti, huurhernieuwingen en nieuwe verhuringen, onder meer aan Club en Mayerline in Jardin d'Harscamp in Namen, anderzijds gedeeltelijk gecompenseerd door de verkopen van niet-strategische panden.

### **Met verhuur verbonden kosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-69	-67
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-84	-51
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	121	24
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-32</b>	<b>-94</b>

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

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	64	66
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.470	1.380
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>1.534</b>	<b>1.446</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-64	-66
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.470	-1.380
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>-1.534</b>	<b>-1.446</b>
<b>Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder. Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing en huurlasten. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen of heeft dit uitbesteed aan een externe vastgoedbeheerder. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

### **TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN**

#### **Technische kosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-112</b>	<b>-113</b>
Verzekeringspremies	-112	-113
<b>Niet recurrente technische kosten</b>	<b>-348</b>	<b>-724</b>
Groot onderhoud	-354	-720
Schadegevallen	6	-4
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-460</b>	<b>-837</b>

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

De technische kosten dalen in boekjaar 2013 enerzijds ten gevolge van een beperkter onderhoudsprogramma en anderzijds doordat in boekjaar 2012 uitzonderlijke kosten voor de stabiliteitsproblemen in Mechelen Bruul opgenomen waren.

## Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Makelaarscommissies	-58	-86
Publiciteit	-35	-47
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-122	-96
<b>Totaal commerciële kosten</b>	<b>-215</b>	<b>-229</b>

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

## Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Leegstandslasten van het boekjaar	-125	-97
Leegstandslasten van vorige boekjaren	13	-11
Onroerende voorheffing leegstand	-76	-58
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	20	83
<b>Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-168</b>	<b>-83</b>

De stijging van de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen is hoofdzakelijk het gevolg van het de toenemende leegstand in Tongeren en de toenemende betalingsachterstand van enkele huurders in Jardin d'Harscamp in Namen.

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

## Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Externe beheersvergoedingen	-32	-31
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.170	-1.169
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	<i>-188</i>	<i>-193</i>
<i>Personeelsbeloningen</i>	<i>-708</i>	<i>-700</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-275</i>	<i>-276</i>
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-1.202</b>	<b>-1.200</b>

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de directie en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor het beheer van de portefeuille en de verhuringen, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

De externe beheersvergoedingen betreffen het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" in Namen.

### **Andere vastgoedkosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-37	-37
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-70	-67
Bewakingskosten	-45	-80
Overige kosten	-52	-44
<b>Totaal andere vastgoedkosten</b>	<b>-204</b>	<b>-228</b>

De andere vastgoedkosten bevatten hoofdzakelijk kosten die contractueel ten laste vallen van de eigenaar voor Julianus Shopping in Tongeren en bewakingskosten voor Jardin d'Harscamp in Namen.

### **TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Belasting ICB	-227	-183
Ereloon commissaris	-71	-85
Bezoldigingen bestuurders	-31	-31
Liquidity provider	-14	-14
Financiële dienst	-5	-6
Personeelsbeloningen	-393	-442
Overige kosten	-306	-269
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-1.047</b>	<b>-1.030</b>

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

## TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

in duizenden €	2013			2012		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL
<b>Vergoedingen van de werknemers</b>	<b>444</b>	<b>232</b>	<b>676</b>	<b>442</b>	<b>281</b>	<b>723</b>
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	282	135	<b>417</b>	256	170	<b>426</b>
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	13	8	<b>21</b>	11	6	<b>17</b>
Sociale zekerheid	77	45	<b>122</b>	72	42	<b>114</b>
Variabele vergoedingen	26	16	<b>42</b>	25	15	<b>40</b>
Ontslagvergoedingen	0	0	<b>0</b>	0	17	<b>17</b>
Overige lasten	46	28	<b>74</b>	78	31	<b>109</b>
<b>Vergoedingen van het directiecomité</b>	<b>264</b>	<b>161</b>	<b>425</b>	<b>258</b>	<b>161</b>	<b>419</b>
Voorzitter directiecomité	65	65	<b>130</b>	63	63	<b>126</b>
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>60</i>	<i>61</i>	<i>121</i>	<i>59</i>	<i>59</i>	<i>118</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>5</i>	<i>4</i>	<i>9</i>	<i>4</i>	<i>4</i>	<i>8</i>
Andere leden directiecomité	199	96	<b>295</b>	195	98	<b>293</b>
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>184</i>	<i>73</i>	<i>257</i>	<i>180</i>	<i>78</i>	<i>258</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>15</i>	<i>12</i>	<i>27</i>	<i>15</i>	<i>8</i>	<i>23</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>0</i>	<i>11</i>	<i>11</i>	<i>0</i>	<i>12</i>	<i>12</i>
<b>Totaal personeelsbeloningen</b>	<b>708</b>	<b>393</b>	<b>1.101</b>	<b>700</b>	<b>442</b>	<b>1.142</b>

Het aantal werknemers op jaareinde 2013, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 4 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (2012: respectievelijk 4 en 2) en 4,5 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van het fonds (2012: respectievelijk 4,5 en 1). Het aantal directieleden bedraagt 3 personen.

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

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Vastned Retail Belgium heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. Een pensioenplan met toegezegde bijdrageregeling is een plan waarbij de vennootschap vastgelegde premies betaalt en waarbij de vennootschap geen in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft om verdere bijdragen te betalen indien het fonds over onvoldoende activa zou beschikken. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de Wet Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor boekjaar 2013 bedragen deze bijdragen € 32.000 (2012: € 29.000). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2013 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.



## **TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Aanschaffingswaarde	4.208	8.558
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindingsverliezen	2.288	2.315
<b>Boekwaarde (reële waarde)</b>	<b>6.496</b>	<b>10.873</b>
Verkoopprijs	7.105	11.307
Verkoopkosten	-336	-9
Bijkomende vergoeding Shopping Park Olen	0	493
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>6.769</b>	<b>11.791</b>
<b>Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</b>	<b>273</b>	<b>918</b>

De vastgoedbevak heeft in 2013 vijf niet-strategische panden verkocht in Schelle, Scherpenheuvel, Sint-Job-in-'t-Goor, Merksem en Diest voor een totale verkoopprijs van € 6,8 miljoen met een meerwaarde van € 0,4 miljoen. Verder is er ook nog een appartement verkocht in Vilvoorde, dat op 31 december 2012 geboekt stond op activa bestemd voor verkoop (zie toelichting 16).

## **TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	7.040	9.662
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-10.026	-3.034
<b>Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-2.986</b>	<b>6.628</b>

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van het boekjaar 2013 zijn negatief en bedragen - € 3,0 miljoen (€ 6,6 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.

## **TOELICHTING 10. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-131	64
<b>Totaal ander portefeullieresultaat</b>	<b>-131</b>	<b>64</b>

## **TOELICHTING 11. FINANCIËEL RESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Financiële opbrengsten	190	248
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-4.529	-4.719
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-354	-490
Andere financiële kosten	-11	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.586	-2.090
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	4	-146
<b>Totaal financieel resultaat</b>	<b>-3.114</b>	<b>-7.204</b>

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)) bedraagt - € 4,7 miljoen tegenover - € 5,1 miljoen vorig jaar. 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.

### **Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-4.541	-4.392
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-342	-817
<b>Totaal netto interestkosten</b>	<b>-4.883</b>	<b>-5.209</b>

De gemiddelde interestvoet van de financiële schulden voor 2013 bedraagt 4,0 % inclusief bankmarges (4,0 % voor 2012).

Voor de langlopende financiële schulden bedraagt de gemiddelde interestvoet in 2013 4,6 % inclusief bankmarges (2012: 4,6 %), en voor de kortlopende financiële schulden 1,5 % inclusief bankmarges (2012: 2,4 %).

Het bedrag van de (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2013 van de interestlasten van de op 31 december 2013 opgenomen leningen aan vaste of variabele rentevoet op 31 december 2013 bedraagt circa € 3,6 miljoen (voor 2012: € 4,7 miljoen).

Voor het boekjaar 2013 is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,3 miljoen negatief (2012: € 0,4 miljoen). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten. Gezien de huidige lage marktrente is een hypothetische daling van de rentetarieven met 1% momenteel niet realistisch.

## **TOELICHTING 12. BELASTINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vennootschapsbelasting	-33	-32
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-33</b>	<b>-32</b>

Met het KB van 7 december 2010 (voorheen het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan vastgoedbevaks. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van

vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedvennootschap enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

Ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).

### **TOELICHTING 13. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL**

#### **Bewegingen van het aantal aandelen**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	5.078.525	5.078.525

#### **Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering**

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform art 27 §1 en Hoofdstuk 3 van bijlage C van het KB van 7 december 2010.

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoresultaat	12.194	18.664
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen en terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen	70	158
✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa	-1.590	2.236
✓ Portefeuilleresultaat	2.844	-7.610
<b>Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht</b>	<b>13.518</b>	<b>13.448</b>
<b>Verplichte uitkering: 80 %</b>	<b>10.814</b>	<b>10.758</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13.448	13.290

De als dividend uitkeerbare winst bedraagt € 13,4 miljoen in 2013 ten opzichte van € 13,3 miljoen in 2012.

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of schuldverminderingen. Bijgevolg is het gecorrigeerd resultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering van 80 %.

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

## Berekening van het resultaat per aandeel

in €	2013	2012
Gewoon nettoresultaat per aandeel	2,40	3,68
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	2,40	3,68
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,65	2,62

Het operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel bedraagt bij een 100 % uitkering afgerond € 2,65 per aandeel.

## Voorgesteld dividend per aandeel

Na afsluiting van het boekjaar werd onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 30 april 2014. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2013	2012
Dividend per aandeel (in €)	2,65	2,62
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	13.458	13.306
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudige operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	100 %	100 %

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

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het KB van 7 december 2010.

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling</b>		
Gestort kapitaal	97.213	97.213
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	134.524	126.984
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.907	-8.977
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-504	-2.003
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-4.692	-2.602
Andere reserves	622	768
<b>Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 7 december 2010 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden</b>		
Portefeuilleresultaat	-2.844	7.610
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39) en van financiële vaste activa	1.590	-2.236
<b>Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is</b>	<b>221.184</b>	<b>220.940</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>235.467</b>	<b>235.080</b>
Geplande dividenduitkering	<b>13.458</b>	13.306
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,65	2,62
<b>Eigen vermogen na dividenduitkering</b>	<b>222.009</b>	<b>221.774</b>
<b>Overblijvende reserve na uitkering</b>	<b>824</b>	<b>834</b>

## TOELICHTING 14. VASTE ACTIVA

### ✓ VASTGOEDBELEGGINGEN

#### Investerings- en herwaarderingsstabel

<i>in duizenden €</i>	2013			2012		
	Binnenstadswinkels	Baan-winkels & shoppingcentra	Totaal	Binnenstadswinkels	Baan-winkels & shoppingcentra	Totaal
<b>Balans op 1 januari</b>	<b>201.147</b>	<b>155.131</b>	<b>356.278</b>	<b>195.663</b>	<b>163.423</b>	<b>359.086</b>
✓ Aankopen van vastgoedbeleggingen	11.670	0	11.670	0	0	0
✓ Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	204	0	204	112	1.325	1.437
✓ Verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.631	-4.717	-6.348	-230	-10.643	-10.873
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-47	-2.939	-2.986	5.602	1.026	6.628
<b>Balans op 31 december</b>	<b>211.343</b>	<b>147.475</b>	<b>358.818</b>	<b>201.147</b>	<b>155.131</b>	<b>356.278</b>
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	216.626	151.162	367.788	206.176	159.009	365.185

Op 31 december 2013 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium € 359 miljoen (€ 356 miljoen). Deze daling met € 3 miljoen ten opzichte van 31 december 2012 is het gevolg van:

- ✓ de investering in een binnenstadswinkel in Brugge met een reële waarde van circa € 11,5 miljoen
- ✓ de verkoop 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
- ✓ een waardedaling van de vastgoedportefeuille met € 3,0 miljoen voornamelijk door de daling van de reële waarde van Julianus Shopping in Tongeren.

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

Op 31 december 2013 zijn er geen vastgoedbeleggingen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen.

### **IFRS 13**

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

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

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

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

### Waardering van vastgoedbeleggingen

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

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

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

De rendementen beschreven in het vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2013 bedraagt 6,3 % (31 december 2012: 6,1 %).

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

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

	31.12.2013	31.12.2012
Gemiddelde brutomarkthuurl per m <sup>2</sup> (in €)		
✓ Binnenstadswinkels	356	333
✓ Baanwinkels & shoppingcentra	99	96
Gemiddeld brutorendement (in %)		
✓ Binnenstadswinkels	5,5 %	5,4 %
✓ Baanwinkels & shoppingcentra	7,3 %	7,0 %
Gemiddeld nettorendement (in %)		
✓ Binnenstadswinkels	4,9 %	4,8 %
✓ Baanwinkels & shoppingcentra	6,5 %	6,1 %
Leegstandspercentage (in %)	4,6 %	2,7 %

In geval van 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 % (van 6,0 % naar 7,0 % gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 53 miljoen of 14 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 6 % tot 40 %. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1 % (van 6,0 % naar 5,0 % gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 75 miljoen of 20 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 6 % tot 28 %.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de bevak (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 22,1 miljoen naar € 21,1 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 16 miljoen of 5 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 2 % tot circa 36 %. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de bevak (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 22,1 miljoen naar € 23,1 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 16 miljoen of 5 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 2 % tot circa 32 %.

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

### **Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen**

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. Deze verslagen zijn gebaseerd op:

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

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

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de business analist van de vennootschap, alsook door de directie van de bevak. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde tijdens de betreffende periode.

### ✓ **ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>602</b>	<b>162</b>
Aankopen	60	561
Afschrijvingen	-102	-121
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>560</b>	<b>602</b>

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

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



## **TOELICHTING 15. FINANCIËLE ACTIVA**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Deelneming EuroInvest Retail Properties	1.029	1.009
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>1.029</b>	<b>1.009</b>

## **TOELICHTING 16. VLOTTENDE ACTIVA**

### **Activa bestemd voor verkoop**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Hasselt, Genkersteenweg	0	1.552
Brussel, Waversesteenweg	0	300
Vilvoorde Leuvensestraat - appartementen	0	147
<b>Totaal activa bestemd voor verkoop</b>	<b>0</b>	<b>1.999</b>

Op 31 december 2013 heeft de bevak geen activa bestemd voor verkoop. Voor de panden in Hasselt en Brussel zijn de aktes verleden in het eerste semester van 2013 en het laatste appartement in het project te Vilvoorde is verkocht in oktober 2013.

### **Handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Openstaande handelsvorderingen	147	209
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	26	35
Dubieuze debiteuren	170	110
Voorziening dubieuze debiteuren	-170	-110
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>173</b>	<b>244</b>

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

### **Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vorderingen < 30 dagen	50	88
Vorderingen 30-90 dagen	42	79
Vorderingen > 90 dagen	55	42
<b>Totaal openstaande handelsvorderingen</b>	<b>147</b>	<b>209</b>

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

## Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Terug te vorderen BTW	0	28
Terug te vorderen belastingen	81	80
Vorderingen op verzekeringen	7	53
Vordering op verbonden vennootschappen	1.807	1.846
Overige vorderingen	3	0
<b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>1.898</b>	<b>2.007</b>

## TOELICHTING 17. EIGEN VERMOGEN

### Evolutie van het kapitaal

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

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2013 € 97.213.233,32 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

## **Toegestaan kapitaal**

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van € 97.213.233,32 door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, artikel 7 van de statuten en het artikel 13 van het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks.

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

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

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

De raad van bestuur heeft in 2013 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

## **Inkoop van eigen aandelen**

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

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

## **Kapitaalverhoging**

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

Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen voorzien in artikel 87 van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en naar de artikelen 20 en volgende van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

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

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

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien, en overeenkomstig artikel 13 §2 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
- 3° behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
- 4° het onder 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

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

## Uitgiftepremies

*in duizenden €*

Datum	Verrichting	2013	2012
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
<b>Totaal uitgiftepremies</b>		<b>4.183</b>	<b>4.183</b>

## Reserves

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

<i>in duizenden €</i>	2013	2012
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-8.977	-8.158
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-202	-592
Impact van aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-0	-258
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	272	31
<b>Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-8.907</b>	<b>-8.977</b>

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

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt vanaf boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering

van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de bevak.

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2013 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

## **TOELICHTING 18. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN**

### **Handelsschulden en andere kortlopende schulden**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Handelsschulden	833	924
Voorschotten ontvangen van huurders	1.134	1.121
Te ontvangen facturen	434	647
Andere kortlopende schulden	173	247
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>2.574</b>	<b>2.939</b>

### **Andere kortlopende verplichtingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Te betalen dividenden	27	32
Waarborgen geïnd in faillissementen	92	103
Andere kortlopende verplichtingen	56	75
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>175</b>	<b>210</b>

### **Overlopende rekeningen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Toe te rekenen interestkosten	488	651
Toe te rekenen leegstandskosten	180	92
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	248	179
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>916</b>	<b>922</b>

## **TOELICHTING 19. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de bevak wordt verwezen naar het verslag van het directiecomité.

### **Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>			<b>2012</b>		
	Schulden met een resterende looptijd van			Schulden met een resterende looptijd van		
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	8.400	113.700	<b>122.100</b>	27.394	89.500	<b>116.894</b>
Financiële leasing	5	12	<b>17</b>	5	17	<b>22</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>8.405</b>	<b>113.712</b>	<b>122.117</b>	<b>27.399</b>	<b>89.517</b>	<b>116.916</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>7 %</b>	<b>93 %</b>	<b>100 %</b>	<b>23 %</b>	<b>77 %</b>	<b>100 %</b>

### **Waarborgen inzake financiering**

De bankkredietovereenkomsten van Vastned Retail Belgium zijn, naast de vereiste tot het behoud van het bevakstatuut en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door het KB van 7 december 2010 op de vastgoedbevak, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de bevak of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeren of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Vastned Retail Belgium nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de bevak zijn er op 31 december 2013 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan.

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

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 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.

## Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>			<b>2012</b>		
	Schulden met een resterende looptijd van			Schulden met een resterende looptijd van		
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	8.400	113.700	<b>122.100</b>	27.394	89.500	<b>116.894</b>
Niet-opgenomen kredietlijnen	8.994	6.300	<b>15.294</b>	0	20.500	<b>20.500</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>17.394</b>	<b>120.000</b>	<b>137.394</b>	<b>27.394</b>	<b>110.000</b>	<b>137.394</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>13 %</b>	<b>87 %</b>	<b>100 %</b>	<b>20 %</b>	<b>80 %</b>	<b>100 %</b>

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 15 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 21 miljoen op 31 december 2012). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn.

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>				<b>2012</b>			
	Schulden met een resterende looptijd van			Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal	
Variabel	8.400	23.700	<b>32.100</b>	<b>26 %</b>	17.394	27.000	<b>44.394</b>	<b>38 %</b>
Vast rentend	0	90.000	<b>90.000</b>	<b>74 %</b>	10.005	62.517	<b>72.522</b>	<b>62 %</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>8.400</b>	<b>113.700</b>	<b>122.100</b>	<b>100 %</b>	<b>27.399</b>	<b>89.517</b>	<b>116.916</b>	<b>100 %</b>

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



## **TOELICHTING 20. FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

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

<b>Samenvatting financiële instrumenten</b> <i>(in duizenden €)</i>	<b>Categ</b>	<b>Niveau</b>	<b>2013</b>		<b>2012</b>	
	<b>orieën</b>		<b>Boek- waarde</b>	<b>Reële waarde</b>	<b>Boek- waarde</b>	<b>Reële waarde</b>
<b>Financiële instrumenten op actief</b>						
<b>Vaste activa</b>						
Financiële vaste activa	C	2	17	17	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	3	3	3	3
<b>Vlottende activa</b>						
Handelsvorderingen	A	2	173	173	245	245
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	91	91	161	161
Kas en kasequivalenten	B	2	1.860	1.860	216	216
<b>Financiële instrumenten op passief</b>						
<b>Langlopende verplichtingen</b>						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	113.712	113.993	89.517	89.843
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	3.106	3.106	4.998	4.998
Andere langlopende verplichtingen	A	2	109	109	118	118
<b>Kortlopende verplichtingen</b>						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	8.405	8.405	27.399	27.399
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	521	521	1.697	1.697
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.576	2.576	2.971	2.971
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	175	175	210	210

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

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

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

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

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

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

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

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

## Reële waarde en de boekwaarde van de financiële derivaten op jaareinde

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

	<i>in duizend en €</i>	Start datum	Einde datum	Rente- voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounti ng Ja/nee	Reële waarde		
							<b>2013</b>	<b>2012</b>	
1	IRS	15.12.2013	15.12.2017	0,79 %	10.000	Ja	17	0	
Financiële vaste activa					10.000		17	-0	
2a	IRS	01.10.2009	01.10.2014	3,02 %	25.000	Ja	0	-1 240	
3	IRS	15.04.2013	15.04.2018	2,29 %	10.000	Nee	-589	-801	
4	IRS	06.10.2013	06.10.2018	2,60 %	15.000	Nee	-1.118	-1 326	
5	IRS	06.10.2013	06.10.2018	2,50 %	10.000	Nee	-698	-834	
6	IRS	15.12.2013	15.12.2018	2,50 %	10.000	Nee	-701	-797	
Andere langlopende financiële verplichtingen							-3.106	-4.998	
2b	IRS	01.10.2009	01.10.2014	3,02 %	25.000	Ja	-521	0	
	IRS callable	12.05.2008	15.04.2013	3,93 %	10.000	Nee	0	-109	
	IRS	06.10.2008	06.10.2013	4,43 %	25.000	Nee	0	-825	
	IRS	15.12.2008	16.12.2013	4,105 %	20.000	Ja	0	-763	
Andere kortlopende financiële verplichtingen							-521	-1.697	
<b>Totaal reële waarde financiële derivaten</b>							<b>-3.610</b>	<b>-6.695</b>	
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:									
✓	In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							-504	-2.003
✓	In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							-4.692	-2.602
✓	In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)							1.586	-2.090
<b>Totaal reële waarde financiële derivaten</b>							<b>-3.610</b>	<b>-6.695</b>	

Deze renteswaps hebben op 31 december 2013 een negatieve marktwaarde van - € 3,6 miljoen (contractueel notioneel bedrag: € 80 miljoen) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling. Renteswaps 1 is aangekocht in het vierde kwartaal van 2013. De vervaldatum van renteswap 2 is op 1 oktober 2014 waardoor deze renteswap vanaf het vierde kwartaal van 2013 als kortlopend beschouwd is. Deze omzetting is in bovenstaand overzicht opgedeeld in 2a en 2b.

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

Vastned Retail Belgium classificeert op 31 december 2013 renteswaps 1 en 2(a+b) als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswaps effectief zijn. De waardeschommelingen van renteswaps 3 tot en met 6 worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

## Beheer van de financiële risico's

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

### ✓ **Financieringsrisico**

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

Vastned Retail Belgium streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Vastned Retail Belgium ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijn kredietovereenkomsten op 31 december 2013 is 2,8 jaar. Ook heeft Vastned Retail Belgium haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 5 Europese financiële instellingen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Vastned Retail Belgium kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het verslag van het Directiecomité alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

### ✓ **Liquiditeitsrisico**

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

De bankkredietovereenkomsten van Vastned Retail Belgium zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Vastned Retail Belgium of haar financiële interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2013 beschikt de bevak nog over € 15 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Vastned Retail Belgium kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het verslag van het Directiecomité alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

### ✓ **Renterisico**

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

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het langetermijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2013 liggen de rentevoeten op de kredieten van de bevak vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,3 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Vastned Retail Belgium kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het verslag van het Directiecomité alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 11. Financieel resultaat" in het Financieel verslag.

## **TOELICHTING 21. BEREKENING SCHULDGRAAD**

De enkelvoudige schuldgraad op 31 december 2013 bedraagt 34 %.

<i>In duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Langlopende financiële schulden	19	113.712	89.517
Andere langlopende verplichtingen		109	118
Kortlopende financiële schulden	19	8.405	27.399
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.574	2.939
Andere kortlopende verplichtingen	18	175	210
<b>Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening</b>		<b>124.975</b>	<b>120.183</b>
Activa		364.985	362.879
Financiële vaste activa		-17	0
<b>Totaal activa voor schuldgraadberekening</b>		<b>364.968</b>	<b>362.879</b>
<b>Schuldgraad</b>		<b>34 %</b>	<b>33 %</b>

## **TOELICHTING 22. VERBONDEN PARTIJEN**

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

### **Bestuurders en directieleden**

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Bestuurders	62	62
Directieleden	425	419
<b>Totaal</b>	<b>487</b>	<b>481</b>

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

### **TOELICHTING 23. LIJST VAN DE DOCHTERONDERNEMINGEN**

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheids- belang <i>In duizenden €</i>	
				2013	2012
EuroInvest Retail Properties nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100 %	0	0
<b>Totaal minderheidsbelangen</b>				<b>0</b>	<b>0</b>

### **TOELICHTING 24. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN**

<i>in duizenden €</i>	2013	2012
<i>incl. niet aftrekbare BTW</i>		
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	71	85
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t. andere controleopdrachten	11	0
<b>Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten</b>	<b>82</b>	<b>85</b>

### **TOELICHTING 25. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN**

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

Op 31 december 2013 heeft Vastned Retail verder als voorwaardelijke verplichtingen de waarborgen inzake financieringen. Er zijn geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de vastgoedbevak ten minste voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door het KB op de vastgoedbevaks. Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist.

### **TOELICHTING 26. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2013.

**TOELICHTING 27. SOCIALE BALANS**

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

100

218

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	7,0		7,0
Deeltijds	1002	1,0		1,0
Totaal in voltijdsequivalenten (VTE)	1003	7,5		7,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	11.202,4		11.202,4
Deeltijds	1012	932,0		932,0
Totaal	1013	12.134,4		12.134,4
Personeelskosten				
Voltijds	1021	571.928,8		571.928,8
Deeltijds	1022	20.417,09		20.417,09
Totaal	1023	591.591,18		591.591,18
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	8.135,87		8.135,87

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	7,7	0	7,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	12.220,2	0	12.220,2
Personeelskosten	1023	616.750,94	0	616.750,94
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	8.106,41	0	8.106,41

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

#### UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,1	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	229,6	
Kosten voor de onderneming	152	3 308,0	



## TABEL VAN HET PERSONEELVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

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

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

## INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDES HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803		5813	196,0
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
Waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	196,0
Waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	