

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

**GECONSOLIDEERDE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S**

NAAM VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMING OF VAN HET CONSORTIUM<sup>1,2</sup> :

**Vastned Retail Belgium NV**

Rechtsvorm: **Naamloze vennootschap**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Nr.: **18**

Postnummer: **2600**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Rechtspersonensregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van : 0431391860- **Antwerpen**

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

Ondernemingsnummer

**0431.391.860**

DATUM

**14/11/2014**

van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van

bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

**29/04/2015**

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

**01/01/2014**

tot

**31/12/2014**

Vorig boekjaar van

**01/01/2013**

tot

**31/12/2013**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt: ja / nee<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 COMMISSARISSSEN van de geconsolideerde onderneming

*de Groot Taco*

*Schubertlaan 16, 3723 LN Bilthoven (Nederland)*

*Functie: Bestuurder*

*Mandaat: 30/04/2014 – 26/04/2017*

*Roovers Hubert Karel Marie*

*Franklin Rooseveltlaan 38, 4835 AB Breda (Nederland)*

*Functie: Bestuurder*

*Mandaat: 30/04/2014 – 29/04/2015*

**(vervolg op volgende bladzijden)**

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

. het geconsolideerde jaarverslag

. het verslag van de commissarissen over de geconsolideerde jaarrekening

ZO DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VAN EEN BUITENLANDSE VENNOOTSCHAP DOOR EEN BELGISCHE DOCHTER WORDT NEERGELEGD:

Naam van de Belgische dochter die de neerlegging verricht (artikel 113, § 2,4<sup>a</sup> van het Wetboek van vennootschappen):

Btw- of nationaal nummer van de Belgische dochter die de neerlegging verricht

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

Totaal aantal neergelegde bladen:

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)

**de Groot Taco  
Bestuurder**

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)

**Reinier Walta  
Bestuurder**

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

<sup>2</sup> Een consortium dient de staat IV (blad conso 9) in te vullen

<sup>3</sup> Facultatieve vermelding

Vervolg van de lijst der BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van blz. CONSO 2.)

*Nicolaas J.M. van Ommen*

*Beethovenweg 50, 2202 AH Noordwijk aan Zee (Nederland)*

*Functie: Bestuurder*

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

*Tom de Witte*

*Kamerlingh Onnestraat 69, 2984 ED Ridderkerk (Nederland)*

*Functie: Bestuurder*

*Mandaat: 25/04/2012 – 31/10/2014*

*Reinier Walta*

*Bastion7, 1945 EB Beverwijk (Nederland)*

*Functie: Bestuurder*

*Mandaat: 15/12/2014 – 25/04/2018*

*Jean-Pierre Blumberg*

*Plataandreef 7, 2900 Schoten*

*Functie : Bestuurder*

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

*European Maritime Surveys Organisation BVBA*

*vertegenwoordigd door Chris Peeters*

*Jan Moorkensstraat 68, 2600 Antwerpen*

*Functie: Bestuurder*

*Mandaat: 30/04/2014 – 26/04/2017*

*Deloitte bedrijfsrevisoren 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)

**GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Huurinkomsten	4	22.011	21.743
Met verhuur verbonden kosten	4	-81	-72
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>21.930</b>	<b>21.671</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.506	1.548
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.506	-1.548
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		43	37
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>21.973</b>	<b>21.708</b>
Technische kosten	5	-582	-460
Commerciële kosten	5	-319	-215
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-219	-168
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.223	-1.229
Andere vastgoedkosten	5	-125	-204
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2.468</b>	<b>-2.276</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>19.505</b>	<b>19.432</b>
Algemene kosten	6	-1.248	-1.066
Andere operationele opbrengsten en kosten		25	77
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>		<b>18.282</b>	<b>18.443</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-1.870	273
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	11.102	-3.030
Ander portefeuilleresultaat	10	-1.305	-154
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>26.209</b>	<b>15.532</b>
Financiële opbrengsten	11	6	3
Netto interestkosten	11	-4.187	-4.883
Andere financiële kosten	11	-10	-11
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	11	-1.240	1.586
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>		<b>-5.431</b>	<b>-3.305</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>20.778</b>	<b>12.227</b>
Vennootschapsbelasting		-290	-33
<b>Belastingen</b>		<b>-290</b>	<b>-33</b>

<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>20.488</b>	<b>12.194</b>
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	13.801	13.448
Portefeullieresultaat	8-9-10	7.927	-2.911
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen		-1.240	1.657
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		20.494	12.194
Minderheidsbelangen		-6	0

<b>RESULTAAT PER AANDEEL (in €)</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat	13	4,03	2,40
Verwaterd nettoresultaat	13	4,03	2,40
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	2,72	2,65

#### **GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT**

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

**GECONSOLIDEERDE BALANS**

<b>ACTIVA</b> in duizenden €	<b>Toelichting</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Vaste activa</b>		<b>357.023</b>	<b>362.265</b>
Immateriële vaste activa		3	7
Vastgoedbeleggingen	14	356.536	361.678
Andere materiële vaste activa	14	477	560
Financiële vaste activa	19	0	17
Handelsvorderingen en andere vaste activa		7	3
<b>Vlottende activa</b>		<b>5.391</b>	<b>2.768</b>
Activa bestemd voor verkoop	15	4.156	0
Handelsvorderingen	15	163	173
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	213	91
Kas en kasequivalenten		339	1.860
Overlopende rekeningen		520	644
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>362.414</b>	<b>365.033</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> in duizenden €	<b>Toelichting</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>242.967</b>	<b>235.467</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>		<b>242.800</b>	<b>235.467</b>
Kapitaal	16	97.213	97.213
Uitgiftepremies	16	4.183	4.183
Reserves		120.910	121.877
Nettoresultaat van het boekjaar		20.494	12.194
<b>Minderheidsbelangen</b>	22	<b>167</b>	<b>0</b>
<b>Verplichtingen</b>		<b>119.447</b>	<b>129.566</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>91.632</b>	<b>116.965</b>
Langlopende financiële schulden	18	86.906	113.712
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>86.900</i>	<i>113.700</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>6</i>	<i>12</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	19	4.552	3.106
Andere langlopende verplichtingen		174	109
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	38
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>27.815</b>	<b>12.601</b>
Voorzieningen		205	0
Kortlopende financiële schulden	18	19.256	8.405
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>2.250</i>	<i>8.400</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>6</i>	<i>5</i>
<i>Andere kortlopende financiële schulden</i>		<i>17.000</i>	<i>0</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen	19	0	521
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	7.209	2.576
Andere kortlopende verplichtingen	17	136	175
Overlopende rekeningen	17	1.009	924
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>362.414</b>	<b>365.033</b>

<b>SCHULDGRAAD</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Schuldgraad (max. 65%)	31%	34%

<b>NETTOWAARDE PER AANDEEL <i>in €</i></b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Nettowaarde (reële waarde)	47,81	46,37
Nettowaarde (investeringswaarde)	49,59	48,13
Nettoactiefwaarde EPRA	48,71	47,08

## MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	RESERVES						Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
			Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal reserves			
			Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde *							
<b>Balans op 31 december 2012</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>127.648</b>	<b>-9.055</b>	<b>-2.003</b>	<b>-2.602</b>	<b>1.031</b>	<b>115.020</b>	<b>18.664</b>	<b>0</b>	<b>235.080</b>
Globaalresultaat 2013				1.499				1.499	12.194		13.693
Overboeking door resultaatverwerking 2012											
Overboeking van portefeuilresultaat naar reserves			7.340	75				7.415	-7.415		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva						-2.090		-2.090	2.090		0
Overige mutaties							33	33	-33		0
Dividend boekjaar 2012									-13.306		-13.306
<b>Balans op 31 december 2013</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>134.988</b>	<b>-8.980</b>	<b>-504</b>	<b>-4.692</b>	<b>1.064</b>	<b>121.877</b>	<b>12.194</b>	<b>0</b>	<b>235.467</b>
Globaalresultaat 2014					297			297	20.494	-6	20.785
Overboeking door resultaatverwerking 2013											
Overboeking van portefeuilresultaat naar reserves			-2.849	-62				-2.911	2.911		0
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva						1.586		1.586	-1.586		0
Overige mutaties							61	61	-61		0
Minderheidsbelang Gent Veldstraat 23-27 nv										173	173
Dividend boekjaar 2013									-13.458		-13.458
<b>Balans op 31 december 2014</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>132.139</b>	<b>-9.042</b>	<b>-206</b>	<b>-3.106</b>	<b>1.125</b>	<b>120.910</b>	<b>20.494</b>	<b>167</b>	<b>242.967</b>

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

**GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>1.860</b>	<b>216</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>13.038</b>	<b>13.334</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>26.209</b>	<b>15.532</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-4.191</b>	<b>-4.937</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>		<b>-1.619</b>	<b>1.445</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>		<b>-6.913</b>	<b>1.300</b>
✓	Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	86	106
✓	Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	8 1.870	-273
✓	Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	-312	-131
✓	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9 -11.102	3.030
✓	Ander portefeuilleresultaat	10 1.305	154
✓	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	19 1.240	-1.586
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>-448</b>	<b>-6</b>
Beweging van activa			
✓	Handelsvorderingen	15 11	72
✓	Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15 -122	70
✓	Overlopende rekeningen	192	-42
Beweging van verplichtingen			
✓	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-486	-219
✓	Andere kortlopende verplichtingen	17 -39	-35
✓	Overlopende rekeningen	-4	148
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>17.390</b>	<b>-3.577</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		0	-66
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		-20.885	0
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen		14 0	-11.670
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		14 -36	-204
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		-68	-258
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		8 38.379	8.621
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-31.949</b>	<b>-8.113</b>
Terugbetaling van leningen		-35.550	-10.000
Opname van leningen		17.000	15.206
Aflossing van financiële leaseverplichtingen		18 -5	-5
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		64	-8
Betaling van dividenden		13 -13.458	-13.306
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>339</b>	<b>1.860</b>



## **TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

### **TOELICHTING 1. JAARREKENINGSCHEMA VOOR GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN**

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

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

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

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

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

#### **Verklaring van overeenstemming**

Vastned Retail Belgium is een openbare gerelementeerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2014 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de "Groep"). De jaarrekening van Vastned Retail Belgium is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 16 maart 2015 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 29 april 2015.

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

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

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

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

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

### Voorstellingsbasis

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

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

### Consolidatieprincipes

#### a. Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de veranderlijke opbrengsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van de opbrengsten te beïnvloeden. De jaarrekening van een dochteronderneming wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig werden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de dochterondernemingen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de dochterondernemingen komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

#### b. Geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep worden bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van dochterondernemingen is in Toelichting 22 opgenomen.

### Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Groep zeggenschap verkrijgt over een geïntegreerde combinatie van activiteiten en activa die overeenstemmen met de definitie van bedrijf overeenkomstig IFRS 3 - *Bedrijfscombinaties*, worden activa, verplichtingen en alle voorwaardelijke verplichtingen van het aangeschafte bedrijf, apart opgenomen aan reële waarde op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt de positieve variatie tussen enerzijds de som van de aanschaffingswaarde, het voormalig aangehouden belang in de entiteit die voorheen niet gecontroleerd was (indien van toepassing) en de erkende minderheidsbelangen (indien van toepassing) en anderzijds de reële waarde van de aangeschafte netto-activa. Indien dit verschil negatief is ("negatieve goodwill"), wordt het onmiddellijk opgenomen in het resultaat na bevestiging van de waarden. Alle transactiekosten worden onmiddellijk ten laste genomen en vormen geen onderdeel van de bepaling van de aanschaffingswaarde.

Overeenkomstig IFRS 3, kan de goodwill bepaald worden op voorlopige basis op de aanschaffingsdatum en aangepast worden binnen de 12 volgende maanden.

Na zijn eerste opname, wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een waardeverminderingstest (impairment test) die ten minste elk jaar wordt uitgevoerd voor kasstroomgenererende entiteiten waaraan de goodwill was toegekend. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende entiteit haar gebruikswaarde overschrijdt, wordt de daaruit voortvloeiende waardevermindering opgenomen in het resultaat en eerst toegewezen als vermindering van de eventuele goodwill en dan toegewezen aan de andere activa van de entiteit, in verhouding tot hun boekwaarde. Een waardeverminderingverlies geboekt op goodwill wordt niet teruggeboekt tijdens een volgende jaar.

In het geval van de verkoop of in geval van verlies van controle bij een gedeeltelijke verkoop van een dochteronderneming, wordt het bedrag van de goodwill dat is toegekend aan deze entiteit inbegrepen in de bepaling van het resultaat op de verkoop.

Wanneer de Groep een bijkomend belang verwerft in een dochteronderneming die voorheen reeds gecontroleerd werd of wanneer de Groep een deel van een belang in een dochteronderneming verkoopt zonder de controle te verliezen, wordt de goodwill erkend op het moment van het verwerven van controle niet beïnvloed. De transactie met de minderheidsbelangen beïnvloedt de overgedragen resultaten van de Groep.

### **Vreemde valuta**

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

### **Vastgoedresultaat**

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

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

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

### **Vastgoedkosten en algemene kosten**

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

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

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

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

## **Financieel resultaat**

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

## **Belastingen op het resultaat**

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperioden verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit taks. 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 taks, verschuldigd door vennootschappen die door de geregementeerde vastgoedvennootschap overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

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

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

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

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

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

## **Immateriële vaste activa**

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

## **Vastgoedbeleggingen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De vastgoedbeleggingen worden, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan reële waarde. Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed

geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht dienaangaande (zie [www.beama.be](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 gereguleerde vastgoedvennootschappen uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden.

Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen -op basis van een representatief 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 worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de reserves.

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

#### ***e. Vervreemding van vastgoedbeleggingen***

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

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

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

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

### **Andere materiële vaste activa**

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

De vaste activa onder zeggenschap van de entiteit die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen worden 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.

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

**c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen**

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

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

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

**Zonnepanelen**

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

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

**d. Vervreemding en buitengebruikstelling**

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

**Waardevermindingsverliezen**

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

**Financiële instrumenten****a. Handelsvorderingen**

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

boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige, geschatte kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

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

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

Schuldbewijzen waarvan de Groep 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 Groep 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 Groep, 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 kredietoverschrijvingen 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 Groep.

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

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



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

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

✓ **Hedge accounting**

De Groep 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 Groep de afdekkingsrelatie herroept, het afdekkingsinstrument verkoopt of beëindigt, of uitvoert, 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 geconsolideerde 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 19. 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 2014 zowel als eiseres als verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die (volgens de informatie waarover de vennootschap op datum van dit jaarverslag beschikt) naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke weerslag zullen hebben op de activa, passiva of resultaten van de vennootschap.

**TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE**

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

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

**Per bedrijfssegment**

De twee bedrijfssegmenten omvatten de binnenstadswinkels en baanwinkels.

- ✓ De categorie "binnenstadswinkels" omvat de winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retail organisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.
- ✓ De categorie "baanwinkels" betreft enerzijds alleenstaande gebouwen of retailparken gelegen langs belangrijke verkeersassen en meestal met een grootschalige verkooppervlakte (vanaf 400 m<sup>2</sup>). Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcipeerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking.

De categorie "corporate" omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

**Winst- en verliesrekening per segment**

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnenstadswinkels		Baanwinkels		Corporate		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	11.466	10.954	10.545	10.789			22.011	21.743
Met verhuur verbonden kosten	2	-52	-83	-20			-81	-72
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>11.468</b>	<b>10.902</b>	<b>10.462</b>	<b>10.769</b>			<b>21.930</b>	<b>21.671</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-2	-1	45	38			43	37
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>11.466</b>	<b>10.901</b>	<b>10.507</b>	<b>10.807</b>			<b>21.973</b>	<b>21.708</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>10.092</b>	<b>9.700</b>	<b>9.250</b>	<b>9.564</b>	<b>-1.060</b>	<b>-821</b>	<b>18.282</b>	<b>18.443</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-73	-52	-1.797	325			-1.870	273
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.739	-59	2.363	-2.971			11.102	-3.030
Ander portefeuilleresultaat	-1.329	-149	24	-5			-1.305	-154
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>17.429</b>	<b>9.440</b>	<b>9.840</b>	<b>6.913</b>	<b>-1.060</b>	<b>-821</b>	<b>26.209</b>	<b>15.532</b>
Financieel resultaat					-5.431	-3.305	-5.431	-3.305
Belastingen					-290	-33	-290	-33
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>17.429</b>	<b>9.440</b>	<b>9.840</b>	<b>6.913</b>	<b>-6.781</b>	<b>-4.159</b>	<b>20.488</b>	<b>12.194</b>

<sup>1</sup> Tot op datum van desinvestering, zijnde 22 december 2014, bevatte dit segment eveneens het shopping centrum Julianus Shopping in Tongeren. Shoppingcentra zijn complexen van verschillende winkels die commercieel op elkaar aangewezen zijn en waar er gemeenschappelijke commerciële en promotionele aspecten zijn.

**Kerncijfers per segment**

<b>BEDRIJFSSEGMENTERING</b>	<b>Binnenstads- winkels</b>		<b>Baanwinkels</b>		<b>TOTAAL</b>		
	<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Reële waarde van het vastgoed		242.031	211.386	114.505	150.292	356.536	361.678
✓ waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)		0	204	36	0	36	204
✓ waarvan verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen		26.605	0	0	0	26.605	0
✓ waarvan aankopen/verwervingen van vastgoedbeleggingen		0	11.670	0	0	0	11.670
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)		-4.699	-1.631	-38.186	-4.718	-42.885	-6.349
Investeringswaarde van het vastgoed		248.082	216.671	117.368	154.049	365.450	370.720
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)		4,7%	5,2%	9,2%	7,2%	6,2%	6,0%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )		34.241	33.624	77.353	113.338	111.594	146.962
Bezettingsgraad (%)		98%	95%	98%	96%	98%	95%

**Per geografische regio**

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

<b>GEOGRAFISCHE SEGMENTERING</b>	<b>Vlaanderen</b>		<b>Wallonië</b>		<b>Brussel</b>		<b>TOTAAL</b>		
	<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Huurinkomsten		15.004	14.704	3.984	4.021	3.023	3.018	22.011	21.743
Reële waarde van het vastgoed		256.403	250.478	45.199	58.006	54.934	53.194	356.536	361.678
Investeringswaarde van het vastgoed		262.813	256.740	46.330	59.456	56.307	54.524	365.450	370.720
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)		5,9%	5,9%	8,8%	6,9%	5,5%	5,7%	6,2%	6,0%
Investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)		-49	181	85	23	0	0	36	204
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)		-31.362	-6.349	-11.523	0	0	0	-42.885	-6.349

**TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT****Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Huur	22.642	22.118
Huurkortingen	-660	-375
Vergoeding voor vroegtijdige verbroken huurcontracten	29	0
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>22.011</b>	<b>21.743</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 113 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 53% (48% in 2013) van de huurinkomsten uit, zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 19% van de huurinkomsten (12% in 2013). In 2014 zijn er 3 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Vastned Retail Belgium (5 huurders in 2013).

**Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten**

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	19.922	21.547
Tussen één en vijf jaar	20.110	28.181
Meer dan vijf jaar	128	221
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>40.160</b>	<b>49.949</b>

De daling in de toekomstige minimum huurinkomsten per 31 december 2014 met € 9,8 miljoen is hoofdzakelijk te wijten aan de desinvestering van 19 niet-strategische panden in 2014, deels gecompenseerd door de verwerving van de binnenstadswinkel in Gent.

**Met verhuur verbonden kosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-110	-109
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-70	-84
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	99	121
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-81</b>	<b>-72</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>2014</b>	<b>2013</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	33	64
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.473	1.484
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>1.506</b>	<b>1.548</b>

Huurlasten gedragen door de eigenaar	-33	-64
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.473	-1.484
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>-1.506</b>	<b>-1.548</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. Vastned Retail Belgium oefent haar activiteiten zelf uit en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het uitvoerend beheer van het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" dat wordt beheerd door de externe beheerder Devimo Consult nv. Dit beheer staat evenwel onder toezicht van de coo van Vastned Retail Belgium die de nodige interne controles heeft ingebouwd. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

**TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN****Technische kosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-112</b>	<b>-112</b>
Verzekeringspremies	-112	-112
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>-470</b>	<b>-348</b>
Groot onderhoud	-464	-341
Schadegevallen	-6	-7
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-582</b>	<b>-460</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 zijn in het boekjaar 2014 gestegen door geplande dakrenovaties.

**Commerciële kosten**

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

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuur, zonder leegstandperiode, 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>2014</b>	<b>2013</b>
Leegstandslasten van het boekjaar	-169	-125
Leegstandslasten van vorige boekjaren	12	13
Onroerende voorheffing leegstand	-97	-76
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	35	20
<b>Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-219</b>	<b>-168</b>

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

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

**Beheerskosten van het vastgoed**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Externe beheersvergoedingen	-4	-35
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.219	-1.194
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	-152	-189
<i>Personeelsbeloningen</i>	-726	-708
<i>Overige kosten</i>	-341	-297
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-1.223</b>	<b>-1.229</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.

**Andere vastgoedkosten**

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

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



**TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Belasting ICB	-218	-227
Ereloon commissaris	-80	-77
Bezoldigingen bestuurders	-31	-31
Liquidity provider	-14	-14
Financiële dienst	-10	-5
Personeelsbeloningen	-441	-403
Advieskosten	-108	-20
Overige kosten	-346	-289
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-1.248</b>	<b>-1.066</b>

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

**TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>			<b>2013</b>		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	<b>TOTAAL</b>	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	<b>TOTAAL</b>
<b>Vergoedingen van de werknemers</b>	<b>457</b>	<b>266</b>	<b>723</b>	<b>444</b>	<b>242</b>	<b>686</b>
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	281	155	<b>436</b>	282	144	<b>426</b>
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	13	8	<b>21</b>	13	8	<b>21</b>
Sociale zekerheid	79	49	<b>128</b>	77	46	<b>123</b>
Variabele vergoedingen	39	25	<b>64</b>	26	16	<b>42</b>
Ontslagvergoedingen	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
Overige lasten	45	29	<b>74</b>	46	28	<b>74</b>
<b>Vergoedingen van het directiecomité</b>	<b>269</b>	<b>175</b>	<b>444</b>	<b>264</b>	<b>161</b>	<b>425</b>
Voorzitter directiecomité	69	68	<b>137</b>	65	65	<b>130</b>
<i>Vaste vergoeding</i>	61	61	122	60	61	121
<i>Variabele vergoeding</i>	8	7	15	5	4	9
Andere leden directiecomité	200	107	<b>307</b>	199	96	<b>295</b>
<i>Vaste vergoeding</i>	186	80	266	184	73	257
<i>Variabele vergoeding</i>	14	15	29	15	12	27
<i>Pensioenverplichtingen</i>	0	12	12	0	11	11
<b>Totaal personeelsbeloningen</b>	<b>726</b>	<b>441</b>	<b>1.167</b>	<b>708</b>	<b>403</b>	<b>1.111</b>

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

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

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

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Aanschaffingswaarde	43.176	4.208
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindering-verliezen	-291	2.288
<b>Boekwaarde (reële waarde)</b>	<b>42.885</b>	<b>6.496</b>
Verkoopprijs	42.581	7.105
Verkoopkosten	-1.566	-336
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>41.015</b>	<b>6.769</b>
<b>Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-1.870</b>	<b>273</b>

Vastned Retail Belgium heeft in 2014 in totaal 19 niet-strategische baanwinkelpanden en binnenstadswinkels op secundaire locaties gedesinvesteerd met een totale reële waarde van € 42,9 miljoen.

Deze desinvesteringen betreffen het Julianus Shopping Center in Tongeren en winkelpanden in Vilvoorde, Hoboken, Bree, Chênée, Flémalle, Genk, La Louvière, Malmédy, Mons, Sint-Pieters-Leeuw, Waterloo, Antwerpen, Westerlo, Hasselt en Wilrijk met een totale brutowinkeloppervlakte van circa 39.000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	15.855	7.003
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-4.753	-10.033
<b>Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>11.102</b>	<b>-3.030</b>

In 2014 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille gestegen met 3% ten opzichte van jaareinde 2013. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2014 dan ook positief en bedragen € 11,1 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van - € 3,0 miljoen in 2013. De stijging van de reële waarde in 2014 is voornamelijk te danken aan de winkelpanden gelegen op toplocaties, zowel in de binnensteden van grote steden als bij de belangrijke perifere retailparken waar een aanscherping van de rendementen heeft plaats gevonden in de loop van 2014.

**TOELICHTING 10. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-207	-131
Andere variaties	-1.098	-23
<b>Totaal ander portefeuilleresultaat</b>	<b>-1.305</b>	<b>-154</b>

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

**TOELICHTING 11. FINANCIËEL RESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Financiële opbrengsten	6	3
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-3.652	-4.529
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-535	-354
Andere financiële kosten	-10	-11
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-1.240	1.586
<b>Totaal financieel resultaat</b>	<b>-5.431</b>	<b>-3.305</b>

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)) bedraagt voor het boekjaar 2014 - € 4,2 miljoen (- € 4,9 miljoen in 2013). De daling met € 0,7 miljoen of 14% is hoofdzakelijk het gevolg van de inwerkingtreding van interest rate swaps (ter indekking van kredieten met variabele rentevoet) aan lagere rentevoeten dan de rentevoet van de interest rate swaps die op vervaldatum gekomen zijn. De gemiddelde rentevoet van de vennootschap is voor het boekjaar 2014 gedaald tot 3,2% inclusief bankmarges in vergelijking met 4,0% voor het boekjaar 2013.

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

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

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

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

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

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

### **TOELICHTING 12. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Vennootschapsbelasting	-290	-33
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-290</b>	<b>-33</b>

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

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

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

	<b>2014</b>	<b>2013</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 gemiddeld aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	5.078.525	5.078.525

**Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering**

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	20.494	12.194
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen en terugneming van afschrijvingen en waardeverminderingen	58	70
✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa	2.207	-1.590
✓ Portefeuilresultaat	-9.111	2.844
<b>Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht</b>	<b>13.648</b>	<b>13.518</b>
<b>Verplichte uitkering: 80%</b>	<b>10.918</b>	<b>10.814</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	13.590	13.448
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	13.801	13.448

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium nv, bedraagt € 13,6 miljoen in 2014 ten opzichte van € 13,4 miljoen in 2013. Het verschil met het operationeel uitkeerbaar resultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening betreft het operationeel uitkeerbaar resultaat van de dochtervennootschappen Veldstraat 23-27 en EuroInvest Retail Properties.

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

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

**Berekening van het resultaat per aandeel**

<i>in €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Gewoon nettoresultaat per aandeel	4,03	2,40
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	4,03	2,40
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (enkelvoudige jaarrekening)	2,68	2,65
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel van de dochtervennootschappen Veldstraat 23-27 nv en EuroInvest Retail Properties nv.	0,04	0
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (geconsolideerde jaarrekening)	2,72	2,65

**Voorgesteld dividend per aandeel**

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

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

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

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

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium nv.

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</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	131.743	134.524
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.970	-8.907
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-206	-504
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-3.106	-4.692
Andere reserves	625	622
<b>Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden</b>		
Portefeuilleresultaat	9.111	-2.844
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39) en van financiële vaste activa	-2.207	1.590
<b>Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is</b>	<b>228.386</b>	<b>221.184</b>
<b>Eigen vermogen enkelvoudig</b>	<b>242.800</b>	<b>235.467</b>
Geplande dividenduitkering	<b>13.814</b>	<b>13.458</b>

Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividend per aandeel (in €)	2,72	2,65
<b>Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering</b>	<b>228.986</b>	<b>222.009</b>
<b>Overblijvende reserve na uitkering</b>	<b>600</b>	<b>824</b>



**TOELICHTING 14. VASTE ACTIVA****VASTGOEDBELEGGINGEN****Investerings- en herwaarderingstabel**

<i>in duizenden €</i>	2014			2013		
	Binnensta dswinkels	Baanwin kels <sup>2</sup>	Totaal	Binnenstad: winkels	Baanwin kels	Totaal
<b>Balans op 1 januari</b>	<b>211.386</b>	<b>150.292</b>	<b>361.678</b>	<b>201.202</b>	<b>157.981</b>	<b>359.183</b>
✓ Aankopen van vastgoed- beleggingen	0	0	0	11.670	0	11.670
✓ Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	0	36	36	204	0	204
✓ Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	26.605	0	26.605	0	0	0
✓ Verkopen van vastgoed- beleggingen	-4.699	-38.186	-42.885	-1.631	-4.718	-6.349
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.739	2.363	11.102	-59	-2.971	-3.030
<b>Balans op 31 december</b>	<b>242.031</b>	<b>114.505</b>	<b>356.536</b>	<b>211.386</b>	<b>150.292</b>	<b>361.678</b>
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	248.082	117.368	365.450	216.671	154.049	370.720

Op 31 december 2014 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 357 miljoen (€ 362 miljoen). Deze afname met € 5 miljoen in 2014 ten opzichte van 31 december 2013 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- ✓ de desinvestering van 19 niet-strategische baanwinkels en binnenstadswinkels op secundaire locaties met een totale reële waarde van € 42,9 miljoen op 31 december 2013.
- ✓ de verwerving van een binnenstadswinkel op een toplocatie in de Veldstraat in Gent met een reële waarde van circa € 26,7 miljoen
- ✓ een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 11,1 miljoen voornamelijk bij de winkelpanden gelegen op toplocaties, zowel in de binnensteden van grote steden als bij de belangrijke perifere retailparken door een aanscherping van de rendementen

In 2014 heeft Vastned Retail Belgium 99% van de aandelen van de vennootschap Veldstraat 23-27 nv verworven voor een aankoopssom van € 21,7 miljoen. Veldstraat 23-27 bevat € 0,7 miljoen cash. De nettokasstroom naar aanleiding van de verwerving bedraagt dus € 21,0 miljoen. Het winkelpand vertegenwoordigt een reële waarde van € 26,7 miljoen en genereert een huurinkomstenstroom van circa € 1,1 miljoen op jaarbasis. Daarnaast wordt een uitgestelde belasting van € 3,7 miljoen opgenomen naar aanleiding van deze verwerving. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwerving.

Het vastgoed is op 31 december 2014 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 365 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

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

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

<sup>2</sup> Tot op datum van desinvestering, zijnde 22 december 2014, bevatte dit segment eveneens het shopping centrum Julianus Shopping in Tongeren.

**IFRS 13**

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

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

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

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

**Waardering van vastgoedbeleggingen**

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

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

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

De rendementen beschreven in het vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2014 bedraagt 5,7% (6,3% op 31 december 2013).

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

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

	31.12.2014	31.12.2013
Gemiddelde brutomarkthuur per m <sup>2</sup> (in €)		
✓ Binnenstadswinkels	373	356
✓ Baanwinkels	105	99
Gemiddeld brutorendement (in %)	5,7%	6,3%
✓ Binnenstadswinkels	5,2%	5,6%
✓ Baanwinkels	6,9%	7,3%
Gemiddeld nettorendement (in %)	5,1%	5,6%
✓ Binnenstadswinkels	4,6%	4,9%
✓ Baanwinkels	6,1%	6,5%
Leegstandspercentage (in %)	2,1%	4,6%

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

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

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

### Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

### **ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>560</b>	<b>602</b>
Aankopen	0	60
Afschrijvingen	-83	-102
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>477</b>	<b>560</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 Orchestra. De subsidie die Vastned Retail Belgium hiertoe krijgt door middel van groenestroomcertificaten, bedraagt € 250 per 1.000 Kwh opgewekte energie. De investering in zonnepanelen bedroeg in 2012 € 0,5 miljoen en genereert een rendement van 7,6%. De inkomsten van de zonnepanelen zijn opgenomen in de rubriek "Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven".

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

### **TOELICHTING 15. VLOTTENDE ACTIVA**

#### **Activa bestemd voor verkoop**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Hoboken Zeelandstraat	1.912	0
Antwerpen Abdijstraat	470	0
Overige	1.774	0
<b>Totaal activa bestemd voor verkoop</b>	<b>4.156</b>	<b>0</b>

**Handelsvorderingen**

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

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

**Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Vorderingen < 30 dagen	71	50
Vorderingen 30-90 dagen	48	42
Vorderingen > 90 dagen	38	55
<b>Totaal openstaande handelsvorderingen</b>	<b>157</b>	<b>147</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>2014</b>	<b>2013</b>
Terug te vorderen belastingen	106	81
Vorderingen op verzekeringen	0	7
Overige vorderingen	107	3
<b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>213</b>	<b>91</b>

**TOELICHTING 16. EIGEN VERMOGEN****Evolutie van het kapitaal**

Datum	Verrichting	Kapitaal-	Totaal	Aantal	Totaal
		beweging	uitstaand	gecreëerd	aantal
		in	kapitaal	e	aantal
		duizenden €	na de	aandelen	aandelen
			verrichtin		
			g		
			in	in	in
			duizenden €	eenheden	eenheden
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 2014 € 97.213.233,32 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

## **Toegestaan kapitaal**

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

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

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

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

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

## **Inkoop van eigen aandelen**

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

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

## **Kapitaalverhoging**

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

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

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

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

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

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

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

### **Uitgiftepremies**

*in duizenden €*

Datum	Verrichting	2014	2013
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
<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>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-8.980	-9.055
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	+71	-196
Impact van aankopen/verwervingen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-292	0
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	159	271
<b>Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-9.042</b>	<b>-8.980</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 niet tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de vennootschap.

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

**TOELICHTING 17. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN****Handelsschulden en andere kortlopende schulden**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Handelsschulden	946	833
Voorschotten ontvangen van huurders	391	1.134
Te ontvangen facturen	992	434
Andere kortlopende schulden	4.880	175
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>7.209</b>	<b>2.576</b>

De andere kortlopende schulden bevatten onder andere de uitgestelde belastingen op de vennootschap Veldstraat 23-27 voor € 3,7 miljoen en de BTW-herziening als gevolg van de desinvestering van Julianus Shopping in Tongeren voor € 0,6 miljoen.

**Andere kortlopende verplichtingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Te betalen dividenden	25	25
Waarborgen geïnd in faillissementen	57	92
Andere kortlopende verplichtingen	54	58
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>136</b>	<b>175</b>

**Overlopende rekeningen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Toe te rekenen interestkosten	391	488
Toe te rekenen leegstandskosten	207	180
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	411	256
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>1.009</b>	<b>924</b>

**TOELICHTING 18. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

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

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>			<b>2013</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)	19.250	86.900	<b>106.150</b>	8.400	113.700	<b>122.100</b>
Financiële leasing	6	6	<b>12</b>	5	12	<b>17</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>19.256</b>	<b>86.906</b>	<b>106.162</b>	<b>8.405</b>	<b>113.712</b>	<b>122.117</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>18%</b>	<b>82%</b>	<b>100%</b>	<b>7%</b>	<b>93%</b>	<b>100%</b>

**Waarborgen inzake financiering**

De bankkredietovereenkomsten van Vastned Retail Belgium zijn, naast de vereiste tot het behoud van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële interestlast, het verbod tot 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 vennootschap zijn er op 31 december 2014 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist (zie beschrijving van de Financiële structuur in het Verslag van het directiecomité).

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

**Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>			<b>2013</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)	19.250	86.900	<b>106.150</b>	8.400	113.700	<b>122.100</b>
Niet-opgenomen kredietlijnen	23.145	8.100	<b>31.245</b>	8.994	6.300	<b>15.294</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>42.395</b>	<b>95.000</b>	<b>137.395</b>	<b>17.394</b>	<b>120.000</b>	<b>137.394</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>31%</b>	<b>69%</b>	<b>100%</b>	<b>13%</b>	<b>87%</b>	<b>100%</b>

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

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>				<b>2013</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	4.250	21.900	<b>26.150</b>	<b>25%</b>	8.400	23.700	<b>32.100</b>	<b>26%</b>
Vast rentend	15.000	65.000	<b>80.000</b>	<b>75%</b>	0	90.000	<b>90.000</b>	<b>74%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>19.250</b>	<b>86.900</b>	<b>106.150</b>	<b>100%</b>	<b>8.400</b>	<b>113.700</b>	<b>122.100</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.

**TOELICHTING 19. FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

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

Samenvatting financiële instrumenten (in duizenden €)	Categ orieën	Niveau	2014		2013		
			Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde	
<b>Financiële instrumenten op actief</b>							
<b>Vaste activa</b>							
Financiële vaste activa	C	2	0	0	17	17	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	7	7	3	3	
<b>Vlottende activa</b>							
Handelsvorderingen	A	2	163	163	173	173	
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	213	213	91	91	
Kas en kasequivalenten	B	2	339	339	1.860	1.860	
<b>Financiële instrumenten op passief</b>							
<b>Langlopende verplichtingen</b>							
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	86.906	87.272	113.712	113.933	
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	4.552	4.552	3.106	3.106	
Andere langlopende verplichtingen	A	2	174	174	109	109	
<b>Kortlopende verplichtingen</b>							
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	19.256	19.256	8.405	8.405	
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	521	521	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	7.209	7.209	2.576	2.576	
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	136	136	175	175	

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervalddag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- B. geldbeleggingen tot op vervalddag 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 van Vastned Retail Belgium stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

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

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

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

### Reële waarde van de financiële derivaten

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

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

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

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

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

### Beheer van de financiële risico's

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

#### ✓ **Financieringsrisico**

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

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

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

✓ **Liquiditeitsrisico**

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

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

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

✓ **Renterisico**

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

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

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



**TOELICHTING 20. BEREKENING SCHULDGRAAD**

De schuldgraad op 31 december 2014 bedraagt 31%.

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Langlopende financiële schulden	18	86.906	113.712
Andere langlopende verplichtingen		173	109
Kortlopende financiële schulden	18	19.256	8.405
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	7.209	2.576
Andere kortlopende verplichtingen	17	136	175
<b>Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening</b>		<b>113.680</b>	<b>120.215</b>
Activa		362.414	365.033
Financiële vaste activa		0	-17
<b>Totaal activa voor schuldgraadberekening</b>		<b>362.414</b>	<b>365.016</b>
<b>Schuldgraad</b>		<b>31%</b>	<b>34%</b>

**TOELICHTING 21. VERBONDEN PARTIJEN**

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar dochterondernemingen (zie toelichting 22) en haar bestuurders en directieleden.

**Schulden aan verbonden ondernemingen**

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

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

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

In het kader van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de vennootschap is eind juli 2014 de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast (zie Toelichting 23).

**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>2014</b>	<b>2013</b>
Bestuurders	62	62
Directieleden	444	425
<b>Totaal</b>	<b>506</b>	<b>487</b>

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

### **TOELICHTING 22. LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN**

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

### **TOELICHTING 23. BELANGENCONFLICTREGELING**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	67	63
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	2	0
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	16	9
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is	0	0
<b>Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten</b>	<b>85</b>	<b>77</b>

**TOELICHTING 25. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN**

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

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

**TOELICHTING 26. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

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

Op 12 januari 2015 heeft Vastned Retail Belgium het volledige bedrag van de financiering terugbetaald aan Vastned Retail nv en is de "Term Loan Agreement" daarmee beëindigd (zie Toelichting 23).