

JAARVERSLAG

2015

for all mankind

for all mankind

vastned
Retail Belgium



JAARVERSLAG

2015



Terre Bleue
Korte
Gasthuisstraat 27
Antwerpen

JAARVERSLAG

2015

Vastned Retail Belgium 2015

- een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
- aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (VASTB)
- gespecialiseerd in investeringen in commercieel vastgoed: premium city high street shops, high street shops en non-high street shops
- qua investeringsstrategie gericht op winkelvastgoed met oog voor criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging als qua aard van de huurders
- voorzien van een gezonde financiële structuur.



Graanmarkt 13
Antwerpen

Inhoudsopgave



<i>Kerncijfers</i>	6
--------------------	---



<i>Brief aan de aandeelhouders</i>	16
------------------------------------	----



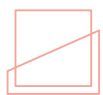
<i>Verslag van de raad van bestuur</i>	19
--	----

Profiel	20
Investeringsstrategie	22
Corporate governance verklaring	24



<i>Verslag van het directiecomité</i>	43
---------------------------------------	----

De markt van het winkelvastgoed in 2015	44
Belangrijke ontwikkelingen in 2015	46
Financiële resultaten	56
Financiële structuur	62
Winstbestemming 2015	66
EPRA Best Practices	68
Vooruitzichten voor 2016	74



<i>Verslag betreffende het aandeel</i>	77
--	----

Beursgegevens	78
Dividend en aantal aandelen	82
Aandeelhouders	83
Financiële kalender 2016	83



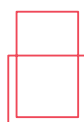
<i>Vastgoedverslag</i>	85
------------------------	----

Samenstelling van de portefeuille	86
Overzicht van de vastgoedportefeuille	89
Evolutie van de vastgoedportefeuille	90
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	91



<i>Financieel verslag</i>	93
---------------------------	----

Index	95
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	96
Geconsolideerd globaalresultaat	97
Geconsolideerde balans	98
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	100
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	102
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	103
Verslag van de commissaris	146
Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium nv	148



<i>Algemene inlichtingen</i>	153
------------------------------	-----

Identificatie	154
Uittreksel uit de statuten	159
Commissaris	162
Liquidity provider	162
Vastgoeddeskundigen	162
Gereguleerde vastgoedvennootschap - wettelijk kader	164
Verklaring bij het jaarverslag	165
Begrippenlijst	166

KERNCIJFERS

Risicospreiding in de vastgoedportefeuille

Spreiding naar type winkelpand



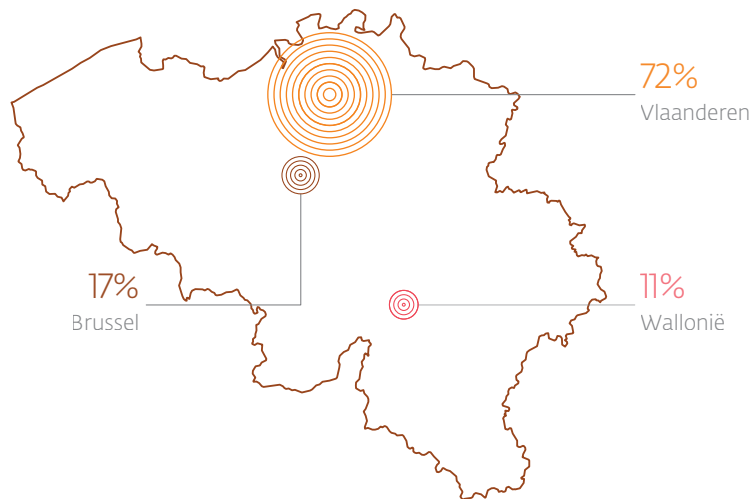
Verdere uitvoering van de strategie om op termijn het aandeel premium city high street shops in de vastgoedportefeuille boven 75% te brengen.

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

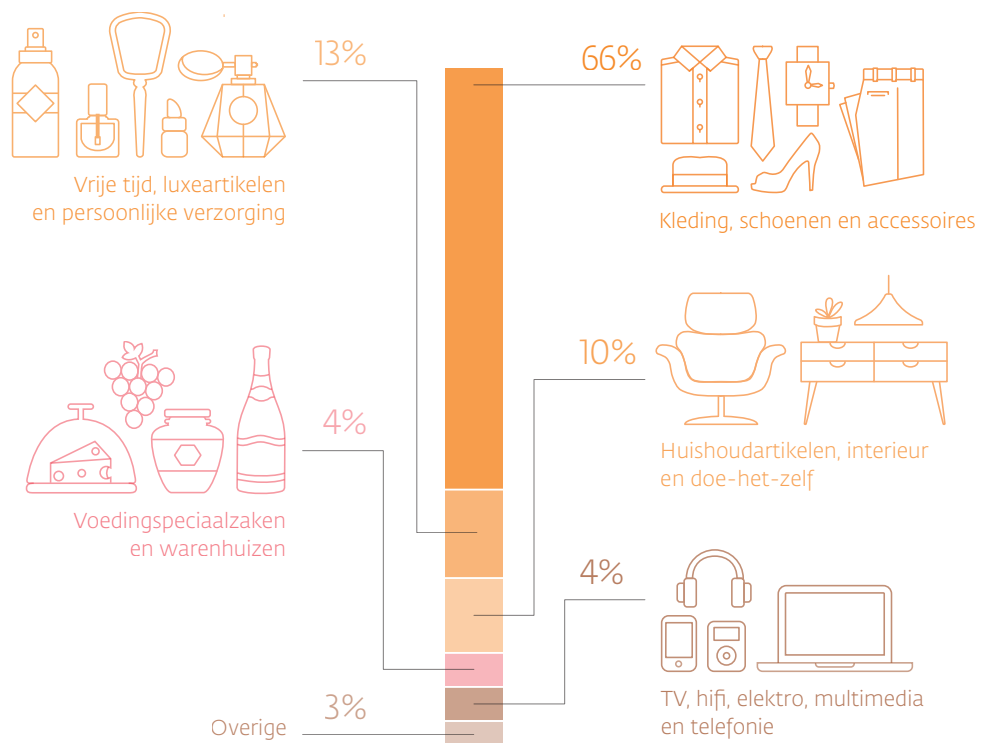
Verwerving in 2015 van vier premium city high street shops in de historische binnenstad van Antwerpen voor een totaal investeringsbedrag van € 18 miljoen.



Geografische spreiding



Spreiding naar aard van de huurders

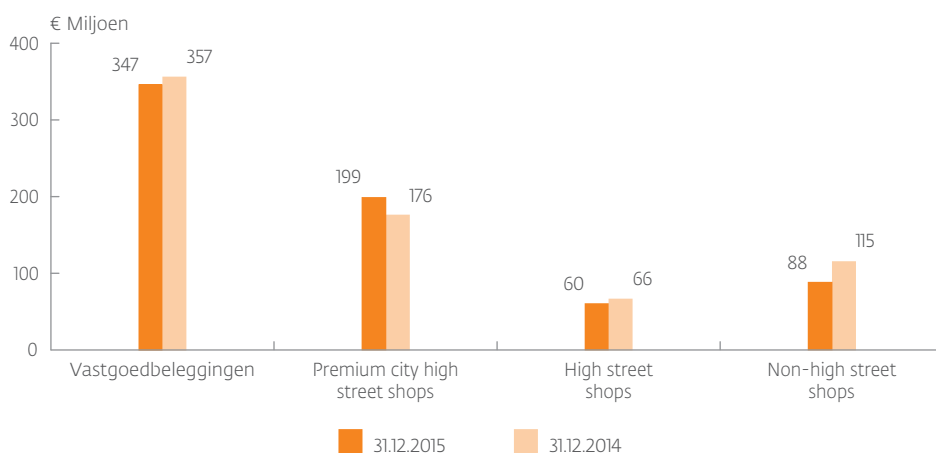


Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (miljoen €)

Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met circa 1%¹ in boekjaar 2015, voornamelijk door de aanscherping van de rendementen van de premium city high street shops en nieuwe verhuringen.

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2015	31.12.2014
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	346.674	356.536
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	90.220	111.594
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	98%	98%

Desinvestering in 2015 van 14 niet-strategische winkelpanden, zijnde baanwinkels en binnenstadswinkels op secundaire locaties, voor € 31 miljoen of 9% van de totale vastgoedportefeuille.



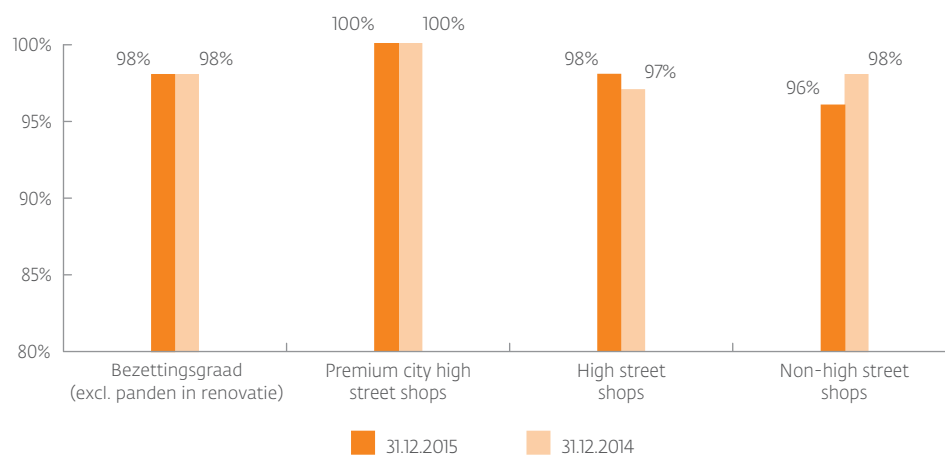
¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2014.



Bezettingsgraad (%)

Realisatie van 24 verhuurtransacties in 2015 die circa 15% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 15% tot gevolg.

*Bezettingsgraad op 31 december 2015: 98%
(98% op 31 december 2014).*



Resultaten 2015

Daling van het operationeel uitkeerbaar resultaat in boekjaar 2015 tot € 2,51 per aandeel (€ 2,72 voor boekjaar 2014) voornamelijk door de desinvestering eind 2014 van 19 niet-strategische panden, circa 12% van de vastgoedportefeuille.

in duizenden €	2015	2014
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.745	13.801
Portefeuilleresultaat	2.308	7.927
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	249	-1.240
Nettoresultaat	15.302	20.488

RESULTAAT PER AANDEEL	2015	2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	3,01	4,03
Brutodividend (€)	2,51	2,72
Nettodividend ² (€)	1,8323	2,0400

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



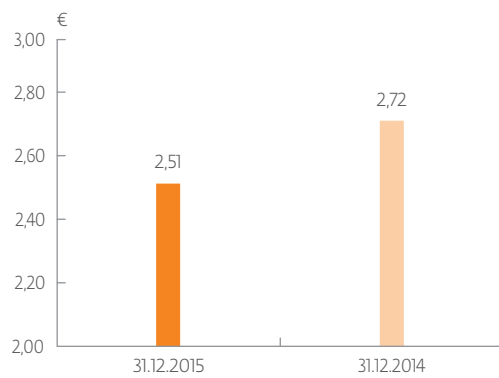
*Aanvang van toonaangevende herontwikkeling
en grondige restauratie van
een premium city high street shop van 3.000 m²
in de Zonnestraat in Gent.*

▼ Gent, Zonnestraat 6-10

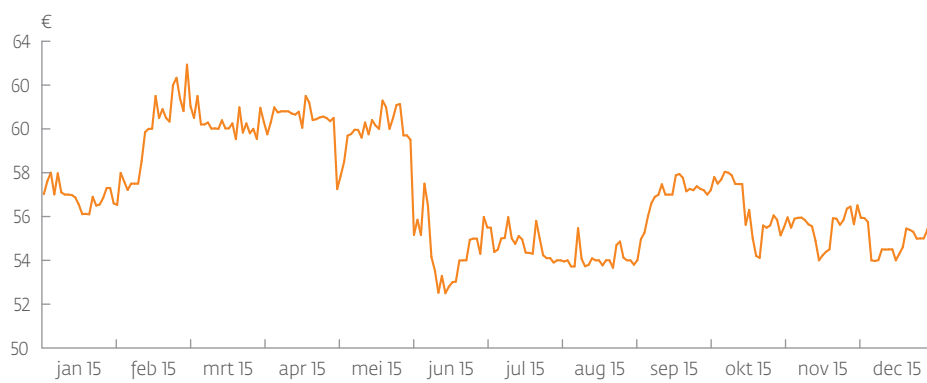


Dividendrendement

Brutodividenduitkering: € 2,51 per aandeel



Beurskoers



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



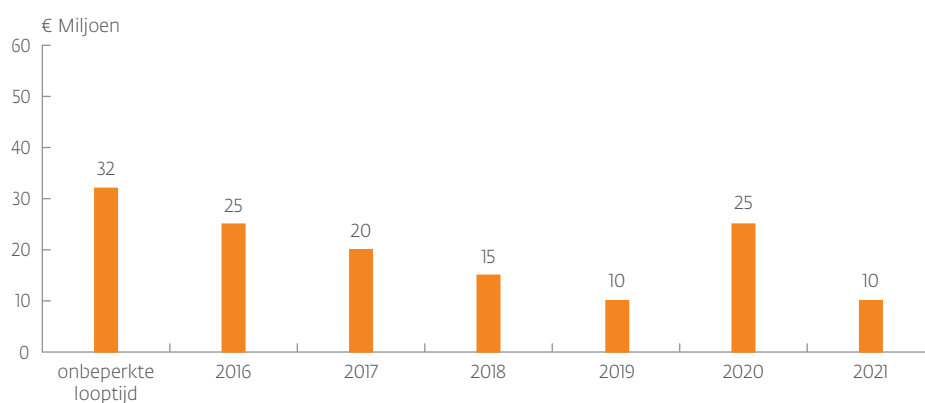
Sterke balans: schuldgraad 28%

Kerncijfers	31.12.2015	31.12.2014
Eigen vermogen (€ 000)	244.495	242.967
Vreemd vermogen (€ 000)	103.783	119.447
Schuldgraad (%)	28%	31%

Beperkte schuldgraad van 28% op 31 december 2015.

Kerncijfers per aandeel	31.12.2015	31.12.2014
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	48,14	47,81
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	49,90	49,59
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	55,97	57,97
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	16%	21%

Vervaldagenkalender kredietlijnen



Verdere optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van de kredietlijnen.

EPRA³

EPRA - Kerncijfers	31.12.2015	31.12.2014
EPRA Resultaat (€ per aandeel)	2,52	2,72
EPRA NAW (€ per aandeel)	49,02	48,71
EPRA NNNAW (€ per aandeel)	48,14	47,74
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	4,8%	4,9%
EPRA Aangepast NIR (%)	4,9%	5,1%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	1,8%	1,5%
EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	16,2%	17,3%
EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	16,0%	16,3%

▼ Antwerpen, Leysstraat 30



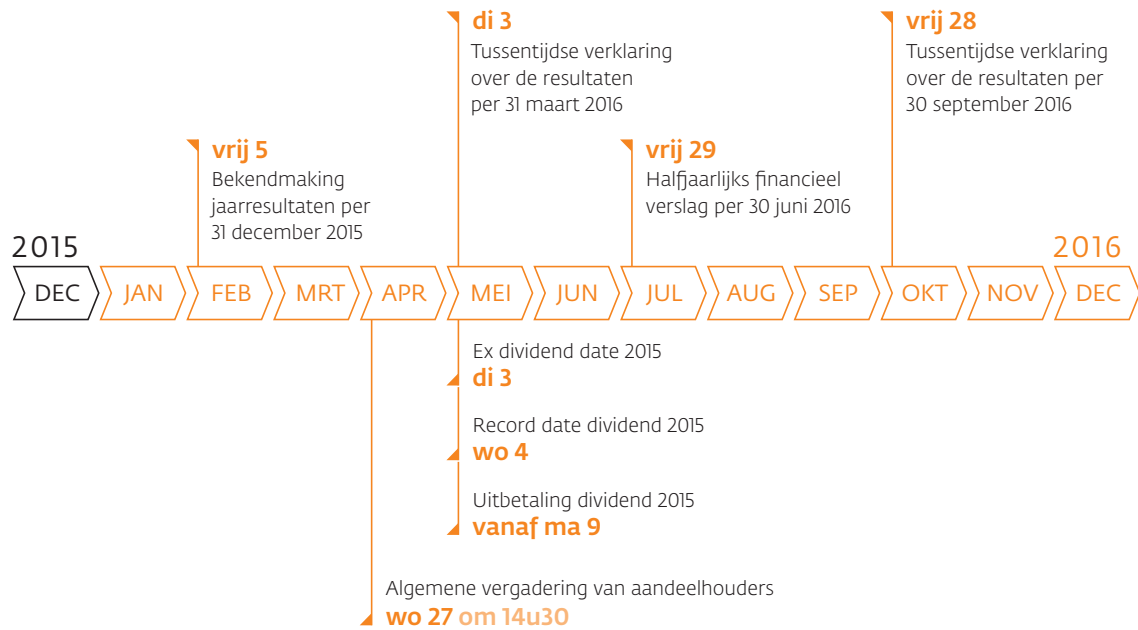
▼ Gent, Veldstraat 23-27



³ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op geregelende vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Deze cijfergegevens werden niet gauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA Resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNNAW. Zie ook www.epra.com.



Financiële kalender 2016



Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouders,

Vastned Retail Belgium is tijdens 2015 verder gegaan op de ingeslagen weg met een **investeringsstrategie** die duidelijk focust op topkwaliteit inzake locaties en panden.

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

58%
*premium city
high street shops*

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

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

*Investering in 4
premium city high
street shops*

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

*Desinvestering 14
niet-strategische panden*

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



*15% gemiddelde
huurtoename*
24 verhuurtransacties

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

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

Brutodividend € 2,51

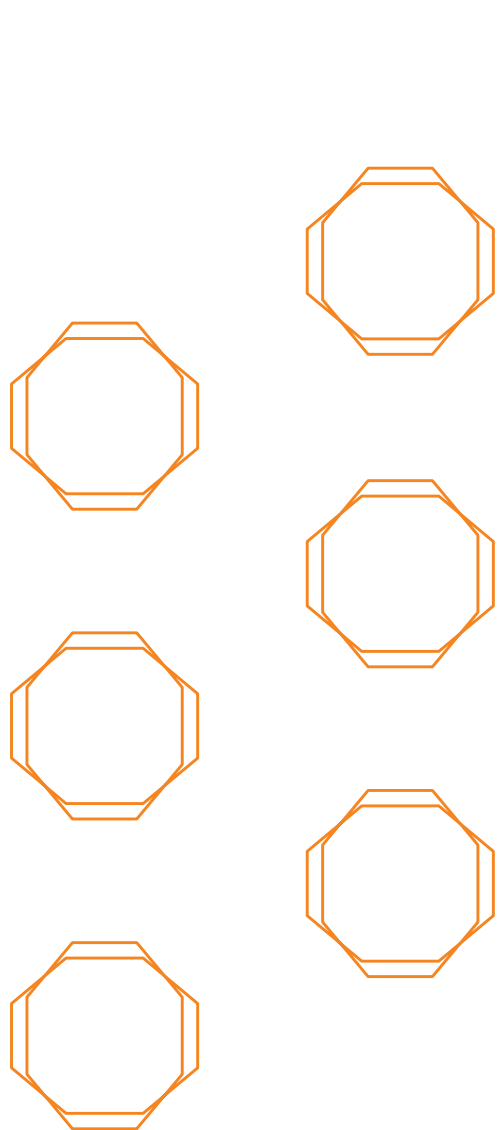
Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2015 een **brutodividend** van € 2,51 per aandeel vergeleken met € 2,72 in 2014. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van het aandeel 4,5% op basis van de beurskoers op 31 december 2015.

Wij wensen u te danken voor het vertrouwen dat u aan ons beleid hebt geschonken. Bij deze wensen wij tevens het management en alle medewerkers te danken voor hun inzet die aan de basis ligt van de kwaliteitsverbetering van onze portefeuille.

De raad van bestuur

Taco de Groot
Bestuurder

Jean-Pierre Blumberg
Voorzitter van de raad van bestuur



Ici Paris XL
Louizalaan 7
Brussel



BLACK OPIUM
PARIS XL

sisley
PARIS

sisley
PARIS
sisley
PARIS

SOIR
d'ORIENT

Verslag van de raad van bestuur

Profiel

De portefeuille bestaat op 31 december 2015 voor 58% uit premium city high street shops, voor 17% uit high street shops en voor 25% uit non-high street shops. Premium high street shops zijn topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.

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

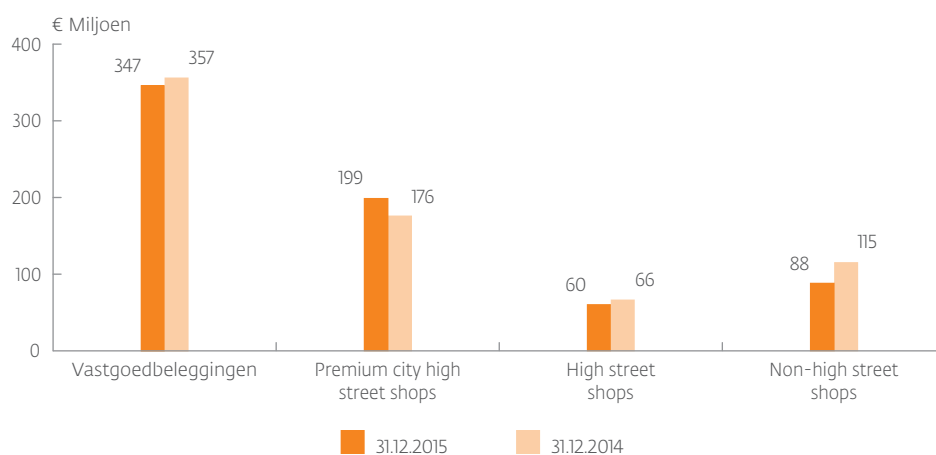
Vastned Retail Belgium is een openbare geregelende vastgoedvennootschap (GvV). De aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de geregelende markt van Euronext Brussels (VASTB).

Vastned Retail Belgium investeert exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in premium city high street shops (topwinkelpanden

gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge), high street shops (binnenstadswinkels buiten de premium steden) en non-high street shops (retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit).

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

Evolutie van de reële vastgoedwaarde (miljoen €)

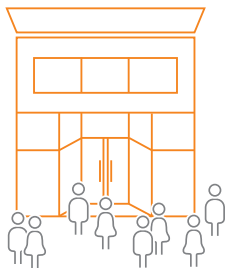




Type winkelpand

58%

Premium city high street shops



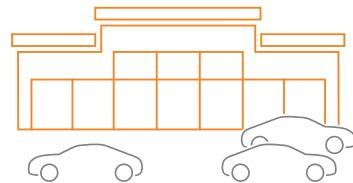
17%

High street shops



25%

Non-high street shops



▲ Antwerpen, Graanmarkt 13

Investeringsstrategie

Vastned Retail Belgium investeert in de topwinkelstraten van Brugge, Gent, Antwerpen en Brussel en de allerbeste baanwinkellocaties. Deze focus op kwaliteit zal bijdragen aan het bereiken van stabielere en voorspelbare resultaten.

De vennootschap opteert voor een investeringspolitiek die gericht is op kwalitatief commercieel onroerend goed, dat wordt verhuurd aan eerste-rangshuurders. Het commercieel onroerend goed bestaat uit in België gelegen winkelpanden. Dit onroerend goed vereist bij voorkeur geen grote herstellingswerken op korte termijn en is commercieel strategisch gelegen op goede liggingen. In residentieel onroerend goed, kantoren en logistiek onroerend goed wordt in principe niet geïnvesteerd.

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

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

Vastned Retail Belgium wenst de aantrekkelijkheid van haar aandeel verder te verbeteren door middel van een hogere liquiditeit, door uitbreiding van de vastgoedportefeuille en door een verdere verbetering van de risicospreiding.

Verhoging van de liquiditeit van het aandeel

De liquiditeit wordt bepaald door de mate waarin de aandelen verhandeld kunnen worden op de beurs. Bedrijven met een hoge liquiditeit trekken sneller grote investeerders aan, wat de groeiemogelijkheid bevordert.

Een goede liquiditeit vergemakkelijkt de uitgifte van nieuwe aandelen (bij kapitaalverhogingen, inbrengen of fusies), wat eveneens van groot belang is om te kunnen groeien.

Om haar liquiditeit te verbeteren, heeft Vastned Retail Belgium een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met Bank Degroef Petercam. De liquiditeit van veel Belgische gereguleerde vastgoedvennootschappen is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze vennootschappen vaak te klein zijn - zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float - om de aandacht te krijgen van professionele beleggers. Bovendien wordt het aandeel van een gereguleerde vastgoedvennootschap meestal gekocht voor een langere investeringsperiode en minder als speculatie, wat het aantal transacties beperkt.

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



Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen.

- Het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Immers, door te investeren in vastgoed over gans België, kunnen mogelijke geografische schommelingen in de markt opgevangen worden. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurders of projecten.
- Door de **schaalvoordelen** die zich voordoen, kan de portefeuille op een efficiëntere manier beheerd worden, zodat er meer operationele winst uitgekeerd kan worden. Het betreft hier o.a. de kosten voor onderhoud en herstelling, de (lange termijn) renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, enz.
- Wanneer de totale portefeuille in omvang toeneemt, versterkt dat de **onderhandelingspositie** van het management bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten, alternatieve locaties, enz.
- Het geeft een gespecialiseerd managementteam de mogelijkheid om, door haar kennis van de markt, een innovatief en creatief beleid te voeren, wat resulteert in **toenemende aandeelhouderswaarde**. Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huurstream, maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, enz.

Een uitbreiding van de vastgoedportefeuille kan bereikt worden door een dynamische marktbenadering, enerzijds, op intern vlak door het groeipotentieel van de huidige vastgoedportefeuille en, anderzijds, door acquisities.

Vastned Retail Belgium is een zeer interessante partner voor beleggers die in het kader van de spreiding van hun risico en afstoting van administratieve werkzaamheden hun winkelobjecten willen inbrengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen. Ook voor winkelketens die nu nog hun panden in eigendom hebben, is het interessant om sale-and-rent back transacties met Vastned Retail Belgium af te sluiten.

Verbetering van de risicospreiding

Vastned Retail Belgium tracht het investeringsrisico op verschillende manieren te spreiden. Zo zijn de huurders actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals kleding, voeding, doe-het-zelf, binnenhuisinrichting, enz. Daarnaast tracht de vennootschap de geografische ligging van haar panden zo goed mogelijk te spreiden.

Het beheren van de eind- en tussentijdse vervaldagen van de huurovereenkomsten is onderworpen aan de beperkingen van de handelshuurwetgeving (wet van 30 april 1951), waardoor de huurders elke drie jaar een wettelijke opzegmogelijkheid hebben.

Corporate governance verklaring

Algemeen

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

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

- het Corporate Governance Charter
- de gedragscode
- de klokkenluidersregeling
- de richtlijn ter voorkoming van marktmisbruik.

Het volledige Corporate Governance Charter dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Vastned Retail Belgium beschrijft, alsook de overige richtlijnen, kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (www.vastned.be).

Van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 wordt enkel afgeweken wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen. In dit geval wordt de afwijking in overeenstemming met het 'comply or explain'-principe toegelicht in het jaarverslag. De raad van bestuur van de vennootschap heeft geoordeeld dat het soms gerechtvaardigd is dat de vennootschap een aantal bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 niet navolgt. Volgens het "comply or explain" principe is het inderdaad toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide wetgeving voor gereguleerde vastgoedvennootschappen.



▲ De raad van bestuur



Bestuursorganen

Raad van bestuur



Jean-Pierre Blumberg
Voorzitter,
Onafhankelijk bestuurder

Plataandreef 7 - 2900 Schoten
België
Managing partner Linklaters LLP
Termijn: April 2016
Aanwezigheid: 8/9



Taco de Groot
Bestuurder en effectieve
leider (in de zin van artikel
14, §3 van de GVV-Wet)

Schubertlaan 16 - 3723 LN Bilthoven
Nederland
Chief executive officer Vastned Retail
Termijn: April 2017
Aanwezigheid: 9/9



Nick van Ommen
Onafhankelijk bestuurder

Beethovenweg 50
2202 AH Noordwijk aan Zee - Nederland
Bestuurder van vastgoedvennootschappen
Termijn: April 2016
Aanwezigheid: 8/9



Reinier Walta
Bestuurder

Bastion 7 - 1945 EB Beverwijk
Nederland
Chief financial officer Vastned Retail
Termijn: April 2018
Aanwezigheid: 9/9



EMSO bvba
vast vertegenwoordigd
door **Chris Peeters**
Onafhankelijk bestuurder

Berchemstadionstraat 76 bus 6
2600 Berchem - België
Transporteconoom
Termijn: April 2017
Aanwezigheid: 9/9



Peggy Deraedt
Bestuurder

Mecklenburglaan 57
3061 BD Rotterdam - Nederland
Bedrijfsjurist Vastned Retail
Termijn: April 2018
Aanwezigheid: 5/5

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2015 uit zes leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die alle drie voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Alle bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders met uitzondering van Taco de Groot.

De bestuurders zijn benoemd voor een periode van drie jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen.

De raad van bestuur heeft in het jaar 2015 negen maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2015 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- goedkeuring van de budgetten 2015 en het businessplan 2016
- bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.).

Taco de Groot, Reinier Walta en Peggy Deraedt hebben tijdens het boekjaar 2015 de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail nv vertegenwoordigd. Taco de Groot is tevens effectieve leider van de vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet.

Het Corporate Governance Charter van de vennootschap bepaalt dat bestuurders ontslag nemen op de datum van de algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt in het jaar waarin ze 70 jaar oud worden. Slechts omwille van specifieke redenen kan daar in het belang van de vennootschap van afgeweken worden.

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



▲ Antwerpen, Leysstraat 30



Auditcomité

Het auditcomité heeft in 2015 bestaan uit drie onafhankelijke bestuurders:

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

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2015 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennoetschappen. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd.

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

Het auditcomité heeft in het jaar 2015 vijf maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2015 zijn:

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

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

Directiecomité

Het directiecomité is op 31 december 2015 als volgt samengesteld:

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

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

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennoetschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur bestuursbevoegdheden overgedragen. De regels in verband met de samenstelling en werking van het directiecomité worden nader beschreven in het Corporate Governance Charter van de vennootschap dat kan geraadpleegd worden op de website (www.vastned.be). Taco de Groot is tevens effectieve leider van de vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet.



Jean-Paul Sols
ceo



Inge Tas
cfo



Rudi Taelmans
coo

Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

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

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

Belangenconflicten

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de vennootschap enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen en artikelen 36 tot 38 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

Artikel 17 van de statuten van de vennootschap bepaalt dienaangaande het volgende: *"De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd."*

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

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

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

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

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



Tegenstrijdig belang in hoofde van een groot-aandeelhouder

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

Tegenstrijdig belang in hoofde van bepaalde personen vermeld in artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen

Tevens voorziet artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen dat de Financial Services and Markets Authority (FSMA) voorafgaandelijk door de GVV ter kennis moet worden gebracht van geplande verrichtingen door de GVV of één van haar dochtervennootschappen wanneer één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen: de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten; de promotor van de openbare GVV; de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare GVV; de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers; en de met al deze partijen verbonden personen.

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

Conform artikel 49, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen is de vennootschap, wanneer er een vastgoedtransactie plaatsvindt met de hierboven vermelde personen, gebonden aan de waardering van de vastgoeddeskundige.

De bepalingen van de artikelen 36 en 37 van de GVV-Wet gelden niet voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en € 2.500.000
- de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar dochterondernemingen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, §1 bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door de in artikel 37, §1, bedoelde personen en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar dochterondernemingen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

De procedure ter voorkoming van belangenconflicten is niet toegepast tijdens het boekjaar 2015.

Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

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

Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

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

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

- het bezoldigingsbeleid van bestuurders en directieleden is in overeenstemming met alle regelgeving in bijzonder deze opgenomen in de GVV-Wet
- de totale bezoldiging zal qua hoogte en structuur zodanig dienen te zijn dat gekwalificeerde en deskundige personen kunnen worden aangetrokken en behouden
- de bezoldigingsstructuur, in termen van vast en eventueel variabel inkomen is zodanig dat daarmee de belangen voor de vennootschap op middellange en lange termijn worden bevorderd
- het bezoldigingsbeleid houdt onder meer rekening met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van bestuurders en directieleden.

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

Basisvergoeding 2015

Bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders die niet de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen bedraagt in 2015 als lid van de raad van bestuur € 20.000 per jaar (€ 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur). Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité. De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taak onbezoldigd uit.

Er werd geen arbeidsovereenkomst afgesloten met één van de bestuurders en er is geen opzegvergoeding van kracht. De vergoeding van de bestuurders houdt conform artikel 35 §1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de door de vennootschap verwezenlijkte verrichtingen. De bestuurders bezitten geen aandelen van de vennootschap noch werden aan de bestuurders opties verleend op aandelen van de vennootschap.

Leden directiecomité

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2015 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité bedraagt € 366.600 waarvan € 97.713 voor de voorzitter van het directiecomité. Aan de leden van het directiecomité zijn geen opties verleend op aandelen van de vennootschap.



In 2015 uitbetaalde bonus over 2014

De drie leden van het directiecomité kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 60.000. De hoogte van de toe te kennen bonus is vastgesteld aan de hand van meetbare criteria verbonden aan vooraf afgesproken prestaties.

In 2014 lagen deze criteria op het gebied van het verbeteren van de bezettingsgraad, het uitvoeren van investeringen en desinvesteringen binnen het kader van de strategie en het aantrekken van belangrijke retailers. Op basis van de in 2014 gerealiseerde doelstellingen is in 2015 een bonus toegekend van in totaal € 60.000. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie voorzien.

Naast deze reguliere bonus kan een lid van het directiecomité in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2014 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Basisvergoeding 2016 en bonus over 2015

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van 2015 en bedraagt € 20.000 per jaar als lid van de raad van bestuur en € 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité wordt per 1 januari van elk jaar, (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerking-treding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 1,43% per 1 januari 2016.

De drie leden van het directiecomité komen voor het boekjaar 2015 in aanmerking voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 45.000. In 2015 liggen de bonuscriteria op het gebied van het verbeteren van de bezettingsgraad, het uitvoeren van investeringen en desinvesteringen binnen het kader van de strategie en het aantrekken van belangrijke retailers. Op basis van de in 2015 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 45.000. Over 2015 wordt geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

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

Inzake artikel 7.18 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 wordt aanvullend verduidelijkt dat de vertrekvergoeding in hoofde van de ceo en de coo meer bedraagt dan de tegenwaarde van twaalf maanden vaste vergoeding, hetgeen evenwel een contractuele regeling betreft afgesloten vóór 1 juli 2009 die nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verlenging sinds 23 mei 2010 waardoor artikel 554 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing is.

Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Vastned Retail Belgium heeft in 2015 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Vastned Retail Belgium onderhevig is.

De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen een continue opvolging van de strategische, operationele, financiële en financiële verslaggevingsrisico's en compliance risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Vastned Retail Belgium.

Strategische risico's en beheer

Deze risico's worden in belangrijke mate bepaald door de strategische keuzes die Vastned Retail Belgium maakt om de gevoeligheid van externe factoren te beperken. De omvang van deze risico's wordt bepaald door de strategische keuzes ten aanzien van haar strategie zoals de keuze van het type vastgoed en het tijdstip van investeren en desinvesteren.

Type vastgoed

Vastned Retail Belgium heeft hoofdzakelijk gekozen te investeren in winkelpanden, waarbij de focus ligt op premium city high street shops (topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge) en high street shops (binnenstadwinkels op toplocaties). Non-high street shops (baanwinkels en retailparken op toplocaties) behoren eveneens tot de portefeuille. Daarnaast tracht de vennootschap de geografische ligging van haar panden zo goed mogelijk te spreiden.

Het vastgoedpatrimonium van Vastned Retail Belgium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en een belangrijke ervaring op de markt. De door hen geraamde reële waarde van de gebouwen wordt geboekt onder de rubriek "Vastgoedbeleggingen" onder de actiefzijde van de statutaire en geconsolideerde balans. De schommelingen van de reële waarden worden geboekt onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de

geconsolideerde en statutaire resultaatrekeningen en kunnen het nettoresultaat positief of negatief beïnvloeden. De door de deskundigen vastgelegde waarden vertegenwoordigen de marktwaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaarde van het patrimonium weerspiegeld in het nettoactief van Vastned Retail Belgium, zoals dit op kwartaalbasis wordt gepubliceerd. Vastned Retail Belgium wordt blootgesteld aan de schommeling van de reële waarde van haar portefeuille zoals die resulteert uit de onafhankelijke expertises.

Op 31 december 2015 zou 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%, de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 59 miljoen of 17%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot 34% (zie dienaangaande eveneens de "Sensitiviteitsanalyse" zoals opgenomen in het Vastgoedverslag).

Tijdstip van investeren en desinvesteren

Op basis van de kennis van de economische en vastgoedcycli wordt getracht zo goed mogelijk in te spelen op de neergaande en opgaande bewegingen van de markten. Op basis van economische indicatoren kan het normaal te verwachten conjunctuurverloop immers naar best vermogen worden ingeschat. De investeringsmarkt en in het bijzonder de huurmarkt van het winkelvastgoed reageren met enige vertraging op de volatiliteit van de economische conjunctuur. Periodes van uitgesproken



hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan sterk negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal door Vastned Retail Belgium een eerder gematigd beleid inzake investeringen aan de dag worden gelegd om het risico op een foute timing van investeringen te trachten te vermijden. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de waarde en de bezettingsgraad van gebouwen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende waarden van gebouwen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de vennootschap niet te laten oplopen boven de toegestane niveaus.

Operationele risico's en beheer

Deze risico's komen voort uit dagelijkse transacties en (externe) gebeurtenissen die binnen het strategisch kader worden uitgevoerd zoals investeringsrisico's, verhuurrisico's, kostenbeheersingsrisico's, debiteurrisico's, juridische en fiscale risico's.

Investeringsrisico's

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

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

Overeenkomstig artikel 49 §1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedenvennootschappen waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of desinvestering van een vastgoed. Voor elke desinvestering vormt de expertisewaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. Tevens wordt er door Vastned

Retail Belgium nauwlettend op toegekeken dat de bij de transactie eventuele gestelde waarborgen beperkt blijven zowel qua looptijd als qua waarde.

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

Verhuurrisico's

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

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

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

Kostenbeheersingsrisico's

Het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Vastned Retail Belgium zijn verschillende interne controlemaatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen. Deze goedkeuringsprocedures houden in dat in functie van het bedrag één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers waarbij door de asset management afdeling van Vastned Retail Belgium een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken gemaakt wordt. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeuringsniveaus binnen de vennootschap.

Debiteurenrisico's

Binnen Vastned Retail Belgium gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract dat Vastned Retail Belgium hanteert voor de verhuur van haar panden wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien. Op 31 december 2015 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 8 miljoen).

Daarnaast zijn er interne controleprocedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijkse of drie-maandelijke basis. De financiële en asset management administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden. Op 31 december 2015 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 3 dagen.

Juridische en fiscale risico's

- **Contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties**

Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs, om het risico van financiële en reputatieschade als gevolg van inadequaat contracten

te beperken. Vastned Retail Belgium is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade dekt tot een bedrag van € 12,4 miljoen en stoffelijke schade (andere dan door brand en ontploffing) tot € 0,6 miljoen. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 35 miljoen.

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

- **Verzekering**

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand, storm, waterschade en de daaruit voortvloeiende gevolgschade wordt door Vastned Retail Belgium verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 120 miljoen (€ 63 miljoen premium city high street shops, € 23 miljoen high street shops en € 34 miljoen non-high street shops) tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 347 miljoen op 31 december 2015 (€ 199 miljoen premium city high street shops, € 60 miljoen high street shops en € 88 miljoen non-high street shops). Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een indekking voorzien ten belope van 36 maanden huur.

- **Fiscaliteit**

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

- **Regelgeving en de administratieve procedures**

De wijzigingen in de regelgeving inzake stedenbouw en milieubescherming kunnen een ongunstige invloed hebben op de capaciteit van Vastned Retail Belgium om een gebouw op termijn te exploiteren. De strikte toepassing en naleving van de stedenbouwkundige regelgeving door de gemeentelijke overheden kan de aantrekkelijkheid van het gebouw negatief beïnvloeden. Zo kan een vermindering van de afmetingen van een gebouw



die bij een grondige renovatie wordt opgelegd, eveneens zijn reële waarde aantasten.

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

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



▲ Antwerpen, Schuttershofstraat 30b / Armeuveelstraat 2

Financiële risico's en beheer

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

Financieringsrisico

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

Daarnaast streeft Vastned Retail Belgium ernaar door transparante 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 langetermijn-financieringen 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 langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2015 is 3,2 jaar.

De bankkredietovereenkomsten van Vastned Retail Belgium zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Vastned Retail Belgium of haar financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat Vastned Retail Belgium nog zou kunnen lenen. Deze ratio's zijn

gerespecteerd op 31 december 2015. 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.

Vastned Retail Belgium is beperkt in zijn leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regeling op de geregementeerde vastgoedvennootschappen toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Vastned Retail Belgium bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65%, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 365 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2015 bedraagt de schuldgraad 28%.

Liquiditeitsrisico

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

Op 31 december 2015 heeft Vastned Retail Belgium € 42 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor haar werkkapitaal en dividenduitkering.

Renterisico

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde kortetermijn vreemd vermogen op korte termijn (met variabele rente) en twee derde vreemd vermogen op lange termijn (met vaste rente). Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van



renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar.

Op 31 december 2015 bestaat 94% van de opgenomen kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 6% zijn kredieten met een variabele rentevoet. De vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,3 jaar.

Risico verbonden aan bancaire tegenpartijen

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

Vastned Retail Belgium onderhoudt handelsrelaties met 5 banken:

- de banken die de financiering verzekeren, zijn: ING België nv, BNP Paribas Fortis nv, Bayerische Landesbank, Belfius Bank nv en KBC Bank nv
- de banken die tegenpartij zijn voor de rente-indekkingsinstrumenten zijn: BNP Paribas Fortis nv, ING België nv, KBC Bank nv en Belfius Bank nv.

Vastned Retail Belgium herziet regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar blootstelling aan elk ervan. In de huidige economische context kan niet worden uitgesloten dat een of meer van de bancaire tegenpartijen van Vastned Retail Belgium in gebreke zou kunnen blijven. Het financieel model van Vastned Retail Belgium steunt op een structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is. Deze positie bedraagt € 0,3 miljoen op 31 december 2015.

Financiële verslaggevingsrisico's en beheer

Het financiële verslaggevingsrisico betreft de kans dat de financiële verslaggeving van de vennootschap onjuistheden van materieel belang bevat waardoor stakeholders foutief zouden geïnformeerd worden over de operationele en financiële resultaten van de vennootschap, alsook het risico dat de door de regelgeving opgelegde timing inzake financiële verslaggeving niet wordt gerespecteerd. Hierdoor kan de vennootschap reputatieschade leiden en kunnen stakeholders beleggingsbeslissingen nemen die niet op de juiste gegevens gebaseerd zijn wat kan resulteren in claims ten aanzien van de vennootschap.

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

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

Compliance risico's en beheer

Hieronder valt het risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Vastned Retail Belgium beperkt dit risico door bij de aanwerving van haar medewerkers extra aandacht te besteden aan het screenen van integriteit, door bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en door te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Vastned Retail Belgium in het verleden reeds een interne gedragscode ("code of conduct") en een klokkenluidersregeling opgesteld. Bovendien heeft de vennootschap adequate interne controlemechanismen ingevoerd, gebaseerd op het vier-ogen-principe, die het risico op niet integer handelen moeten beperken.

Artikel 17, §4 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare GVV "de nodige maatregelen dient te nemen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie, om de naleving door de openbare GVV, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare GVV". In artikel 6 van het GVV-KB is bepaald dat de openbare GVV "de nodige maatregelen dient te nemen

om permanent te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie. De compliancefunctie is passend wanneer zij met een redelijke zekerheid de naleving verzekert door de openbare GVV, haar bestuurders, effectieve leiders, werknemers en lasthebbers van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare GVV".

De "onafhankelijke compliancefunctie" kan worden begrepen als een onafhankelijke functie binnen de vennootschap, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van de naleving door de onderneming van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zaken-doen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, werd benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie.



▲ Gent, Volderstraat 15



Risico's verbonden met het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

Sinds 27 oktober 2014 geniet de vennootschap van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is Vastned Retail Belgium onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Als openbare GVV is Vastned Retail Belgium blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake GVV's. Daarnaast is er ook het risico op verlies van de erkenning van het statuut

van openbare GVV. In dat geval verliest Vastned Retail Belgium het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel⁴ van GVV. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een gebeurtenis waardoor de kredieten die Vastned Retail Belgium heeft gesloten vervroegd opeisbaar worden.

Het behoud van de status van openbare GVV heeft de voortdurende aandacht van de raad van bestuur en het directiecomité. Zo worden de uitkeringsverplichting en de financieringslimieten periodiek en ad hoc bij herfinanciering, investeringen en opmaak van het dividendvoorstel berekend respectievelijk bepaald.

Andere betrokken partijen

Commissaris

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

Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille is in 2015 elk kwartaal gewaardeerd door twee onafhankelijke deskundigen, Cushman & Wakefield en CB Richard Ellis, ieder voor een gedeelte van de portefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

Onafhankelijke controlefuncties

Elke openbare GVV dient in het kader van haar interne controle, invulling te geven aan interne audit-procedures, een risk managementbeleid en een integriteitsbeleid. Daarop wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliancefunctie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de "onafhankelijke controlefuncties").

In het kader van de omvorming van het statuut van Vastned Retail Belgium naar gereguleerde vastgoedvennootschap zijn op 27 oktober 2014 dan ook personen aangesteld die zijn belast met de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliancefunctie.

4 De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting wat de openbare GVV betreft; alleen de verworpen uitgaven en de abnormale voordelen worden belast. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

Onafhankelijke interne auditfunctie

De interne audit kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie, ingebed in de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de door de vennootschap gehanteerde processen en procedures bij de uitoefening van haar activiteiten. De persoon verantwoordelijk voor de interne audit kan de verschillende leden van de organisatie in het kader van de uitoefening van hun verantwoordelijkheden voorzien van analyses, aanbevelingen, adviezen, evaluaties en informatie omtrent de onderzochte activiteiten.

Deze interne audit heeft onder meer betrekking op de werking, doeltreffendheid en efficiëntie van processen, procedures en activiteiten inzake:

- operationele aangelegenheden: kwaliteit en aanpak van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen t.o.v. doelstellingen
- financiële aangelegenheden: betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces, en overeenstemming met de geldende (boekhoud)reglementering
- management aangelegenheden: kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming
- risk management en compliance.

Vastned Retail Belgium heeft de externe consultant BDO (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Lieven Van Brussel - Partner (BDO Risk & Assurance Services)), aangesteld als de persoon die belast is met de interne audit, waarbij Taco de Groot, bestuurder en effectieve leider van Vastned Retail Belgium, is aangesteld als de niet-operationele effectieve leider die de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO uitvoert en aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

In het kader van het risicobeheerbeleid zal de vennootschap erover waken dat de hierboven beschreven risico's waaraan ze is blootgesteld (strategische, operationele, financiële, financiële verslaggeving en compliance risico's) op een doeltreffende manier worden ingeschat, gecontroleerd en opgevolgd.

Vastned Retail Belgium heeft met dit doel een persoon belast met de risicobeheerfunctie die verantwoordelijk is voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures.

De onafhankelijke risicobeheerfunctie wordt vanaf de omvorming van het statuut van de vennootschap naar openbare GVV waargenomen door Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo.

Onafhankelijke compliancefunctie

Regels betreffende compliance en integriteit zijn bevat in de functie van de compliance officer. Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code 2009 van de Commissie Corporate Governance, heeft de vennootschap Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, aangesteld als compliance officer, belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijn 2003/6/EC betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie. De compliance officer ziet er eveneens op toe dat de vennootschap de wetten, de reglementen en de gedragsregels die van toepassing zijn op de vennootschap, naleeft. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Vastned Retail Belgium een interne gedragscode en een klokkenluidersregeling opgesteld.

Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, werd benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie.



▲ Brussel, Elsensesteenweg 41

“Comply or explain”-principe

In 2015 is van onderstaande codebepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 afge-
weken (explain):

Bepalingen 5.3 en 5.4 over de comité- werking (incl. bijlage D en E)

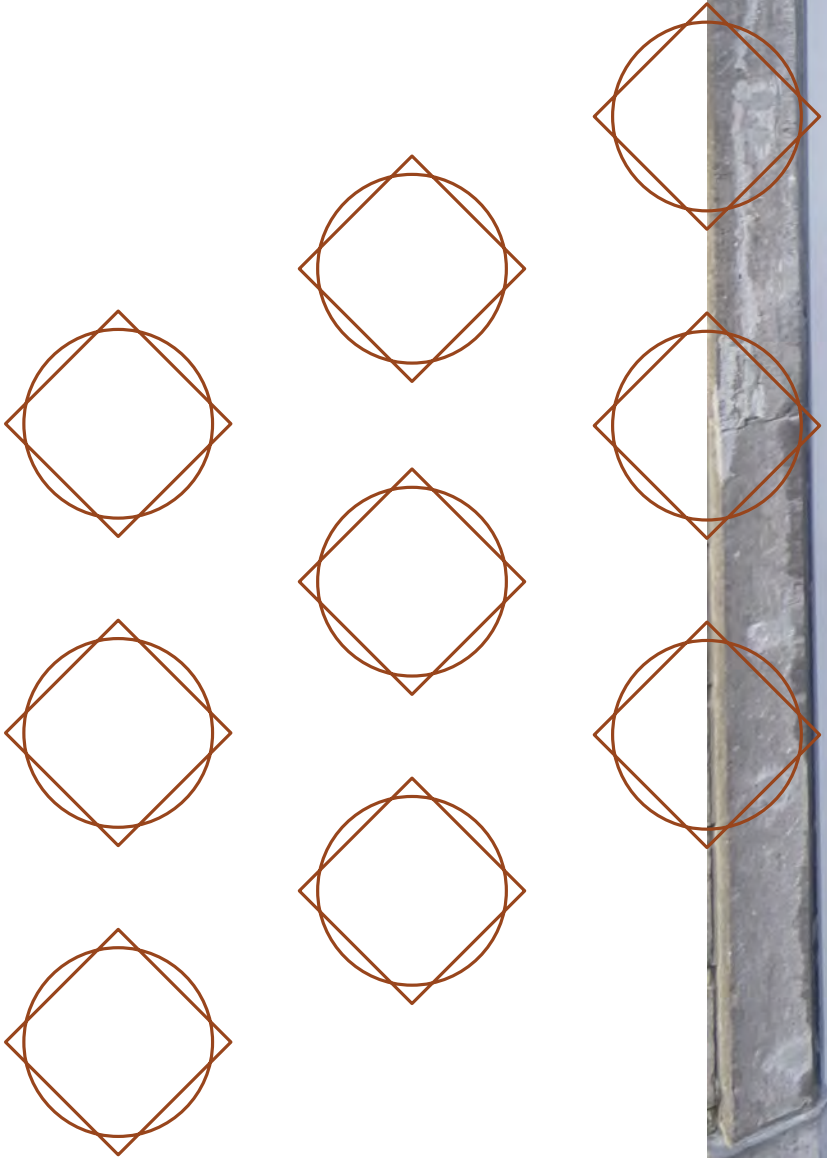
De raad van bestuur heeft besloten geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité op te richten. De raad ziet de betreffende opdrachten van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

Bepaling 2.9 vennootschapssecretaris

De raad van bestuur heeft geen vennootschapssecretaris aangeduid conform bepaling 2.9, die de raad adviseert over alle bestuurszaken en zorg draagt voor de communicatie binnen en tussen de bestuursorganen van de vennootschap. De beperkte omvang van de vennootschap en de raad van bestuur maakt een dergelijke functie overbodig.

Bepaling leeftijdsgrens

Het corporate governance charter van de vennootschap bepaalt dat bestuurders ontslag nemen op de datum van de algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt in het jaar waarin ze 70 jaar oud worden. Slechts omwille van specifieke redenen kan daar in het belang van de vennootschap van afgeweken worden. Dit is het geval geweest voor Hubert Roovers die de maximale leeftijd bereikt heeft. De raad van bestuur was echter van mening dat gezien zijn visie, bekwaamheid, kennis en jarenlange ervaring in vastgoed, het in het belang van de vennootschap was dat het mandaat van Hubert Roovers dat afliep in april 2014, verlengd werd met 1 jaar en een einde genomen heeft op de algemene vergadering van aandeelhouders van 29 april 2015.



Massimo Dutti
Steenstraat 38
Brugge



Verslag van het directiecomité

De markt van het winkelvastgoed in 2015⁵

Trends

Wonen, werken, winkelen. Beleving is de boodschap, zowel in de binnenstad als in het winkelcentrum. Winkelen staat niet los van andere maatschappelijke functies: wonen, werken en vrije tijd. Vooral in de binnensteden krijgt men te maken met complementaire functies.

De digitalisering is niet meer weg te denken uit het dagelijks leven en mobiliteit neemt een steeds belangrijker plaats in wonen, werken en winkelen. Sinds kort bevindt België zich in de top 10 van groeiende e-commerce landen. Deze recente evolutie van e-commerce in België laat zich voelen in het winkeldrag van de consument en heeft ook een impact op het winkellandschap.

De consument heeft verschillende winkelbehoeften. Convenience vindt hij online, snel en efficiënt aankopen kan op een retailpark met ruime parking en voor de beleving met wat extra cultuur en toerisme trekt hij naar de binnenstad.

De impact van e-commerce moet echter niet overdreven worden. In premium city high street shops kan e-commerce zelfs een versterkend effect hebben. Retailers investeren immers meer en meer in flagshipstores op toplocaties in combinatie met een online-aanbod.

Steeds meer gevestigde winkelketens zetten ook de stap naar de periferie. Ze kunnen er grotere oppervlaktes huren aan lagere prijzen, waardoor ze ook meer beleving en sfeer in de winkelinrichting kunnen brengen. Wat zich vertaalt in een hogere besteding per klant gezien de klanten langer in de winkel blijven.

De algemene upgradering van winkelformules in de periferie zet zich verder door. De periferie heeft steeds minder een discount imago. De opwaardering van de winkelformules gaat hand in hand met een opwaardering inzake bouwkwaliteit en architectuur van recentere projecten.

Met het online gebeuren worden de toplocaties in de binnenstedelijke centra en de periferie, steeds belangrijker. Een gevolg is het terugplooiën op de betere gedeeltes van de beste handelskernen. Voor kleinere steden wordt het wel moeilijker, daar is er meer leegstand en is er een correctie gaande in de huurprijzen.

Huurmarkt

De focus op toplocaties vertaalt zich in stevige huurprijzen en een beperkte leegstand. De markt ondervindt een opwaartse druk op huurprijzen in premium city high streets shops en een neerwaartse druk op huurprijzen in secundaire locaties. De hoogste huren voor de premium city high street shops situeren zich in Brussel Nieuwstraat en Antwerpen Meir, met top-prijzen van circa € 1.850/m²/jaar. In Gent en Brugge stonden de huurprijzen het afgelopen jaar onder druk ingevolge wijzigingen in het winkelbestand.

Algemeen genomen valt een vergelijkbaar take up volume te noteren versus 2014. De totale take up over 2015 bedraagt 337.000 m². Take up is het grootst in Vlaanderen, gevolgd door Wallonië en dan Brussel. In Vlaanderen en Wallonië is retail warehousing het grootste segment, in Brussel trekken de high streets het grootste volume aan.

Vooraf in de high streets (126.000 m²) en in retail warehousing (116.000 m²) zijn er hoge transactievolumes, in shoppingcenters kampt men met een afname. Transacties in premium city high street shops bevestigen de hoge vraag van retailers naar toplocaties terwijl de vraag naar secundaire en tertiaire locaties afneemt. Bijna drie vierde van het transactievolume is opgetekend in de zgn. big six (Brussel, Antwerpen, Gent, Luik, Brugge en Hasselt). Hierbij spannen Antwerpen en Brussel de kroon.

Niettemin het aantal verhuurtransacties stijgt, blijft het niettemin lager dan het vijfjaarlijkse gemiddelde. De gemiddelde waarde van de verhuurtransacties is eveneens onder het vijfjaarlijkse gemiddelde gebleven. De grootste transacties hebben op de retailparken plaatsgevonden.

5 Bronnen: The Belgian Retail Market, Pulse Spring 2015, JLL; Marketbeat, Retail Snapshot, Q1 2015, Cushman & Wakefield; Retail Update newsletter, verschillende nummers januari-juni 2015; Trends, dossier investeren in vastgoed, 11/06/2015, Property Times - Q4 2015 - Cushman & Wakefield, Streetwise - Cushman & Wakefield Februari 2016.



Investeringsmarkt

Het totaal volume aan investeringen in 2015 bedraagt circa € 1,7 miljard. 2015 is dan ook een absoluut topjaar inzake investeringstransacties.

Belangrijkste transacties waren de verkoop van Wijnegem Shopping Center en Waasland Shopping Center voor circa € 865 miljoen. Deze transactie werd gerealiseerd met de Europees-Chinese combinatie AEW-CIC.

Winkelvastgoed is nochtans, behoudens de allergrootste transacties, nog steeds een Belgische aangelegenheid. Het verkoopproces duurt langer dan vroeger. Investeerders richten hun pijlen vooral op topproducten op toplocaties waarvoor het leegstandsrisico toch heel beperkt is. Op de investeringsmarkt is een goede vraag aanwezig van lokale en buitenlandse investeerders, weliswaar voor kleinere high street shops. De grote activiteit van investeerders vertaalt zich in stevige prijzen. Yields staan onder neerwaartse druk.

Topwinkelstraten zoals de Meir in Antwerpen, de Nieuwstraat in Brussel, de Veldstraat in Gent of de Steenstraat in Brugge halen rendementen van 3% tot 3,75%. Brussel is een wat atypische stad op het vlak van rendement met rendementen van 3% tot 3,25% op de Louizalaan, de Waterloolaan en de Gulden Vlieslaan, en van 4% aan de Elsensesteenweg. Toch zijn er ook in Brussel wijken waar de rendementen stijgen zoals bijvoorbeeld de Wayezstraat en de Maria-Christinastraat. Op B en C locaties stijgen de rendementen gezien het grotere risico op leegstand. Hetzelfde geldt voor de secundaire steden zoals onder meer in Bergen, Lier, Diest, Turnhout, Vilvoorde, Sint-Niklaas, Kortrijk. In die steden overschrijden de rendementen 6%.

In de periferie zijn de rendementen voor topproducten eveneens verder gedaald tot circa 5,5%. De kwaliteit van de gebouwen wordt hier ook belangrijker.

Op het vlak van investeringen is de vraag duidelijk hoger in Vlaanderen dan in Wallonië.

▼ Brussel, Nieuwstraat



Belangrijke ontwikkelingen in 2015

Investerings

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

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

In de **Schuttershofstraat** is het **nummer 22** voor een bedrag van € 4 miljoen aan de portefeuille toegevoegd. Het nieuw verworven pand heeft een totale winkeloppervlakte van 272 m² verdeeld over een gelijkvloers en een eerste verdieping. Het pand werd ondertussen verhuurd aan het internationale luxemerke Falke dat van plan is haar flagship store en showroom te openen op deze toplocatie.



▲ Antwerpen, Schuttershofstraat 24



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



▲ Antwerpen, Schuttershofstraat 55

Op de **Graanmarkt** is het **nummer 13** verworven voor een bedrag van circa € 6 miljoen via de overname van de aandelen van de nv Tim & Ilse. Graanmarkt 13 is een uniek architectuurproject van Vincent Van Duysen van ongeveer 1.000 m², waarbij elke verdieping een aparte bestemming heeft. Boven het gastronomische restaurant is op de benedenverdieping een high end store gehuisvest. Op de tweede verdieping bevindt zich 'the gallery' en op de bovenste twee verdiepingen is een luxeappartement ingericht met hotelservice en dienstverlening op maat.

De uitbating van het concept "Graanmarkt 13" blijft in handen van de voormalige eigenaars van het pand.

De Graanmarkt ligt achter de Schuttershofstraat, een luxueuze winkelstraat nabij de populaire winkelstraten Meir en Huidevettersstraat, waar het merendeel van de Antwerpse vastgoedportefeuille Vastned Retail Belgium is gelegen. Verwacht wordt dat de buurt van de Graanmarkt verder opwaardert en een belangrijke plaats zal innemen in het segment van de luxeretailers.



▲ Antwerpen, Graanmarkt 13



▼ Antwerpen, Graanmarkt 13



▲ Antwerpen, Graanmarkt 13, het restaurant



▲ Antwerpen, Graanmarkt 13, midden: the gallery
Antwerpen, Graanmarkt 13, onder: high end store

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

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

De aankoop van Graanmarkt 13 gebeurde door de verwerving van de aandelen van de vennootschap Tim & Ilse nv op 31 juli 2015. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwerving.

De jaarlijkse bruto huurinkomsten van deze 4 verwervingen bedraagt circa € 0,7 miljoen



▲ Antwerpen, Armeduivelstraat 6 (simulatie voorgevel)



Herontwikkelingen

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

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

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

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



▲ Gent, Zonnestraat 6-10

Desinvesteringen

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

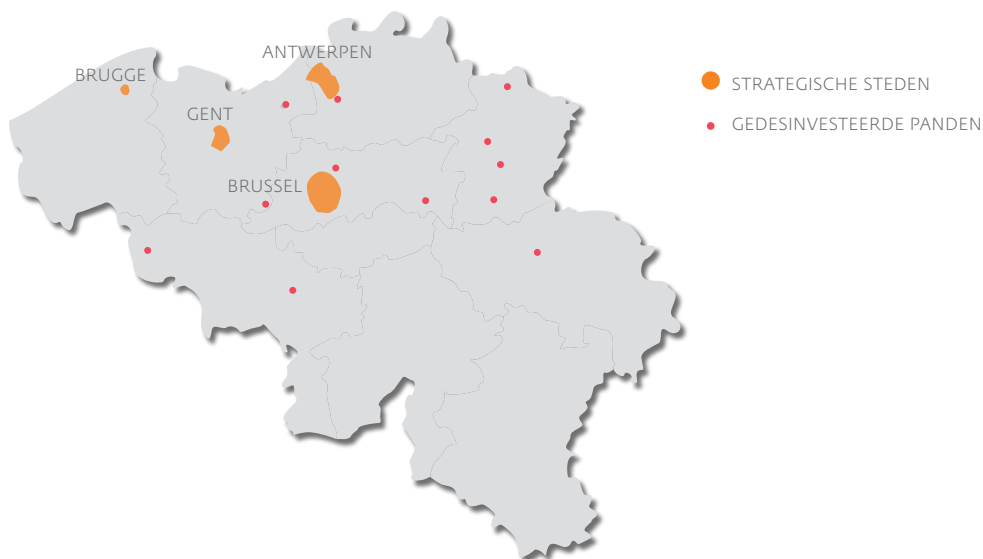
Het is de strategie van Vastned Retail Belgium om op termijn het aandeel van de non-high street shops in de vastgoedportefeuille van de vennootschap te verminderen en te evolueren naar een aandeel van 75% premium city high street shops in de portefeuille.

De panden van Vastned Retail Belgium worden permanent geëvalueerd op basis van hun toekomstige plaats in deze strategie en hun bijdrage tot het rendement. Zo worden op regelmatige basis panden bestemd voor verkoop omwille van diverse redenen:

- de panden zijn gelegen op locaties waar geen groei meer verwacht wordt of waarvan de aantrekkingskracht verminderd is
- het betreft alleenstaande panden die steeds minder gewild zijn door retailers.

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

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





De desinvesteringen die Vastned Retail Belgium gerealiseerd heeft in 2015 zijn volledig in overeenstemming met de strategie om te focussen op winkels op toplocaties in de binnenstad.

Als gevolg van deze desinvesteringen, in combinatie met de verwerving van 4 premium city high street shops in Antwerpen is het aandeel in de vastgoedportefeuille van de premium city high street shops en high street shops samen gestegen tot 75% op 31 december 2015.

▼ Antwerpen, Meir 99

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

In 2015 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium afgenomen met € 10 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2014 en bedraagt op 31 december 2015 € 347 miljoen (€ 357 miljoen op 31 december 2014).

Deze daling kan als volgt gedetailleerd worden (in miljoen €):

Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2014 **357**

- verwervingen vastgoedbeleggingen 18
- desinvesteringen vastgoedbeleggingen -31
- investeringen in bestaande portefeuille 0
- niet-gerealiseerde meerwaarden 9
- niet-gerealiseerde minderwaarden -6

Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2015 **347**

Deze daling is het gecombineerd effect van de desinvestering van 14 niet-strategische winkelpanden met een totale reële waarde (op 31 december 2014) van € 31 miljoen, deels gecompenseerd door de investering in de premium city high street shops in Antwerpen met een reële waarde van € 18 miljoen, en de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 3 miljoen.



Verhuringen

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

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



▲ Antwerpen, Schuttershofstraat 30

Nieuwe verhuringen

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

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

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

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

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



Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

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

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

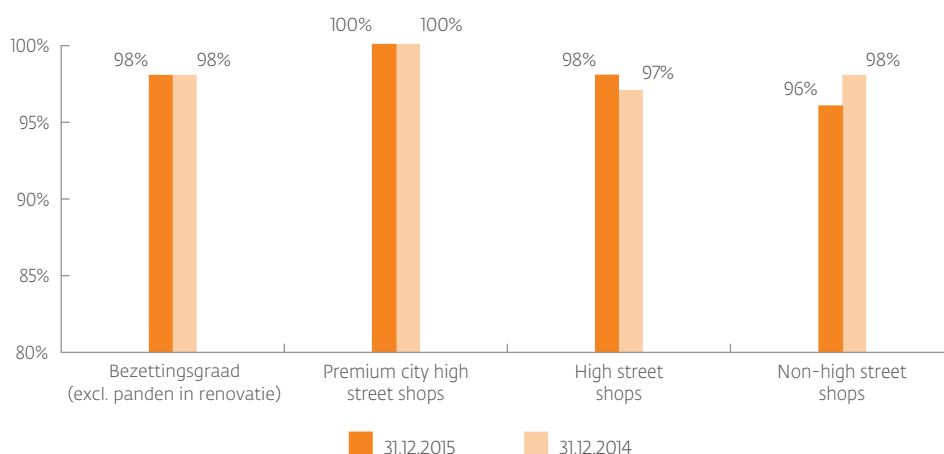
De andere 9 huurhernieuwingen hebben plaatsgevonden op **non-high street shops**. Op primaire locaties zijn nog steeds huurstijgingen gerealiseerd van meer dan 20% (Tielt-Winge, Kampenhout, Jemappes). Op secundaire locaties kon het huurniveau behouden worden, wat mogelijks een teken kan zijn dat de markt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

Bezettingsgraad

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

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

De bezettingsgraad



Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen)	31.12.2015	31.12.2014
Premium city high street shops	100%	100%
High street shops	98%	97%
Non-high street shops (retailparken en baanwinkels)	96%	98%
Bezettingsgraad	98%	98%

Financiële resultaten⁶

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

in duizenden €	2015	2014
Huurinkomsten	19.617	22.011
Met verhuur verbonden kosten	-185	-81
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	40	43
Vastgoedresultaat	19.472	21.973
Vastgoedkosten	-1.844	-2.468
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.071	-1.223
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16.557	18.282
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-654	-1.870
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.356	11.102
Ander portefeuilleresultaat	-393	-1.305
Operationeel resultaat	18.866	26.209
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-3.541	-4.191
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	197	-1.240
Belastingen	-220	-290
Nettoresultaat	15.302	20.488
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat ⁷	12.745	13.801
Portefeilleresultaat	2.308	7.927
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	249	-1.240
RESULTAAT PER AANDEEL	2015	2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	3,01	4,03
Brutodividend (€)	2,51	2,72
Nettodividend ⁸ (€)	1,8323	2,0400

6 Tussen haakjes: de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2014.

7 Voor de berekening van het operationeel uitkeerbaar resultaat: zie Toelichting 13 van het Financieel verslag.

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



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

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

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

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

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

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

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

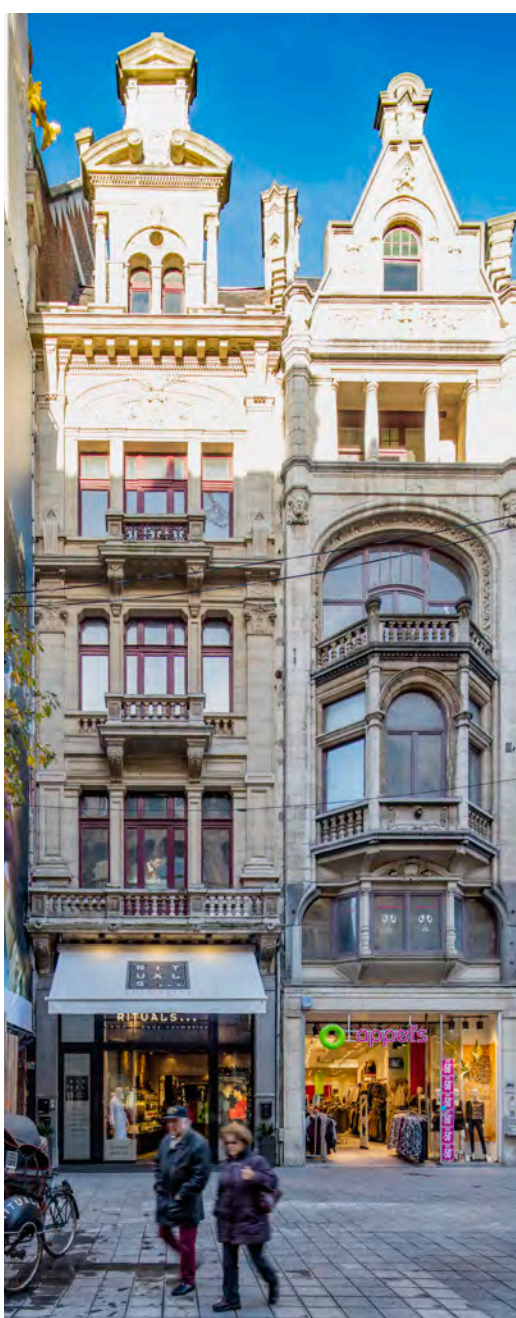
Het **ander portefeuilleresultaat** bevat de onmiddellijke inresultaatname van het prijsverschil van € -0,4 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschap Tim & Ilse nv (eigenaar van de premium city high street shop in Graanmarkt 13 in Antwerpen) op 31 juli 2015. IFRS 3 is niet van toepassing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

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

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

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

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



▲ Antwerpen, Leysstraat 17

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

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

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

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



Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
ACTIVA		
Vaste activa	347.196	357.023
Vlottende activa	1.082	5.391
Totaal activa	348.278	362.414
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	244.495	242.967
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	127.797	120.910
Nettoresultaat van het boekjaar	15.302	20.494
Minderheidsbelangen	0	167
Verplichtingen	103.783	119.447
Langlopende verplichtingen	69.775	91.632
Kortlopende verplichtingen	34.008	27.815
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	348.278	362.414
Balansgegevens per aandeel	31.12.2015	31.12.2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	48,14	47,81
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	49,90	49,59
Nettoactiefwaarde EPRA ⁹ (€)	49,02	48,71
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	55,97	57,97
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	16%	21%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	28%	31%

9 Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op geregelde vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA Resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNAW. Zie ook www.epra.com.

Actief

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

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

Het vastgoed is op 31 december 2015 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 355 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

De **vlottende activa** bedragen € 1 miljoen (€ 5 miljoen). Op einde boekjaar 2014 bestonden de vlottende activa voor € 4 miljoen uit activa bestemd voor verkoop waarvan de notariële akten nog dienden verleden te worden.

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 3 dagen.

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



▲ Wilrijk, Boomsesteenweg 666-672



Passief

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

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

De **reserves** van de vennootschap bedragen op 31 december 2015 € 128 miljoen (€ 121 miljoen) en bestaan voornamelijk uit de volgende:

- Een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 131 miljoen (€ 123 miljoen), samengesteld uit een reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 140 miljoen (€ 132 miljoen), en een reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen; Immers, conform de Beama-interpretatie van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde. Het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond. Dit verschil bedraagt op 31 december 2015 € -9 miljoen (€ -9 miljoen).
- Een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van € -4 miljoen (€ -3 miljoen).
- Overgedragen resultaten van vorige boekjaren voor € 1 miljoen (€ 1 miljoen) die voor uitkering vatbaar zijn.

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

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

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

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

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

Financiële structuur

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

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

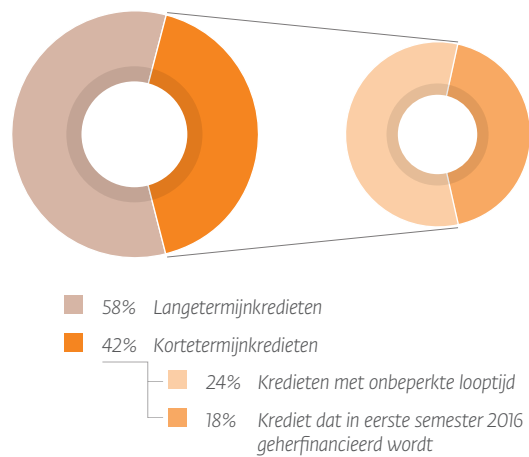
- bedrag financiële schulden: € 95 miljoen
- 58% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,2 jaar
- goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2016 en 2021
- spreiding van de kredieten over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

58% van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met goed gespreide vervaldata.

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

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

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen





Looptijd en spreiding van de vervaldata van langetermijnfinancieringen

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen op 31 december 2015 is 3,2 jaar ten opzichte van 2,1 jaar op 31 december 2014. Het is de strategie van Vastned Retail Belgium om deze gemiddelde looptijd tussen 3,5 en 5 jaar te houden maar hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.

In 2015 heeft Vastned Retail Belgium de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen verder geoptimaliseerd. In 2015 zijn er twee kredietovereenkomsten afgesloten.

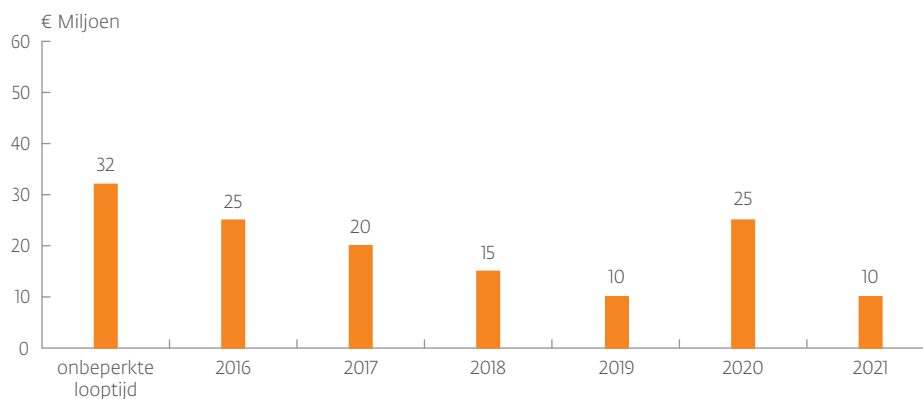
- Met één van haar bestaande financiers is de herfinanciering afgerond van € 35 miljoen kredietlijnen die op vervaldatum zouden komen eind 2016. De nieuwe financieringen hebben nu, naast een gedeelte kortlopende kredietlijnen, looptijden tot 2019 en 2021 en zijn afgesloten aan marktconforme voorwaarden bij dezelfde financiële instelling.
- Verder is er in het eerste semester van 2015 een bestaande kredietovereenkomst verlengd voor een bedrag van € 25 miljoen met een looptijd van 5 jaar, eveneens aan marktconforme voorwaarden.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 3,2 jaar op 31 december 2015.

In 2015 heeft Vastned Retail Belgium de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen verder geoptimaliseerd.

De kredietenportefeuille van Vastned Retail Belgium is gespreid over vijf Europese financiële instellingen.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2015 beschikt de vennootschap nog over € 42 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers (€ 31 miljoen in 2014) om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over het boekjaar 2015.

Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

Het is de strategie van Vastned Retail Belgium om bij de samenstelling van de leningenportefeuille te streven naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Op 31 december 2015 bestaat 66% van de beschikbare kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps. 34% van de beschikbare kredietlijnen heeft een variabele rentevoet.

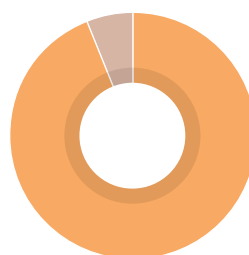
Van de op 31 december 2015 opgenomen kredieten is 94% gefixeerd door middel van renteswaps. 6% heeft een variabele rentevoet waarbij geprofiteerd kan worden van de huidige lage rentevoeten.



▲ Antwerpen, Graanmarkt 13

94% van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten

Verhouding kredieten met vaste en variabele rentevoet



■ 94% vaste rentevoet
■ 6% variabele rentevoet



Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Ter bescherming van haar operationele resultaten tegen toekomstige renteschommelingen dekt Vastned Retail Belgium de renteschommelingen gedeeltelijk in met interest rate swaps. Het rentebeleid van Vastned Retail Belgium bestaat erin om steeds een derde van haar kredieten af te sluiten met een variabele rentevoet.

In 2015 heeft de vennootschap interest rate swaps aangekocht voor een notioneel bedrag van € 20 miljoen met looptijden van 5 en 6 jaar (zie Toelichting 19 van het Financieel verslag voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2015).

Op 31 december 2015 heeft Vastned Retail Belgium voor een notioneel bedrag van € 90 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 3,3 jaar.

Gemiddelde rentevoeten

De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de vennootschap is in 2015 gedaald en bedraagt 3,1%, inclusief bankmarges (3,2% in 2014).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is 3,0% in 2015 (3,1% in 2014).

De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is 3,1% in 2015 (3,3% in 2014).

Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2015 is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,3 miljoen negatief (€ 0,4 miljoen in 2014). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten. Met de huidige lage marktrente is een hypothetische daling van de rentetarieven met 1% niet realistisch.

Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten conform IAS 39). Deze ratio bedraagt voor Vastned Retail Belgium 4,7 voor het boekjaar 2015 (4,4 voor 2014) wat ruimschoots beter is dan de vereisten die als convenant vastgelegd zijn in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap.

De vennootschap heeft een beperkte schuldgraad van 28%.

Schuldgraad

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 28% op 31 december 2015 en is 3% gedaald ten opzichte van 31 december 2014 (31%) als gevolg van de desinvesteringen in vastgoedbeleggingen in 2015 en de stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille.

Winstbestemming 2015

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2015 van Vastned Retail Belgium nv als volgt te besteden.

in duizenden €	31.12.2015
Nettoresultaat van het boekjaar 2015¹⁰	15.302
Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹¹ van de vastgoedbeleggingen	
• Boekjaar	-4.107
• Realisatie vastgoed	1.325
Toevoeging aan de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	281
Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-196
Onttrekking van de andere reserves	62
Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	80
Vergoeding van het kapitaal	12.747

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 27 april 2016 voorgesteld worden om een brutodividend van € 2,51 per aandeel uit te keren.

10 Aangezien wettelijk gezien het operationeel uitkeerbaar resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie Toelichting 13 in het Financieel verslag).

11 Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.



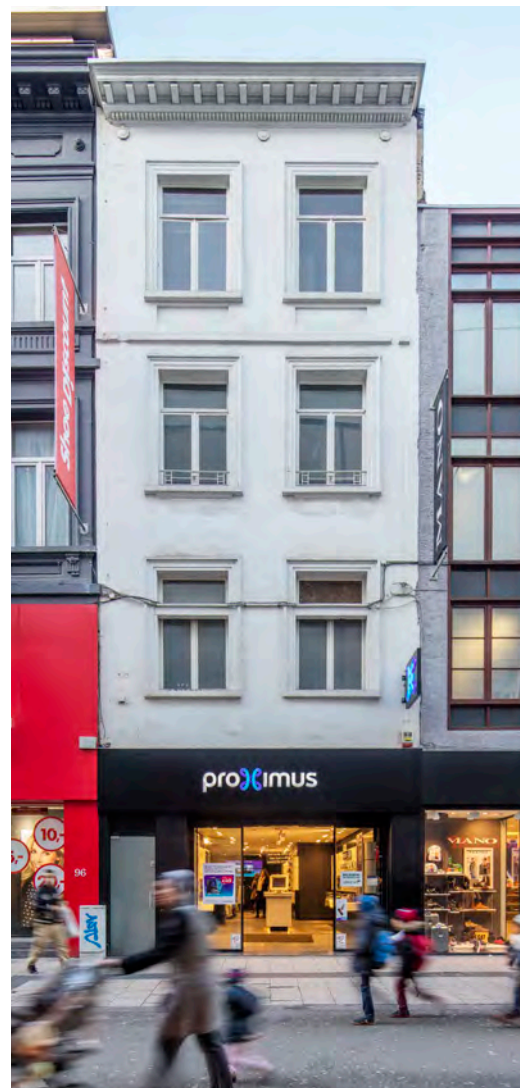
Dit brutodividend komt neer op een nettodividend per aandeel van € 1,8323 na aftrek van 27% roerende voorheffing.

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

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2015 betekent dit een uit te keren dividend van € 12.747.098.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80% van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangezien, conform haar dividendpolitiek, Vastned Retail Belgium in 2015 ook 100% van het operationeel uitkeerbaar resultaat uitkeert.

Het dividend is betaalbaar vanaf 9 mei 2016. Voor wat de gedematerialiseerde aandelen betreft, kan dit met dividendbewijs nummer 16.



▲ Brussel, Nieuwstraat 98

EPRA Best Practices¹²

In december 2014 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹³ gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestatie-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Vastned Retail Belgium onderschrijft het belang van standaardisering van de rapportage van prestatie-indicatoren uit het oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers van het jaarverslag. Vanwege deze reden heeft Vastned Retail Belgium er voor gekozen om de belangrijkste prestatie-indicatoren op te nemen in een apart hoofdstuk van het jaarverslag.

De commissaris heeft nagegaan of het "EPRA Resultaat", "de EPRA NAW" en "de EPRA NNNAW" ratio's berekend werden volgens de definities van de EPRA BPR van december 2014, en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

▼ Antwerpen, Schuttershofstraat 55



12 Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op gereglementeerde vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA Resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNNAW.

13 Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: www.epra.com.



EPRA Kernprestatie-indicatoren

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA ¹⁴		31.12.2015	31.12.2014
1	EPRA Resultaat	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	in duizenden €	12.797	13.807
			€/aandeel	2,52	2,72
2	EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	in duizenden €	248.939	247.352
			€/aandeel	49,02	48,71
3	EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.	in duizenden €	244.495	242.434
			€/aandeel	48,14	47,74
4	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		4,8%	4,9%
	(ii) EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).		4,9%	5,1%
5	EPRA Huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		1,8%	1,5%
6	EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.		16,3%	17,3%
	EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.		16,0%	16,3%

14 Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

Tabel 1: EPRA Resultaat

in duizenden €	2015	2014
Nettoresultaat	15.302	20.494
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA Resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.356	-11.102
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	654	1.870
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-196	1.240
Ander portefeuilleresultaat	393	1.305
EPRA Resultaat	12.797	13.807
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	2,52	2,72

Het EPRA Resultaat bedraagt € 12,8 miljoen voor boekjaar 2015 t.o.v. € 13,8 miljoen voor boekjaar 2014 of een daling met € 1 miljoen of 7%, die voornamelijk ontstaat door de desinvestering van niet-strategische winkelpanden, zowel in 2014 als 2015, met een vermindering van de huurinkomsten tot gevolg. Dit effect is deels gecompenseerd door lagere vastgoed- en financieringskosten, en door inkomsten uit de verwerving van premium city high street shops. Het EPRA Resultaat per aandeel bedraagt hierdoor € 2,52 voor boekjaar 2015 in vergelijking met € 2,72 voor boekjaar 2014.



▲ Brussel, Elsensesteenweg 41



Tabel 2 en 3: EPRA NAW en EPRA NNNAW

in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
Nettoactiefwaarde	244.495	242.800
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	48,14	47,81
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	0	0
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	244.495	242.800
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	4.149	4.552
Va. Uitgestelde belastingen	295	0
EPRA NAW	248.939	247.352
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	49,02	48,71
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-4.149	-4.552
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	-366
III. Uitgestelde belastingen	-295	0
EPRA NNNAW	244.495	242.434
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NNNAW (€/aandeel)	48,14	47,74

De EPRA NAW per aandeel bedraagt op 31 december 2015 € 49,02 in vergelijking met € 48,71 op 31 december 2014.

De EPRA NNNAW per aandeel bedraagt op 31 december 2015 € 48,14 in vergelijking met € 47,74 op 31 december 2014.

Tabel 4: EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR

in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	346.674	360.692
Uit te sluiten:		
Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	-10.311	-2.129
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	-4.156
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	336.363	354.407
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	8.409	8.860
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	344.772	363.267
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	18.188	19.862
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ¹⁵	-1.710	-1.931
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	16.478	17.931
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	336	569
Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten (C)	16.814	18.500
(in %)		
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	4,8%	4,9%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	4,9%	5,1%

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2015 zijn licht gedaald ten opzichte van 31 december 2014, hoofdzakelijk door de kwaliteitsverbetering van de portefeuille.

15 De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van het EPRA Netto Initieel Rendement wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "Vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.



Tabel 5: EPRA Huurleegstandspercentage

Segment	Verhuurbare oppervlakte	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde (ERV)	EPRA huurleegstand	EPRA huurleegstand
	in m ²	in duizenden €	in duizenden €	in %	in %
				31.12.2015	31.12.2014
Premium city high street shops	20.040	0	8.931	0%	0%
High street shops	11.071	67	3.455	2%	3%
Non-high street shops	55.972	265	6.044	4%	2%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuuring	87.083	332	18.430	2%	2%

Tabel 6: EPRA Kost Ratios

in duizenden €	2015	2014
Algemene kosten	1.145	1.248
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	179	70
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	109	110
Vastgoedkosten	1.844	2.468
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-109	-110
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	3.168	3.786
Leegstandskosten	-48	-219
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	3.120	3.567
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	19.508	21.901
(in %)		
EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	16%	17%
EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	16%	16%

De EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) op 31 december 2015 zijn gedaald ten opzichte van 31 december 2014, voornamelijk door een daling van de vastgoedkosten (€ 0,6 miljoen) en de algemene kosten (€ 0,1 miljoen) in boekjaar 2015. De leegstandskosten zijn in 2015 met € 0,2 miljoen gedaald, hoofdzakelijk dankzij de desinvestering van Julianus Shopping in Tongeren eind 2014.

Vooruitzichten voor 2016¹⁶

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

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

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

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

vinden consumenten en retailers elkaar en willen retailers dus ook blijven betalen om op deze populaire plaatsen aanwezig te zijn.

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

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

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

16 De marktinformatie is gebaseerd op volgende bronnen: The Belgian Retail Market, Pulse Spring 2015, JLL; Marketbeat, Retail Snapshot, Q1 2015, Cushman & Wakefield; Retail Update newsletter, verschillende nummers januari-juni 2015; Trends, dossier investeren in vastgoed, 11/06/2015, Property Times - Q4 2015 - Cushman & Wakefield, Streetwise - Cushman & Wakefield Februari 2016



▼ Antwerpen, Huidevettersstraat 12



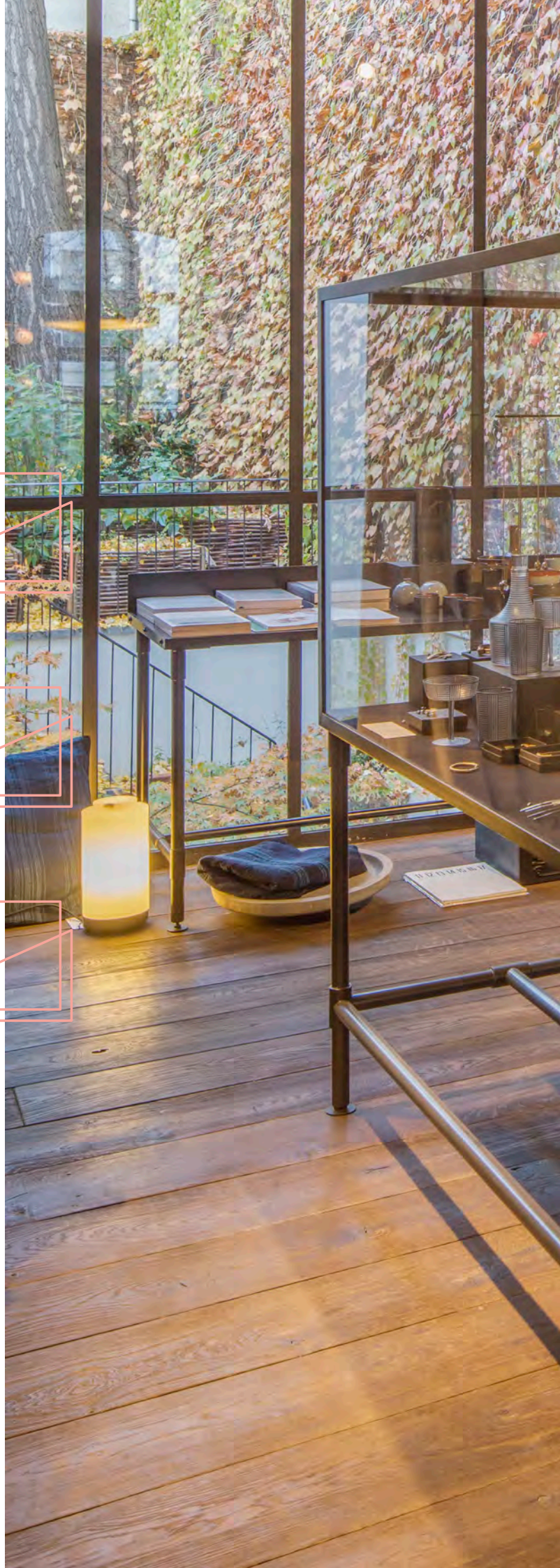
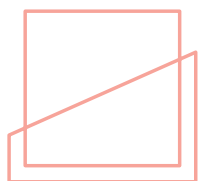
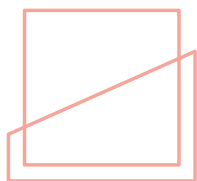
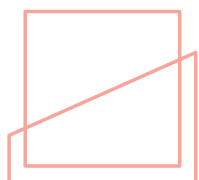
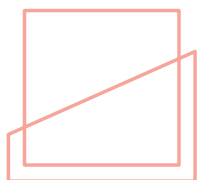
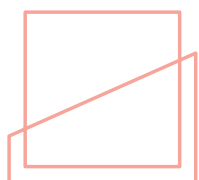
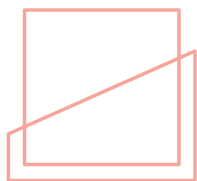
▼ Brussel, Louizalaan 7



▲ Brugge, Steenstraat 38



▲ Gent, Veldstraat 81



Graanmarkt 13
Antwerpen



Verslag betreffende het aandeel

Beursgegevens

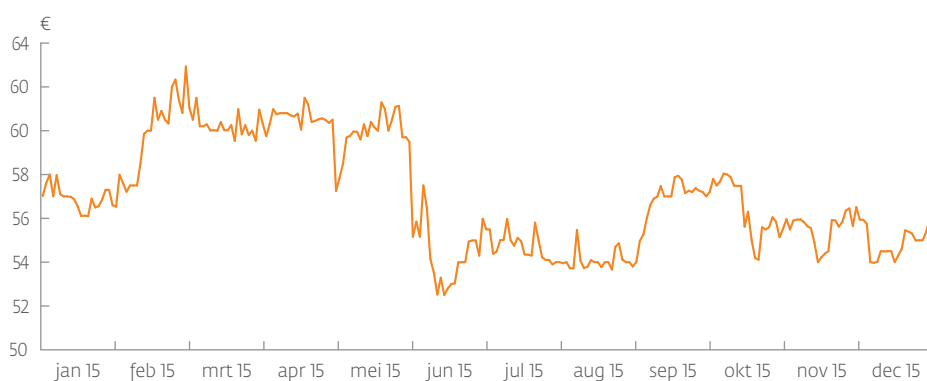


Het aandeel van Vastned Retail Belgium (VASTB) noteert op Euronext Brussels en is opgenomen in de beursindexen BEL Real Estate en in de GPR 250 Europe.

Evolutie beurskoers

De beurskoers van het aandeel Vastned Retail Belgium bedraagt € 55,97 op 31 december 2015 of een daling met circa 3% ten opzichte van 31 december 2014 (€ 57,97). Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 52,50 (17 juni 2015) en als hoogste slotkoers € 62,93 (2 maart 2015) genoteerd.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2015 bedraagt € 57,01 ten opzichte van € 55,24 in het boekjaar 2014.



Evolutie beurskoers 2011-2015

Gedurende de laatste 5 jaar (2011-2015) is de beurskoers van het aandeel Vastned Retail Belgium gradueel gestegen van € 43,97 op 1 januari 2011

naar € 55,97 op 31 december 2015 of een stijging met circa 27%.

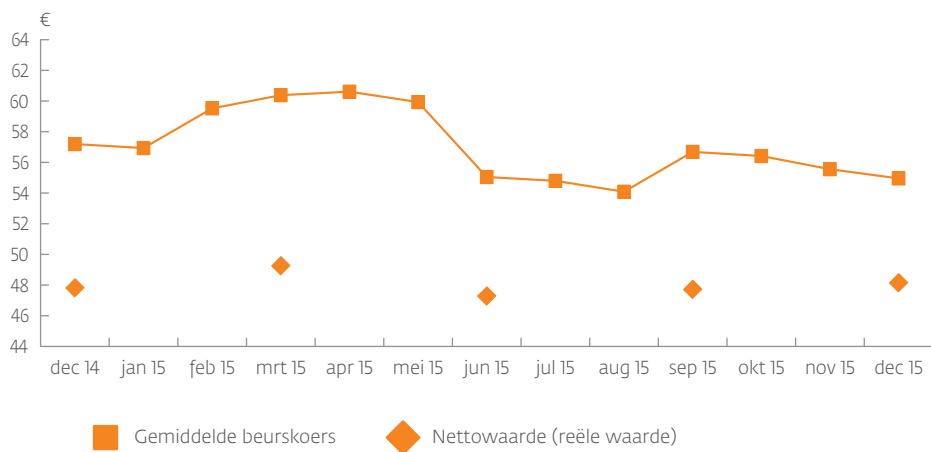




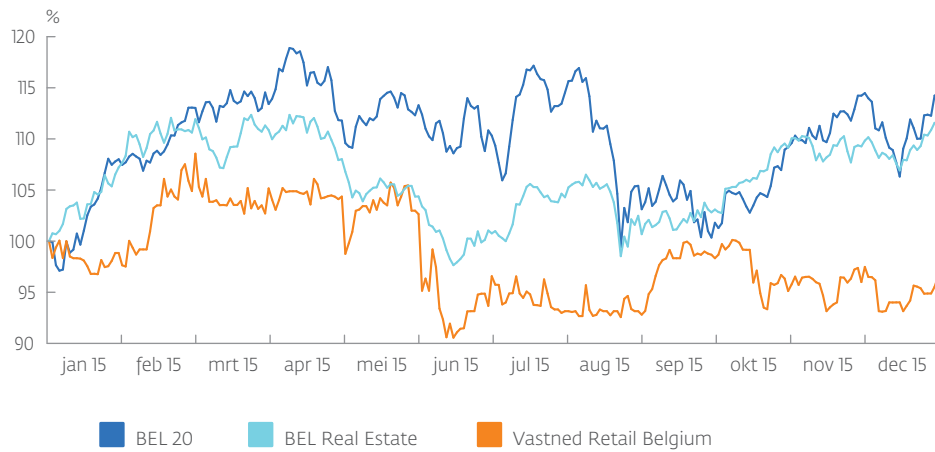
Premie Vastned Retail Belgium

Het aandeel van Vastned Retail Belgium heeft gedurende 2015 gemiddeld met een premie van 19% genoteerd ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

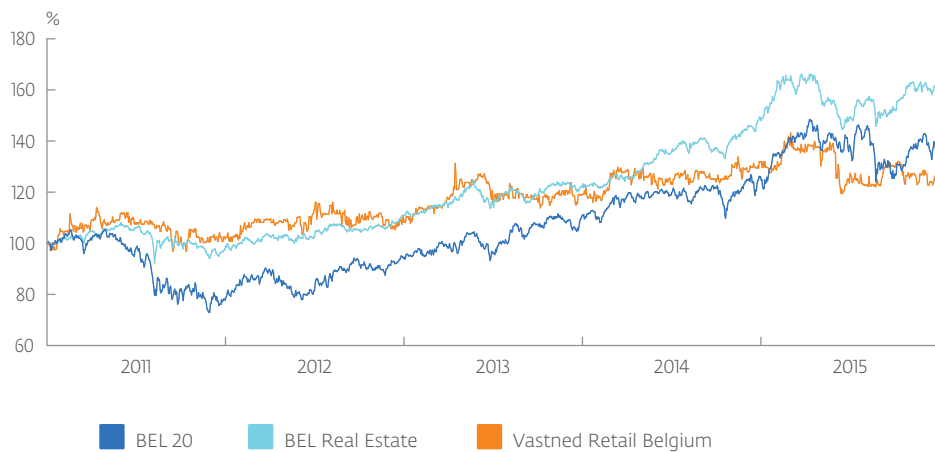
De nettowaarde van Vastned Retail Belgium is inclusief het dividend van 2014 tot op betaaldatum 7 mei 2015.



Vergelijking Vastned Retail Belgium met BEL Real Estate index en met BEL 20 Close index

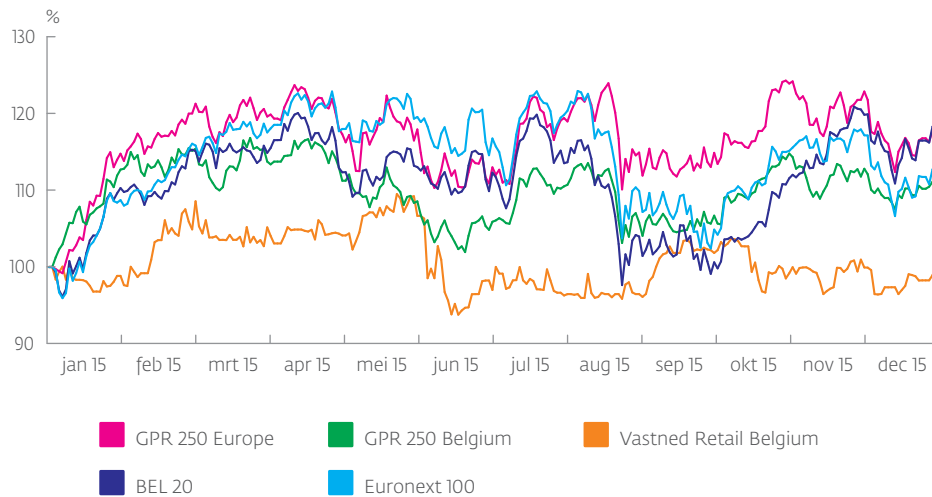


Gedurende de laatste 5 jaar (2011-2015) heeft het aandeel van Vastned Retail Belgium analoog gepresteerd met de BEL 20 en de BEL Real Estate, doch minder sterk gepresteerd gedurende 2015.





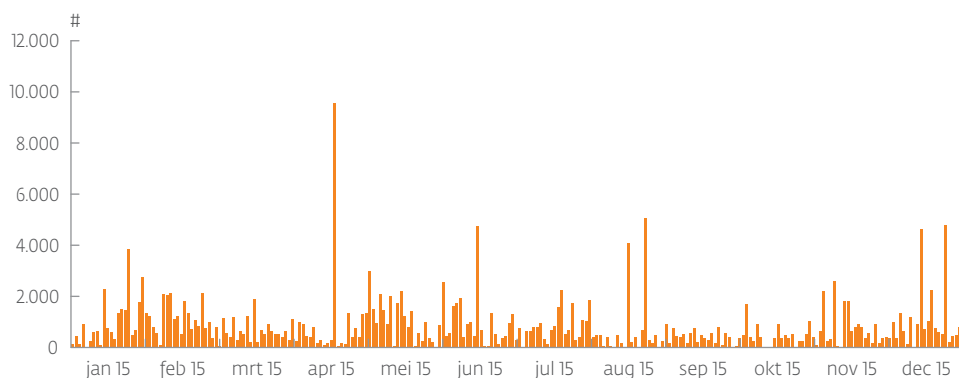
Vergelijking Vastned Retail Belgium met GPR indexen



Uit deze grafiek blijkt dat Vastned Retail Belgium in 2015 minder sterk gepresteerd heeft ten opzichte van de GPR 250 Belgium index, de GPR 250 Europe index en de Euronext 100 index.

Bijkomende informatie over de indexen kan aangevraagd worden bij Euronext Brussels voor wat de Euronext 100 en BEL 20 betreft en bij Global Property Research (www.propertyshares.com) voor wat de GPR 250 Europe en GPR 250 Belgium betreft.

Verhandelde volumes Vastned Retail Belgium



De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 849 stuks per dag op hetzelfde peil als vorige jaar (813 stuks per dag).

Met Bank Degroof Petercam is een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de handelbaarheid van de aandelen te bevorderen.

In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De free float bedraagt 34,5% op jaareinde 2015.

Dividend en aantal aandelen

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Aantal aandelen op het einde van de periode	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525

Beurskoers (€)	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Hoogste slotkoers	62,93	58,80	57,69
Laagste slotkoers	52,50	51,00	47,37
Beurskoers op afsluitingsdatum	55,97	57,97	52,40
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	16%	21%	13%
Gemiddelde beurskoers	57,01	55,24	52,06

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Nettowaarde (reële waarde)	48,14	47,81	46,37
Nettowaarde (investeringswaarde)	49,90	49,59	48,13
Nettoactiefwaarde EPRA	49,02	48,71	47,08
Brutodividend	2,51	2,72	2,65
Nettodividend ¹⁷	1,8323	2,0400	1,9875
Brutodividendrendement op slotkoers (%)	4,5%	4,7%	5,0%
Nettodividendrendement op slotkoers (%)	3,3%	3,5%	3,8%

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

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



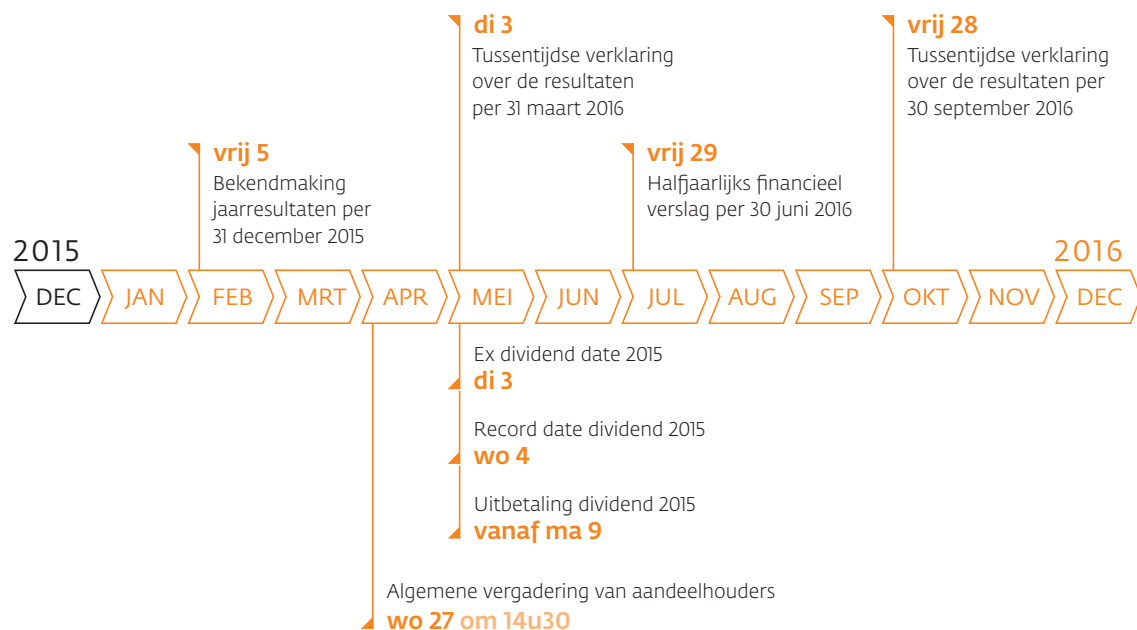
Aandeelhouders

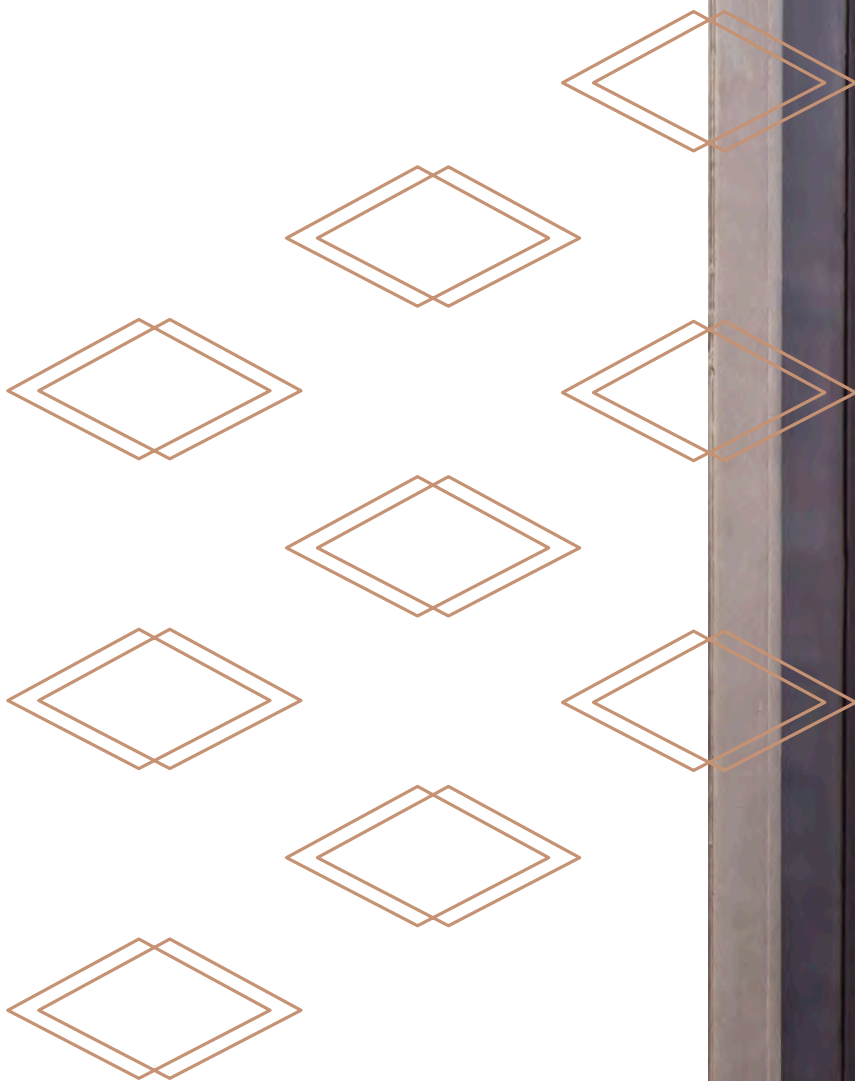
Per 31 december 2015 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap.

Vastned Retail nv Lichtenauerlaan 130 3062 ME Rotterdam Nederland	3.320.529 aandelen	65,4%
CFB Belgique nv Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem - Antwerpen België	5.431 aandelen	0,1%
Capfi Delen Asset Management nv Jan Van Rijswijcklaan 178 B - 2000 Antwerpen België	209.855 aandelen	4,1%
Publiek	1.542.710 aandelen	30,4%
Totaal	5.078.525 aandelen	100%

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

Financiële kalender 2016





Manila Grace
Schuttershofstraat 30
Antwerpen



Manila Grace

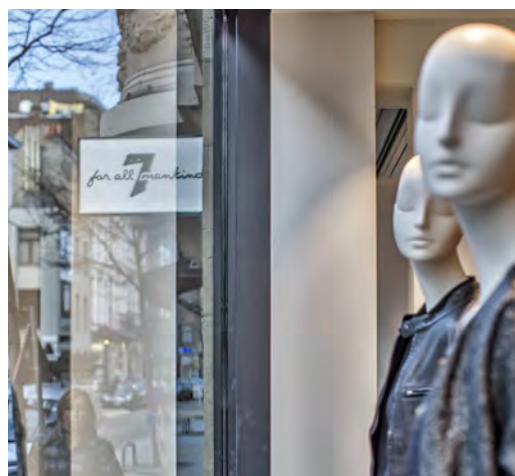
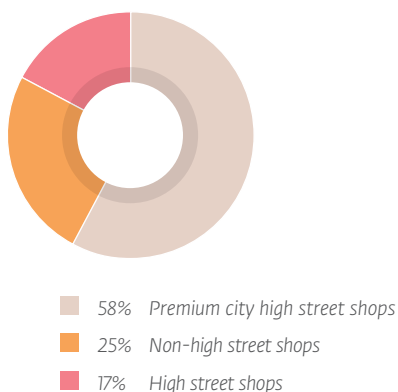


Vastgoedverslag

Samenstelling van de portefeuille¹⁸

Vastned Retail Belgium investeert exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in premium city high street shops (topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge), high street shops (binnenstadswinkels buiten de premium steden) en non-high streets shops (retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit).

Type winkelpand



▲ Antwerpen, Schuttershofstraat 55

De winkelpanden bestaan op 31 december 2015 voor 58% uit premium city high street shops, 17% high street shops en 25% non-high street shops.

De categorie **premium city high street shops** omvat topwinkelpanden die gesitueerd zijn in premium cities. Dit zijn aantrekkelijke winkelsteden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten. Dit zijn steden zoals Antwerpen, Brussel, Brugge en Gent. **High street shops** zijn de allerbeste winkelpanden in secundaire steden. Winkelpanden op deze locaties blijven gewenste activa zowel bij retailers als investeerders. De schaarste van deze objecten ondersteunt in belangrijke mate de waardeontwikkeling van deze gebouwen.

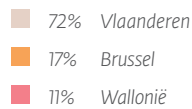
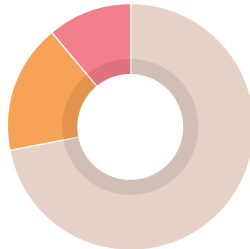
Voor **non-high street shops** (baanwinkels en retailparken) is vooral de ligging langs belangrijke verkeersassen typerend evenals de grootschalige verkoopsoppervlakte (vanaf 400 m²). Het betreft hier zowel alleenstaande gebouwen als retailparken. Dit zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcentreerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. De baanwinkels ondergaan sinds verschillende jaren reeds een kwaliteitsontwikkeling. Vooral de retailparken vormen een attractiepool op zich en zijn niet alleen aantrekkelijk voor discountformules. Sedert enkele jaren is er een evolutie waarbij retailers zich zowel in de binnenstad als in de periferie vestigen.

De kosten die ten laste van de verhuurder vallen, zijn veelal beperkt tot de grote onderhoudswerken aan de structuur van het pand of tot belangrijke herstellingen of vervangingen van daken. De huurlasten (zoals onroerende voorheffing en kosten voor gemeenschappelijke delen) zijn veelal ten laste van de huurder.

¹⁸ De grafieken in dit hoofdstuk zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2015 en van de waarde van het vastgoed op 31 december 2015.

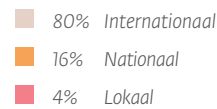
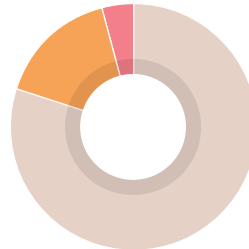


Geografische spreiding



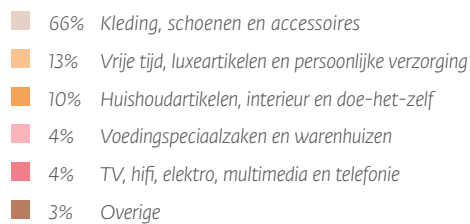
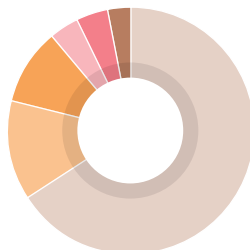
De winkels zijn verspreid over gans België, met een goede verdeling over de regio's.

Activiteitsregio huurder¹⁹



Het grootste deel van het huurdersbestand bestaat uit internationale ketens, wat de kwaliteit en de stabiliteit van de portefeuille ten goede komt.

Sector huurder



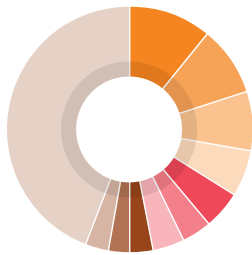
De meeste winkelpanden zijn verhuurd met klassieke huurcontracten aan gebruikers die breed gespreid zijn over alle sectoren van de detailhandel. Gezien het feit dat het meestal panden op topligging betreft, zijn de huurders niet snel geneigd om te verhuizen. Vaak hebben zij ook in de inrichting geïnvesteerd wat de stabiliteit en continuïteit van de huurinkomsten ten goede komt.

Deze factoren leiden tot een permanent hoge bezettingsgraad van de portefeuille (98% op 31 december 2015).

Het niveau van de huurders is hoog en er is een evenwichtige spreiding over de belangrijke sectoren in de detailhandel.

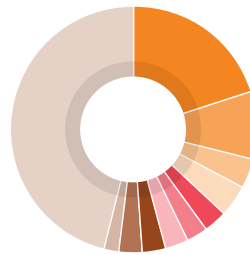
¹⁹ Een nationale keten dient minstens over vijf verkooppunten te beschikken. Een internationale keten over minstens vijf verkooppunten in minstens twee landen.

Risicospreiding naar gebouwen op basis van reële waarde



11%	Tielt-Winge - Aarschotsesteenweg 1-6
9%	Brussel - Chaussée d'Ixelles 41-43
8%	Gent - Veldstraat 23-27
6%	Brugge - Steenstraat 80
5%	Antwerpen - Leysstraat 28-30
4%	Namen - Galerie d'Harscamp
4%	Mechelen - Bruul 40-42
3%	Leuven - Bondgenotenlaan 69-73
3%	Brugge - Steenstraat 38-40
3%	Antwerpen - Meir 99
44%	Overige

Risicospreiding naar huurders op basis van jaarlijkse huurinkomsten



20%	Hennes & Mauritz
9%	Inditex
4%	AS Watson
4%	De Secon Group
3%	Euro Shoe Group
3%	Blokker Group
3%	Ariane
3%	Giorgio Armani Retail srl
3%	Aldi
2%	JBC
46%	Overige

Door de spreiding van de huurders over een groot aantal gebouwen op verschillende locaties, wordt het risico van minder gunstig evoluerende handelskernen en het effect hiervan zoals wijzigingen van huurprijzen uitermate beperkt. Op 31 december 2015 omvat de portefeuille 143 verhuurbare units, verspreid over 61 verschillende locaties.

Op 31 december 2015 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 21,5% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium. Op basis van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigt H&M 19,6%. De FSMA heeft aan Vastned Retail Belgium een afwijking verstrekt aan de begrenzing van 20% overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet. Dit artikel legt een GVV het verbod op om meer dan 20% van haar activa te beleggen in één enkel vastgoed geheel.

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

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium zijn verspreid over 108 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 54% van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector die deel uitmaken van internationale concerns.

De top 10 van de huurders genereert 54% van de huurinkomsten.



Overzicht van de vastgoedportefeuille²⁰

31 december 2015

Regio	Oppervlakte m ²	Jaarlijkse huurinkomsten € 000	Investerings- waarde € 000	Reële waarde € 000	Weging %
Vastgoedbeleggingen					
Brussel	11.310	3.136	60.032	58.568	17%
Vlaanderen	61.970	13.549	256.635	250.376	72%
Wallonië	16.940	2.913	38.674	37.730	11%
Totaal vastgoedbeleggingen	90.220	19.598	355.341	346.674	100%

▼ Antwerpen, Leysstraat 17



20 Het rendement werd tot het Jaarverslag van 2014 berekend op de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen. Om uniformiteit met de berekeningswijze van het rendement in de sector te bekomen wordt het rendement in het Jaarverslag van 2015 berekend op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De vergelijkende cijfers van 2014 en vroeger zijn herberekend op basis van reële waarde.

Evolutie van de vastgoedportefeuille

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	346.674	356.536	361.678	359.183	362.213
Lopende huren (€ 000)	19.266	20.431	22.125	21.832	21.942
Rendement (%)	5,6%	5,7%	6,1%	6,1%	6,1%
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	19.598	20.875	23.183	22.442	22.724
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,7%	5,9%	6,4%	6,2%	6,3%
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	90.220	111.594	146.962	151.041	161.573
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	98%	98%	95%	97%	97%

Op 31 december 2015 heeft de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 98%.

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

Dit wordt ook weerspiegeld in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium waar voor de toplocaties een aanscherping van de rendementen heeft plaats gevonden in de loop van 2015. Verder heeft de verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door de verwerving van vier premium city high street shops op toplocaties in Antwerpen en de desinvestering van 14 niet-strategische panden in 2015 het gemiddelde rendement in de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium doen dalen. Op 31 december 2015 hebben de premium high street shops een gemiddeld rendement van 5% (5% op 31 december 2014), de high street shops hebben een gemiddeld rendement van 6% (6% op 31 december 2014) en de non-high street shops 7% (7% op 31 december 2014).

Sensitiviteitsanalyse

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 5,7% naar 6,7% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 52 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5% tot 33%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 5,7% naar 4,7% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 75 miljoen of 21%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5% tot 23%.



Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Alle winkelpanden van Vastned Retail Belgium worden gewaardeerd door Cushman & Wakefield of CB Richard Ellis.

Cushman & Wakefield

De methodologie van Cushman & Wakefield is gebaseerd op de ERV (Estimated Rental Value) of Geschatte Huurwaarde met correcties die rekening houden met de huidige betaalde huur en/of elk ander element dat invloed heeft op de waarde zoals bijvoorbeeld kosten voor leegstand.

Voor het bepalen van de markthuurwaarde baseren zij zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recente transacties gerealiseerd door het departement Retail. De huurwaarde wordt o.a. beïnvloed door:

- ligging
- geschiktheid van de site
- kwaliteiten van het gebouw
- marktomstandigheden.

De toegekende eenheidsprijs wordt vermenigvuldigd met de oppervlakte van het handelspand om aan een totaal geschatte huurwaarde te komen.

Voor de binnenstadswinkels wordt gewerkt met het principe van de "zone A" dat als volgt gaat: over de volledige gevelbreedte van het pand wordt de eerste 10 meter in de diepte van het pand aan 100% van de geschatte huurprijs/m² gerekend, de volgende 10 meter wordt aan 50% gerekend, de rest aan 25%. Verdiepingen worden aan 25% gerekend of aan een forfaitair geschat bedrag afhankelijk van locatie en bruikbaarheid. Vervolgens wordt de Adjusted ERV berekend: dit is 60% van het verschil tussen de huidige huur en de ERV. Indien de huidige huur hoger is dan de ERV, is de Adjusted ERV gelijk aan de ERV en geldt de 60% regel niet.

Een volgende stap bestaat erin een yield of kapitalisatievoet te bepalen voor dewelke een investeerder bereid zou zijn het pand te kopen. Men bekomt dan de brutowaarde voor correcties. Hierop kunnen eventuele correcties (bv kosten voor leegstand) toegepast worden, waarna de investeringswaarde (akte in de hand) bekomen wordt.

In haar verslag van 31 december 2015, verklaart Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de winkelpanden € 156.466.686 bedraagt.

CB Richard Ellis

De methodologie van CB Richard Ellis wordt samengevat als volgt:

Waardering op basis van de kapitalisatie van huurinkomsten

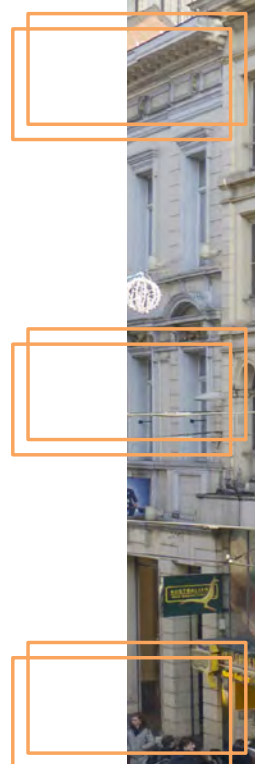
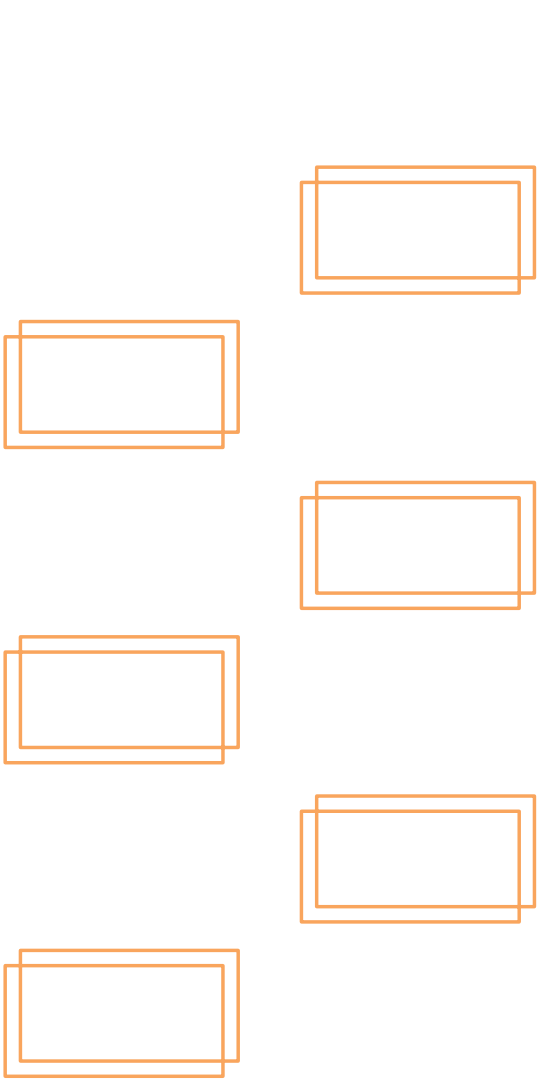
Voor elk van de gebouwen wordt een geschatte markthuurwaarde (ERV) bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet (cap rate) op basis van recente vergelijkingspunten en rekening houdend met de resultaten van de inspecties ter plaatse. Indien de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de lopende huurinkomsten is ervan uitgegaan dat er bij de eerstvolgende huurhernieuwing een huurprijsverhoging bekomen kan worden die 'adjusted ERV' genoemd is. Deze adjusted ERV bestaat uit het bedrag van de lopende huurinkomsten verhoogd met 60% van het verschil tussen de ERV en de lopende huurinkomsten. Na het kapitaliseren van de adjusted ERV wordt de bruto marktwaarde vóór correcties van het pand bekomen.

Indien de geschatte markthuurwaarde lager is dan de lopende huurinkomsten, wordt de bruto marktwaarde vóór correcties bekomen door kapitalisatie van de geschatte markthuurwaarde (ERV).

De toegepaste correcties op de bruto marktwaarde bestaan uit:

- aftrek van de netto actuele waarde van het verschil tussen de adjusted ERV en lopende huurinkomsten voor de restduur van de lopende huurperiode in het geval dat de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de lopende huurinkomsten
- verhoging met de netto actuele waarde van het verschil tussen de lopende huurinkomsten en de geschatte markthuurwaarde voor de restduur van de lopende huurperiode in het geval dat de geschatte markthuurwaarde lager is dan de lopende huurinkomsten
- aftrek van toegekende huurkortingen
- aftrek voor noodzakelijke uitgaven aan het pand
- aftrek voor voorziene perioden van leegstand.

In haar verslag van 31 december 2015 verklaart CB Richard Ellis dat de reële waarde van de winkelpanden € 190.207.148 bedraagt.



H&M
Veldstraat 23-27
Gent



Financieel verslag

▼ Brugge, Steenstraat 80





Index

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	96	Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat	121
Geconsolideerd globaalresultaat	97	Toelichting 11. Financieel resultaat	121
Geconsolideerde balans	98	Toelichting 12. Belastingen op het resultaat	122
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	100	Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per aandeel	123
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	102	Toelichting 14. Vaste activa	126
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	103	Toelichting 15. Vlottende activa	130
Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen	103	Toelichting 16. Eigen vermogen	132
Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving	103	Toelichting 17. Kortlopende verplichtingen	136
Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie	112	Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden	137
Toelichting 4. Vastgoedresultaat	114	Toelichting 19. Financiële instrumenten	139
Toelichting 5. Vastgoedkosten	116	Toelichting 20. Berekening schuldgraad	143
Toelichting 6. Algemene kosten	118	Toelichting 21. Verbonden partijen	143
Toelichting 7. Personeelsbeloningen	119	Toelichting 22. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	144
Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	120	Toelichting 23. Fusie en gelijkgestelde verrichtingen	144
Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	120	Toelichting 24. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	145
		Toelichting 25. Voorwaardelijke verplichtingen	145
		Toelichting 26. Gebeurtenissen na balansdatum	145
		Verslag van de commissaris	146
		Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium nv	148

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

in duizenden €	Toelichting	2015	2014
Huurinkomsten	4	19.617	22.011
Met verhuur verbonden kosten	4	-185	-81
NETTOHUURRESULTAAT		19.432	21.930
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.462	1.506
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.462	-1.506
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		40	43
VASTGOEDRESULTAAT		19.472	21.973
Technische kosten	5	-432	-582
Commerciële kosten	5	-156	-319
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-48	-219
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.270	-1.223
Andere vastgoedkosten	5	62	-125
Vastgoedkosten		-1.844	-2.468
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		17.628	19.505
Algemene kosten	6	-1.145	-1.248
Andere operationele opbrengsten en kosten		74	25
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		16.557	18.282
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-654	-1.870
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	3.356	11.102
Ander portefeuilleresultaat	10	-393	-1.305
OPERATIONEEL RESULTAAT		18.866	26.209
Financiële opbrengsten	11	5	6
Netto-interestkosten	11	-3.536	-4.187
Andere financiële kosten	11	-10	-10
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	11	197	-1.240
Financieel resultaat		-3.344	-5.431
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		15.522	20.778
Vennootschapsbelasting		-220	-290
Belastingen	12	-220	-290
NETTORESULTAAT		15.302	20.488
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	12.745	13.801
Portefeilleresultaat	8-9-10	2.308	7.927
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen		249	-1.240
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		15.302	20.494
Minderheidsbelangen		0	-6



RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2015	2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	13	3,01	4,03
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	3,01	4,03
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	13	2,51	2,72

Geconsolideerd globaalresultaat

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

Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2015	31.12.2014
Vaste activa		347.196	357.023
Immateriële vaste activa		1	3
Vastgoedbeleggingen	14	346.674	356.536
Andere materiële vaste activa	14	519	477
Handelsvorderingen en andere vaste activa		2	7
Vlottende activa		1.082	5.391
Activa bestemd voor verkoop	15	0	4.156
Handelsvorderingen	15	151	163
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	106	213
Kas en kasequivalenten		272	339
Overlopende rekeningen		553	520
TOTAAL ACTIVA		348.278	362.414



EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2015	31.12.2014
Eigen vermogen		244.495	242.967
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		244.495	242.800
Kapitaal	16	97.213	97.213
Uitgiftepremies	16	4.183	4.183
Reserves		127.797	120.910
Nettoresultaat van het boekjaar		15.302	20.494
Minderheidsbelangen	22	0	167
Verplichtingen		103.783	119.447
Langlopende verplichtingen		69.775	91.632
Langlopende financiële schulden	18	65.200	86.906
<i>Kredietinstellingen</i>		65.200	86.900
<i>Financiële leasing</i>		0	6
Andere langlopende financiële verplichtingen	19	4.149	4.552
Andere langlopende verplichtingen		131	174
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		295	0
Kortlopende verplichtingen		34.008	27.815
Voorzieningen		278	205
Kortlopende financiële schulden	18	30.280	19.256
<i>Kredietinstellingen</i>		30.280	2.250
<i>Financiële leasing</i>		0	6
<i>Andere kortlopende financiële schulden</i>		0	17.000
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.038	7.209
Andere kortlopende verplichtingen	17	630	136
Overlopende rekeningen	17	782	1.009
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		348.278	362.414

SCHULDGRAAD	31.12.2015	31.12.2014
Schuldgraad (max. 65%)	28%	31%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2015	31.12.2014
Nettowaarde (reële waarde)	48,14	47,81
Nettowaarde (investeringswaarde)	49,90	49,59
Nettoactiefwaarde EPRA	49,02	48,71

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde *
Balans op 31 december 2013	97.213	4.183	134.988	-8.980
Globaalresultaat 2014				
Overboeking door resultaatverwerking 2013				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-2.849	-62
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Overige mutaties				
Verwerving Gent Veldstraat 23-27 nv				
Dividend boekjaar 2013				
Balans op 31 december 2014	97.213	4.183	132.140	-9.042
Globaalresultaat 2015				
Overboeking door resultaatverwerking 2014				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			7.801	134
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Overige mutaties				
Fusie Gent Veldstraat 23-27 nv				
Dividend boekjaar 2014				
Balans op 31 december 2015	97.213	4.183	139.941	-8.908

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



RESERVES				NETTO- RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	Minder- heids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
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 niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	TOTAAL RESERVES			
-504	-4.692	1.064	121.877	12.194	0	235.467
297			297	20.494	-6	20.785
			-2.911	2.911		0
	1.586		1.586	-1.586		0
		61	61	-61		0
					173	173
				-13.458		-13.458
-207	-3.106	1.125	120.910	20.494	167	242.967
207			207	15.302		15.509
			7.935	-7.935		0
	-1.240		-1.240	1.240		0
		-15	-15	15		0
					-167	-167
				-13.814		-13.814
0	-4.346	1.110	127.797	15.302	0	244.495

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	Toelichting	2015	2014
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR			
		339	1.860
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten			
Operationeel resultaat		18.866	26.209
Betaalde interesten		-3.512	-4.191
Andere niet-operationele elementen		-27	-1.619
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen			
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		88	86
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	8	654	1.870
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders		25	-312
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-3.356	-11.102
• Ander portefeuilleresultaat	10	393	1.305
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	19	-197	1.240
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal			
Beweging van activa			
• Handelsvorderingen		-14	11
• Belastingvorderingen en andere vlottende activa		110	-122
• Overlopende rekeningen		41	192
Beweging van verplichtingen			
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-1.695	-486
• Andere kortlopende verplichtingen		494	-39
• Overlopende rekeningen		-253	-4
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	14	-135	0
Aankopen van aandelen van vastgoedvenootschappen		-3.473	-20.885
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	14	-11.839	0
Verwerving Gent Veldstraat - betaling exit taks		-3.742	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-420	-36
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		-65	-68
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		35.053	38.379
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Terugbetaling van leningen		-39.682	-35.550
Opname van leningen		26.480	17.000
Aflossing van financiële leaseverplichtingen		-5	-5
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-42	64
Betaling van dividenden	13	-13.814	-13.458
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR			
		272	339



Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen

Vastned Retail Belgium nv heeft als beursgenoteerde openbare gereguleerde 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 gereguleerde 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 gereguleerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2015 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 14 maart 2016 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 27 april 2016.

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 2015.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2015

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: Annual Improvements to IFRSs (2010-2012) (1/2/2015); Annual Improvements to IFRSs (2011-2013) (1/1/2015); Amendments to IAS 19 Employee Benefits - Employee Contributions (1/2/2015);

IFRIC 21 - Levies (1/7/2014) geeft aan in welke omstandigheden een heffing opgelegd door de overheid moet worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets. Deze interpretatie heeft geen belangrijke invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep maar beïnvloedt wel de evolutie van het resultaat tijdens het boekjaar door het gewijzigde moment van erkenning van de onroerende voorheffing: met de toepassing van IFRIC 21 wordt de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend op 1 januari 2015 en wordt tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders en de recuperatie van onroerende voorheffing op leegstaande panden bij de overheid volledig

als vordering en opbrengst erkend op 1 januari 2015. De netto impact op de resultatenrekening blijft aldus beperkt tot de niet-doorrekenbare / recupereerbare onroerende voorheffing die voortaan vanaf 1 januari erkend wordt als kost in de plaats van gespreid over het boekjaar. De vennootschap kent geen andere overheidsheffingen waarbij de opname van een verplichting qua moment en omvang wijzigt onder toepassing van deze interpretatie.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2015

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen materiële 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); 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); Annual Improvements to IFRSs (2012-2014) (1/1/2016); Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 *Investment Entities: Applying the Consolidation Exception* (1/1/2016); 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* (1/1/2016); Amendments to IAS 27 *Separate Financial Statements - Equity Method* (1/1/2016); IFRS16 *Leases* (1/1/2019).

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

gezaamenlijk) 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. Monetair 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

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.

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.

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 verslagperiodes 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 gereguleerde 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 zoals 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 (inclusief mutatierechten)

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.

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 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 de aankoop gebeurt 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. Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (fair value) in overeenstemming met IAS 40. De reële 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. Aldus wordt de reële waarde verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten af te trekken.

- De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of BTW als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen.
- Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht (zie www.beama.be - publicaties - persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's 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 werden 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).

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt bij het verwerven van het vastgoed geboekt in de winst-en-verliesrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen."

Na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar) wordt dit verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed toegewezen aan de reserve "c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

d. Aanhouden van vastgoed en waarderingproces

Vastgoedbeleggingen worden 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 nettohuur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve "b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed". Bij deze toewijzing wordt binnen deze reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed het onderscheid gemaakt tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

e. Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de winst-en-verliesrekening van de verslagperiode onder de rubriek XVI "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen". Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of het verlies te bepalen.

Bij de resultaatsbestemming van het daaropvolgende jaar worden deze gerealiseerde winsten of verliezen toegewezen aan de reserve "b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed". Bij deze toewijzing wordt binnen deze reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed het onderscheid gemaakt tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

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 geclassificeerd 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 waardeverminderingverliezen

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

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

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

Zonnepanelen

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

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

d. Vervreemding en buitengebruikstelling

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



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 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 constanten, 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 uitgifttekosten).

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 niet geclassificeerd als afdekkingstransacties. Ze worden initieel en na eerste opname gewaardeerd aan reële waarde. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat worden onmiddellijk opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

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 driemaandelijkse 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 2015 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.



Significante beoordelingen

De vennootschappentransacties in 2014-2015 werden niet verwerkt als een business combination zoals gedefinieerd onder IFRS 3 vanuit de vaststelling dat deze niet van toepassing is, gelet op de aard en de schaalgrootte van de vennootschappen waarover controle verworven is. Het gaat om vennootschappen die een beperkt aantal panden bezitten en waarvan het niet de intentie is om ze als een autonome business aan te houden. Deze vennootschappen worden integraal geconsolideerd.



▲ Antwerpen, Meir 99

Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie

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

- 1. per bedrijfssegment:** deze segmenteringsbasis is onderverdeeld in "premium city high street shops, high street shops en non-high street shops"
- 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 drie bedrijfssegmenten omvatten de premium city high street shops, high street shops en de non-high street shops.

- De categorie "premium city high street shops" omvat de topwinkelstraten die gelegen zijn op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.
- De categorie "high street shops" omvat de binnenstadswinkels buiten de premium steden

- De categorie "non-high street shops" betreft alleenstaande gebouwen of retailparken gelegen langs belangrijke verkeersassen en meestal met een grootschalige verkooppervlakte (vanaf 400 m²) en baanwinkels van hoge kwaliteit. Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcipieerd 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	Premium city high street shops		High street shops		Non-high street shops		Corporate		TOTAAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
in duizenden €										
Huurinkomsten	8.423	7.665	3.607	4.277	7.587	10.069			19.617	22.011
Met verhuur verbonden kosten	-15	21	-27	-22	-143	-80			-185	-81
NETTOHUURRESULTAAT	8.408	7.686	3.580	4.255	7.444	9.989			19.432	21.930
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-4	-1	-1	0	45	44			40	43
VASTGOEDRESULTAAT	8.404	7.685	3.579	4.255	7.489	10.033			19.472	21.973
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.622	6.737	3.077	3.318	6.772	9.287	-914	-1.060	16.557	18.282
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-101	-131	-2.875	-523	1.106			-654	-1.870
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.902	10.427	-2.518	-1.689	-28	2.364			3.356	11.102
Ander portefeuilleresultaat	-376	-1.318	110	-8	-127	21			-393	-1.305
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	13.148	15.745	538	-1.254	6.094	12.778	-914	-1.060	18.866	26.209
Financieel resultaat							-3.344	-5.431	-3.344	-5.431
Belastingen							-220	-290	-220	-290
NETTORESULTAAT	13.148	15.745	538	-1.254	6.094	12.778	-4.478	-6.781	15.302	20.488



Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Premium city high street shops		High street shops		Non-high street shops		TOTAAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
in duizenden €								
Reële waarde van het vastgoed	199.392	175.744	59.580	66.287	87.702	114.505	346.674	356.536
• waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	278	0	62	0	80	36	420	36
• waarvan verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	5.628	26.605	0	0	0	0	5.628	26.605
• waarvan aankopen/verwervingen van vastgoedbeleggingen	11.839	0	0	0	0	0	11.839	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	-847	-4.250	-10.720	-26.855	-31.318	-31.105	-42.885
Investeringswaarde van het vastgoed	204.377	180.138	61.069	67.944	89.894	117.368	355.341	365.450
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	4,2%	4,4%	6,1%	6,5%	8,7%	8,8%	5,7%	6,2%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	22.740	20.966	11.508	13.275	55.972	77.353	90.220	111.594
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	100%	100%	98%	94%	96%	98%	98%	98%

Per geografische regio

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

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
in duizenden €								
Huurinkomsten	13.594	15.004	2.944	3.984	3.079	3.023	19.617	22.011
Reële waarde van het vastgoed	250.376	256.403	37.730	45.199	58.868	54.934	346.674	356.536
Investeringswaarde van het vastgoed	256.635	262.813	38.674	46.330	60.032	56.307	355.341	365.450
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,4%	5,9%	7,8%	8,8%	5,2%	5,5%	5,7%	6,2%
Investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	360	-49	60	85	0	0	420	36
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-25.948	-31.362	-5.157	-11.523	0	0	-31.105	-42.885

Toelichting 4. Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

in duizenden €	2015	2014
Huur	20.083	22.642
Huurkortingen	-481	-660
Vergoeding voor vroegtijdige verbroken huurcontracten	15	29
Totaal huurinkomsten	19.617	22.011

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 108 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 54% (53% in 2014) van de huurinkomsten uit, zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 20% van de huurinkomsten (19% in 2014). In 2015 zijn er 2 huurders waarvan de huurinkomsten op

individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Vastned Retail Belgium (3 huurders in 2014).

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

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

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

in duizenden €	2015	2014
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	17.487	19.922
Tussen één en vijf jaar	21.205	20.110
Meer dan vijf jaar	207	128
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	38.899	40.160

De daling in de toekomstige minimum huurinkomsten per 31 december 2015 met € 1,3 miljoen is hoofdzakelijk te wijten aan de desinvestering van

14 niet-strategische panden in 2015, deels gecompenseerd door de verwerving van vier premium city high street shops in 2015.



Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2015	2014
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-109	-110
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-179	-70
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	103	99
Totaal met verhuur verbonden kosten	-185	-81

De met verhuur verbonden kosten betreffen waardevorminderingen 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

in duizenden €	2015	2014
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	72	33
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.390	1.473
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.462	1.506
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-72	-33
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.390	-1.473
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.462	-1.506
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

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

in duizenden €	2015	2014
Recurrente technische kosten	-100	-112
Verzekeringspremies	-100	-112
Niet-recurrente technische kosten	-332	-470
Groot onderhoud	-336	-464
Schadegevallen	4	-6
Totaal technische kosten	-432	-582

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 2015 gedaald ten opzichte van 2014, hoofdzakelijk door de verkopen die in 2014 en 2015 hebben plaatsgevonden.

Commerciële kosten

in duizenden €	2015	2014
Makelaarscommissies	-66	-147
Publiciteit	0	-51
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-90	-121
Totaal commerciële kosten	-156	-319

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 herverhuring, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.



Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen

in duizenden €	2015	2014
Leegstandslasten van het boekjaar	-45	-169
Leegstandslasten van vorige boekjaren	31	12
Onroerende voorheffing leegstand	-71	-97
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	37	35
Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-48	-219

De daling van de kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen in 2015 is hoofdzakelijk het gevolg van de verkoop van Julianus Shopping in Tongeren eind 2014.

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

in duizenden €	2015	2014
Externe beheersvergoedingen	-22	-4
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.248	-1.219
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	-131	-152
<i>Personeelsbeloningen</i>	-806	-726
<i>Overige kosten</i>	-311	-341
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.270	-1.223

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

in duizenden €	2015	2014
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-11	-34
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-4	-104
Overige kosten/opbrengsten	77	13
Totaal andere vastgoedkosten	-62	-125

De daling van de andere vastgoedkosten is voornamelijk te wijten aan de verkoop van Julianus Shopping in Tongeren eind 2014.

Toelichting 6. Algemene kosten

in duizenden €	2015	2014
Belasting ICB	-225	-218
Ereloon commissaris	-83	-80
Bezoldigingen bestuurders	-38	-31
Liquidity provider	-14	-14
Financiële dienst	-9	-10
Personeelsbeloningen	-493	-441
Advieskosten	-17	-108
Overige kosten	-266	-346
Totaal algemene kosten	-1.145	-1.248

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.

▼ Brussel, Louizalaan 7





Toelichting 7. Personeelsbeloningen

in duizenden €	2015			2014		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
Vergoedingen van de werknemers	539	321	860	457	266	723
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	262	167	429	281	155	436
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	11	9	20	13	8	21
Sociale zekerheid	78	65	143	79	49	128
Variabele vergoedingen	16	14	30	39	25	64
Overige lasten	172	66	238	45	29	74
Vergoedingen van het directiecomité	267	172	439	269	175	444
Voorzitter directiecomité	59	59	118	69	68	137
<i>Vaste vergoeding</i>	49	49	98	61	61	122
<i>Variabele vergoeding</i>	10	10	20	8	7	15
Andere leden directiecomité	208	113	321	200	107	307
<i>Vaste vergoeding</i>	188	81	269	186	80	266
<i>Variabele vergoeding</i>	20	20	40	14	15	29
<i>Pensioenverplichtingen</i>	0	12	12	0	12	12
Totaal personeelsbeloningen	806	493	1.299	726	441	1.167

Het aantal werknemers op jaareinde 2015, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 3 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (respectievelijk 4 en 2 in 2014) en 4 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van de vennootschap (respectievelijk 4 en 1 in 2014). 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.

Overblijvende reserve na uitkeringbijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen.

Vastned Retail Belgium heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient de werkgever een minimum rendement te garanderen en bijgevolg dient dit contract geclasificeerd te worden als een "defined benefit" plan. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. 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 2015 bedragen deze bijdragen € 32.000 (€ 32.000 in 2014). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2015 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2015	2014
Aanschaffingswaarde	21.444	43.176
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindingsverliezen	9.661	-291
Boekwaarde (reële waarde)	31.105	42.885
Verkoopprijs	31.118	42.581
Verkoopkosten	-667	-1.566
Netto verkoopopbrengst	30.451	41.015
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-654	-1.870

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

Het betreft high street shops en non-high street shops op secundaire locaties, namelijk Brugge, Dilsen, Vilvoorde, Borgloon, Froyennes, Heusden-Zolder, La Louvière, Mortsel, Overpelt, Sint-Niklaas, Tienen, Grivegnée en Hasselt. De verkochte panden hebben een totale winkelloppervlakte van circa 23.034 m².

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

Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2015	2014
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	8.817	15.855
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-5.461	-4.753
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.356	11.102

In 2015 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille gestegen met 1% ten opzichte van jaareinde 2014. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2015 dan ook positief en bedragen € 3,4 miljoen in vergelijking

met € 11,1 miljoen in 2014. De stijging van de reële waarde in 2015 is voornamelijk te danken aan de premium city high street shops, waarvan de waarde in 2015 met circa 4% gestegen is.



Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat

in duizenden €	2015	2014
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	53	-207
Portefeilleresultaat als gevolg van fusie verrichtingen en daarmee gelijkgestelde verrichtingen	-446	-1.098
Totaal ander portefeuilleresultaat	-393	-1.305

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,4 miljoen en bevat de onmiddellijke inresultaatname van het prijsverschil van € -0,4 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschap

Tim & Ilse nv (eigenaar van de premium city high street shop in Graanmarkt 13 te Antwerpen) op 31 juli 2015. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwerving.

Toelichting 11. Financieel resultaat

in duizenden €	2015	2014
Financiële opbrengsten	5	6
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-3.099	-3.652
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-437	-535
Andere financiële kosten	-10	-10
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	197	-1.240
Totaal financieel resultaat	-3.344	-5.431

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

- de lagere kredietopname door de desinvestering van 19 niet-strategische winkelpanden eind 2014
- de investering in premium city high street shops in Gent en Antwerpen

- de eenmalige verbrekingsvergoeding van € 0,3 miljoen om een krediet met vaste rentevoet om te zetten naar een krediet met variabele rentevoet, wat een toekomstige lagere interestkost met zich mee brengt.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in het boekjaar 2015 gedaald tot 3,1% inclusief bankmarges (3,2% in 2014). Exclusief de verbrekingsvergoeding voor de herfinanciering is de gemiddelde rentevoet 2,8% in 2015.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

in duizenden €	2015	2014
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-2.540	-3.009
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-996	-1.178
Totaal netto interestkosten	-3.536	-4.187

De gemiddelde interestvoet van de financiële schulden voor 2015 bedraagt 3,1% inclusief bankmarges (3,2% voor 2014).

Voor de langlopende financiële schulden bedraagt de gemiddelde interestvoet in 2015 3% inclusief bankmarges (3,1% voor 2014), en voor de kortlopende financiële schulden 3,1% inclusief bankmarges (3,3% voor 2014).

Het bedrag van de (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2016 van de interestlasten van

de op 31 december 2015 opgenomen leningen aan vaste of variabele rentevoet op 31 december 2015 bedraagt circa € 2,5 miljoen (€ 3,0 miljoen in 2014).

Voor het boekjaar 2015 is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,3 miljoen negatief (€ 0,4 miljoen in 2014). 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

in duizenden €	2015	2014
Vennootschapsbelasting	-220	-290
Totaal belastingen	-220	-290

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

in duizenden €	2015	2014
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.

in duizenden €	2015	2014
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	15.302	20.494
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	71	69
• Waardeverminderingen	197	88
• Terugneming van waardeverminderingen	-103	-99
• Andere niet-monetaire bestanddelen	257	2.414
• Resultaat verkoop vastgoed	547	1.932
• Variaties in de reële waarde van vastgoed	-3.441	-11.250
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	12.830	13.648
Verplichte uitkering: 80%	10.264	10.918
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	12.666	13.590
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	12.745	13.801

De andere niet-monetaire bestanddelen bevatten in 2015 het enkelvoudig ander portefeuilleresultaat, de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39), en de variaties in de reële waarde van financiële activa, met uitzondering van het operationeel uitkeerbaar resultaat van Veldstraat 23-27, voor de periode van 1 januari tot fusiedatum, dat gezien de fusie met Vastned Retail Belgium ook enkelvoudig als uitkeerbaar beschouwd wordt voor boekjaar 2015.

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium nv, bedraagt € 12,7 miljoen in 2015 ten opzichte van € 13,6 miljoen in 2014. Het verschil met het operationeel uitkeerbaar resultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening betreft het operationeel uitkeerbaar resultaat van de dochtervennootschap Tim & Ilse nv.

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° van de GVV-Wet.

Vastned Retail Belgium opteert ervoor om voor het boekjaar 2015 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

in € per aandeel	2015	2014
Gewoon nettoresultaat	3,01	4,03
Verwaterd nettoresultaat	3,01	4,03
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	2,49	2,68
Operationeel uitkeerbaar resultaat van de dochtervennootschappen Tim & Ilse nv, EuroInvest Retail Properties nv	0,02	0,04
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	2,51	2,72

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 27 april

2016. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2015	2014
Dividend per aandeel (in €)	2,51	2,72
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	12.747	13.814
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.

in duizenden €	2015	2014
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
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	139.671	131.743
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.884	-8.970
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	-206
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-4.346	-3.106
Andere reserves	475	625
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		
Portefeuilleresultaat	2.872	9.111
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	-236	-2.207
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	230.948	228.386
Eigen vermogen enkelvoudig	244.495	242.800
Geplande dividenduitkering	12.747	13.814
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividenduitkering (in €)	2,51	2,72
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	231.748	228.986
Overblijvende reserve na uitkering	800	600

Toelichting 14. Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderings tabel

in duizenden €	2015				2014			
	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	TOTAAL	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	TOTAAL
Balans op 1 januari	175.744	66.287	114.505	356.536	139.559	78.696	143.423	361.678
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	278	62	80	420	0	0	36	36
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	5.628	0	0	5.628	26.605	0	0	26.605
Verwerving/aankopen van vastgoedbeleggingen	11.839	0	0	11.839	0	0	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-4.250	-26.855	-31.105	-847	-10.720	-31.318	-42.885
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.903	-2.519	-28	3.356	10.427	-1.689	2.364	11.102
Balans op 31 december	199.392	59.580	87.702	346.674	175.744	66.287	114.505	356.536
OVERIGE INFORMATIE								
Investeringswaarde van het vastgoed	204.377	61.069	89.895	355.341	180.138	67.944	117.368	365.450

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

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

In 2015 heeft Vastned Retail Belgium 100% van de aandelen van de vennootschap Tim & Ilse nv verworven voor een aankoopssom van circa

€ 5,7 miljoen. Het winkelpand vertegenwoordigt een reële waarde van € 5,6 miljoen en genereert een huurinkomstestroom van circa € 0,3 miljoen op jaarbasis. Daarnaast wordt een uitgestelde belasting van € 0,3 miljoen opgenomen naar aanleiding van deze verwerving. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwerving.

Het vastgoed is op 31 december 2015 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 355 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 2015 zijn er geen vastgoedbeleggingen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen.



IFRS 13

IFRS 13 is van toepassing op boekjaren die aangevangen op of na 1 januari 2013 en introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverstopping 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 informatieverstopping in IFRS 13 inzake waarderings tegen reële waarde dient ook ter vervanging van of als uitbreiding op de vereisten in andere IFRS-standaarden, waaronder IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverstopping.

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 waarderings tot stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderings 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 reële waarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2015 bedraagt 5,7% (5,9% op 31 december 2014).

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: *(exclusief panden in renovatie)*

	31.12.2015	31.12.2014
Gemiddelde brutomarkthuur per m² (€)	217	187
• Premium city high street shops	426	411
• High street shops	325	314
• Non-high street shops	110	105
Gemiddeld brutorendement (in %)	5,7%	5,9%
• Premium city high street shops	4,9%	4,9%
• High street shops	6,3%	6,3%
• Non-high street shops	7,0%	7,1%
Gemiddeld nettorendement (in %)	5,1%	5,2%
• Premium city high street shops	4,5%	4,3%
• High street shops	5,9%	5,0%
• Non-high street shops	5,7%	6,6%
Leegstandspercentage (in %)	2%	2%

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 5,7% naar 6,7% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 52 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5% tot 33%. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 5,7% naar 4,7% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 75 miljoen of 21%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5% tot 23%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend

rendement) met € 1 miljoen (van € 19,6 miljoen naar € 18,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 18 miljoen of 5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 2% tot circa 30%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 19,6 miljoen naar € 20,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 18 miljoen of 5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1% tot circa 27%.

Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de lopende huren en de in de vastgoed-schatting 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 vastgoed-schatters. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt en op de door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen.

- Informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt omvat 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 waarderingsmodellen hebben

voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt.

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

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

Andere materiële vaste activa

in duizenden €	2015	2014
Saldo per einde van het vorige boekjaar	477	560
Aankopen	135	0
Buitengebruikstelling	-7	0
Afschrijvingen	-86	-83
Saldo per einde van het boekjaar	519	477

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 hiervoor 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 zonneshijn, rekening houdend met een normale onderhoudskost. De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

Toelichting 15. Vlottende activa

Activa bestemd voor verkoop

in duizenden €	2015	2014
Hoboken Zeelandstraat	0	1.912
Antwerpen Abdijstraat	0	470
Overige	0	1.774
Totaal activa bestemd voor verkoop	0	4.156

Handelsvorderingen

in duizenden €	2015	2014
Openstaande handelsvorderingen	146	157
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	5	6
Dubieuze debiteuren	327	162
Voorziening dubieuze debiteuren	-327	-162
Totaal handelsvorderingen	151	163

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 3 dagen.

▼ Tielt-Winge, (Gouden Kruispunt) Aarschotsesteenweg 1-6





Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

in duizenden €	2015	2014
Vorderingen < 30 dagen	98	71
Vorderingen 30-90 dagen	11	48
Vorderingen > 90 dagen	37	38
Totaal openstaande handelsvorderingen	146	157

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

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	2015	2014
Terug te vorderen belastingen	106	106
Overige vorderingen	0	107
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	106	213

▼ Gent, Veldstraat 23-27



Toelichting 16. Eigen vermogen

Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
		in 000 €	in 000 €	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 Louizalaan 7)	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	97.213	5.805	5.078.525

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2015 € 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 bij 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 2015 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 €		2015	2014
Datum	Verrichting		
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
Totaal uitgiftepremies		4.183	4.183



Reserves

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

in duizenden €	2015	2014
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-9.042	-8.980
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-279	71
Impact van aankopen/verwervingen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-660	-292
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	1.073	159
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.908	-9.042

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 2015 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

Toelichting 17. Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2015	2014
Handelsschulden	789	946
Voorschotten ontvangen van huurders	284	391
Te ontvangen facturen	649	992
Andere kortlopende schulden	316	4.880
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.038	7.209

De totale handelsschulden en andere kortlopende schulden dalen met € 5 miljoen.

In 2014 bevatten de andere kortlopende schulden 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 Center in Tongeren voor € 0,6 miljoen.

Andere kortlopende verplichtingen

in duizenden €	2015	2014
Te betalen dividenden	24	25
Waarborgen geïnd in faillissementen	57	57
Andere kortlopende verplichtingen	549	54
Totaal andere kortlopende verplichtingen	630	136

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2015	2014
Toe te rekenen interestkosten	399	391
Toe te rekenen leegstandskosten	20	207
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	363	411
Totaal overlopende rekeningen	782	1.009



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

in duizenden €	2015				2014		
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van		
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	30.280	55.200	10.000	95.480	19.250	86.900	106.150
Financiële leasing	0	0	0	0	6	6	12
TOTAAL	30.280	55.200	10.000	95.480	19.256	86.906	106.162
Procentueel aandeel	32%	58%	10%	100%	18%	82%	100%

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 hypothekeken 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 2015 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 2015. 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 vroegtijdig terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

in duizenden €	2015				2014		
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van		
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	30.280	55.200	10.000	95.480	19.250	86.900	106.150
Niet-opgenomen kredietlijnen	27.115	14.800	0	41.915	23.145	8.100	31.245
TOTAAL	57.395	70.000	10.000	137.395	42.395	95.000	137.395
Procentueel aandeel	42%	51%	7%	100%	31%	69%	100%

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 42 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 31 miljoen op 31 december 2014).

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

in duizenden €	2015					2014			
	Schulden met een resterende looptijd van					Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel
Variabel	5.280	200	0	5.480	6%	4.250	21.900	26.150	25%
Vastrentend	25.000	55.000	10.000	90.000	94%	15.000	65.000	80.000	75%
TOTAAL	30.280	55.200	10.000	95.480	100%	19.250	86.900	106.150	100%

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			2015		2014	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	0	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	2	2	7	7
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	151	151	163	163
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	106	106	213	213
Kas en kasequivalenten	B	2	272	272	339	339
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	65.200	65.200	86.906	87.272
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	4.149	4.149	4.552	4.552
Andere langlopende verplichtingen	A	2	131	131	174	174
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	30.280	30.280	19.256	19.256
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.038	2.038	7.209	7.209
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	630	630	136	136

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- 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 "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 handelsvoorwaarden 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 niet als een kasstroomafdekking geclassificeerd.



▲ Antwerpen, Huidevettersstraat 12



Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2015 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

in duizenden €	Start-datum	Eind-datum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
						Ja/Nee	31.12.2015	31.12.2014
1	IRS	15/12/13	15/12/17	0,79%	€ 10.000	Nee	-187	-206
2	IRS	15/4/13	15/4/18	2,29%	€ 10.000	Nee	-562	-726
3	IRS	6/10/13	6/10/18	2,60%	€ 15.000	Nee	-1.136	-1.412
4	IRS	6/10/13	6/10/18	2,50%	€ 10.000	Nee	-728	-902
5	IRS	15/12/13	15/12/18	2,50%	€ 10.000	Nee	-773	-937
6	IRS	1/10/14	1/10/19	0,72%	€ 15.000	Nee	-392	-369
7	IRS	18/6/15	18/6/20	0,4850%	€ 5.000	Nee	-82	0
8	IRS	26/6/15	26/6/20	0,4900%	€ 5.000	Nee	-82	0
9	IRS	18/6/15	18/6/21	0,6425%	€ 10.000	Nee	-207	0
Andere langlopende financiële verplichtingen							-4.149	-4.552
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							0	-206
• In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							-4.346	-3.106
• In winst-en-verliesrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)							197	-1.240
Totaal reële waarde financiële derivaten							-4.149	-4.552

Vastned Retail Belgium classificeert op 31 december 2015 geen enkele renteswap meer als een kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande renteswaps 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 risicobeheersystemen 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 langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2015 is 3,2 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 als ook 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 risicobeheersystemen 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 2015 beschikt de vennootschap nog over € 42 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 als ook 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 risicobeheersystemen 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 vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2015 liggen de rentevoeten op de kredieten van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,3 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Vastned Retail Belgium kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité als ook 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 2015 bedraagt 28%.

in duizenden €	Toelichting	2015	2014
Langlopende financiële schulden	18	65.200	86.906
Andere langlopende verplichtingen		131	173
Kortlopende financiële schulden	18	30.280	19.256
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.038	7.209
Andere kortlopende verplichtingen	17	630	136
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		98.279	113.680
Totaal activa voor schuldgraadberekening		348.278	362.414
Schuldgraad		28%	31%

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

in duizenden €	2015	2014
Vastned Retail nv kredietfaciliteit	0	17.000
Vastned Retail nv te betalen interestlasten	0	26
Totaal	0	17.026

In het kader van de verwerving van 99% van de aandelen van de vennootschap Veldstraat 23-27 nv, die eigenaar was van de premium city high street shop 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.

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".

in duizenden €	2015	2014
Bestuurders	75	62
Directieleden	439	444
Totaal	514	506

Toelichting 22. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelang In duizenden €	
				2015	2014
Veldstraat 23-27 nv	Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem	BE 0448 976 277	100%	0	167
Tim & Ilse nv	Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem	BE 0887 627 402	100%	0	0
EuroInvest Retail Properties nv	Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100%	0	0
Totaal minderheidsbelangen				0	167

Op 15 september 2015 is de vennootschap Veldstraat 23-27 nv gefuseerd met Vastned Retail Belgium. De aandelen van de vennootschap Tim

& Ilse nv werden verworven voor de aankoop van Graanmarkt 13 op 31 juli 2015.

Toelichting 23. Fusie en gelijkgestelde verrichtingen

Naam van de overgenomen onderneming	Ondernemingsnummer	Type	Datum	Percentage verworven aandelen	Aantal nieuwe aandelen	Reële waarde uitgegeven aandelen
Veldstraat 23-27 nv	BE 0448 976 277	Met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting of geruisloze fusie conform de artikelen 676 en 719 Wetboek van Vennootschappen)	15/09/2015	100%	0	0



Toelichting 24. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

in duizenden €	2015	2014
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	69	67
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	0	2
• Belastingadviesopdrachten	11	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	16	16
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is	0	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	96	85

Toelichting 25. Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2015 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. De aansprakelijkheid van Vastned Retail Belgium is op heden niet vastgesteld noch is het bedrag van de geleden schade momenteel bekend. Op 31 oktober 2015 heeft de deskundige zijn eindverslag overgemaakt aan de betrokken partijen. Uit dit eindverslag kan voorlopig worden

geconcludeerd dat Vastned Retail Belgium niet aansprakelijk is voor de stabiliteitsproblematiek.

Op 31 december 2015 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 2015.

Verlag van de commissaris

VASTNED RETAIL BELGIUM NV,
OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP
NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING
OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2015

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2015, de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het globaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

Verlag over de geconsolideerde jaarrekening - Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 348.278 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 15.302 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing - ISA) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het



geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de groep de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Opinie zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2015, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 14 maart 2016

De commissaris,

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium nv

De enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium nv is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014.

De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium nv zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van

België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de vennootschap (www.vastned.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium nv.

Winst-en-verliesrekening

in duizenden €	2015	2014
Huurinkomsten	18.516	21.214
Met verhuur verbonden kosten	-145	-41
NETTOHUURRESULTAAT	18.371	21.173
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.406	1.454
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.406	-1.454
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	44	43
VASTGOEDRESULTAAT	18.415	21.216
Technische kosten	-428	-582
Commerciële kosten	-155	-319
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-48	-219
Beheerskosten van het vastgoed	-1.190	-1.165
Andere vastgoedkosten	64	-125
Vastgoedkosten	-1.757	-2.410
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16.658	18.806
Algemene kosten	-1.112	-1.224
Andere operationele opbrengsten en kosten	74	25
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	15.620	17.607
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-547	-1.932
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.441	11.250
Ander portefeuilleresultaat	-22	-207
OPERATIONEEL RESULTAAT	18.492	26.718
Financiële opbrengsten	140	210
Netto interestkosten	-3.535	-4.187
Andere financiële kosten	-9	-10
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	196	-1.240
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	53	-967
Financieel resultaat	3.155	-6.194
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	15.337	20.524
Belastingen	-35	-30
NETTORESULTAAT	15.302	20.494



Winst-en-verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	2015	2014
NETTORESULTAAT	15.302	20.494
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.666	13.590
Portefeuilleresultaat	2.872	9.111
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	-236	-2.207

RESULTAAT PER AANDEEL	2015	2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	3,01	4,03
Verwaterd nettoresultaat (€)	3,01	4,03
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	2,49	2,68

Globaalresultaat

in duizenden €	2015	2014
NETTORESULTAAT	15.302	20.494
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	207	297
GLOBAALRESULTAAT	15.509	20.791

Resultaatverwerking

in duizenden €	2015	2014
NETTORESULTAAT	15.302	20.494
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ²¹		
• Boekjaar	-4.107	-11.327
• Realisatie vastgoed	1.325	2.967
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	281	-752
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-196	1.240
Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves	62	968
Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	80	224
Vergoeding van het kapitaal	12.747	13.814

21 Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen

Balans

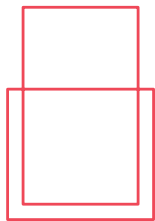
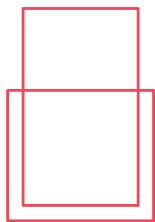
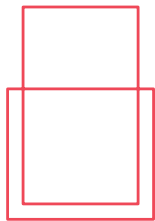
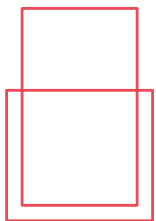
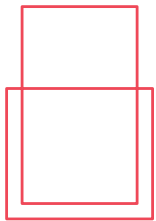
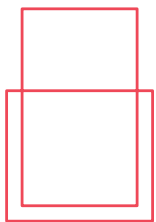
ACTIVA in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
Vaste activa	344.175	350.846
Immateriële vaste activa	1	3
Vastgoedbeleggingen	339.974	328.738
Andere materiële vaste activa	519	477
Financiële vaste activa	3.679	21.625
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	3
Vlottende activa	3.611	7.424
Activa bestemd voor verkoop	0	4.098
Handelsvorderingen	151	163
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.686	2.342
Kas en kasequivalenten	225	301
Overlopende rekeningen	549	520
TOTAAL ACTIVA	347.786	358.270



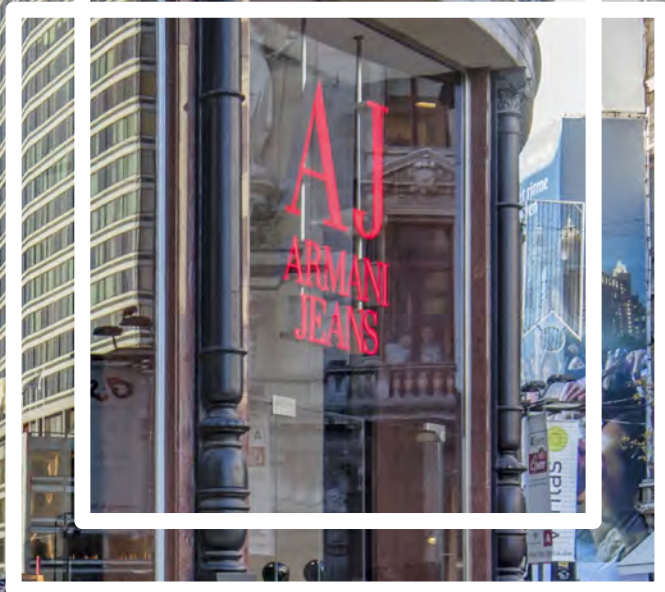
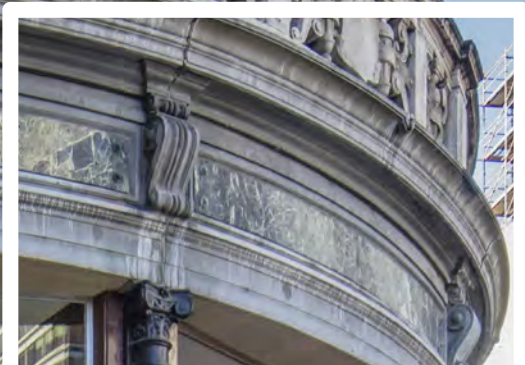
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
Eigen vermogen	244.495	242.800
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	127.797	120.910
Nettoresultaat van het boekjaar	15.302	20.494
Verplichtingen	103.291	115.470
Langlopende verplichtingen	69.480	91.632
Langlopende financiële schulden	65.200	86.906
<i>Kredietinstellingen</i>	65.200	86.900
<i>Financiële leasing</i>	0	6
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.149	4.552
Andere langlopende verplichtingen	131	174
Kortlopende verplichtingen	33.811	23.838
Voorzieningen	278	205
Kortlopende financiële schulden	30.280	19.256
<i>Kredietinstellingen</i>	30.280	2.250
<i>Financiële leasing</i>	0	6
<i>Andere kortlopende financiële schulden</i>	0	17.000
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.852	3.240
Andere kortlopende verplichtingen	630	136
Overlopende rekeningen	771	1.001
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	347.786	358.270

SCHULDGRAAD	31.12.2015	31.12.2014
Schuldgraad (max. 65%)	28%	31%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2015	31.12.2014
Nettowaarde (reële waarde)	48,14	47,81
Nettowaarde (investeringswaarde)	49,90	49,59
Nettoactiefwaarde EPRA	49,02	48,71



Armani Jeans
Leysstraat 32
Antwerpen



Algemene inlichtingen

Identificatie

Naam

Vastned Retail Belgium nv is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

De naam van de vennootschap is op 24 april 2013 gewijzigd van "Intervest Retail" in "Vastned Retail Belgium".

Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem - Antwerpen.

Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

De vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0431.391.860.



▲ Vastned Retail Belgium, Antwerpen, Uitbreidingstraat 66



Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

De vennootschap is opgericht ingevolge akte verleden voor notaris André van der Vorst, te Elsene, op 15 juni 1987, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 9 juli 1987 daarna onder nr. 870709-272.

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie op 29 april 2015, bekend gemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2015-05-20/15071935 waarbij artikel 8 werd gewijzigd door toevoeging van volgend nieuw, vierde lid, waarvan de tekst luidt als volgt:

“De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk en op hun kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen en omgekeerd.”
Voor zoveel als nodig heeft de algemene vergadering voorts besloten om iedere omzetting van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen die voorafgaandelijk aan deze wijziging van artikel 8 van de statuten heeft plaatsgevonden onvoorwaardelijk te bekrachtigen.

Op 22 december 1998 werd Vastned Retail Belgium erkend als “openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht”, afgekort “vastgoedbevak naar Belgisch recht”. Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de “AIFMD-wet”)²², heeft de vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de GVV-Wet, aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de vennootschap op 14 augustus 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA

als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap vergund op 22 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met unanimiteit van stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet Vastned Retail Belgium vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is de vennootschap niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GVV-KB.

De vennootschap is ingeschreven bij de Financial Services and Markets Authority (FSMA).

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

22 De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, “alternative investment funds managers”, zodat deze richtlijn de “AIFMD-richtlijn” wordt genoemd en dat deze wet de “AIFMD-wet” wordt genoemd).

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- a. om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,
- b. binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;
- v. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

- ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
- x. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of "property manager" van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.



Daartoe:

- a. oefent de vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;
- b. onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;
- c. heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

4.2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing (waarvan sprake in de IFRS-normen) nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;

- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;
- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

4.5. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Voor zover verenigbaar met het statuut van gereglementeerde vastgoedvennootschap, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Inzage documenten

- De statuten van Vastned Retail Belgium nv liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
- De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
- De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website: www.vastned.be.

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.



▲ Antwerpen, Korte Gasthuisstraat 27



Uittreksel uit de statuten²³

Kapitaal - Aandelen

Artikel 7 - Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur toegestaan het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van zevenennegentig miljoen tweehonderd dertien duizend tweehonderd drieëndertig euro en tweeëndertig cent (97.213.233,32 EUR), door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met naleving van de voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen, van deze statuten en van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Deze toelating geldt voor de duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie van het proces-verbaal van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. 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 zou over 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 verminderd of afgeschaft worden tenzij 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.

Artikel 8 - Aard van de aandelen

De aandelen zijn op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten. Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen.

Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten worden in voormeld register ingeschreven.

De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk en op hun kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen en omgekeerd.

Bezit

Artikel 11 - Transparantieregeling

Overeenkomstig de wettelijke voorschriften ter zake is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Financial Services and Markets Authority kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5%) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

Naast de in vorige paragraaf vermelde wettelijke drempels voorziet de vennootschap tevens in een statutaire drempel van drie procent (3%).

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen, wanneer ingevolge deze overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

²³ Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap en op de website van www.vastned.be.

Bestuur en toezicht

Artikel 12 - Samenstelling van de raad van bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen.

Ingeval een of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 13 van de GVV-Wet, wordt de raad van bestuur van de vennootschap zo samengesteld dat de vennootschap conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. Er dienen minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen te zetelen in de raad van bestuur van de vennootschap.

De effectieve leiding van de openbare gereglemeenterde vastgoedvennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee personen.

Alle bestuurders moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken, zoals bepaald in artikel 14 §1, van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in het artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden.

De leden van de raad van bestuur en de personen belast met de effectieve leiding dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

Onverminderd de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 37, zijn de leden van de raad van bestuur en de personen belast met de effectieve leiding uitsluitend natuurlijke personen.

Artikel 15 - Overdracht van bevoegdheden

De raad van bestuur kan bij toepassing van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen een directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de raad. De over

te dragen bevoegdheden aan het directiecomité zijn alle bestuursbevoegdheden met uitzondering van de bestuursbevoegdheden die betrekking kunnen hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op handelingen die op grond van wettelijke bepalingen aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Wanneer een directiecomité is aangesteld is de raad van bestuur belast met het toezicht op dit comité.

De raad van bestuur bepaalt de voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het directiecomité, hun ontslag, hun bezoldiging, hun eventuele ontslagvergoeding, de duur van hun opdracht en de werkwijze.

Indien een directiecomité werd aangesteld, kan enkel deze het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

Indien geen directiecomité werd aangesteld, kan de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren zoals voorzien in artikel 13, vierde lid van huidige statuten.

De raad, het directiecomité evenals de gedelegeerd bestuurders belast met het dagelijks bestuur binnen het kader van dit dagelijks bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen, binnen hun respectieve bevoegdheden.

De raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de toepasselijke wetgeving op de gereglemeenterde vastgoedvennootschappen.

Onverminderd de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 37, zijn de leden van het directiecomité uitsluitend natuurlijke personen en dienen zij te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

Artikel 17 - Belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.



Artikel 18 - Controle

De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd door de algemene vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de algemene vergadering vastgesteld.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certifiëren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap.

De opdracht van commissaris mag enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisorenvennootschappen die door de FSMA zijn erkend. Voor de aanstelling van commissarissen bij de vennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

Algemene vergaderingen

Artikel 19 - Vergadering

De gewone algemene vergadering van de aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste woensdag van de maand april om veertien uur dertig minuten. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de statuten inhoudt.

Te allen tijde kan ook een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van een notaris.

De algemene vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of in een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

Artikel 22 - Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

Artikel 26 - Stemrecht

Elke aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

Resultaatverwerking

Artikel 29 - Bestemming van de winst

Bij toepassing van artikel 45, 2° van de GVV-Wet verdeelt de vennootschap als kapitaal jaarlijks minstens 80% van het resultaat zoals gedefinieerd krachtens de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

Liquidity provider

Sinds december 2001 is met Bank Degroof Petercam, Nijverheidsstraat 44 te 1000 Brussel, een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 1.000 per maand.

Commissaris

Op 24 april 2013 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, herbenoemd als commissaris van Vastned Retail Belgium. Het mandaat van de commissaris eindigt onmiddellijk na de jaarvergadering in 2016.

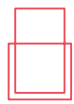
De vergoeding van de commissaris bedraagt € 59.166 (excl. BTW, excl. kosten) per jaar voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2015 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

Vastgoeddeskundigen

De door Vastned Retail Belgium aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Ardalan Azari.
- CB Richard Ellis, met adres te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Caroline Nobels.

Conform de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen waarden zij vier maal per jaar de portefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen worden berekend op basis van een jaarlijks vast bedrag per gebouw.



▼ Brugge, Steenstraat 80



▲ Brugge, Steenstraat 38

Gereguleerde vastgoedvennootschap-wettelijk kader

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB) ten einde publieke investeringen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT - USA), de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI - Nederland), de Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC - Frankrijk) en de REIT in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland.

De GVV is als publieke vastgoedvennootschap met een apart REIT-statuuut onderworpen aan een strikte wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het statuut geeft zowel financiers als privébeleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kostenefficiënte en fiscaal transparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

De bedoeling van de wetgever is dat een GVV een optimale transparantie van de vastgoedbeleggingen garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de aandeelhouder een hele reeks voordelen geniet.

De GVV staat onder controle van de Financial Services and Markets Authority (FSMA) en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.200.000
- vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- verplicht beursgenoteerd met een verplichte spreiding van minstens 30% van de aandelen in het publiek
- de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap heeft tot uitsluitend doel (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen

ter beschikking te stellen van gebruikers en, (b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet; de GVV heeft aldus geen statutair verankerd beleggingsbeleid, maar ontwikkelt een strategie, waarbij haar activiteiten zich over de hele waardeketen van de vastgoedsector kunnen uitstrekken

- beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheek
- een schuldgraad beperkt tot 65% van de totale activa; indien de schuldgraad 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de schuldratio van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33%
- de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vennootschap
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijkse schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen investeren in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen, behoudens uitzonderingen
- een GVV mag zich niet engageren in "ontwikkelingsactiviteiten" tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor minstens 80% wordt uitgekeerd
- een roerende voorheffing van 27% af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen)
- de mogelijkheid om dochtervennootschappen op te richten die de vorm kunnen aannemen van een "institutionele GVV" die onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van de openbare GVV, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde zijnde 1) professionele cliënten zoals kredietinstellingen,



beleggingsondernemingen en instellingen voor collectieve beleggingen, of 2) rechtspersonen die kunnen worden beschouwd als IAKB door een eenvoudig verzoek te richten aan de FSMA zonder dat bijkomende voorwaarden dienen te worden vervuld

- ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen zetelen in de raad van bestuur
- de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare GVV of haar dochters uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat.

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

Vennootschappen die fuseren met een GVV zijn onderworpen aan een belasting (exit taks) van 16,995% op de latente meerwaarden en belasting-vrije reserves.

Verklaring bij het jaarverslag

Overeenkomstig artikel 13 §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Jean-Pierre Blumberg (voorzitter), EMSO bvba vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, Nick van Ommen, Taco de Groot, Reinier Walta en Peggy Deraedt, dat voor zover hem bekend:

- a. de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Vastned Retail Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b. het jaarverslag, een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Vastned Retail Belgium tijdens het lopend boekjaar en van de positie van de vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Vastned Retail Belgium geconfronteerd wordt.
- c. de gegevens in het jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarverslag zou wijzigen.

Begrippenlijst

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Brutoaanvangsrendement

Het brutoaanvangsrendement wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten op jaarbasis op datum van de aanschaffing van de vastgoedbelegging en de investeringswaarde van de vastgoedbelegging.

Brutodividend

Brutodividend per aandeel is het operationeel uitkeerbaar resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Brutomarkthuur

De brutomarkthuur omvat de lopende huren verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Brutorendement

Het brutorendement wordt berekend als de verhouding tussen de brutomarkthuur en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

EPRA Huurleegstandspercentage

Het EPRA Huurleegstandspercentage wordt berekend als de verhouding tussen de geraamde huurwaarde voor de niet-bezette verhuurlocaties

beschikbaar voor verhuring en diezelfde geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring.

Free float

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB) met als doel gemeenschappelijke investeringen in vastgoed aan te moedigen.

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term "waarde vrij op naam".

Leegstandspercentage

Het leegstandspercentage wordt berekend als de verhouding tussen geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties en diezelfde geschatte huurwaarde verhoogd met de commerciële huurinkomsten.

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

Lopende huren

Brutojaarhuur op basis van de huursituatie op een bepaald ogenblik in de tijd.



Nettoactiefwaarde EPRA

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, gecorrigeerd voor de reële waarde van de financiële instrumenten en de uitgestelde belastingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 27% roerende voorheffing. De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van de job-creatie en koopkracht, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2015, verhoogd van 25% naar 27% (behoudens bepaalde vrijstellingen) met ingang vanaf 1 januari 2016.

Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Nettorendement

Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de brutomarkthuurlast, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Nettoresultaat per aandeel

Het nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals 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.

Nettowaarde (investeringswaarde)

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij gecorrigeerd met de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.

Nettowaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.

Operationeel uitkeerbaar resultaat

Het operationeel uitkeerbaar resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbaar elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium nv.

Reële waarde van een vastgoedbelegging (conform Beama-interpretatie van IAS 40)

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. 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).

Rendement

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen en uitgestelde belastingen verplichtingen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13 §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de gereguleerde vastgoedvennootschappen vastgesteld op 65%.

Verwaterd nettoresultaat

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst-en-verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.





Vastned Retail Belgium

Uitbreidingstraat 66

T + 32 3 287 67 67

F + 32 3 287 67 69

info@vastned.be

www.vastned.be

