



Jaarverslag
2013

Jaarverslag
2013



Jardin d'Harscamp
Namen
2.270 m²





INHOUDSOPGAVE

		Vastgoedverslag	58
		Samenstelling van de portefeuille	60
		Overzicht van de portefeuille	63
		Evolutie van de portefeuille	64
		Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	65
		Financieel verslag	68
		Geconsolideerde winst- en verliesrekening	72
		Geconsolideerd globaalresultaat	73
		Geconsolideerde balans	74
		Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	76
		Geconsolideerd kasstroomoverzicht	78
		Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	79
		Verslag van de commissaris	120
		Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium nv	122
Kerncijfers	5		
Brief aan de aandeelhouders	10		
Verslag van de raad van bestuur	12		
Profiel	14		
Investeringsbeleid	14		
Corporate governance verklaring	16		
Verslag van het directiecomité	30	Algemene inlichtingen	126
De markt van het winkelvastgoed	32	Identificatie	128
Belangrijke ontwikkelingen in 2013	33	Uittreksel uit de statuten	129
Financiële resultaten	38	Commissaris	132
Financiële structuur	42	Liquidity provider	132
Winstbestemming 2013	45	Vastgoeddeskundigen	133
EPRA Best Practices	46	Vastgoedbevak - wettelijk kader	133
Vooruitzichten voor 2014	51	Verklaring bij het jaarverslag	134
Verslag betreffende het aandeel	52	Begrippenlijst	135
Beursgegevens	54		
Dividend en aantal aandelen	56		
Aandeelhouders	57		
Financiële kalender	57		



Massimo Dutti
Antwerpen
583 m²



KERNCIJFERS

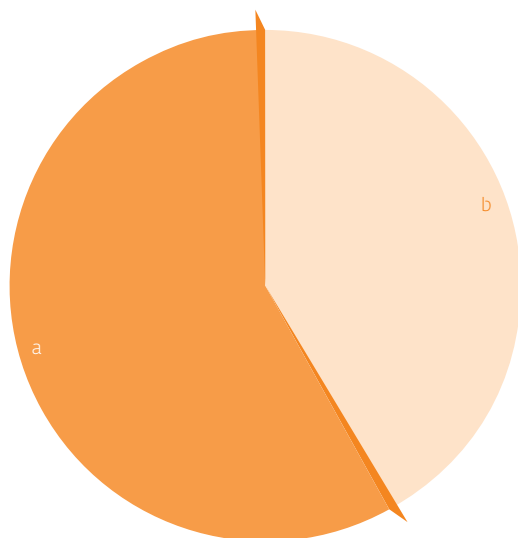
VASTNED RETAIL BELGIUM IS:

- een openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, de aandelen zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels
 - gespecialiseerd in beleggingen in commercieel vastgoed: binnenstadswinkels, baanwinkels en shoppingcentra
 - qua beleggingsbeleid gericht op winkelvastgoed met respect voor criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging als qua aard van de huurders
 - gekenmerkt door een hoog dividendrendement
 - voorzien van een gezonde financiële structuur
-
-

Risicospreiding in de vastgoedportefeuille

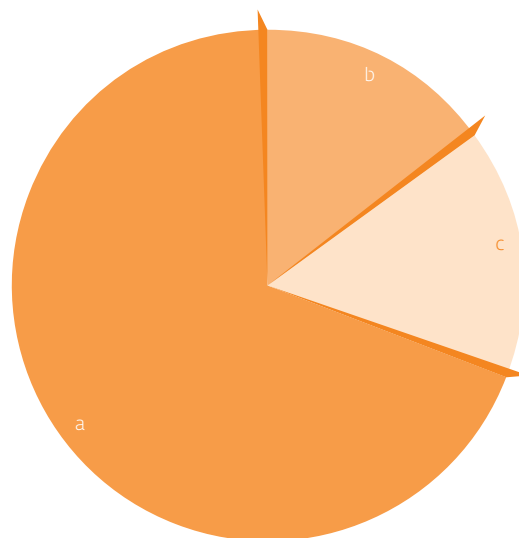
Vastgoedportefeuille	31.12.2013	31.12.2012
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	361.678	359.183
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	146.962	151.041
Bezettingsgraad (%)	95,4 %	97,3 %

Spreiding naar type winkelpand



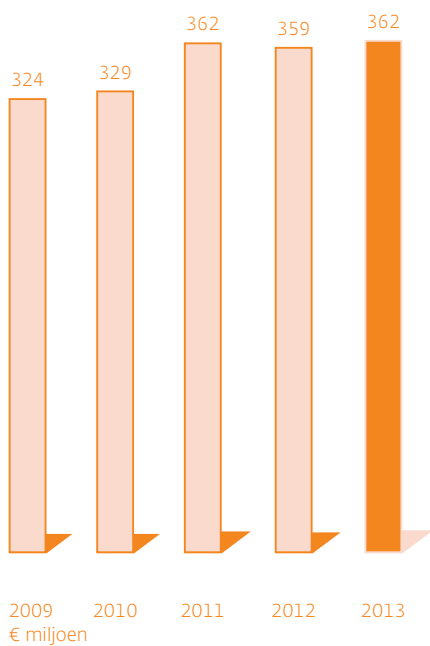
- a ● 58 % Binnenstadswinkels
- b ● 42 % Baanwinkels en shoppingcentra

Geografische spreiding

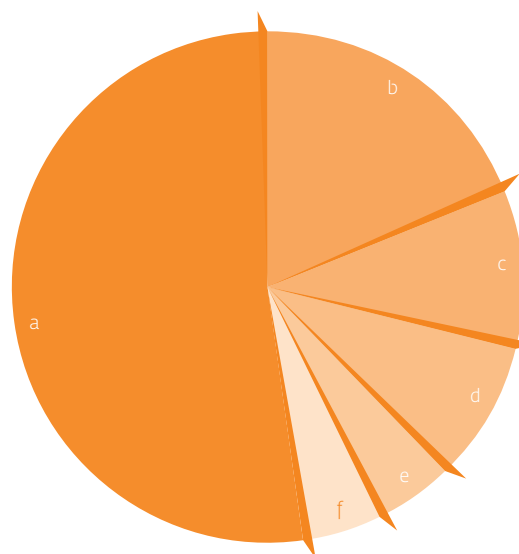


- a ● 69 % Vlaanderen
- b ● 16 % Wallonië
- c ● 15 % Brussel

Evolutie van de reële vastgoedwaarde



Spreiding naar aard van de huurders



- a ● 52 % Kleding, schoenen en accessoires
- b ● 19 % Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- c ● 11 % Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- d ● 8 % Voedingsspecialzaken en warenhuizen
- e ● 5 % TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- f ● 5 % Overige



Sterke balans: schuldgraad 34 %

Kerncijfers	31.12.2013	31.12.2012
Eigen vermogen (€ 000)	235.467	235.080
Vreemd vermogen (€ 000)	129.566	127.854
Schuldgraad (%)	34 %	33 %

Kerncijfers per aandeel	31.12.2013	31.12.2012
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	46,37	46,29
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	48,13	48,07
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	52,40	47,60
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	13 %	3 %

EPRA Kerncijfers

	31.12.2013	31.12.2012
EPRA Earnings per aandeel (€)	2,63	2,64
EPRA NAV per aandeel (€)	47,08	47,61
EPRA NNNAV per aandeel (€)	46,31	46,22
EPRA Net Initial Yield (NIY) (%)	5,2 %	5,3 %
EPRA Topped-up NIY (%)	5,3 %	5,4 %
EPRA Vacancy rate (%)	4,7 %	2,7 %
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	15,8 %	16,7 %
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	15,1 %	16,4 %

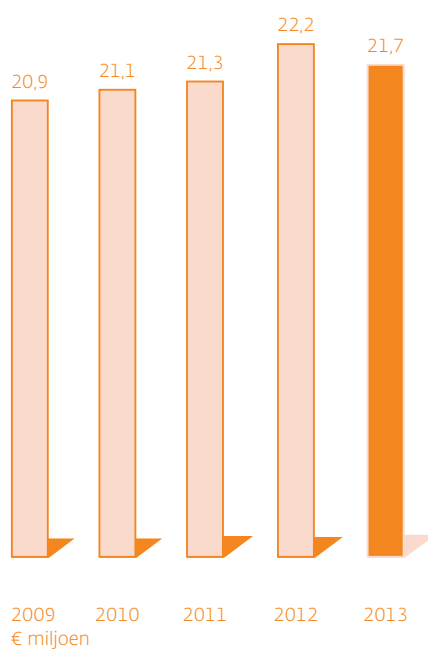
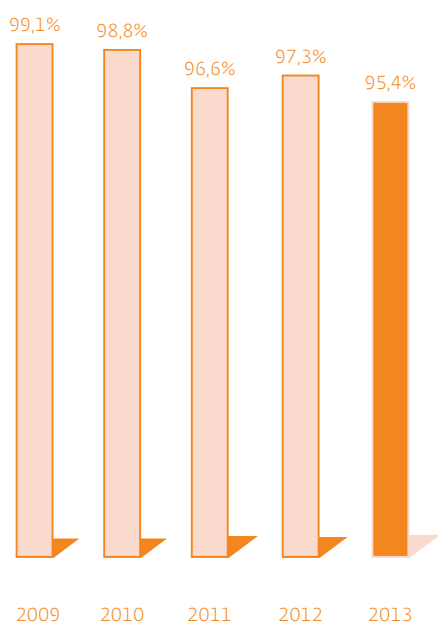
Dividendrendement

Op 31 december 2013 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium-aandeel € 52,40 waarmee het aandeel een brutodividendrendement van 5 % biedt.

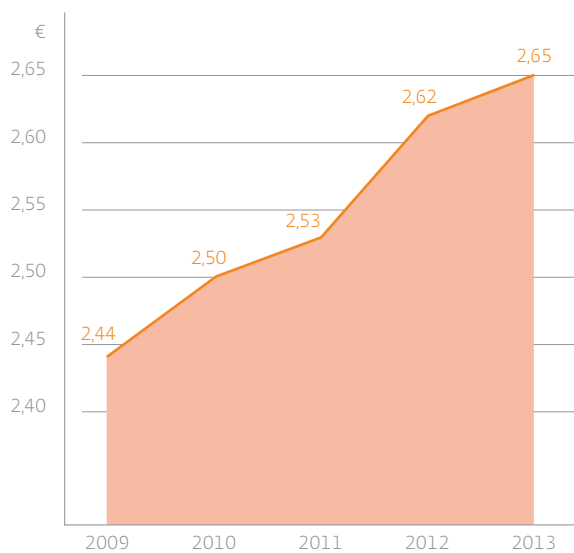
Resultaten

Bezettingsgraad: 95,4 %

Huurinkomsten: € 21,7 miljoen



Brutodividentuitkering:
€ 2,65 per aandeel



Brutodividend van Vastned Retail Belgium stijgt van € 2,62 in 2012 naar € 2,65 per aandeel in 2013.



Resultaten

in duizenden €	2013	2012
Huurinkomsten	21.743	22.245
Met verhuur verbonden kosten	-72	-133
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	37	19
Vastgoedresultaat	21.708	22.131
Vastgoedkosten	-2.276	-2.605
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-989	-989
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	18.443	18.537
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	273	918
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.030	6.406
Ander portefeuilleresultaat	-154	91
Operationeel resultaat	15.532	25.952
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-4.891	-5.166
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.586	-2.090
Belastingen	-33	-32
Nettoresultaat	12.194	18.664
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13.448	13.290
Portefeilleresultaat	-2.911	7.415
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	1.657	-2.041

Resultaat per aandeel	2013	2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,40	3,68
Brutodividend (€)	2,65	2,62
Nettodividend (€)	1,9875	1,9650

Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2013:	dinsdag 11 februari 2014
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 30 april 2014 om 14u30
Betaalbaarstelling dividend:	
Ex dividend date 2013	dinsdag 6 mei 2014
Record date dividend 2013	donderdag 8 mei 2014
Uitbetaling dividend 2013	vanaf vrijdag 9 mei 2014
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2014:	dinsdag 6 mei 2014
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2014:	dinsdag 29 juli 2014
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2014:	dinsdag 28 oktober 2014

Brief aan de aandeelhouders

Brutodividend van Vastned Retail Belgium stijgt in 2013 tot € 2,65 per aandeel (€ 2,62 voor boekjaar 2012). Brutodividendrendement van 5 % op basis van de slotkoers op 31 december 2013 (€ 52,40).

Quasi stabiele reële waarde van bestaande vastgoedportefeuille in 2013 (-0,8 %)¹.

Aankoop van een premium high street shop in de binnenstad van Brugge in het derde kwartaal van 2013, verhuurd aan Massimo Dutti.

Verkoop in 2013 van een retailpark en vier winkelpanden.

Verhuurtransacties op toplocaties Louizalaan 7 in Brussel en Leysstraat 28-30 in Antwerpen.

Op 31 december 2013 is 58 % van de vastgoedportefeuille van de bevak belegd in binnenstadswinkels.

Op 31 december 2013 is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 95,4 %.

De bevak heeft in 2013 haar naam gewijzigd in "Vastned Retail Belgium" om haar zelfstandigheid duidelijk aan te geven en dat ze inzake het vastgoedinvesteringsbeleid zich aansluit op de strategie van haar Nederlandse grootaandeelhouder Vastned.

Op 31 december 2013 bedraagt de schuldgraad slechts 34 %.

Geachte aandeelhouder,

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

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

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

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2012.



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

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

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

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

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

Met het oog op een algemene verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en om een lager risicoprofiel te bekomen, is in 2013 een toplocatie aan de Steenstraat 38 te Brugge verworven voor een investeringswaarde van € 11,5 miljoen. Aankopen op toplocaties dienen echter met gepaste omzichtigheid te gebeuren en zijn enkel aantrekkelijk mits er voldoende kansen bestaan op huurgroei.

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

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

Voor het boekjaar 2013 kunnen wij u een brutodividend per aandeel aanbieden van € 2,65 in vergelijking met € 2,62 in 2012.

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 deze mooie resultaten.

De raad van bestuur

Taco de Groot
Bestuurder

Jean-Pierre Blumberg
Voorzitter van de raad van bestuur

Verslag van de raad van bestuur





Armani Jeans
Antwerpen
528 m²



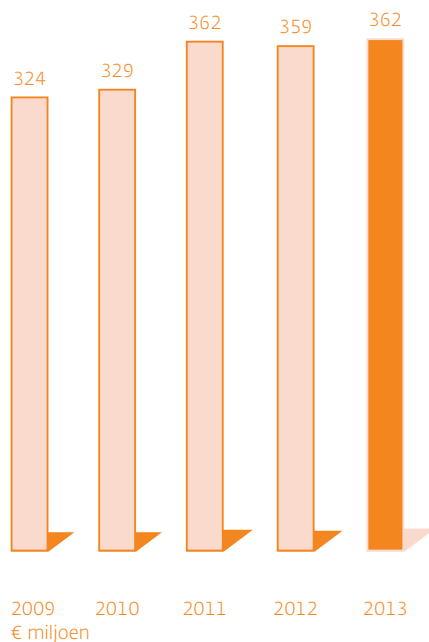
Profiel

Vastned Retail Belgium belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in binnenstadswinkels op topliggingen en baanwinkels van hoge kwaliteit.

De portefeuille omvat momenteel 245 verhuurbare units, verspreid over 86 verschillende locaties.

De portefeuille bestaat op 31 december 2013 voor 58 % uit binnenstadslocaties en 42 % uit baanwinkels en shoppingcentra. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2013 € 362 miljoen.

Evolutie van de reële vastgoedwaarde



Investeringsbeleid

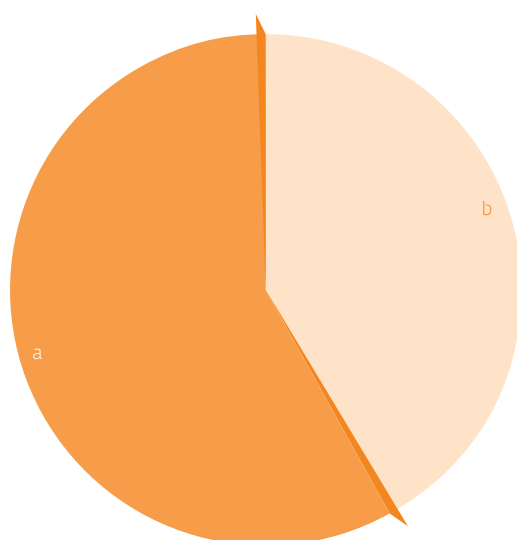
De vastgoedbevak blijft opteren voor een beleggingspolitiek die gericht is op kwalitatief commercieel onroerend goed, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Dit onroerend goed vereist bij voorkeur geen grote herstellingswerken op korte termijn en is commercieel strategisch gelegen op goede liggingen.

Het investeringsbeleid is gericht op het behalen van een combinatie van een direct rendement op basis van huurinkomsten en een indirect rendement op basis van de waardegroei van de vastgoedportefeuille.

Vastned Retail Belgium is als openbare vastgoedbevak ingeschreven op de lijst van Belgische beleggingsinstellingen sinds 22 december 1998. De aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels.

Het commercieel onroerend goed bestaat uit in België gelegen winkels. Dit kunnen zowel binnenstadswinkels, baanwinkels (buiten de steden) als shoppingcentra zijn. In residentieel onroerend goed, kantoren en logistiek onroerend goed wordt in principe niet geïnvesteerd.

Type winkelpand



Vastned Retail Belgium wenst op termijn voor 65 % belegd te zijn in toplocaties in de binnenstad in de grotere steden. Vastned Retail Belgium meent immers dat deze toplocaties garant staan voor de meest authentieke en unieke beleevingswaarde en tevens als beleggingsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden.

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.

- a ● 58 % Binnenstadswinkels
- b ● 42 % Baanwinkels en shoppingcentra



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 groeimogelijkheid bevordert.

In 2013 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5 %.

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 Degroof. De liquiditeit van veel Belgische vastgoedbevak is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze fondsen 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 vastgoedbevak meestal gekocht voor een langere investeringsperiode en minder als speculatie, wat het aantal transacties beperkt.

Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- o het draagt bij tot de risicospreiding voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen 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.
- o 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.
- o 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.
- o het geeft een gespecialiseerd managementteam de mogelijkheid om, door haar know-how 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 huurstroom, 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 beleggingsrisico 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 vastgoedbevak 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

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

Vastned Retail Belgium hanteert de Belgische Corporate Governance Code 2009 als referentietecode. 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 bevak heeft geoordeeld dat het soms gerechtvaardigd is dat de vennootschap een aantal bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 niet navolgt. Volgens het "pas-toe-of-leg-uit" principe is het inderdaad toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide bevakwetgeving.



> Brussel
6.604 m²



Bestuursorganen

Raad van bestuur



Jean-Pierre Blumberg

Voorzitter, onafhankelijk bestuurder

Adres: Plataandreef 7
2900 Schoten

Termijn: April 2016

Functie: Managing partner Linklaters LLP

Aanwezigheid: 8/9



Nick van Ommen

Onafhankelijk bestuurder

Adres: Beethovenweg 50
2202 AH Noordwijk aan Zee
Nederland

Termijn: April 2016

Functie: Bestuurder van vennootschappen

Aanwezigheid: 9/9



EMSO bvba vast vertegenwoordigd door Chris Peeters

Onafhankelijk bestuurder

Adres: Jan Moorkensstraat 68
2600 Berchem

Termijn: April 2014

Functie: Transporteconoom, gedelegeerd bestuurder
Policy Research Corporation nv

Aanwezigheid: 9/9



Hubert Roovers

Bestuurder

Adres: Franklin Rooseveltlaan 38
4835 AB Breda
Nederland

Termijn: April 2014

Functie: Bestuurder van vennootschappen

Aanwezigheid: 9/9



Taco de Groot

Bestuurder

Adres: Schubertlaan 16
3723 LN Bilthoven
Nederland

Termijn: April 2014

Functie: Chief executive officer
Vastned Retail

Aanwezigheid: 6/9



Tom de Witte

Bestuurder

Adres: Kamerlingh Onnesstraat 69
2984 ED Ridderkerk
Nederland

Termijn: April 2015

Functie: Chief financial officer
Vastned Retail

Aanwezigheid: 9/9

De raad van bestuur bestaat uit zes leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die alle drie voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Alle bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders.

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

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

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

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

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

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

Auditcomité

Het auditcomité heeft in 2013 bestaan uit drie onafhankelijke bestuurders:

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

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

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

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

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

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



Directiecomité

Het directiecomité is op 31 december 2013 als volgt samengesteld:

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

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

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



Het directiecomité
Jean-Paul Sols
Inge Tas
Rudi Taelemans

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.

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

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

Belangenconflicten

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de bevak enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en artikelen 17 tot 19 van het KB van 7 december 2010) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

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

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

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

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

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

De verklaring, net als de rechtvaardigingsgronden betreffende het belangenconflict, worden opgenomen in de notulen. Met het oog op de publicatie ervan in het jaarverslag omschrijft de



> Company
Antwerpen
684 m²

secretaris in de notulen de aard van de beslissing of verrichting en verantwoordt hij de genomen beslissing. Daarenboven vermelden de notulen de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap voortvloeiend uit deze beslissing. Het rapport van de commissaris dat opgesteld moet worden overeenkomstig artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen, bevat een afzonderlijke beschrijving van de financiële gevolgen voor de vennootschap.



H&M
Vilvoorde <
1.338 m²



○ Tegenstrijdig belang in hoofde van een groot-aandeelhouder

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

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

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

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

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

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

Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

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

Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het te voeren bezoldigingsbeleid voor haar leden en voor de leden van de directie. De vergoeding van de bestuurders dient ter goedkeuring 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 het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks
- de totale bezoldiging zal qua hoogte en structuur zodanig dienen te zijn dat gekwalificeerde en deskundige personen kunnen worden aangetrokken en behouden
- de 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.



> Gouden Kruispunt
Tielt-Winge
19.096 m²



Basisvergoeding 2013

o Bestuurders

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

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

o Leden directiecomité

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

In 2013 uitbetaalde bonus over 2012

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

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

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

Basisvergoeding 2014 en bonus over 2013

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

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

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

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

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).

Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

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

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

bouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaarde van het patrimonium weerspiegeld in het nettoactief van Vastned Retail Belgium, zoals dit op kwartaalbasis wordt gepubliceerd. Vastned Retail Belgium wordt blootgesteld aan de schommeling van de reële waarde van zijn portefeuille zoals die resulteert uit de onafhankelijke expertises.

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

Strategische risico's en beheer

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

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

Het vastgoedpatrimonium van Vastned Retail Belgium wordt op kwartaalbasis gevalueerd 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 ge-

- 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 bevak niet te laten oplopen boven de toegerustane niveaus.



Operationele risico's en beheer

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

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

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

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

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

- verhuurrisico's: Deze risico's hebben betrekking op de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en het huurcontract. Vastned Retail Belgium inventariseert continu de ontwikkeling van deze factoren. Op regelmatige basis wordt een risicoprofiel aan ieder pand toegekend (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externen en/of taxateurs). Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement gerealiseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne

rendementsmodel. Op basis hiervan wordt een analyse gemaakt in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. Daarnaast wordt per kwartaal de leegstand en het leegstandsrisico geanalyseerd, waarbij de vervaldagenkalender van de huurcontracten in aanmerking wordt genomen. Binnen de regels van de geldende huurwetgeving wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten. Op deze wijze kan tijdig worden geanticipeerd op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen.

- kostenbeheersingsrisico's: Het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Vastned Retail Belgium zijn verschillende interne controlemaatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goed-keuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen. Deze goedkeuringsprocedures houden in dat in functie van het bedrag één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers waarbij door de asset management afdeling van Vastned Retail Belgium een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken gemaakt wordt. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeurniveaus binnen de bevak.
- debiteurenrisico's: Binnen Vastned Retail Belgium gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract dat Vastned Retail Belgium hanteert voor de verhuur van haar panden wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien. Op 31 december 2013 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 9 miljoen).

Daarnaast zijn er interne controle procedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijkse of driemaandelijks basis. De financiële en asset management administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden. Op 31 december 2013 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 2 dagen.

o juridische en fiscale risico's:

● contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties

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

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

● verzekering

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

● fiscaliteit

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

● risico verbonden aan de regelgeving en de administratieve procedures

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

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

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

● risico verbonden aan de regelgeving met betrekking tot de AIFM

De bevak is onderworpen aan de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en zou daardoor als een alternatieve beleggingsinstelling kunnen beschouwd worden bij de omzetting in Belgisch recht van de AIFM (Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen) en van haar uitvoeringsmaatregelen. Deze omzetting zou in principe vóór 22 juli 2013 hebben moeten gebeuren (er loopt een overgangperiode tot 22 juli 2014). Op 31 december 2013 is er echter nog steeds onzekerheid inzake de toepassing van deze richtlijn in de REIT-sector in de verschillende Europese staten, maar als de vastgoedbevak als een alternatieve beleggingsinstelling zouden beschouwd worden dan zullen op Vastned Retail Belgium niet enkel de regels die uit deze richtlijn voortvloeien, toegepast worden, maar ook de EMIR-Verordening (Verordening (EU) nr. 648/2012 betreffende otc-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters) of nog andere regelgevingen die in de maak zijn (taks op de financiële transacties in het kader van het



gemeenschappelijk stelsel opgemaakt door de Commissie, CRD IV (nieuwe vereisten inzake eigen vermogen en liquiditeit van de kredietinstellingen die de relatie met alternatieve beleggingsfondsen als tegenpartij kunnen beïnvloeden), enz.).

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

Financiële risico's en beheer

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

- financieringsrisico: De vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenoemde '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 waarde-ontwikkeling van de retailportefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling van de retailmarktcyclus. Vastned Retail Belgium streeft

steeds naar een evenwichtige verhouding voor de financiering van het vastgoed met eigen en vreemd vermogen.

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

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

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

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

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

bij haar financiers om schommelingen op te vangen. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.

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

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

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

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

Vastned Retail Belgium onderhoudt handelsrelaties met 5 banken:

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

Vastned Retail Belgium herziet regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar blootstelling aan elk ervan. In de huidige crisiscontext van de banksector kan niet worden uitgesloten dat een of meer van de bancaire tegenpartijen van Vastned Retail Belgium in gebreke zou kunnen blijven. Het 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 € 1,9 miljoen op 31 december 2013.

Financiële verslaggevingsrisico's en beheer

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

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

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



Compliance risico's en beheer

Hieronder valt het risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Vastned Retail Belgium beperkt dit risico door een screening uit te voeren bij de aanwerving van haar medewerkers en bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en te zorgen dat

zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Vastned Retail Belgium in het verleden reeds een interne gedragscode (code of conduct) en een klokkenluidersregeling opgesteld.

Andere betrokken partijen

Commissaris

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

Vastgoeddeskundigen

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

Compliance officer

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

"Comply or explain"-principe

In 2013 is van onderstaande codebepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 afgeweken (explain):

- bepalingen 5.3 en 5.4 over de comitéwerking (incl. bijlage D en E)

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

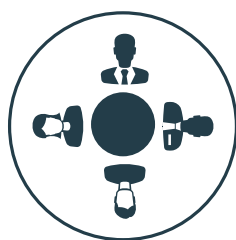
- bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris

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

- bepaling leeftijdsgrens

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

Verslag van het directiecomité





Desigual
Namen
495 m²



De markt van het winkelvastgoed

Rondetafelgesprek met de vastgoeddeskundigen van Vastned Retail Belgium over de evoluties op de investerings- en verhuurmarkt in 2013 en een vooruitblik naar 2014

Vastned Retail Belgium heeft haar vastgoeddeskundigen uitgenodigd om de huidige investerings- en verhuurmarkt te bespreken. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 14 januari 2014.

Gesprekspartners: Jean-Paul Sols en Rudi Taelmans (Vastned Retail Belgium), Kris Peetermans, Mathias Gerrits, Jef Van Doorslaer en Arnaud de Bergeyck (Cushman & Wakefield), Pieter Paepen en John Collin (CB Richard Ellis). De commissaris van Vastned Retail Belgium, Deloitte Bedrijfsrevisoren, heeft eveneens het gesprek gevolgd.

Verhuurmarkt

Hoewel 2013 voor veel retailers geen makkelijk jaar is geweest, is het aantal verhuurtransacties niet afgenomen. In vergelijking met vorige jaren waren er minder kandidaten per verhuurtransactie: het aantal expansieve retailers is afgenomen. Er zijn vooral minder nieuwkomers in de markt wat de kandidaat-huurder veelal de mogelijkheid geeft om de huurprijzen te negotiëren.

In de binnenstad is het verschil tussen het middensegment en het luxesegment opmerkelijk. Het luxe segment in de high streets wordt gekenmerkt door behoorlijk wat expansieve, internationale nieuwkomers: Mont Blanc, Tesla, Karl Lagerfeld, Twinset enz. De huurprijzen voor flagship stores op deze unieke locaties zoals Louizalaan, Waterloolaan en Schuttershofstraat blijven op een hoog niveau. Naast het genereren van omzet, blijven profilering van het imago van een merk van groot belang bij de keuze van de locatie en de bereidheid om hoge huurprijzen te betalen.

Het middensegment wordt gekenmerkt door stevige concurrentie tussen winkelformules. Grootchalige concerns zoals Inditex, Primark en H&M worden dominant in de markt. De toegenomen competitiviteit laat zich ook voelen in de huurmarkt. Huurders stellen zich bij onderhandelingen duidelijk competitiever en assertiever op dan in het verleden.

In de baanwinkelmarkt hebben voornamelijk baanwinkelparken van de derde generatie - dit is een verzameling van baanwinkels met een eenduidige, moderne architectuur en een centraal beheer - goed gepresteerd, in kleinere steden soms ten koste van binnenstadswinkels. Winkelketens die voorheen steeds voor de binnenstad opteeden, verkiezen in meer landelijke omgevingen soms

baanwinkelparken boven het stadscentrum van kleine steden. De huurprijzen voor baanwinkellocaties zijn vrij stabiel gebleven.

De impact van online winkels op het winkelvastgoed blijft vooralsnog beperkt in België. Ook al groeit het marktaandeel van online winkels snel, fysieke winkels blijven een essentieel onderdeel van het retaillandschap.

Investeringsmarkt

De binnenstad heeft in 2013 een topjaar gekend, zowel in primaire als secundaire steden. De rendementen zijn net zoals in 2012 bijzonder laag (toprendementen van 4 % of lager).

Het beperkte aanbod in contrast met het grote aantal kandidaat-kopers heeft een neerwaarts effect op de rendementen.

Twee derde van de investeerders zijn privé-investeerders, veelal nieuwkomers op de markt. Zij menen meer zekerheid en rendement te vinden in winkelvastgoed dan in andere beleggingen en zijn bereid toprijzen te bieden.

Ook worden rendementen niet zozeer meer bepaald op basis van de huidige huur, dan wel op de mogelijk realiseerbare huur; m.a.w. rendementen op markthuurlaag in plaats van rendementen op werkelijke huur.

Voor transacties aan toprendementen blijft er een zeer sterke vraag. Investeren op toplocaties van grote steden blijft een sterke strategie op lange termijn.

Duurzaamheid

Voor winkelvastgoed is duurzaamheid minder van belang dan in de kantorenmarkt. In de retailmarkt speelt duurzaamheid veel minder een rol bij de keuze van locaties. Bij de bouw van nieuwe baanwinkels en shoppingcentra wordt echter wel degelijk aandacht besteed aan duurzaamheidsaspecten van het vastgoed.

Dit betekent niet dat duurzaamheid niet belangrijk is voor retailers: zij denken aan milieuzuinige verlichting en airconditioning en ook in het productieproces is duurzaamheid een belangrijk issue. Maar wat vastgoed betreft, is duurzaamheid vaak geen criterium voor hen.



Belangrijke ontwikkelingen in 2013



> Jardin d'Harscamp
Namen
2.270 m²

Naamswijziging

De algemene vergadering van aandeelhouders heeft op 24 april 2013 de naam van de bevak gewijzigd in Vastned Retail Belgium (voorheen Intervest Retail). Deze naamswijziging geeft aan dat inzake het vastgoedinvesteringsbeleid de bevak zich aansluit op de strategie van haar Nederlandse grootaandeelhouder Vastned. Ook op operationeel vlak wordt een versterkte synergie tussen de landen waar Vastned actief is, nagestreefd door middel van regelmatig overleg inzake diverse operationele aangelegenheden.

Vastned, het beursgenoteerde Europese vastgoedfonds met focus op “venues for premium shopping”, is actief in Nederland, Frankrijk, België, Spanje en Turkije (Istanbul) met een belegd vermogen van circa € 2,0 miljard. Vastned is sinds 1999 grootaandeelhouder van Vastned Retail Belgium en daarvoor reeds betrokken bij haar rechtsvoorganger en heeft momenteel een aandelenbelang van 65,5 %.

In de aangescherpte strategie richt Vastned zich op het beste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in grotere steden (“high streets”). Nieuwe acquisities zullen plaatsvinden in binnensteden

met sterke winkelgebieden die een authentieke winkelbeleving mogelijk maken. Vastned Retail Belgium sluit zich aan bij deze strategie en wenst hiermee optimaal in te spelen op het wijzigend retaillandschap.

Het directe rendement van dergelijke investeringen op toplocaties in de binnenstad is op kortetermijn lager dan het rendement van baanwinkels. Vastned Retail Belgium streeft ernaar om het aandeel high street shops op toplocaties te doen groeien van 58 % (op jaareinde 2013) van de totale portefeuille tot minimaal 65 % van de portefeuille met het oog op het bekomen van een lager risicoprofiel.

Investeringsen

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

Aankoop premium high street shop in Brugge Steenstraat

In het derde kwartaal van 2013 heeft Vastned Retail Belgium haar winkelportefeuille uitgebreid met de aankoop van een topwinkelpand, verhuurd aan Massimo Dutti, gelegen op de Steenstraat 38 te Brugge voor een investeringswaarde van circa € 11,5 miljoen. Het pand situeert zich op het allerbeste stuk van de Steenstraat en heeft een unieke gevelbreedte van 17 meter. Dit en de hoeklocatie met de Zilverstraat maakt dat het pand geniet van de beste visibiliteit in de Steenstraat.

Het gebouw is opgericht in 1763 in classicistische stijl als ambachtshuis van timmerlieden. Omstreeks 1982 is het pand op de gevels na afgebroken en volledig heropgebouwd en ingericht als bankkantoor. Tot medio 2013 is het gebouw uitgebaat als een KBC bankkantoor. Het pand is in het vierde kwartaal van 2013 heringericht als winkelpand voor Massimo Dutti met respect voor de rijke architectuur van de voorgevel. De hoogkwalitatieve inrichting van het pand zal de uitstraling en het karakter van het pand nog versterken.

Het pand is verworven aan een marktconform rendement. De actuele huurwaarde situeert zich beneden de gangbare markthuur. De transactie is gefinancierd vanuit de bestaande kredietlijnen van de bevak.

De commerciële oppervlakte van het pand in Steenstraat 38 is circa 700 m² en situeert zich op niveau -1 (215 m²), gelijkvloers (242 m²) en eerste verdieping (240 m²). Op de tweede verdieping is er nog 244 m² extra ruimte die zal ingericht worden als stockage en sociale ruimte.



> Massimo Dutti
Brugge
992 m²

Naast deze high street shop verhuurt Vastned Retail Belgium het pand op Steenstraat 80 aan H&M.



> Massimo Dutti
Brugge
992 m²



Desinvesteringen van vastgoed

Vastned Retail Belgium heeft in 2013 een retailpark en vier winkelpanden verkocht voor in totaal € 6,8 miljoen of circa 7 % boven de boekwaarde (reële waarde).

Het is de strategie van Vastned Retail Belgium om op termijn het aandeel van de baanwinkels in de vastgoedportefeuille van de bevak te verminderen en te evolueren naar een aandeel van 65 % binnenstadswinkels in de portefeuille, bij voorkeur gelegen op toplocaties.

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
- het betreft geen winkelpanden maar residentieel vastgoed.

Vastned Retail Belgium heeft in september 2013 een retailpark met een totale brutowinkeloppervlakte van 2.962 m² gelegen op de Provincieweg in Schelle verkocht. Het retailpark bestaat uit twee gebouwen met in totaal zeven winkelunits die verhuurd zijn aan Fabrimode, Kruidvat, Electro AV, Piocheur, Depot+, Zeeman en Iguana Wana.

Verder heeft de bevak in 2013 nog vier kleine winkelpanden gelegen in Scherpenheuvel, Sint-Job-in-'t-Goor, Merksem en Diest verkocht met een totale winkeloppervlakte van 1.865 m².

De totale verkoopprijs van deze vijf panden bedraagt € 6,8 miljoen (na aftrek van verkoopkosten). Deze verkoopprijs is gemiddeld circa 7 % boven de boekwaarde die € 6,3 miljoen bedraagt (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak op 31 december 2012). Deze reële waarde vertegenwoordigt circa 2 % van de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak op 31 december 2012.

De gezamenlijke jaarlijkse huurinkomsten van het verkochte retailpark en de vier winkelpanden bedragen € 0,5 miljoen of circa 2 % van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de bevak.

De aankoop van Steenstraat 38 in Brugge en de verkoop van het retailpark in Schelle en de vier kleine winkelpanden liggen in lijn met de strategische doelstelling om het aandeel binnenstadswinkels op toplocaties te brengen op 65 % van de totale portefeuille. Na deze transacties is 58 % van de portefeuille samengesteld uit stadswinkels.



> Schelle
2.962 m²



> Pearle Opticiens
Antwerpen
193 m²

Verhuringen

Tijdens het boekjaar 2013 zijn in totaal 8 huurovereenkomsten met nieuwe huurders getekend met een gemiddelde huurgroei van 2 % tegenover de vorige huur. Verder zijn er 13 huurhernieuwingen afgesloten met zittende huurders met een huurgroei van gemiddeld 9 %. Dit is samen goed voor een huurtoename van 5 % voor deze verhuurtransacties die circa 9 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van de portefeuille. Deze transacties hebben in 2013 een aanvang genomen of zullen in 2014 van start gaan.

Rendementen van zowel baanwinkels als binnenstedelijke panden zijn licht naar boven aangepast door de evoluties op de markt van het winkelvastgoed. Voor baanwinkels en shoppingcentra is het gemiddelde rendement in de portefeuille van de bevak 7,3 % op 31 december 2013 (6,9 % op 31 december 2012) en voor binnenstadswinkels is dat 5,6 % (5,4 % op 31 december 2012).

De grootste meerwaarde in de vastgoedportefeuille van de bevak in de binnenstad is gerealiseerd door de samenvoeging van verschillende units in het winkelcomplex Jardin d'Harscamp in het centrum van Namen. In het eerste kwartaal van 2013 heeft Club haar winkel gemoderniseerd en hiervan gebruik gemaakt om deze uit te breiden van 317 m² naar 478 m². In het tweede kwartaal van 2013 heeft het Belgische modehuis Mayerline een nieuwe winkel van 254 m² in het centrum geopend. Voor beide verhuringen is het huurprijsniveau met zo'n 45 % gestegen ten opzichte van de eerder geldende huurvoorwaarden voor de betreffende oppervlakte. De reële waarde van de galerij is hierdoor in 2013 met 22 % toegenomen. Bij aankoop van deze binnenstedelijke galerij eind 2011 door Vastned Retail Belgium stond 38 % van

de verhuurbare oppervlakte leeg. Momenteel is slechts één kleinere unit van 101 m² niet verhuurd (4 % van de verhuurbare oppervlakte).

Vastned Retail Belgium heeft het derde kwartaal van 2013 twee significante huurtransacties kunnen realiseren op toplocaties in Brussel en Antwerpen. In Brussel is op de Louizalaan 7 een huurovereenkomst (circa 245 m²) afgesloten met ICI Paris XL. Op de Leysstraat 28-30 in Antwerpen is een huurovereenkomst (circa 252 m²) afgesloten met Pearle Opticiens.



> Mayerline
Namen
264 m²



Julianus Shopping in Tongeren

In Julianus Shopping in Tongeren hebben in 2013 meerdere huurders de huurovereenkomst opgezegd. De bezettingsgraad van het winkelcentrum bedraagt op 31 december 2013 91 %. Behoudens herverhuring van deze leegstaande ruimtes zal de bezettingsgraad in 2014 aanzienlijk afnemen. In 2013 is de reële waarde van het winkelcentrum sterk gedaald door deze teruglopende bezettingsgraad, alsook door een verlaagde huurwaarde en een verhoogde yield. De dalende bezettingsgraad is gelieerd met het grote aanbod van winkels in omliggende steden.

Het winkelcentrum is nochtans attractief, mede door de aanwezigheid van de grote ondergrondse parking en zijn centrale ligging die aansluit op de Maastrichterstaat. Vastned Retail Belgium beoogt de invulling van de winkels rond het binnenplein van Julianus Shopping met onder meer lokale functies die aansluiten op het aangrenzend hotel Eburon. Verder is het prioritair om een sterke retailer aan te trekken om het vertrouwen van de retailmarkt in het winkelcentrum terug op te bouwen.

Evolutie van de reële waardestijging van de vastgoedportefeuille

In 2013 is de waarde van de vastgoedportefeuille geëvolueerd van € 359 miljoen naar € 362 miljoen. Deze stijging kan als volgt gedetailleerd worden (in miljoen €):

Reële waarde portefeuille op 1 januari 2013	359
aankopen vastgoedbeleggingen	12
verkopen vastgoedbeleggingen	- 6
investeringen in bestaande portefeuille	0
niet-gerealiseerde meerwaarden	7
niet-gerealiseerde minderwaarden	- 10
Reële waarde portefeuille op 31 december 2013	362



> Julianus Shopping
Tongeren
8.459 m²

Financiële resultaten²

Winst- en verliesrekening

in duizenden €	2013	2012
Huurinkomsten	21.743	22.245
Met verhuur verbonden kosten	-72	-133
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	37	19
Vastgoedresultaat	21.708	22.131
Vastgoedkosten	-2.276	-2.605
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-989	-989
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	18.443	18.537
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	273	918
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.030	6.406
Ander portefeuilleresultaat	-154	91
Operationeel resultaat	15.532	25.952
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-4.891	-5.166
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.586	-2.090
Belastingen	-33	-32
NETTORESULTAAT	12.194	18.664
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat ³	13.448	13.290
Portefeilleresultaat	-2.911	7.415
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	1.657	-2.041

Resultaat per aandeel	2013	2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,40	3,68
Brutodividend (€)	2,65	2,62
Nettodividend (€)	1,9875	1,9650

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium nemen in 2013 af met 2 % door de desinvestering van enkele niet-strategische panden uit de portefeuille.

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium bedragen in boekjaar 2013 € 21,7 miljoen (€ 22,2 miljoen). Deze daling met € 0,5 miljoen of 2 % is voornamelijk te wijten aan de verkoop van circa 3 % van de vastgoedportefeuille in december 2012 (3 buitenstedelijke baanwinkelpanden in Hasselt, Beaumont en Mons en een retailpark in Andenne) en de verdere verkoop van een retailpark en vier

² Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2012.

³ Voor de berekening van het operationeel uitkeerbaar resultaat: zie toelichting 13 van het financieel verslag.



winkelpanden tijdens boekjaar 2013 wat nogmaals circa 2 % van de vastgoedportefeuille uitmaakt. De daling van de huurinkomsten door deze desinvesteringen is deels gecompenseerd door de aankoop van een premium high street shop in Brugge in het derde kwartaal van 2013 alsook door indexaties van huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen in de bestaande vastgoedportefeuille.

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

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

De daling van de huurinkomsten wordt deels gecompenseerd door de afname van de vastgoedkosten waardoor het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van 2013 slechts daalt met € 0,1 miljoen tot € 18,4 miljoen (€ 18,5 miljoen).

De operationele marge van Vastned Retail Belgium is 85 % voor boekjaar 2013 (83 % in 2012).

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

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

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)) van het boekjaar 2013 bedraagt - € 4,9 miljoen (- € 5,2 miljoen). De gemiddelde kredietopname van de bevak op jaarbasis is circa € 9 miljoen afgenomen in 2013 ten opzichte van 2012 door de gerealiseerde desinvesteringen van vastgoedbeleggingen in december 2012 en in 2013. Door deze lagere kredietopname alsook als gevolg van de inwerking

trekking van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten, zijn de financieringskosten van de bevak in 2013 met € 0,3 miljoen gedaald.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de bevak bedraagt voor boekjaar 2013 4,0 % inclusief bankmarges (4,0 % in 2012).

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

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

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

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

Balans

in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
ACTIVA		
Vaste activa	362.265	359.792
Vlottende activa	2.768	3.142
Totaal activa	365.033	362.934
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	235.467	235.080
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	121.176	115.020
Nettoresultaat van het boekjaar	12.895	18.664
Verplichtingen	129.566	127.854
Langlopende verplichtingen	116.965	94.648
Kortlopende verplichtingen	12.601	33.206
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	365.033	362.934

Balansgegevens per aandeel	31.12.2013	31.12.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	46,37	46,29
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	48,13	48,07
Nettoactiefwaarde EPRA ⁴ (€)	47,08	47,61
NNNettoactiefwaarde EPRA ⁴ (€)	46,31	46,22
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	52,40	47,60
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	13 %	3 %
Schuldgraad (max. 65 %)	34 %	33 %

Actief

Op 31 december 2013 bedraagt de reële waarde van de [vastgoedbeleggingen](#) van Vastned Retail Belgium € 362 miljoen (€ 359 miljoen). Deze toename met € 3 miljoen ten opzichte van 31 december 2012 is hoofdzakelijk het gevolg van:

- de investering in een binnenstadswinkel in Brugge met een reële waarde van circa € 11,5 miljoen
- de verkoop in 2013 van een retailpark in Schelle en vier winkelpanden met een totale reële waarde van € 6,3 miljoen op 31 december 2012
- een waardedaling van de vastgoedportefeuille met € 3,0 miljoen voornamelijk door de daling van de reële waarde van Julianus Shopping in Tongeren.

⁴ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van de EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com. Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving inzake vastgoedbelevaks en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 362 miljoen op 31 december 2013.



Het vastgoed is op 31 december 2013 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 371 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 € 3 miljoen (€ 3 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 2 miljoen uit kas en kasequivalenten.

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

Passief

Het eigen vermogen van de vastgoedbevak bedraagt € 235 miljoen (€ 235 miljoen). Het maatschappelijk kapitaal (€ 97 miljoen) en de uitgiftepremies (€ 4 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 5.078.525 stuks op 31 december 2013.

De reserves van de vennootschap bedragen € 121 miljoen (€ 115 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 126 miljoen (€ 119 miljoen), samengesteld uit een reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 135 miljoen (€ 128 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 2013 - € 9 miljoen (- € 9 miljoen)
- een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die:
 - onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van - € 1 miljoen (- € 2 miljoen)
 - niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van - € 5 miljoen (- € 3 miljoen)
- overgedragen resultaten van vorige boekjaren voor € 1 miljoen (€ 1 miljoen) die voor uitkering vatbaar zijn.

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

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

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

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

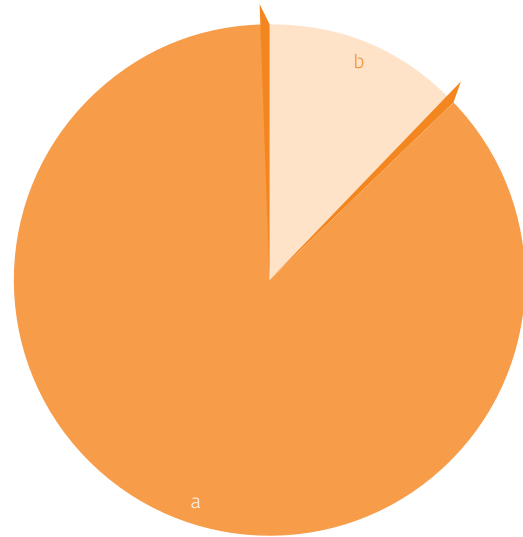
Financiële structuur

Vastned Retail Belgium heeft op 31 december 2013 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2014 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2013:

- o bedrag financiële schulden: € 122 miljoen
- o 87 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,8 jaar
- o goed gespreide vervalddata van de kredieten tussen 2015 en 2018
- o spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- o € 15 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- o 74 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 26 % een variabele rentevoet
- o vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,3 jaar
- o gemiddelde rentevoet voor 2013: 4,0 % inclusief bankmarges (2012: 4,0 %)
- o marktwaarde van de financiële derivaten: € 3,6 miljoen negatief
- o beperkte schuldgraad van 34 % (wettelijk maximum: 65 %) (33 % op 31 december 2012)

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen



- a ● 87 % Langetermijnkredieten
- b ● 13 % Kortetermijnkredieten met onbeperkte looptijd

Op 31 december 2013 zijn 87 % van de beschikbare kredietlijnen van Vastned Retail Belgium langetermijnfinancieringen. 13 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen met een onbeperkte looptijd (€ 17,4 miljoen).

87 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met goed gespreide vervalddata.

Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2013 beschikt de bevak nog over € 15 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers (2012: € 21 miljoen) om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over boekjaar 2013.

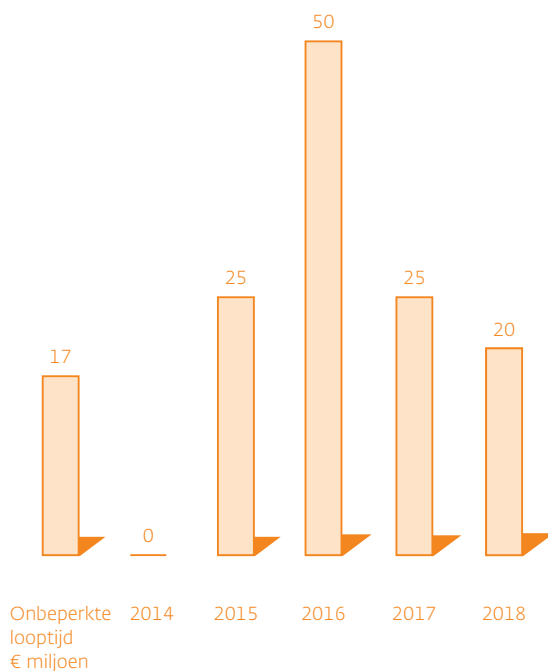


Looptijd en spreiding van de vervaldatum van langetermijnfinancieringen

De gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen op 31 december 2013 is 2,8 jaar. 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 boekjaar 2014 heeft Vastned Retail Belgium geen herfinancieringen van haar kredieten uit te voeren. Het eerstvolgende krediet dat op eindvervaldatum komt, situeert zich eind maart 2015.

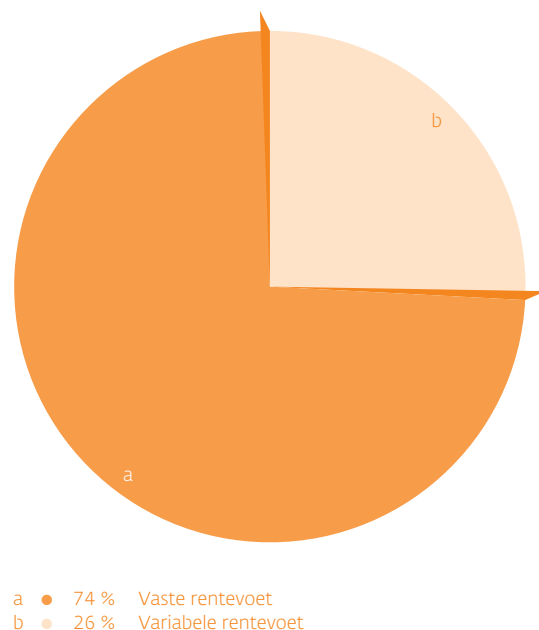
De kredietenportefeuille van Vastned Retail Belgium is bovendien gespreid over vijf Europese financiële instellingen.



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 2013 bestaat 66 % van de kredietlijnen van de bevak uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 34 % zijn kredieten met een variabele rentevoet.

Van de op 31 december 2013 opgenomen kredieten is 74 % met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 26 % heeft een variabele rentevoet waarbij geprofiteerd kan worden van de huidige lage rentevoeten.



De gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten is 2,8 jaar op 31 december 2013.

74 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten.

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.

In het vierde kwartaal van 2013 heeft de bevak een interest rate swap aangekocht voor een notioneel bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 4 jaar. Deze rente-indekking is gebeurd aan 0,79 % wat substantieel lager is dan de rentevoet van de interest rate swap die op vervaldatum gekomen is.

Op 31 december 2013 heeft de bevak voor een notioneel bedrag van € 80 miljoen aan actieve interest rate swaps aan een gewogen gemiddelde rentevoet die 2,44 % bedraagt. Verder heeft de bevak één krediet van € 10 miljoen met een vast rentevoet van 3,40 %. Door deze rente-indekking is op 31 december 2013 de rente voor 66 % van de kredietlijnen gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,3 jaar.

Gemiddelde rentevoeten

Het rentebeleid van Vastned Retail Belgium bestaat erin om steeds een derde van haar kredieten af te sluiten met een variabele rentevoet. De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de bevak bedraagt in 2013 4,0 %, inclusief bankmarges (2012: 4,0 %).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is in 2013 4,6 % (2012: 4,6 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is in 2013 1,5 % (2012: 2,4 %).

Herfinanciering uitgevoerd in 2013

In het eerste kwartaal van 2013 heeft Vastned Retail Belgium een financiering van € 10 miljoen verlengd voor een looptijd van 4,5 jaar van een krediet dat op vervaldag is gekomen op 15 april 2013.

In het derde kwartaal van 2013 heeft de bevak een financiering verlengd van € 15 miljoen voor een looptijd van 4 jaar van een krediet dat op vervaldag is gekomen op 1 januari 2014.

De bestaande kredieten zijn telkens bij dezelfde bankiers geherfinancierd aan marktconforme voorwaarden. Hiermee heeft de bevak al haar herfinancieringen voor boekjaar 2014 reeds afgerond.

Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2013 is het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,4 miljoen negatief (2012: € 0,4 miljoen). 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 3,8 voor het boekjaar 2013 (3,6 voor het boekjaar 2012) wat ruimschoots beter is dan de vereisten die als convenant vastgelegd zijn in de financieringsovereenkomsten van de bevak.

Schuldgraad

De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 34 % op 31 december 2013 en is 1 % toegenomen ten opzichte van 31 december 2012 (33 %) als gevolg van investeringen en desinvesteringen in vastgoedbeleggingen in 2013.

De bevak heeft een beperkte schuldgraad van 34 %.



Winstbestemming 2013

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2013 van Vastned Retail Belgium nv als volgt te besteden

in duizenden €	31.12.2013
Nettoresultaat van het boekjaar 2013 ⁵	12.194
○ Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ⁶ van de vastgoedbeleggingen	
● Boekjaar	2.895
● Realisatie vastgoed	-115
○ Onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	63
○ Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-1.586
○ Toevoeging aan de andere reserves	-3
○ Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	10
Vergoeding van het kapitaal	13.458

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 30 april 2014 voorgesteld worden om een brutodividend van € 2,65 per aandeel uit te keren.

Dit komt neer op een nettodividend⁷ van € 1,9875 na aftrek van 25 % roerende voorheffing.

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 13.458.091.

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

Het dividend is betaalbaar vanaf 9 mei 2014. Voor wat de gedematerialiseerde aandelen betreft, kan dit met dividendbewijs nummer 14.

⁵ 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).

⁶ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

⁷ De roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks is ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen, voor aanslagjaar 2012 verhoogd van 15 % naar 21 %. Vervolgens is ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).

EPRA Best Practices

In augustus 2011 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')⁸ gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-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 de "EPRA Earnings", "EPRA NAV" en "EPRA NNNAV" ratio's berekend werden volgens de definities van de EPRA BPR van augustus 2011, en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

EPRA Kernprestatie-indicatoren

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA ⁹		31.12.2013	31.12.2012
1	EPRA Earnings	Recurring earnings from core operational activities	in duizenden €	13.365	13.430
			€/aandeel	2,63	2,64
2	EPRA NAV	Net Asset Value adjusted to include properties and other investment interests at fair value and to exclude certain items not expected to crystallize in a long term investment property business model	in duizenden €	239.115	241.790
			€/aandeel	47,08	47,61
3	EPRA NNNAV	EPRA NAV adjusted to include the fair values of (i) financial instruments, (ii) debt and (iii) deferred taxes	in duizenden €	235.186	234.754
			€/aandeel	46,31	46,22
4	(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Annualised rental income ¹⁰ based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non recoverable property operating expenses, divided by the market value of the property, increased with estimated purchasers' costs		5,2 %	5,3 %
	(ii) EPRA Topped-up NIY	This measure incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents)		5,3 %	5,4 %
5	EPRA Vacancy Rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio		4,7 %	2,7 %
6	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	EPRA costs (including direct vacancy costs) divided by Gross Rental Income less ground rent costs		15,8 %	16,7 %
	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	EPRA costs (excluding direct vacancy costs) divided by Gross Rental Income less ground rent costs		15,1 %	16,4 %

⁸ Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: www.epra.com.

⁹ Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com). De definities blijven in het Engels, net zoals oorspronkelijk gedefinieerd door EPRA.

¹⁰ De geannualiseerde huurinkomsten (of Annualised rental income) komen overeen met de lopende huur op de afsluitingsdatum (vermeerderd met de toekomstige huurinkomsten op contracten, die op 31 december ondertekend zijn, zoals herzien door de vastgoedexperts).

Tabel 1: EPRA Earnings

in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
Nettoresultaat	12.194	18.664
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA Earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.030	-6.406
II. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-273	-918
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.586	2.090
EPRA Earnings	13.365	13.430
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA Earnings (€/aandeel)	2,63	2,64



> Tony Mertens
Wilrijk
1.167 m²

Tabel 2 en 3: EPRA NAV en EPRA NNNAV

in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
Nettoactiefwaarde	235.467	235.080
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	46,37	46,29
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	0	0
Verwaterde nettoactiefwaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	235.467	235.080
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	3.610	6.695
Va. Uitgestelde belastingen	38	15
EPRA NAV	239.115	241.790
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAV (€/aandeel)	47,08	47,61
Toe te voegen:		
I.Reële waarde van financiële instrumenten	-3.610	-6.695
II.Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-281	-326
III.Uitgestelde belastingen	-38	-15
EPRA NNNAV	235.186	234.754
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NNNAV (€/aandeel)	46,31	46,22



> Rituals
Antwerpen
140 m²



Tabel 4: EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY

in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	361.678	361.182
Uit te sluiten:		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	-1.999
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	361.678	359.183
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	9.042	8.979
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	370.720	368.162
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	21.515	21.578
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ¹¹	-2.362	-2.086
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	19.153	19.492
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	610	254
Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C)	19.763	19.746
(in %)		
EPRA NET INITIAL YIELD (A/B)	5,2 %	5,3 %
EPRA 'topped-up' NET INITIAL YIELD (C/B)	5,3 %	5,4 %

Tabel 5: EPRA Vacancy Rate

Segment	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizenden €)	Geraamde huurwaarde (ERV) (in duizenden €)	EPRA huurleegstand (in %) 31.12.2013	EPRA huurleegstand (in %) 31.12.2012
Binnenstadswinkels	33.624	581	11.696	5,0 %	2,1 %
Baanwinkels & shoppingcentra	113.338	477	10.774	4,4 %	3,3 %
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	146.962	1.058	22.470	4,7 %	2,7 %

¹¹ De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "Vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

Tabel 6: EPRA Cost Ratios

in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
Algemene kosten	1.066	1.049
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	84	51
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	109	106
Vastgoedkosten	2.276	2.605
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-109	-106
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	3.426	3.705
Leegstandskosten	-168	-83
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	3.258	3.622
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	21.634	22.139
(in %)		
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	15,8 %	16,7 %
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	15,1 %	16,4 %



> Rooseveltcenter
Vilvoorde
8.069 m²



Vooruitzichten voor 2014

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

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

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

Desinvesteringen zullen vooral plaats vinden op een opportunistische manier. Vastgoedmakelaars en investeerders weten dat Vastned Retail Belgium openstaat voor eventuele verkopen voor zover dit aan interessante voorwaarden kan gebeuren voor de bevak. Desinvesteringen worden enkel overwogen voor minder strategische binnenstadswinkels in kleinere steden en minder strategische baanwinkels of retailparken.

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

Absolute top baanwinkelprojecten zoals onder meer het Gouden Kruispunt in Tielt Winge blijven in portefeuille. Door een actief asset management wil Vastned Retail Belgium het commercieel potentieel van de top baanwinkelprojecten nog beter gaan benutten door optimalisatie van de huurdersmix en investeringen in de gebouwen.

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

In de loop van boekjaar 2013 zijn er geleidelijk interest rate swaps, die Vastned Retail Belgium reeds aangekocht heeft in 2011, in werking getre-

den voor een notioneel bedrag van € 45 miljoen. Verder heeft de bevak in het vierde kwartaal van 2013 nog een interest rate swap aangekocht voor een notioneel bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 4 jaar aan 0,79 %.

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



> Avance
Gent
265 m²

Verslag van het aandeel





H&M
Leuven
1.410 m²



Beursgegevens

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



Evolutie beurskoers

Beurskoers 2013



De beurskoers van het aandeel Vastned Retail Belgium is gestegen van € 47,60 op 31 december 2012 naar € 52,40 op 31 december 2013 of een stijging met circa 10 %. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 47,37 (10 januari 2013) en als hoogste slotkoers € 57,69 (12 april 2013) genoteerd.

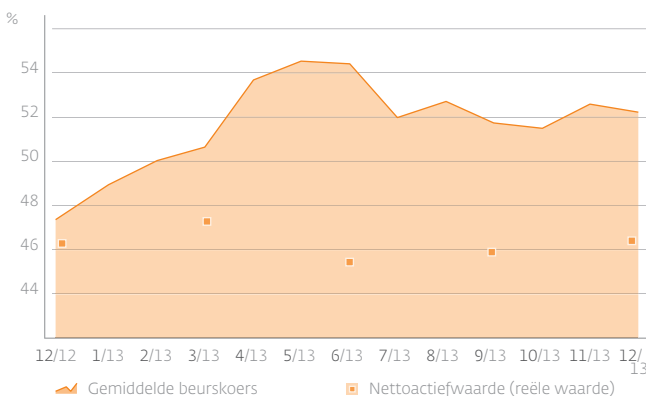
De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2013 bedraagt € 52,06 ten opzichte van € 47,72 in boekjaar 2012.

Evolutie beurskoers 2009-2013



Gedurende de laatste 5 jaar (2009-2013) is de beurskoers van het aandeel Vastned Retail Belgium gradueel gestegen van € 28,50 op 1 januari 2009 naar € 52,40 op 31 december 2013 of een stijging met circa 84 %.

Premie Vastned Retail Belgium



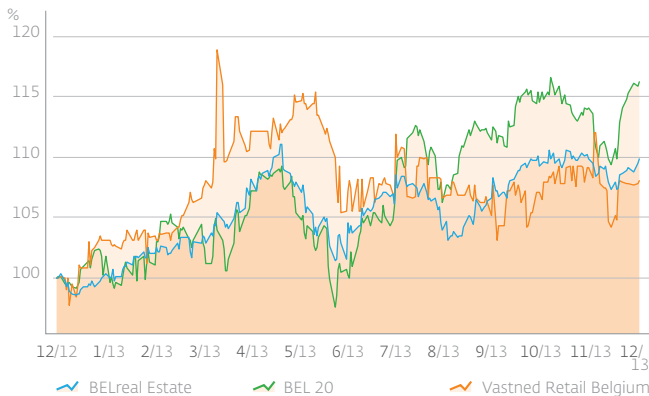
Het aandeel van Vastned Retail Belgium heeft gedurende 2013 gemiddeld met een premie van 13 % genoteerd ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De nettoactiefwaarde van Vastned Retail Belgium is inclusief het dividend van 2012 tot op betaaldatum 3 mei 2013.



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

Vergelijking 2013



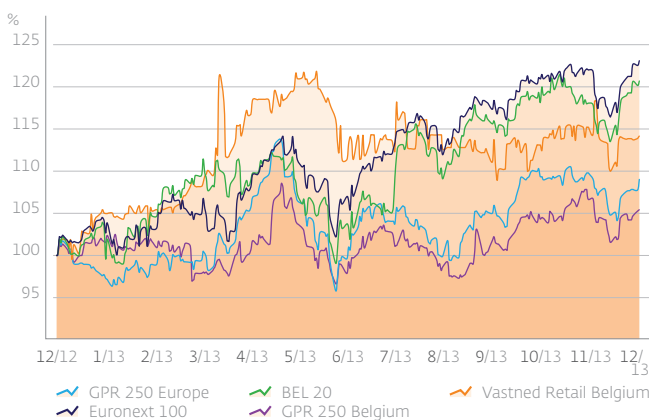
Het aandeel van Vastned Retail Belgium heeft tijdens de eerste drie kwartalen van 2013 analoog met of beter gepresteerd dan de BEL 20 en de BEL Real Estate. In het vierde kwartaal van 2013 is de prestatie van het Vastned Retail Belgium aandeel lager dan de Bel 20 geweest maar analoog aan de Bel Real Estate.

Vergelijking 2009-2013



Gedurende de laatste 5 jaar (2009-2013) heeft het aandeel van Vastned Retail Belgium aanzienlijk beter gepresteerd dan de BEL 20 en de BEL Real Estate.

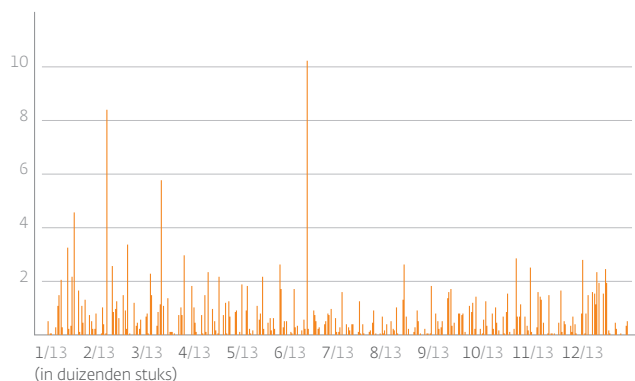
Vergelijking Vastned Retail Belgium met GPR indexen



Uit deze grafiek blijkt dat Vastned Retail Belgium in 2013 beter gescoord heeft dan de GPR 250 Belgium index en de GPR 250 Europe index en in de eerste drie kwartalen van 2013 beter dan de Bel 20 en 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 837 stuks per dag iets hoger dan in het vorige jaar (708 stuks per dag).

Met Bank Degroof 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 2013.

Dividend en aantal aandelen

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
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 (€)	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Hoogste slotkoers	57,69	51,00	50,10
Laagste slotkoers	47,37	44,25	42,52
Beurskoers op afsluitingsdatum	52,40	47,60	44,98
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	13 %	3 %	0 %
Gemiddelde beurskoers	52,06	47,72	46,26

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	46,37	46,29	45,04
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	48,13	48,07	46,66
Nettoactiefwaarde EPRA	47,08	47,61	46,06
Brutodividend	2,65	2,62	2,53
Nettodividend ^{1,2}	1,9875	1,9650	1,9987
Brutodividendrendement op slotkoers (%)	5,0 %	5,5 %	5,6 %
Nettodividendrendement op slotkoers (%)	3,8 %	4,1 %	4,4 %

Op 31 december 2013 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium-aandeel € 52,40 waarmee het haar aandeelhouders een brutodividendrendement van 5 % biedt.

^{1,2} De roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks is ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen, voor aanslagjaar 2012 verhoogd van 15 % naar 21 %. Vervolgens is ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).



Aandeelhouders

Per 31 december 2013 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 18 2600 Berchem - Antwerpen	5.431 aandelen	0,1 %
Publiek	1.752.565 aandelen	34,5 %
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.

Op 7 januari 2014 heeft Vastned Retail Belgium een transparantieverklaring ontvangen van Capfi Delen Asset Management, met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 178. Uit deze verklaring blijkt dat de stemrechten verbonden aan de aandelen Vastned Retail Belgium die door Capfi Delen Asset Management

rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden vanaf 7 januari 2014 de statutaire drempel van 3 % van het totaal van de bestaande stemrechten overschreden hebben en 4,13 % bedragen.

De volledig kennisgeving alsook het aandeelhouderschap per 7 januari 2014 kunnen geraadpleegd worden op de website van Vastned Retail Belgium onder de rubriek "Corporate - Corporate Governance - Aandeelhouderschap en transparantiemeldingen".

Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2013:	dinsdag 11 februari 2014
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 30 april 2014 om 14u30
Betaalbaarstelling dividend:	
Ex dividend date 2013	dinsdag 6 mei 2014
Record date dividend 2013	donderdag 8 mei 2014
Uitbetaling dividend 2013	vanaf vrijdag 9 mei 2014
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2014:	dinsdag 6 mei 2014
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2014:	dinsdag 29 juli 2014
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2014:	dinsdag 28 oktober 2014

Vastgoed- verslag





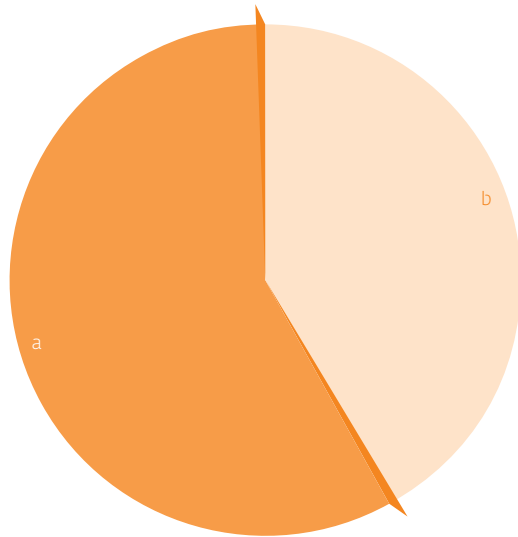
Company
Antwerpen
684 m²

Samenstelling van de portefeuille¹³

Vastned Retail Belgium belegt exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, vooral in binnenstadslocaties en in baanwinkels. Shoppingcentra behoren eveneens tot de mogelijkheden.

Type winkelpand

De winkelpanden bestaan voor 58 % uit binnenstadswinkels en 42 % uit baanwinkels en shoppingcentra.



- a ● 58 % Binnenstadswinkels
- b ● 42 % Baanwinkels en shoppingcentra

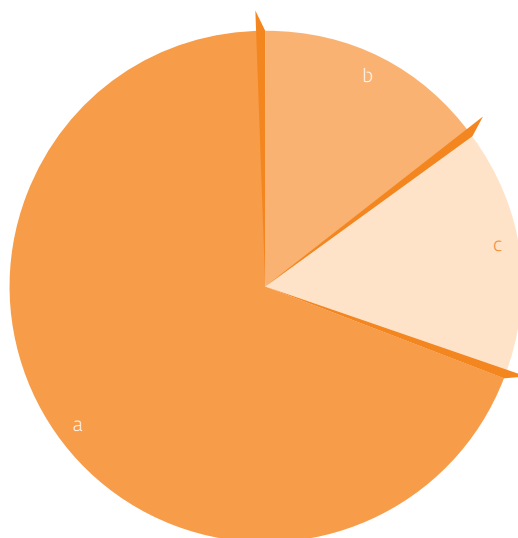
De categorie binnenstadswinkel omvat winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige

retailorganisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking. De binnenstadswinkels zijn bijzonder gewenste activa zowel bij retailers als investeerders. De schaarste van deze objecten ondersteunt in belangrijke mate de waardeontwikkeling van deze gebouwen.

Voor baanwinkels 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 geconcipeerd 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.

Geografische spreiding

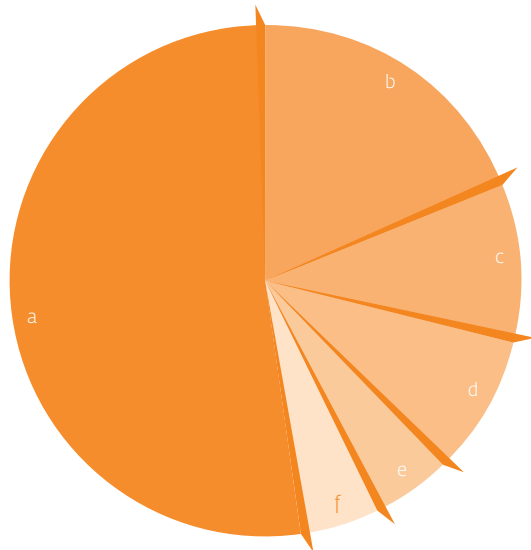


- a ● 69 % Vlaanderen
- b ● 16 % Wallonië
- c ● 15 % Brussel

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

¹³ Bovenstaande grafieken zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2013 en van de waarde van het vastgoed op 31 december 2013.

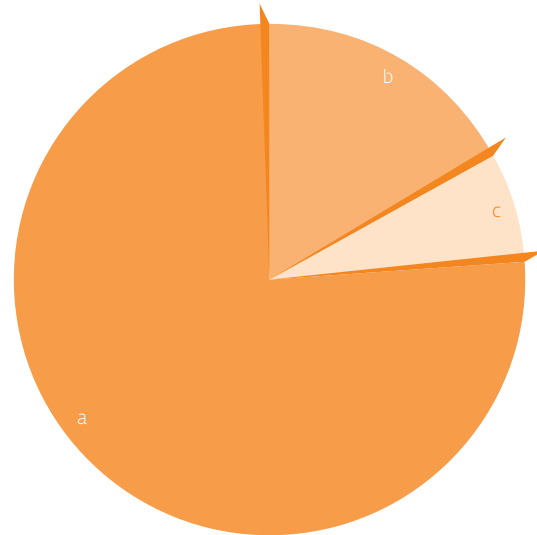
Sector huurder



- a ● 52 % Kleding, schoenen en accessoires
- b ● 19 % Huishoudartikelen, interieur en doe-het-zelf
- c ● 11 % Vrije tijd, luxeartikelen en persoonlijke verzorging
- d ● 8 % Voedingspecialzaken en warenhuizen
- e ● 5 % TV, hifi, elektro, multimedia en telefonie
- f ● 5 % Overige

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

Activiteitsregio huurder¹⁴



- a ● 76 % Internationaal
- b ● 17 % Nationaal
- c ● 7 % Lokaal

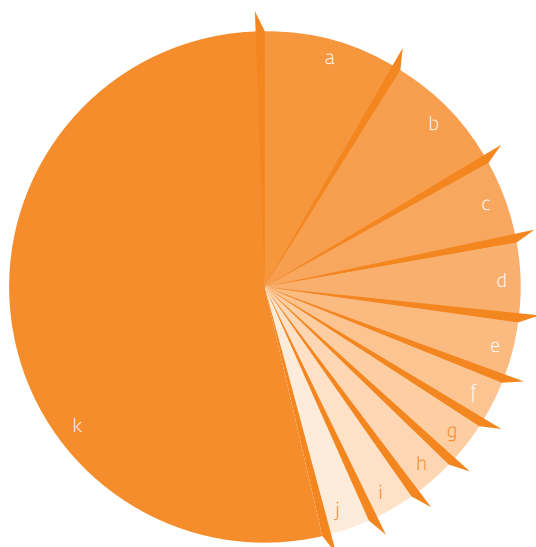
Het grootste deel van het huurdersbestand bestaat uit internationale ketens, wat de kwaliteit en de stabiliteit van de portefeuille ten goede komt.

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 topplanning 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 (95,4 %).

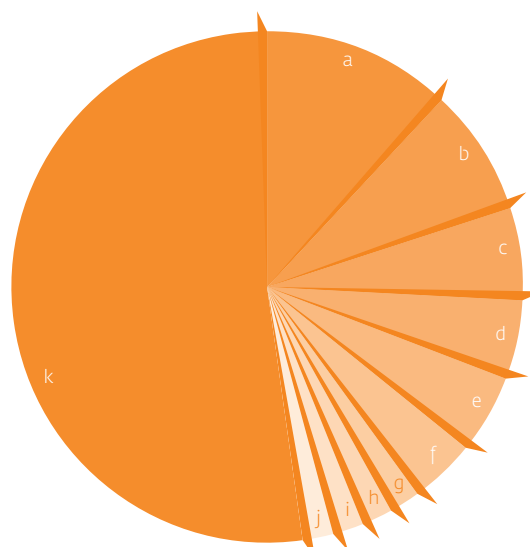
¹⁴ Een nationale keten dient minstens over vijf verkooppunten te beschikken. Een internationale keten over minstens vijf verkooppunten in minstens twee landen.

Risicospreiding naar gebouwen



- a ● 9 % Tielt-Winge - Aarschotsesteenweg 1/6
- b ● 8 % Brussel - Elsensesteenweg 41/43
- c ● 5 % Brugge - Steenstraat 80
- d ● 5 % Antwerpen - Leysstraat 28/32
- e ● 4 % Namen - Jardin d'Harscamp
- f ● 3 % Leuven - Bontgenotenlaan 69/73
- g ● 3 % Mechelen - Bruul 42/44
- h ● 3 % Brugge - Steenstraat 38
- i ● 3 % Wilrijk - Boomsesteenweg 666/672
- j ● 3 % Gent - Veldstraat 81
- k ● 53 % Overige

Risicospreiding naar huurders



- a ● 12 % Hennes & Mauritz
- b ● 8 % Inditex
- c ● 6 % Aldi
- d ● 5 % Ariane
- e ● 5 % Euro Shoe Group
- f ● 4 % AS Watson
- g ● 2 % Giorgio Armani Retail
- h ● 2 % Blokker Group
- i ● 2 % Maxeda
- j ● 2 % Intergamma
- k ● 52 % 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 2013 omvat de portefeuille 245 verhuurbare units, verspreid over 86 verschillende locaties.

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium zijn verspreid over 149 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 48 % 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 48 % van de huurinkomsten.



> Gouden Kruispunt
Tielt-Winge
19.096 m²



Overzicht van de vastgoedportefeuille

31 december 2013

	Oppervlakte (m ²)	Jaarhuur (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)	Reële waarde (€ 000)	Weging (%)
Vastgoedbeleggingen					
Brussel	11.074	3.066	54.524	53.194	15 %
Vlaanderen	106.802	15.866	256.740	250.478	69 %
Wallonië	29.086	4.251	59.456	58.006	16 %
Totaal vastgoedbeleggingen	146.962	23.183	370.720	361.678	100 %

Op 31 december 2013 heeft de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 95,4 %.



> Massimo Dutti
Antwerpen
583 m²

Evolutie van de vastgoedportefeuille

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	370.720	368.162	371.268	337.371	332.446
Lopende huren (€ 000)	22.125	21.832	21.942	21.392	21.036
Rendement (%)	6,0 %	5,9 %	5,9 %	6,3 %	6,3 %
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	23.183	22.442	22.724	21.656	21.221
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,3 %	6,1 %	6,1 %	6,4 %	6,4 %
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	146.962	151.041	161.573	159.581	159.633
Bezettingsgraad (%)	95,4 %	97,3 %	96,6 %	98,8 %	99,1 %

Rendementen van zowel baanwinkels als binnenstedelijke panden zijn licht naar boven aangepast door de evoluties op de markt van het winkelvastgoed. Voor baanwinkels en shoppingcentra is het

gemiddelde rendement in de portefeuille van de bevak 7,3 % op 31 december 2013 (6,9 % op 31 december 2012) en voor binnenstadswinkels is dat 5,6 % (5,4 % op 31 december 2012).

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 bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 % (van 6,0 % naar 7,0 % gemiddeld), zou de investeringswaarde van het vastgoed verminderen met € 53 miljoen of 14 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 6 % tot 40 %.

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



> Slaets
Antwerpen
54 m²

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Alle winkelpanden van Vastned Retail Belgium worden gewaardeerd door Cushman & Wakefield of CB Richard Ellis. Julianus Shopping Tongeren wordt gewaardeerd door de Crombrughe & Partners.



H&M
Brugge
1.998 m²



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 2013, verklaart Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de winkelpanden € 173.152.503 bedraagt.



> Gent Zonnestraat
2.701 m²

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 werd een geschatte markthuurwaarde (ERV) bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet (cap rate) op basis van recente vergelijkingspunten en rekening houdend met de resultaten van onze inspecties ter plaatse.

Indien de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de lopende huurinkomsten is ervan uitgegaan dat er bij de eerstvolgende huurhervorming 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 2013 verklaart CB Richard Ellis dat de reële waarde van de winkelpanden € 181.657.029 bedraagt.

de Crombrughe & Partners

Bij de waardebeoordeling worden de verschillende redeneringen gevolgd die actoren in betrokken markt er op na houden om bepaalde verkoopresultaten te vergelijken. De hierna volgende analyses zijn doorslaggevend gebleken in de waardebeoordeling:

Methode 1: Huurwaardekapitalisatiemethode

De marktwaarde rekening houdend met de beschouwde huurovereenkomsten is in dit geval bepaald aan de hand van de economische markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten, gekapitaliseerd op basis van een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, de locatie van het onroerend goed, en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

Markt:

- vraag en aanbod van huurders en kopers van vergelijkbaar onroerend goed
- ontwikkeling rendementen
- inflatieverwachting
- huidige rentestand en verwachtingen m.b.t. de renteontwikkeling

Locatie:

- omgevingsfactoren
- parkeermogelijkheden
- infrastructuur
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- voorzieningen als openbare gebouwen, winkels, horeca, banken, scholen
- (bouw)ontwikkelingen van vergelijkbare onroerende zaken

Onroerend goed:

- gebruiks- en andere lasten
- bouwaard en kwaliteitsniveau
- staat van onderhoud
- leeftijd
- locatie en representatie
- huidige en eventuele alternatieve gebruiksmogelijkheden

De eventuele contante waarde van het verschil van de actuele huuropbrengst en de getaxeerde markthuurwaarde wordt in deze methode normaal verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomsten.

Er is rekening gehouden met eventuele kosten voor leegstand, waaronder huurdering, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten, publiciteits-, reclame- en marketingkosten met betrekking tot de verhuur, alsmede de kosten voor toezicht, instandhouding en aanpassing en/of incentives tijdens het verhuurproces.

Methode 2: Inkomensbenadering volgens een DCF (Discounted Cash Flow) model

Deze benadering maakt expliciete en subjectieve veronderstellingen of projecties van toekomstige kasstromen, aanhoudingstermijnen, slijtage, renovaties, herontwikkelingen, beheers- en transferkosten, belastingen en financiële lasten. Het kan gebruikt worden om de netto actuele waarde van deze toekomstige kasstromen te berekenen of om aan een gegeven waarde de interne rentevoet van een investering te bepalen.

Gezien financieringsvoorwaarden specifiek zijn aan het profiel van iedere investeerder en diens investeringspolitiek wordt hiermee om coherent te zijn geen rekening gehouden. Zoals gebruikelijk in de aangehouden scenario's werden voorzichtige aannames gemaakt voor kosten en leegstand. Dit laat toe om een effectieve vergelijking mogelijk te maken, rekening houdend met de eigenheden van iedere afzonderlijke investering. Het is daarom nog verre van zeker dat deze kosten op het aangegeven tijdstip effectief in rekening genomen moeten worden.

In haar verslag van 31 december 2013, verklaart de Crombrughe & Partners dat de reële waarde van de winkelpanden € 6.868.408 bedraagt.

Financieel verslag





H&M
Brugge
1.998 m²





> Armani Jeans
528 m²
Pearle Opticiens
193 m²
Antwerpen





INDEX

Geconsolideerde winst- en
verliesrekening 72

Geconsolideerd globaalresultaat 73

Geconsolideerde balans 74

Mutatie-overzicht van het
geconsolideerd eigen vermogen 76

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 78

Toelichting bij de geconsolideerde
jaarrekening 79

Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor
vastgoedbevaks 79

Toelichting 2. Grondslagen voor de
financiële verslaggeving 79

Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie 88

Toelichting 4. Vastgoedresultaat 90

Toelichting 5. Vastgoedkosten 92

Toelichting 6. Algemene kosten 94

Toelichting 7. Personeelsbeloningen 95

Toelichting 8. Resultaat op verkopen van
vastgoedbeleggingen 96

Toelichting 9. Variaties in de reële waarde
van vastgoedbeleggingen 96

Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat 96

Toelichting 11. Financieel resultaat 97

Toelichting 12. Belastingen 98

Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat
per aandeel 98

Toelichting 14. Vaste activa 101

Toelichting 15. Vlottende activa 104

Toelichting 16. Eigen vermogen 106

Toelichting 17. Kortlopende verplichtingen 110

Toelichting 18. Langlopende en kortlopende
financiële schulden 111

Toelichting 19. Financiële instrumenten 113

Toelichting 20. Berekening geconsolideerde
schuldgraad 117

Toelichting 21. Verbonden partijen 117

Toelichting 22. Lijst van de geconsolideerde
ondernemingen 118

Toelichting 23. Honorarium aan de
commissaris en met de
commissaris
verbonden entiteiten 118

Toelichting 24. Voorwaardelijke
verplichtingen 118

Toelichting 25. Gebeurtenissen
na balansdatum 119

Verslag van de commissaris 120

Enkelvoudige jaarrekening
Vastned Retail Belgium nv 122

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	Toelichting	2013	2012
Huurinkomsten	4	21.743	22.245
Met verhuur verbonden kosten	4	-72	-133
NETTOHUURRESULTAAT		21.671	22.112
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.548	1.459
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.548	-1.459
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		37	19
VASTGOEDRESULTAAT		21.708	22.131
Technische kosten	5	-460	-837
Commerciële kosten	5	-215	-229
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-168	-83
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.229	-1.227
Andere vastgoedkosten	5	-204	-229
VASTGOEDKOSTEN		-2.276	-2.605
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		19.432	19.526
Algemene kosten	6	-1.066	-1.049
Andere operationele opbrengsten en kosten		77	60
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		18.443	18.537
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	273	918
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-3.030	6.406
Ander portefeuilleresultaat	10	-154	91
OPERATIONEEL RESULTAAT		15.532	25.952
Financiële opbrengsten	11	3	50
Netto interestkosten	11	-4.883	-5.209
Andere financiële kosten	11	-11	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	19	1.586	-2.090
FINANCIEEL RESULTAAT		-3.305	-7.256
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		12.227	18.696
Vennootschapsbelasting		-33	-32
Belastingen	12	-33	-32
NETTORESULTAAT		12.194	18.664
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	13.448	13.290
Portefeilleresultaat	8-9-10	-2.911	7.415
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen		1.657	-2.041
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		12.194	18.664
Minderheidsbelangen		0	0



RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	Toelichting	2013	2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat	13	2,40	3,68
Verwaterd nettoresultaat	13	2,40	3,68
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	2,65	2,62

Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2013	2012
NETTORESULTAAT	12.194	18.664
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	1.499	525
GBAALRESULTAAT	13.693	19.189
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	13.693	19.189
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)	Toelichting	31.12.2013	31.12.2012
Vaste activa		362.265	359.792
Immateriële vaste activa		7	4
Vastgoedbeleggingen	14	361.678	359.183
Andere materiële vaste activa	14	560	602
Financiële vaste activa	19	17	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3	3
Vlottende activa		2.768	3.142
Activa bestemd voor verkoop	15	0	1.999
Handelsvorderingen	15	173	245
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	91	161
Kas en kasequivalenten		1.860	216
Overlopende rekeningen		644	521
TOTAAL ACTIVA		365.033	362.934



EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Toelichting	31.12.2013	31.12.2012
Eigen vermogen		235.467	235.080
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		235.467	235.080
Kapitaal	16	97.213	97.213
Uitgiftepremies	16	4.183	4.183
Reserves		121.877	115.020
Nettoresultaat van het boekjaar		12.194	18.664
Minderheidsbelangen	22	0	0
Verplichtingen		129.566	127.854
Langlopende verplichtingen		116.965	94.648
Langlopende financiële schulden	18	113.712	89.517
<i>Kredietinstellingen</i>		113.700	89.500
<i>Financiële leasing</i>		12	17
Andere langlopende financiële verplichtingen	19	3.106	4.998
Andere langlopende verplichtingen		109	118
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		38	15
Kortlopende verplichtingen		12.601	33.206
Kortlopende financiële schulden	18	8.405	27.399
<i>Kredietinstellingen</i>		8.400	27.394
<i>Financiële leasing</i>		5	5
Andere kortlopende financiële verplichtingen	19	521	1.697
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.576	2.971
Andere kortlopende verplichtingen	17	175	210
Overlopende rekeningen	17	924	929
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		365.033	362.934

SCHULDGRAAD	31.12.2013	31.12.2012
Schuldgraad (max. 65 %)	34 %	33 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €)	31.12.2013	31.12.2012
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	46,37	46,29
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	48,13	48,07
Nettoactiefwaarde EPRA	47,08	47,61

Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremies	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 2011	97.213	4.183	103.308	-8.228
Globaalresultaat 2012				
Overboeking door resultaatverwerking 2011:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			24.340	-827
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Overige mutaties				
Dividend boekjaar 2011				
Balans op 31 december 2012	97.213	4.183	127.648	-9.055
Globaalresultaat 2013				
Overboeking door resultaatverwerking 2012:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			7.340	75
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Overige mutaties				
Dividend boekjaar 2012				
Balans op 31 december 2013	97.213	4.183	134.988	-8.980

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



RESERVES				Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumen- ten die onderworpen zijn aan de afdek- kingsboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstru- menten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboek- houding	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren				
-2.527	-2.510	993	91.036	36.308	228.739	
525			525	18.664	19.189	
			23.513	-23.513	0	
	-92		-92	92	0	
		38	38	-38	0	
				-12.849	-12.849	
-2.003	-2.602	1.031	115.020	18.664	235.080	
1.499			1.499	12.194	13.693	
			7.415	-7.415	0	
	-2.090		-2.090	2.090	0	
		33	33	-33	0	
				-13.306	-13.306	
-504	-4.692	1.064	121.877	12.194	235.467	

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	Toelichting	2013	2012
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		216	379
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		13.334	14.223
Operationeel resultaat		15.532	25.952
Betaalde interesten		-4.937	-5.004
Andere niet-operationele elementen		1.445	-2.175
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		1.300	-5.130
Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		106	131
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		8	-918
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders		10	64
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		9	-6.406
Ander portefeuilleresultaat		10	-91
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)		19	2.090
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-6	580
Beweging van activa			
Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	16
Handelsvorderingen		15	30
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		15	57
Overlopende rekeningen		-42	366
Beweging van verplichtingen			
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-219	176
Andere kortlopende verplichtingen		17	-1
Overlopende rekeningen		148	-64
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-3.577	8.121
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-66	-562
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen		14	0
Investeringsactiviteiten in bestaande vastgoedbeleggingen		14	-1.437
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		-258	-4
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		8.621	10.124
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-8.113	-22.507
Terugbetaling van leningen		18	-29.720
Opname van leningen		18	20.000
Afhlossing van financiële leaseverplichtingen		18	-5
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-8	67
Betaling van dividenden		13	-12.849
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		1.860	216



Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

01

toelichting

Jaarrekeningschema voor vastgoedbevaks

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

Het schema houdt voornamelijk in dat in de resultatenrekening het resultaat op de portefeuille afzonderlijk wordt weergegeven.

Dit resultaat op de portefeuille omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat uit:

- o gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden
- o 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.

02

toelichting

Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

Vastned Retail Belgium is een openbare vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2013 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 12 maart 2014 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 30 april 2014.

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 7 december 2010. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2013.

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

De standaard IFRS 13 - Fair Value Measurement is van toepassing op boekjaren die een aanvang nemen op 1 januari 2013 of later. Deze standaard heeft de disclosure verplichtingen van de Groep gewijzigd zoals opgenomen in toelichting 14 en 19.

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

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

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, zullen geen impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep: Wijziging IAS 36 Impairment of Assets - Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets (1/1/2014); Wijziging IAS 39 Instruments financiers - Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting (1/1/2014); IFRS 10 - Consolidated Financial Statements (1/1/2014); IFRS 11 - Joint Arrangements (1/1/2014); IFRS 12 - Disclosures of Involvement with Other Entities (1/1/2014); Wijziging IAS 19 Employee Benefits - Defined Benefit Plans: Employee Contributions (1/7/2014); Wijziging IAS 32 Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2014); IFRS 9 Financial instruments (Hedge Accounting and amendments to IFRS 9, IFRS 7 and IAS 39) (niet vroeger dan 1/1/2017); Wijziging IFRS 10 Consolidated Financial Statements, IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities en IAS 27 Separate Financial Statements (1/1/2014); Verbetering IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16 en 38, IAS 24 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject 2010 -2012 (1/7/2014); Verbetering IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13, IAS 40 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject 2011 -2013 (1/7/2014); IFRIC 21 - Levies (1/1/2014).

Voorstellingsbasis

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

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

Consolidatieprincipes

a. Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. 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 dochteronderneming komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

b. Geëlimineerde transacties

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

Bedrijfscombinaties en goodwill

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

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

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

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



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

Vreemde valuta

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

Vastgoedresultaat

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

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

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

Vastgoedkosten en algemene kosten

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

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

Financieel resultaat

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

Belastingen

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

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

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

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbelegging 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 schuld-methode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boek-waarde voor financiële rapporteringdoelein-den en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belast-bare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet.

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het gewoon nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat als blijkt uit de winst- en verliesrekening, te delen door het gewo- gen 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 afge- schreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

a. Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebou- wen en terreinen die verhuurklaar zijn en (ge- heel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een be- perkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik en de gebouwen onder operationele leaseovereenkomsten.

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

b. Eerste opname en waardering

De eerste opname in de balans gebeurt aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van trans- actiecosten zoals professionele erelonen, wet- telijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit tax, verschul- digd door vennootschappen die door de vast- goedbevak worden opgeslorpt maakt deel uit van de aanschaffingswaarde.

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

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

c. Latere uitgaven

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

Er worden vier soorten latere uitgaven met be- trekking tot vastgoedbeleggingen en projectont- wikkelingen onderscheiden:

1. **onderhouds- en herstellingskosten:** dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw of project niet verhogen en komen bijgevolg in- tegraal ten laste van de winst- en verliesreke- ning in de post "technische kosten".
2. **wederin staatstellingskosten:** het betreft uit- gaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder. Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling".
3. **renovatie werken:** dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de instal- latie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct

toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.

4. **huurvoordelen:** het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van winkels, creëren van bijkomende sociale ruimtes, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

d. Waardering na initiële opname

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e. Vervreemding van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

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

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

f. Activa bestemd voor verkoop

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

Andere materiële vaste activa

a. Definitie

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

b. Waardering

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

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

c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen

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

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

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

Zonnepanelen

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

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

d. Vervreemding en buitengebruikstelling

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



Waardevermindering- verliezen

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

Financiële instrumenten

a. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening voor geschatte niet realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverliezen ten einde rekening te houden met niet realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardeverminderingverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingverliezen. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden teruggenomen in volgende periodes wanneer de stijging in de realiseerbare waarde objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die na de afboeking plaatsvond. De terugname kan niet de geamortiseerde kostprijs overtreffen zoals deze zou zijn geweest als de bijzondere waardevermindering niet was opgenomen.

c. Geldmiddelen en kasequivalenten

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

d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen

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

e. Interestdragende leningen

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

f. Handelsschulden

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

g. Eigen vermogensinstrumenten

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

h. Derivaten

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

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

- [derivaten die niet geclassificeerd kunnen worden als afdekking](#)
Bepaalde derivaten kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat dat niet kwalificeert als een afdekkingstransactie wordt onmiddellijk opgenomen in de winst- en verliesrekening.
- [hedge accounting](#)
De Groep heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als kasstroomafdekking.

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

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

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

[i. Eigen aandelen](#)

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

Voorzieningen

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

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

Vergoeding na uitdiensttreding

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

Dividenduitkering

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

a. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

b. Financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Vastned Retail Belgium wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in "Toelichting 19. Financiële instrumenten" in het Financieel verslag.

c. Geschillen

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



> Pain de Sucre
Antwerpen
66 m²

De rapportering per segment gebeurt binnen Vastned Retail Belgium volgens twee segmenterings-basissen:

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

Per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- De categorie "binnenstadswinkels" omvat de winkels die gesitueerd zijn in een degelijk uitgebouwde handelskern met een concentratie van grootschalige retail organisaties. Een twintigtal steden komt hiervoor in aanmerking.
- De categorie "baanwinkels en shoppingcentra" betreft enerzijds alleenstaande gebouwen of retailparken gelegen langs belangrijke verkeersassen en meestal met een grootschalige verkoopsoppervlakte (vanaf 400 m²). Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcentreerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. Anderzijds vallen de shoppingcentra eveneens in deze categorie. Shoppingcentra zijn complexen van verschillende winkels die commercieel op elkaar aangewezen zijn en waar er gemeenschappelijke commerciële en promotionele aspecten zijn.

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

Winst-en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnenstads-winkels		Baanwinkels & shoppingcentra		Corporate		TOTAAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
in duizenden €								
Huurinkomsten	10.954	10.775	10.789	11.470			21.743	22.245
Met verhuur verbonden kosten	-52	-45	-20	-88			-72	-133
NETTOHUURRESULTAAT	10.902	10.730	10.769	11.382			21.671	22.112
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-1	0	38	19			37	19
VASTGOEDRESULTAAT	10.901	10.730	10.807	11.401			21.708	22.131
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	9.700	9.303	9.564	10.024	-821	-790	18.443	18.537
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-52	71	325	847			273	918
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-59	5.602	-2.971	804			-3.030	6.406
Ander portefeuilleresultaat	-149	50	-5	41			-154	91
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	9.440	15.026	6.913	11.716	-821	-790	15.532	25.952
Financieel resultaat					-3.305	-7.256	-3.305	-7.256
Belastingen					-33	-32	-33	-32
NETTORESULTAAT	9.440	15.026	6.913	11.716	-4.159	-8.078	12.194	18.664



Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Binnenstadswinkels		Baanwinkels & shoppingcentra		TOTAAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
in duizenden €						
Reële waarde van het vastgoed	211.386	201.202	150.292	157.981	361.678	359.183
o waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	204	112	0	1.325	204	1.437
o waarvan aankopen van vastgoedbeleggingen	11.670	0	0	0	11.670	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-1.631	-230	-4.718	-10.643	-6.349	-10.873
Investeringswaarde van het vastgoed	216.671	206.232	154.049	161.930	370.720	368.162
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,2 %	5,4 %	7,2 %	7,3 %	6,0 %	6,2 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	33.624	33.541	113.338	117.500	146.962	151.041
Bezettingsgraad (%)	95 %	98 %	96 %	97 %	95 %	97 %

Per geografische regio

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

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
in duizenden €								
Huurinkomsten	14.704	14.808	4.021	4.471	3.018	2.966	21.743	22.245
Reële waarde van het vastgoed	250.478	249.597	58.006	56.804	53.194	52.782	361.678	359.183
Investeringswaarde van het vastgoed	256.740	255.837	59.456	58.224	54.524	54.101	370.720	368.162
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,9 %	5,9 %	6,9 %	7,9 %	5,7 %	5,6 %	6,0 %	6,2 %
Investeringswaarde van het vastgoed	256.740	255.837	59.456	58.224	54.524	54.101	370.720	368.162
Investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	181	1.316	23	121	0	0	204	1.437
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-6.349	-1.486	0	-9.157	0	-230	-6.349	-10.873

Huurinkomsten

in duizenden €	2013	2012
Huur	22.118	22.592
Huurkortingen	-375	-347
Totaal huurinkomsten	21.743	22.245

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

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

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

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

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



Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2013	2012
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-109	-106
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-84	-51
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	121	24
Totaal met verhuur verbonden kosten	-72	-133

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

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

in duizenden €	2013	2012
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	64	65
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.484	1.394
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.548	1.459
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-64	-65
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.484	-1.394
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.548	-1.459
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. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen of heeft dit uitbesteed aan een externe vastgoedbeheerder. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Technische kosten

in duizenden €	2013	2012
Recurrente technische kosten	-112	-113
Verzekeringspremies	-112	-113
Niet recurrente technische kosten	-348	-724
Groot onderhoud	-341	-720
Schadegevallen	-7	-4
Totaal technische kosten	-460	-837

De technische kosten omvatten onder meer de onderhoudskosten en verzekeringspremies.

Onderhoudskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

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

Commerciële kosten

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

Commerciële kosten omvatten ondermeer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke 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 €	2013	2012
Leegstandslasten van het boekjaar	-125	-97
Leegstandslasten van vorige boekjaren	13	-11
Onroerende voorheffing leegstand	-76	-58
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	20	83
Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-168	-83

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

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

Beheerskosten van het vastgoed

in duizenden €	2013	2012
Externe beheersvergoedingen	-35	-35
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.194	-1.192
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	-189	-193
<i>Personeelsbeloningen</i>	-708	-700
<i>Overige kosten</i>	-297	-299
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.229	-1.227

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

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

Andere vastgoedkosten

in duizenden €	2013	2012
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-37	-37
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-70	-67
Bewakingskosten	-45	-80
Overige kosten	-52	-45
Totaal andere vastgoedkosten	-204	-229

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

Algemene kosten

in duizenden €	2013	2012
Belasting ICB	-227	-182
Ereloon commissaris	-77	-91
Bezoldigingen bestuurders	-31	-31
Liquidity provider	-14	-14
Financiële dienst	-5	-6
Personeelsbeloningen	-403	-452
Overige kosten	-309	-273
Totaal algemene kosten	-1.066	-1.049

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

in duizenden €	2013			2012		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL
Vergoedingen van de werknemers	444	242	686	442	291	733
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	282	144	426	256	179	435
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	13	8	21	11	6	17
Sociale zekerheid	77	46	123	72	43	115
Variabele vergoedingen	26	16	42	25	15	40
Ontslagvergoedingen	0	0	0	0	17	17
Overige lasten	46	28	74	78	31	109
Vergoedingen van het directiecomité	264	161	425	258	161	419
Voorzitter directiecomité	65	65	130	63	63	126
<i>Vaste vergoeding</i>	60	61	121	59	59	118
<i>Variabele vergoeding</i>	5	4	9	4	4	8
Andere leden directiecomité	199	96	295	195	98	293
<i>Vaste vergoeding</i>	184	73	257	180	78	258
<i>Variabele vergoeding</i>	15	12	27	15	8	23
<i>Pensioenverplichtingen</i>	0	11	11	0	12	12
Totaal personeelsbeloningen	708	403	1.111	700	452	1.152

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

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

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

08

toelichting

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

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

De vastgoedbevak heeft in 2013 vijf niet-strategische panden verkocht in Schelle, Scherpenheuvel, Sint-Job-in-'t-Goor, Merksem en Diest voor een totale verkoopprijs van € 6,8 miljoen met een meerwaarde van € 0,4 miljoen. Verder is er ook nog een appartement verkocht in Vilvoorde, dat op 31 december 2012 geboekt stond op activa bestemd voor verkoop (zie toelichting 15) .

09

toelichting

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2013	2012
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	7.003	9.495
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-10.033	-3.089
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.030	6.406

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

10

toelichting

Ander portefeuilleresultaat

in duizenden €	2013	2012
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-131	64
Andere variaties	-23	27
Totaal ander portefeuilleresultaat	-154	91

in duizenden €	2013	2012
Financiële opbrengsten	3	50
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-4.529	-4.719
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-354	-490
Andere financiële kosten	-11	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.586	-2.090
Totaal financieel resultaat	-3.305	-7.256

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

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

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

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

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

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

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

12

toelichting

Belastingen

in duizenden €	2013	2012
Vennootschapsbelasting	-33	-32
Totaal belastingen	-33	-32

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

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

13

toelichting

Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Bewegingen van het aantal aandelen

	2013	2012
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 27 §1 en Hoofdstuk 3 van bijlage C van het KB van 7 december 2010.

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

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium nv, bedraagt € 13,4 miljoen in 2013 ten opzichte van € 13,3 miljoen in 2012.

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

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

Berekening van het resultaat per aandeel

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

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

Voorgesteld dividend per aandeel

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

	2013	2012
Dividend per aandeel (in €)	2,65	2,62
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	13.458	13.306
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het 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 KB van 7 december 2010.

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

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

Vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderingstabel

in duizenden €	2013			2012		
	Binnen- stadswin- kels	Baan- winkels & shopping- centra	TOTAAL	Binnen- stadswin- kels	Baan- winkels & shopping- centra	TOTAAL
Balans op 1 januari	201.202	157.981	359.183	195.695	166.518	362.213
Aankopen van vastgoedbeleggingen	11.670	0	11.670	0	0	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	204	0	204	112	1.325	1.437
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.631	-4.718	-6.349	-230	-10.643	-10.873
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-59	-2.971	-3.030	5.602	804	6.406
Balans op 31 december	211.386	150.292	361.678	201.202	157.981	359.183
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	216.671	154.049	370.720	206.232	161.930	368.162

Op 31 december 2013 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium € 362 miljoen (€ 359 miljoen). Deze toename met € 3 miljoen ten opzichte van 31 december 2012 is hoofdzakelijk het gevolg van:

- de investering in een binnenstadswinkel in Brugge met een reële waarde van circa € 11,5 miljoen
- de verkoop van een retailpark in Schelle en vier winkelpanden in Scherpenheuvel, Sint-Job-in-'t-Goor, Merksem en Diest met een totale reële waarde van € 6,3 miljoen op 31 december 2012
- een waardedaling van de vastgoedportefeuille met € 3,0 miljoen voornamelijk door de daling van de reële waarde van Julianus Shopping in Tongeren.

Het vastgoed is op 31 december 2013 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 371 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 2013 zijn er geen vastgoedbeleggingen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen.

IFRS 13

IFRS 13 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverstopping over waardering tegen reële waarde waar deze waarderinggrondslag 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 waarderingdatum. De vereiste informatieverstopping

in IFRS 13 inzake waarderingen tegen reële waarde dient ook ter vervanging van of als uitbreiding op de vereisten in andere IFRS-standaarden, waaronder IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing. Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

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

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

Waardering van vastgoedbeleggingen

Alle vastgoedbeleggingen van de bevak worden ieder kwartaal gewaardeerd aan reële waarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor 2,5 % aankoopkosten zoals beschreven in de “Grondslagen voor de financiële verslaggeving - Vastgoedbeleggingen” - zie supra), wat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op 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 waarderingen tot stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderingen worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten. Ook huurkortingen en huurvrije perioden worden in rekening gebracht. Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen.

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

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

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

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

	31.12.2013	31.12.2012
Gemiddelde brutomarkthuurl per m² (in €)		
○ Binnenstadswinkels	356	333
○ Baanwinkels & shoppingcentra	99	96
Gemiddeld brutorendement (in %)		
○ Binnenstadswinkels	5,6 %	5,4 %
○ Baanwinkels & shoppingcentra	7,3 %	6,9 %
Gemiddeld nettorendement (in %)		
○ Binnenstadswinkels	4,9 %	4,8 %
○ Baanwinkels & shoppingcentra	6,5 %	6,1 %
Leegstandspercentage (in %)	4,6 %	2,7 %



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

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

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

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

Andere materiële vaste activa

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

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

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

15

toelichting

Vlottende activa

Activa bestemd voor verkoop

in duizenden €	2013	2012
Hasselt, Genkersteenweg	0	1.552
Brussel, Waverssteenweg	0	300
Vilvoorde Leuvensestraat - appartementen	0	147
Totaal activa bestemd voor verkoop	0	1.999

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



Handelsvorderingen

in duizenden €	2013	2012
Openstaande handelsvorderingen	147	209
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	26	36
Dubieuze debiteuren	170	110
Voorziening dubieuze debiteuren	-170	-110
Totaal handelsvorderingen	173	245

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

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

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

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

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	2013	2012
Terug te vorderen BTW	0	28
Terug te vorderen belastingen	81	80
Vorderingen op verzekeringen	7	53
Overige vorderingen	3	0
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	91	161

Evolutie van het kapitaal

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

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



Toegestaan kapitaal

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

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

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

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

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

Inkoop van eigen aandelen

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

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

Kapitaalverhoging

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

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

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

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

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

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

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

Uitgiftepremies

in duizenden €		2013	2012
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 €	2013	2012
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-9.055	-8.228
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-196	-600
Impact van aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	0	-258
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	271	31
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.980	-9.055

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

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt vanaf boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de bevak.

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

Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2013	2012
Handelsschulden	833	924
Voorschotten ontvangen van huurders	1.134	1.151
Te ontvangen facturen	434	647
Andere kortlopende schulden	175	249
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.576	2.971

Andere kortlopende verplichtingen

in duizenden €	2013	2012
Te betalen dividenden	25	32
Waarborgen geïnd in faillissementen	92	103
Andere kortlopende verplichtingen	58	75
Totaal andere kortlopende verplichtingen	175	210

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2013	2012
Toe te rekenen interestkosten	488	651
Toe te rekenen leegstandskosten	180	92
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	256	186
Totaal overlopende rekeningen	924	929

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

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

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

Waarborgen inzake financiering

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

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

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

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2013. Indien Vastned Retail Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de bevak worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

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

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

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

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

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

Samenvatting financiële instrumenten (in duizenden €)			2013		2012	
			Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
Categorieën	Niveau					
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	17	17	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	3	3	3	3
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	173	173	245	245
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	91	91	161	161
Kas en kasequivalenten	B	2	1.860	1.860	216	216
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	113.712	113.933	89.517	89.843
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	3.106	3.106	4.998	4.998
Andere langlopende verplichtingen	A	2	109	109	118	118
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	8.405	8.405	27.399	27.399
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	521	521	1.697	1.697
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.576	2.576	2.971	2.971
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	175	175	210	210

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

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

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

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

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

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

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

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



Reële waarde van de financiële derivaten op jaareinde

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

in duizenden €	Start datum	Einde datum	Rente-voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
						ja/nee	2013	2012
1	IRS	15.12.2013	15.12.2017	0,79 %	10.000	Ja	17	0
Financiële vaste activa							17	0
2a	IRS	01.10.2009	01.10.2014	3,02 %	25.000	Ja	0	-1 240
3	IRS	15.04.2013	15.04.2018	2,29 %	10.000	Nee	-589	-801
4	IRS	06.10.2013	06.10.2018	2,60 %	15.000	Nee	-1.118	-1 326
5	IRS	06.10.2013	06.10.2018	2,50 %	10.000	Nee	-698	-834
6	IRS	15.12.2013	15.12.2018	2,50 %	10.000	Nee	-701	-797
Andere langlopende financiële verplichtingen							-3.106	-4.998
2b	IRS	01.10.2009	01.10.2014	3,02 %	25.000	Ja	-521	0
	IRS callable	12.05.2008	15.04.2013	3,93 %	10.000	Nee	0	-109
	IRS	06.10.2008	06.10.2013	4,43 %	25.000	Nee	0	-825
	IRS	15.12.2008	16.12.2013	4,105 %	20.000	Ja	0	-763
Andere kortlopende financiële verplichtingen							-521	-1.697
Totaal reële waarde financiële derivaten					80.000		-3.610	-6.695
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:								
○ In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							-504	-2.003
○ In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							-4.692	-2.602
○ In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)							1.586	-2.090
Totaal reële waarde financiële derivaten							-3.610	-6.695

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

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

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

Beheer van de financiële risico's

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

○ Financieringsrisico

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

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

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

○ Liquiditeitsrisico

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

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

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

○ Renterisico

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

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

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

20

toelichting

Berekening geconsolideerde schuldgraad

De geconsolideerde schuldgraad op 31 december 2013 bedraagt 34 %.

in duizenden €	Toelichting	2013	2012
Langlopende financiële schulden	18	113.712	89.517
Andere langlopende verplichtingen		109	118
Kortlopende financiële schulden	18	8.405	27.399
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.576	2.971
Andere kortlopende verplichtingen	17	175	210
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		124.977	120.215
Activa		365.033	362.934
Financiële vaste activa		-17	0
Totaal activa voor schuldgraadberekening		365.016	362.934
Schuldgraad		34 %	33 %

21

toelichting

Verbonden partijen

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

Bestuurders en directieleden

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

in duizenden €	2013	2012
Bestuurders	62	62
Directieleden	425	419
Totaal	487	481

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

22

toelichting

Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelang in duizenden €	
				2013	2012
EuroInvest Retail Properties nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100 %	0	0
Totaal minderheidsbelangen				0	0

23

toelichting

Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

in duizenden €	2013	2012
Incl. niet aftrekbare BTW		
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	77	91
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t. andere controleopdrachten	11	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	88	91

24

toelichting

Voorwaardelijke verplichtingen

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

Op 31 december 2013 heeft Vastned Retail 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 vastgoedbevak ten minste voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door het KB op de vastgoedbevaks. Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist.

25

toelichting

Gebeurtenissen na balansdatum

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



> H&M
Turnhout
1.269 m²

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VASTNED RETAIL BELGIUM NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR
BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013 GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het 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 2013, 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.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening - Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium NV, Openbare vastgoedbevak 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 365.033 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 12.194 (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, Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2013, 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, 12 maart 2014

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 KB van 7 december 2010.

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 €	2013	2012
Huurinkomsten	21.399	21.913
Met verhuur verbonden kosten	-32	-94
NETTOHUURRESULTAAT	21.367	21.819
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.534	1.446
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.534	-1.446
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	37	18
VASTGOEDRESULTAAT	21.404	21.837
Technische kosten	-460	-837
Commerciële kosten	-215	-229
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-168	-83
Beheerskosten van het vastgoed	-1.202	-1.200
Andere vastgoedkosten	-204	-228
VASTGOEDKOSTEN	-2.249	-2.577
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	19.155	19.260
Algemene kosten	-1.047	-1.030
Andere operationele opbrengsten en kosten	77	60
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	18.185	18.290
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	273	918
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.986	6.628
Ander portefeuilleresultaat	-131	64
OPERATIONEEL RESULTAAT	15.341	25.900
Financiële opbrengsten	190	248
Netto interestkosten	-4.883	-5.209
Andere financiële kosten	-11	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.586	-2.090
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	4	-146
FINANCIEEL RESULTAAT	-3.114	-7.204
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	12.227	18.696
Belastingen	-33	-32
NETTORESULTAAT	12.194	18.664



Winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	2013	2012
NETTORESULTAAT	12.194	18.664
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13.448	13.290
Portefeuilleresultaat	-2.844	7.610
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa	1.590	-2.236

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

Globaalresultaat

in duizenden €	2013	2012
NETTORESULTAAT	12.194	18.664
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	1.499	525
GLOBALRESULTAAT	13.693	19.189

Resultaatverwerking

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

¹⁵ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Balans

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

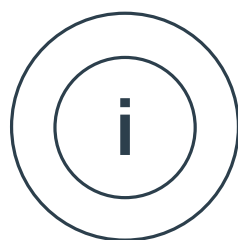


EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
Eigen vermogen	235.467	235.080
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	121.877	115.020
Nettoresultaat van het boekjaar	12.194	18.664
Verplichtingen	129.518	127.800
Langlopende verplichtingen	116.927	94.633
Langlopende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

SCHULDGRAAD	31.12.2013	31.12.2012
Schuldgraad (max. 65 %)	34 %	33 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL in €	31.12.2013	31.12.2012
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	46,37	46,29
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	48,12	48,06
Nettoactiefwaarde EPRA	47,08	47,61

Algemene inlichtingen





Rituals
Antwerpen
140 m²



Identificatie

Naam

Vastned Retail Belgium nv, openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, of Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht.

Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem - Antwerpen.

Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

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

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 van het Belgisch Staatsblad op 9 juli 1987 daarna onder nr. 870709-272.

Sinds 22 december 1998 is de vennootschap erkend als "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Financial Services and Markets Authority (FSMA).

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming in casu beleggingsvennootschappen met vast kapitaal bedoeld in artikel 6,2° van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

De vennootschap heeft gekozen voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 7, eerste lid 5de van voornoemde Wet van 3 augustus 2012.

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

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd op 24 april 2013 waarbij de naam van de vennootschap gewijzigd is van "Intervest Retail" in "Vastned Retail Belgium". Deze statutenwijziging is bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 13 mei 2013 onder nummer 2013-05-13 / 0072429.

Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen in onroerende goederen.

Bijgevolg bestaat haar hoofdactiviteit erin te beleggen in onroerende goederen, dit wil zeggen,

- in onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikelen 517 en volgende van het burgerlijk wetboek,
- in zakelijke rechten op onroerende goederen,
- in aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap,
- in optierechten op vastgoed,
- in aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend,
- in rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 149 van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles bedoelde lijst,
- in 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 149 van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks,
- in vastgoedcertificaten zoals omschreven 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 rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend, evenals in alle andere goederen, aandelen of rechten die door hogervermelde wet of uitvoeringsbesluit omschreven zijn als zijnde onroerende goederen, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten zijn door de voor de vennootschap van toepassing zijnde reglementering.

Als bijkomende activiteit mag de vennootschap alle verrichtingen uitoefenen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle onroerende goederen zoals hierboven beschreven, en mag zij alle handelingen uitvoeren die betrekking hebben op onroerende goederen zoals 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, zich inlaten binnen de toegelaten grenzen met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anders, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de van toepassing zijnde reglementering voor vastgoedbevaks en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.

In overeenstemming met artikel 51 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks mag de vennootschap niet als bouwpromotor optreden, met uitzondering evenwel van occasionele verrichtingen. De vennootschap mag eveneens onroerende goederen zonder aankoopoptie, en, als bijkomende activiteit, met aankoopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 37 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De vennootschap mag tevens als bijkomende activiteit beleggen in effecten die geen vastgoed zijn en niet toegewezen liquide middelen bezitten overeenkomstig artikel 34, § 2, en artikel 35 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De vennootschap mag eveneens afdekkinginstrumenten, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, kopen of verkopen overeenkomstig artikel 34, § 3, van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Deze beleggingen dienen gediversifieerd te zijn om aldus een passende risicospreiding te verzekeren. Deze beleggingen dienen tevens te geschieden overeenkomstig de criteria die door het KB van 12 november 2012 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve beleggingen, bepaald zijn. In de hypothese dat de vennootschap dergelijke effecten bezit, moet dit overeenstemmen met de voortzetting op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid van de vennootschap en de effecten moeten bovendien opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een lidstaat van Europese Unie, de NYSE, de NASDAQ of op een Zwitserse beurs.

Zij mag liquiditeiten bezitten in alle munten onder de vorm van een zicht- of termijndeposito of onder de vorm van een ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De vennootschap mag effecten lenen volgens de door de wet toegelaten voorwaarden.

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 tot 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.vastnedretailbelgium.be

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

Uittreksel uit de statuten¹⁶

Kapitaal - Aandelen

Artikel 7 - 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; dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlage tot het Belgische Staatsblad van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

De raad van bestuur is gemachtigd om het kapitaal te verhogen door inbreng in geld of in natura, desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremie, of door de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, mits naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, door deze statuten en door artikel 13 van het KB van 7 december 2010

¹⁶ 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.

betreffende de vastgoedbevaks. Deze machtiging heeft slechts betrekking op het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en niet op de uitgiftepremie.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daar anders over zou beslissen.

Artikel 8 - Aard van de aandelen

De aandelen zijn aan toonder of op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten. De reeds uitgegeven effecten in de zin van artikel 460, eerste lid van het wetboek van vennootschappen, die aan toonder zijn en welke zich op een effectenrekening bevinden, bestaan in gedematerialiseerde vorm.

De aandelen aan toonder kunnen als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen uitgegeven worden. De verzamelaandelen vertegenwoordigen meerdere enkelvoudige aandelen volgens de vorm door de raad van bestuur te bepalen. Zij kunnen door de enkele beslissing door de raad van bestuur gesplitst worden in onderaandelen die in voldoende aantal verenigd, zelfs bij overeenstemming van de nummers, dezelfde rechten geven als het enkelvoudig aandeel.

Elke houder van enkelvoudige aandelen kan van de vennootschap de omruiling van zijn aandelen bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die zij vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.

Elk effect aan toonder kan ingeruild worden in effecten op naam of onder gedematerialiseerde vorm en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder.

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.

Bezit

Artikel 11 - Transparantieregeling

Overeenkomstig de wettelijk 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 vermeldde 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.

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 9, § 1, van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, wordt de raad van bestuur van de vennootschap zo samengesteld dat de vennootschap autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. Er dienen dan ook drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen te zetelen in de raad van bestuur van de vennootschap.

Wanneer een rechtspersoon wordt verkozen tot bestuurder of lid van het directiecomité, dan zal deze rechtspersoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanduiden die wordt belast met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van de betrokken rechtspersoon. Deze vertegenwoordiger moet aan dezelfde voorwaarden voldoen en is burgerrechtelijk aansprakelijk en strafrechtelijk verantwoordelijk alsof hij zelf de betrokken opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou volbrengen, onverminderd de

hoofdelijke aansprakelijkheid van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt. Deze laatste mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen.

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de uitoefening van die taken passende ervaring bezitten, zoals bepaald door het artikel 4 §1, 6 ° en artikel 11 van het KB van 7 december 2010. Zij mogen ook niet onder de toepassing vallen van de verbodsgevallen bedoeld in het artikel 19 van de Wet van 22 maart 1993 betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

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 aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren. Indien geen directiecomité werd aangesteld, kan de raad van bestuur aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

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 Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en haar uitvoeringsbesluiten.

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 door het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks en door het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

Artikel 18 - Controle

De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan een 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 (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Financial Services and Markets Authority bevestigt hij (zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing in artikel 96 van de wet van 3 augustus 2012 aan de voormelde Financial Services and Markets Authority heeft overgedragen.

Algemene vergaderingen

Artikel 19 - Vergadering

De gewone algemene vergadering van 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.

Ten 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.

Ten 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, hetzij door de overlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of van aandelen aan toonder 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, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder of hoeveel aandelen aan toonder er op de registratiedatum werden overgelegd, 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

Elk 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 één 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

De vennootschap verdeelt als kapitaal jaarlijks minstens 80 % van het in Hoofdstuk III van Bijlage C bij het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks bepaalde bedrag als vergoeding van het kapitaal. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen. Tevens dienen de bepalingen zoals opgenomen in artikel 27 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks in acht genomen te worden.

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 zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2016.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 58.000 (excl. BTW, excl. kosten) per jaar voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2013 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening van de bevak.

Liquidity provider

Sinds december 2001 is met Bank Degroof, 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.

Vastgoed- deskundigen

De door Vastned Retail Belgium aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Kris Peetermans.
- de Crombrughe & Partners, met adres te 1160 Brussel, Hermann-Debrouxlaan 54. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Guibert de Crombrughe.
- CB Richard Ellis, met adres te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Peter de Groot.

Conform het KB van 7 december 2010 waarden zij vier maal per jaar de portefeuille.

De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen worden berekend op basis van een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

Vastgoedbevak - wettelijk kader

Het vastgoedbevakstelsel is geregeld in het KB van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks om gemeenschappelijke beleggingen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT - USA) en de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI - Nederland).

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

De vastgoedbevak staat onder controle van de Financial Services and Markets Authority 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
- beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheek
- een schuldgraad beperkt tot 65 % van de totale activa; indien de geconsolideerde schuldgraad 50 % overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden
- 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 vastgoedbevak
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- een spreiding van het risico: maximaal 20 % van het vermogen beleggen in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormt, behoudens uitzonderingen
- een vastgoedbevak mag zich niet engageren in "ontwikkelingsactiviteiten"; dit betekent dat een vastgoedbevak 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 25 % af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen). Ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).
- de mogelijkheid om dochtervennootschappen op te richten die de vorm aannemen van een "institutionele vastgoedbevak" die onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van de openbare vastgoedbevak, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde (institutionele of professionele belegger)
- 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 vastgoedbevak 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 vastgoedbevak zijn onderworpen aan een belasting (exit tax) van 16,995 % op de latente meerwaarden en belastingvrije 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, Hubert Roovers, Taco de Groot en Tom de Witte, dat voor zover hen bekend:

a) de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010, 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) de jaarbrochure, een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Vastned Retail Belgium tijdens het lopend boekjaar en van de positie van de bevak en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Vastned Retail Belgium geconfronteerd wordt.

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 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 vastgoedbevak te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

Free float

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

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 (investeringswaarde)

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

Nettoactiefwaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

Nettoactiefwaarde EPRA

Totaal eigen vermogen, gecorrigeerd voor de reële waarde van de financiële instrumenten en de uitgestelde belastingen, gedeeld door het aantal aandelen.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 25 % roerende voorheffing.

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.

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-uitkeerbare 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 27 §1-2° van het KB van 7 december 2010. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedbevaks 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 18

2600 Berchem

T + 32 3 287 67 67

F + 32 3 287 67 69

info@vastned.be

www.vastned.be