

NS Properties
Naamloze vennootschap
(opgeslorpt na fusie met ingang van 31 december 2020 om 24u door Retail Estates NV,
openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht met zetel te 1740
Ternat, Industrielaan 6, KBO 0434.797.847)
Industrielaan 6
1740 Ternat
RPR 0845.603.438 - Brussel (Nederlandstalige afdeling)

JAARVERSLAG

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen verslag uit over het boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2020.

Deze financiële staten bestaan uit de balans op 31 december 2020, de winst- en verliesrekening, het overzicht van het totaalresultaat, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum.

De Raad Van Bestuur stelt voor het resultaat van het afgelopen boekjaar, zoals die blijkt uit de jaarrekening, over te dragen naar volgend boekjaar.

Verlies van het boekjaar	€ 58.239,57
Overgedragen Verlies:	€ 86.752,45
Over te dragen verlies:	€ 144.992,02

Niettegenstaande de balans een overgedragen verlies vertoont, werd de jaarrekening opgesteld onder de veronderstelling van continuïteit in overeenstemming met art. 3:6, §1, 6° WVV. De bestuurders zijn van oordeel dat deze hypothese de meest aangewezen is, aangezien de entiteit ondersteund wordt door haar moeder alsook gefusioneerd is met de moeder entiteit per 31 december 2020.

Er werden geen werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

Er werden gedurende het boekjaar geen eigen aandelen verworven.

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

Volgende belangrijke gebeurtenis heeft zich na balansdatum voorgedaan:

NS Properties NV is overgenomen door de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap "Retail Estates", met zetel te 1740 Ternat, Industrielaan 6, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0434.797.847 ("Retail Estates"), ingevolge een verrichting gelijkgesteld met fusie door overneming.

De beide processen-verbaal, zowel van de raad van bestuur van NS Properties NV als van, werden opgesteld door meester Tim Carnewal, notaris te Brussel, op 30 december 2020, en van beide processen verbaal werden de gelijkvormige uittreksels neergelegd en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad de dato 1 februari 2021, onder nummers 21013969 (Retail Estates) en 21013970 (NS Properties).

Alle verrichtingen van NS Properties NV, de overgenomen vennootschap, worden vanaf 31 december 2020 (24u) boekhoudkundig en fiscaal geacht verricht te zijn voor rekening van Retail Estates.

Bespreking van de risico's

Per risicorubriek en risico wordt aangegeven welke beheersingsmaatregelen zijn getroffen.

Bedrijfsrisico's

Hieronder worden verstaan risico's die NS Properties ziet als haar normale ondernemersrisico's, te weten:

Huurmarktontwikkelingen

Hieronder vallen risico's als huurderiving wegens leegstand, verhuurbaarheid en huurprijzontwikkeling.

- De huurmarktontwikkelingen worden nauwgezet gevolgd door het management.

Waardeontwikkeling vastgoed

Een dalende waarde van het vastgoed heeft een negatieve invloed op de vermogenspositie van NS Properties NV.

- De reële waarde van de portefeuille wordt trimestrieel vastgesteld door een extern onafhankelijk onroerend goed expert.

Technische staat van de gebouwen

Hieronder vallen risico's als het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de gebouwen, het risico van verborgen gebreken en van eventuele bodemverontreiniging

- De onroerende goederen van NS Properties NV zijn verzekerd conform de Belgische regelgeving. Terrorisme is door verzekeraars uitgesloten van de dekking
- Wanneer een onroerend goed wordt gekocht, wordt vooraf een uitgebreide bouwkundige analyse van het gebouw of de bouwplannen gemaakt.

- De hele portefeuille van NS Properties NV is conform de geldende wettelijke bepalingen onderzocht. Aan het einde van het huurcontract met de huurders die voor het milieu potentieel risicovolle activiteiten ondernemen wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. Bodemverontreiniging wordt waar mogelijk verhaald op de huurder.
- Bij de verwerving van nieuw onroerend goed wordt vooraf een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Bij eventuele grond- en/of grondwaterverontreiniging, wordt deze getoetst aan de geldende regelgeving.

Financiële risico's

Dit zijn de risico's die ontstaan doordat NS Properties NV onderhevig is aan economische risico's. De volgende risico's worden onderscheiden:

Renteontwikkelingen

Veranderingen van renteniveaus kunnen van invloed zijn op het resultaat, rendement en de waarde van het onroerend goed.

- Het rentebeleid wordt door de bestuurders vastgesteld. Bij de vaststelling van het beleid wordt gebruik gemaakt van door de bestuurders vastgestelde parameters.

Inflatie

Een oplopende inflatie zal een positieve invloed hebben op de waarde van het vastgoed aangezien deze mede wordt bepaald door de hoogte van de huuropbrengsten (die gekoppeld zijn aan de gezondheidsindex). Een lage inflatie en deflatie hebben een nadelig effect op de waarde van het vastgoed.

- De hoogte van de inflatie maakt onderdeel uit van de door de raad van bestuur vastgestelde parameters, die worden gehanteerd bij de vaststelling van het beleid. Informatie over de daadwerkelijke hoogte van de inflatie maakt deel uit van de maandelijkse managementrapportage.

Operationele risico's

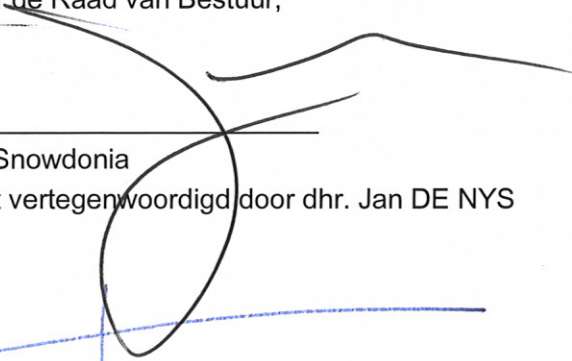
Deze risico's vloeien voort uit het feit dat een bedrijf een samenwerkingsverband van mensen is, waarbij feilbaarheid en kwetsbaarheid van mensen in processen niet valt uit te sluiten.

Voor administratief, technisch en commercieel beheer werd een overeenkomst afgesloten met de NV Retail Estates – Industrielaan 6 te 1740 Ternat, welke over afdoende knowhow en personeel beschikt om de verschillende operationele functies (zowel administratief, technisch als commercieel) binnen het bedrijf waar te nemen.

De bestuurders melden dat er gedurende het boekjaar dat liep van 1 januari 2020 tot 31 december 2020 geen verrichtingen of beslissingen hebben plaatsgevonden die vallen onder toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

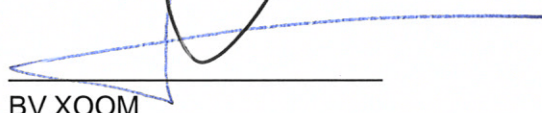
Ternat, 19 maart 2021

Voor de Raad van Bestuur,



NV Snowdonia

Vast vertegenwoordigd door dhr. Jan DE NYS



BV XOOM

Vast vertegenwoordigd door mevr. Kara DE SMET



BV Archivan

Vast vertegenwoordigd door dhr. Koenraad VAN NIEUWENBURG