



jaar
verslag

2018

Vastned Retail Belgium

- *een openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht*
- *aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (VASTB)*
- *gespecialiseerd in investeringen in commercieel vastgoed: core city assets en mixed retail locations*
- *qua investeringsstrategie gericht op topwinkelvastgoed met oog voor criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging als qua aard van de huurders*
- *voorzien van een gezonde financiële structuur*



Antwerpen - Schuttershofstraat - Terre Bleue

Inhoudsopgave

jaar verslag

■ Kerncijfers	7	■ Financieel verslag	99
		Index	101
■ Brief aan de aandeelhouders	19	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	102
		Geconsolideerd globaaloverzicht	103
■ Verslag van de raad van bestuur	23	Geconsolideerde balans	104
Profiel	24	Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	106
Investeringsstrategie	26	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	108
Corporate governance verklaring	28	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	109
		Verslag van de commissaris	156
		Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium NV	160
■ Verslag van het directiecomité	47	■ Alternative Performance Measures	167
De markt van het winkelvastgoed in 2018	48		
Belangrijke ontwikkelingen in 2018	50	■ Algemene inlichtingen	175
Financiële resultaten	56	Identificatie	177
Financiële structuur	62	Uittreksel van de statuten	181
Winstbestemming 2018	66	Commissaris	184
EPRA Best Practices	68	Liquidity provider	184
EPRA Kernprestatie-indicatoren	69	Vastgoeddeskundigen	184
Vooruitzichten voor 2019	74	Gereguleerde vastgoedvennootschap - wettelijk kader	186
■ Verslag betreffende het aandeel	77	Verklaring bij het jaarverslag	187
Beursgegevens	78	Begrippenlijst	188
Dividend en aantal aandelen	82		
Aandeelhouders	83		
Financiële kalender 2018	83		
■ Vastgoedverslag	85		
Samenstelling van de portefeuille	86		
Overzicht van de vastgoedportefeuille	89		
Evolutie van de vastgoedportefeuille	96		
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	97		

Kern
cijfers

2018

KERNCIJFERS

Risicospreiding in de vastgoedportefeuille

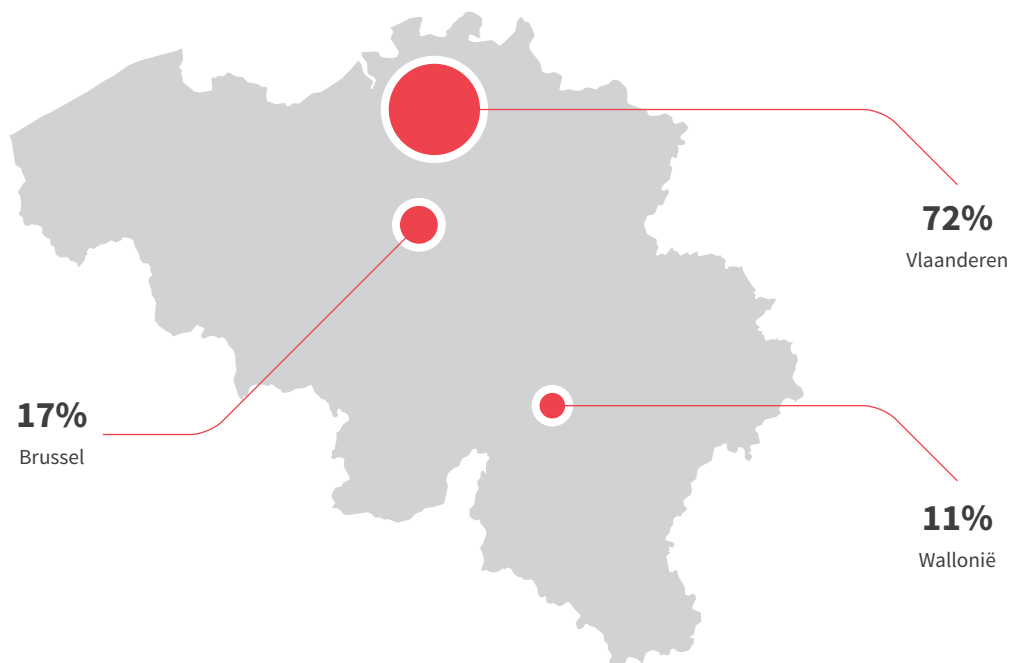
Spreading naar type winkelpand



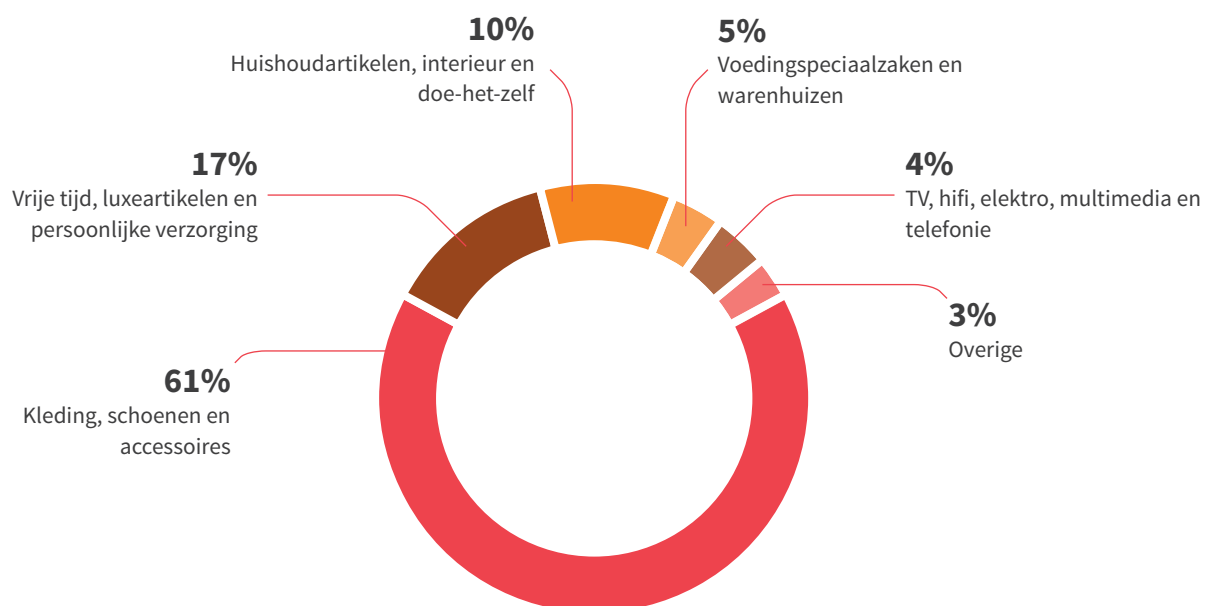
Voortzetting van de strategie om op termijn het aandeel core city assets in de vastgoedportefeuille boven 75% te brengen.

Op 31 december 2018 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille uit core city assets en 41% uit mixed retail locations (binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels).

Geografische spreiding



Spreiding naar aard van de huurders

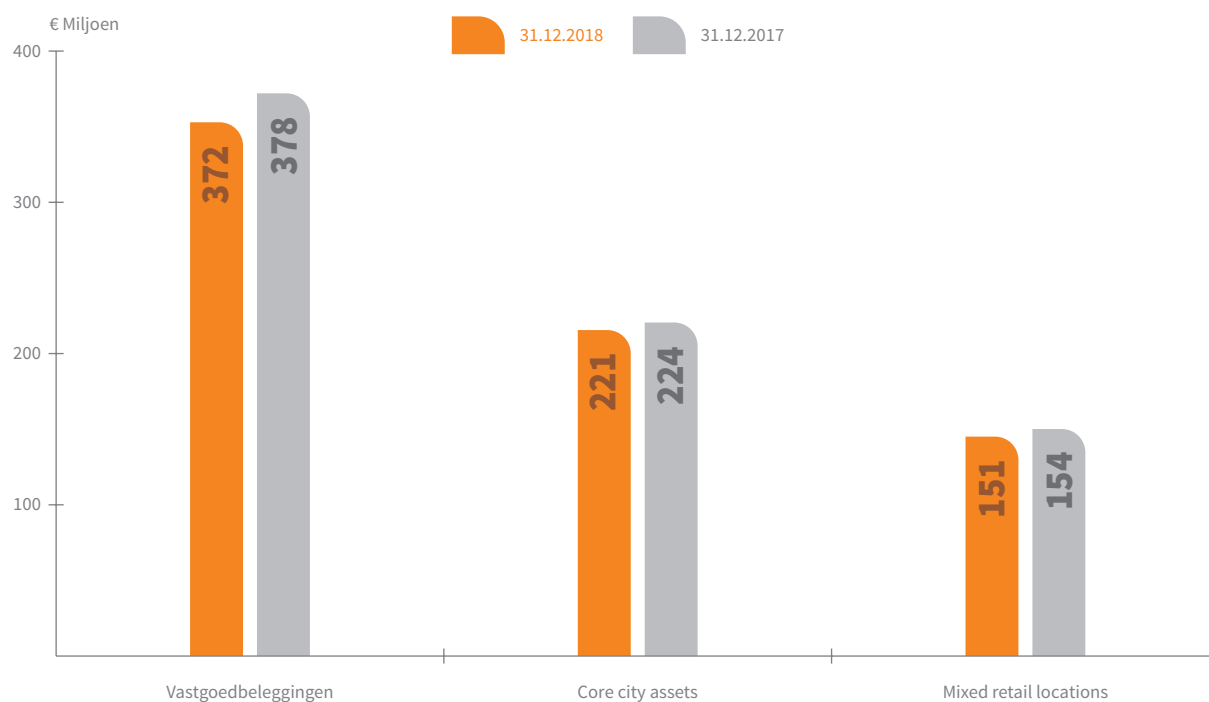


Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (miljoen €)

Daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met circa 1,5%¹ in boekjaar 2018, voornamelijk door een daling van de geschatte markthuren.

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2018	31.12.2017
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	372.278	378.195
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	89.730	89.877
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	98%	99%

Evolutie van de reële vastgoedwaarde (miljoen €)

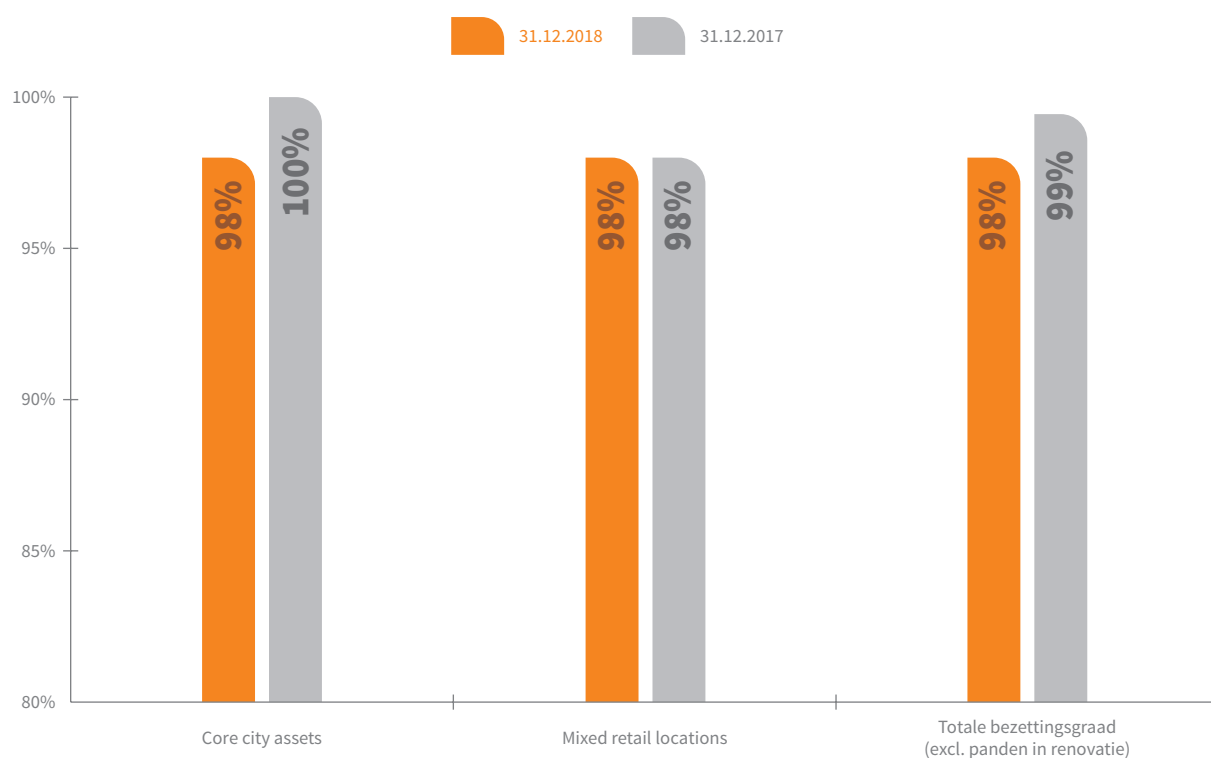


¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2017

Bezettingsgraad (%)

Realisatie van 28 verhuurtransacties in 2018 die circa 12% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.

*Bezettingsgraad op 31 december 2018: 98%
(99% op 31 december 2017)*



Resultaten in 2018

Stijging van het EPRA resultaat in het boekjaar 2018 tot € 2,85 per aandeel (€ 2,62 voor boekjaar 2017) mede als gevolg van lagere financieringskosten.

IN DUIZENDEN €	2018	2017
EPRA Resultaat* ²	14.470	13.306
Portefeuilleresultaat*	-7.068	20.413
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	-162	950
Nettoresultaat	7.240	34.669

RESULTAAT PER AANDEEL	2018	2017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)*	1,43	6,83
Brutodividend (€)*	2,85	2,62
Nettodividend (€)	1,9950	1,8340

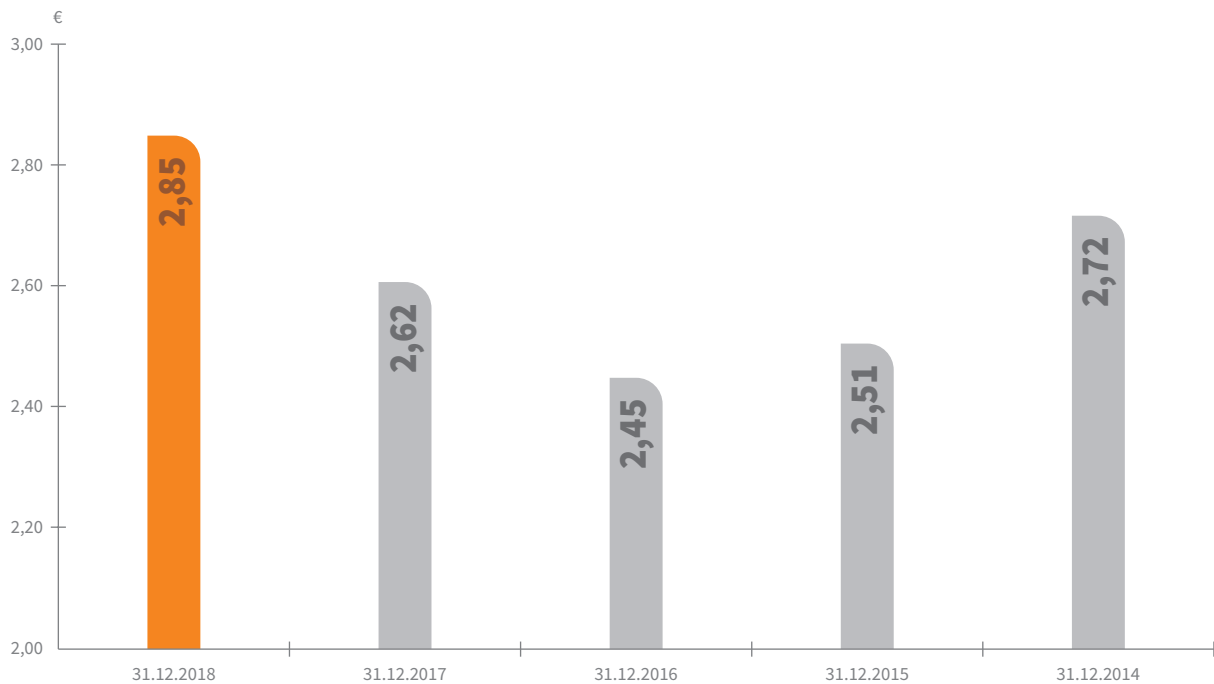
² In overeenstemming met de richtlijnen uitgevaardigd door de European Securities and Market Authority (ESMA), welke van toepassing zijn sinds 3 juli 2016, worden voortaan de door Vastned Retail Belgium gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) opgenomen. Deze APM's worden verder in het jaarverslag aangeduid met een *. De definities en het gebruik van de APM's, alsook de reconciliatietabellen worden weergegeven in het hoofdstuk "Alternative Performance Measures" op pag. 165 en volgende van dit jaarverslag. Op de website www.vastned.be is tevens een apart Lexicon met betrekking tot deze APM's opgenomen voor toekomstige referentie.



Brussel - Elsenesteenweg - Medi-Market - Zeeman - Action

Dividendrendement

Bruto dividenduitkering: € 2,85 per aandeel



Beurskoers³



Op 31 december 2018 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium-aandeel € 40,90 waarmee het een bruto dividendrendement van 7,0% biedt.

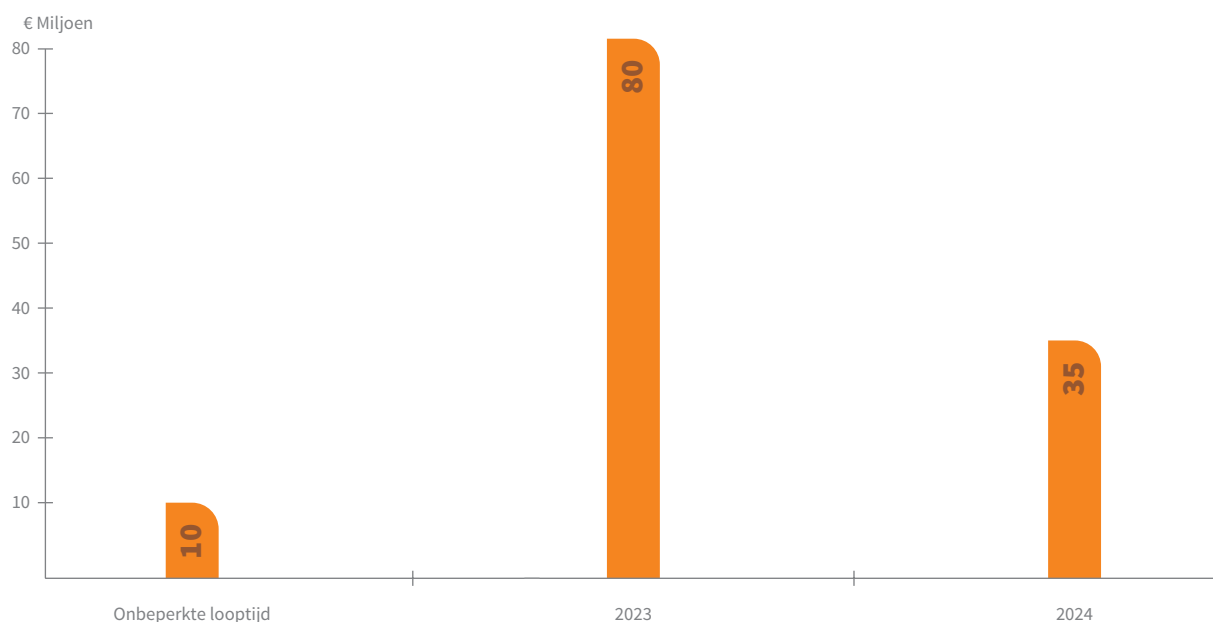
³ Op 14 januari 2018 heeft Vastned Retail N.V., dat rechtstreeks en onrechtstreeks 65,49% van de aandelen in Vastned Retail Belgium aanhoudt, haar intentie meegedeeld om een vrijwillig en voorwaardelijk overnamebod uit te brengen aan € 57,50 per aandeel in cash op alle aandelen in Vastned Retail Belgium die nog niet in haar bezit zijn. Als gevolg hiervan is de koers van het aandeel gestegen naar een waarde van rond de voorgenomen biedingsprijs van € 57,50 per aandeel. Op 4 juni 2018 werd echter aangekondigd dat het bod niet geslaagd is waardoor de koers terugzakte naar de waarde van voor de aankondiging van het overnamebod.

Sterke balans: schuldgraad 27,5%

KERNCIJFERS	31.12.2018	31.12.2017
Eigen vermogen (€ 000)	268.442	274.508
Vreemd vermogen (€ 000)	105.998	106.158
Schuldgraad (%)	27,5%	27,0%

KERNCIJFERS PER AANDEEL	31.12.2018	31.12.2017
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	52,86	54,05
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	54,78	55,83
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	40,90	45,00
Premie (+) / Discount (-) tov reële nettowaarde (%)	-23%	-17%

Vervaldagen kredietlijnen



EPRA⁴

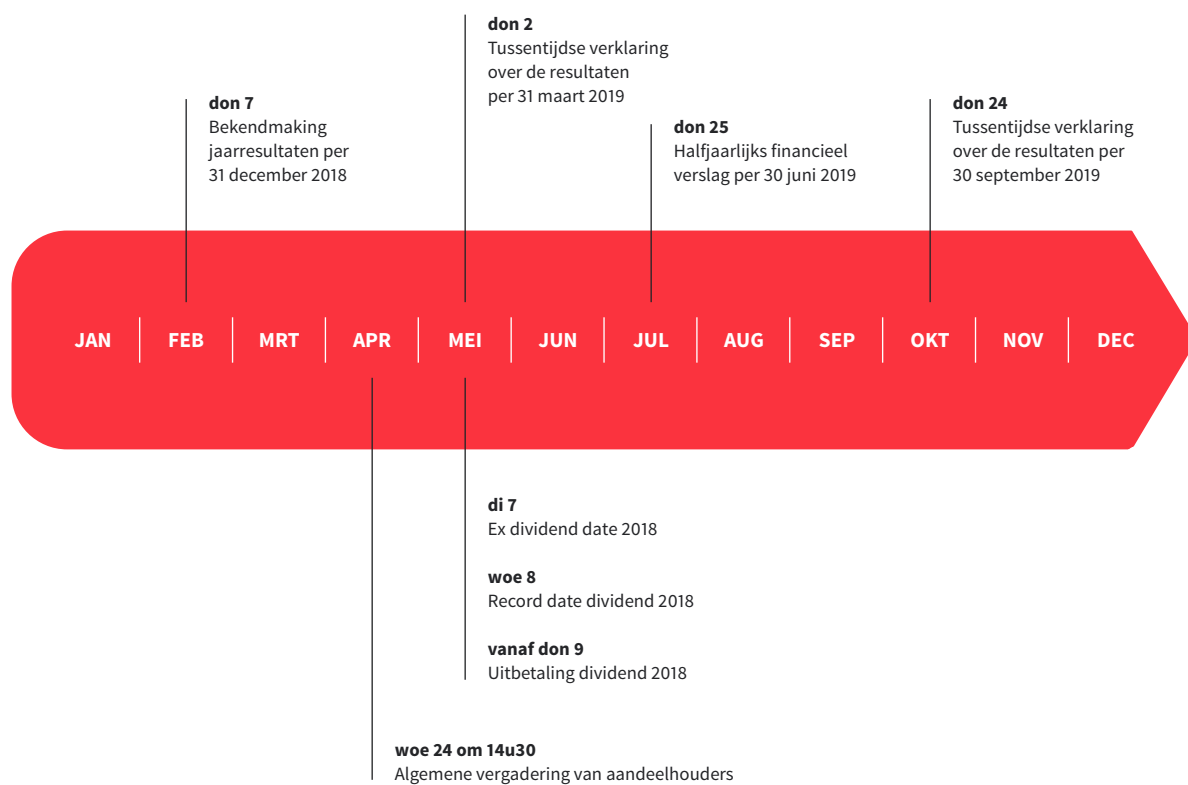
EPRA - KERNCIJFERS	31.12.2018	31.12.2017
EPRA Resultaat (€ per aandeel)	2,85	2,62
EPRA NAW (€ per aandeel)	53,31	54,52
EPRA NNNAW (€ per aandeel)	52,86	54,05
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	4,7%	4,7%
EPRA Aangepast NIR (%)	4,8%	4,7%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	2,2%	0,9%
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	15,8%	14,7%
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	15,6%	14,7%



Antwerpen - Armduivelstraat - Les Hommes

⁴ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Voor een gedetailleerde berekening van deze indicatoren verwijzen we naar het verslag van het Directiecomité. Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op gereglementeerde vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA Resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNNAW. Zie ook www.epra.com.

Financiële kalender 2019



Brief aan de aandeelhouders



Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouders,

Vastned Retail Belgium heeft in 2018 haar bestaande **investeringsstrategie** verder voortgezet. Een strategie die duidelijk focust op topkwaliteit inzake locaties en panden.

Vastned Retail Belgium is ervan overtuigd dat populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke en unieke winkelbelevingswaarde en tevens als investeringsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden. Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn in de retailmarkt wil Vastned Retail Belgium zich verder richten op **topwinkelvastgoed** gelegen in Antwerpen, Gent, Brugge en Brussel. Deze steden zijn aantrekkelijke winkelsteden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten. Vastned Retail Belgium zal zich alleen richten op de allerbeste winkelstraten in het historische hart van deze steden. Reeds 59% van de vastgoedportefeuille is op dergelijke locaties gelegen op 31 december 2018.

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

De vennootschap heeft in 2018 vooral geïnvesteerd in de **herontwikkeling** van enkele panden uit haar portefeuille. Zo werd onder andere de tweede fase van de herontwikkeling en nieuwbouw van een state-of-the-art winkelpand met twee stijlvolle appartementen in het centrum van Gent afgerond.

De strategische focus op topwinkelvastgoed concretiseert zich in de verhuur van de panden aan sterke internationale huurders. Het succes van deze strategie mondt uit in een goed verhuurde vastgoedportefeuille met een **bezettingsgraad** van 98% ondanks de steeds moeilijkere marktomstandigheden.

In 2018 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van verhuringen. In totaal zijn er 28 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 2,5 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 12% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt.

59%

core city assets

*Strategisch doel van
75% aanwezigheid
in het segment van de
core city assets*

98% bezettingsgraad
*in het segment van de
core city assets*

28
verhuurtransacties

9%
stijging van EPRA resultaat

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 14,5 miljoen in boekjaar 2018 ten opzichte van € 13,3 miljoen in boekjaar 2017 of een stijging met € 1,2 miljoen of circa 9%. Deze stijging ontstaat voornamelijk door een stijging van de huurinkomsten gecombineerd met een sterke daling van de financieringskosten.

€ 2,85
brutodividend

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2018 een **bruto dividend** van € 2,85 per aandeel vergeleken met € 2,62 in 2017. Hiermee bedraagt het bruto dividendrendement van het aandeel 7,0% op basis van de beurskoers op 31 december 2018.

Op 12 april 2018 heeft Vastned Retail N.V. een vrijwillig en voorwaardelijk overnamebod uitgebracht op alle aandelen in Vastned Retail Belgium NV die nog niet in haar bezit waren. Op het einde van de aanvaardingsperiode, 1 juni 2018, was 70% van de vrij verhandelbare aandelen aan Vastned Retail N.V. aangeboden. Aangezien het minimale aanvaardingspercentage van 90% van de free float hierdoor niet werd gehaald, slaagde het overnamebod niet.

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

De Raad van Bestuur



Jean-Pierre Blumberg
Voorzitter van de raad van bestuur



Taco de Groot
Bestuurder

Verslag van de raad van bestuur



Profiel

De portefeuille bestaat op 31 december 2018 voor 59% uit core city assets en voor 41% uit mixed retail locations. Core city assets zijn topwinkelpanden gelegen in topwinkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2018 € 372 miljoen.

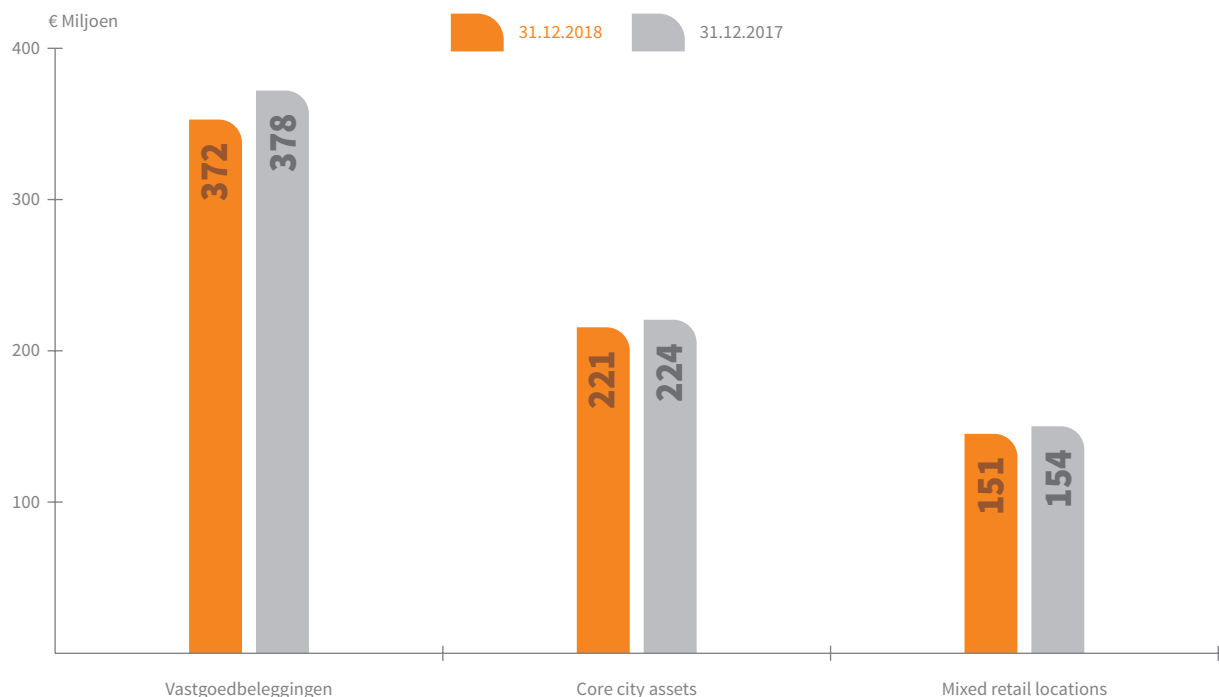
Vastned Retail Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GvV). De aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (VASTB).

Vastned Retail Belgium investeert exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in core city assets (topwinkelpanden gelegen in de beste winkelstraten in

de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge) en mixed retail locations (binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit).

De portefeuille omvat momenteel 151 verhuurbare units, verspreid over 61 verschillende locaties.

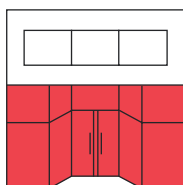
Evolutie van de reële vastgoedwaarde (miljoen €)



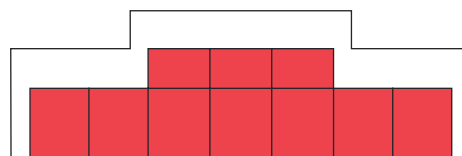
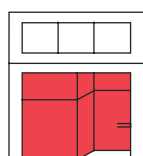
Type winkelpand

59%

Core city assets

**41%**

Mixed retail locations



Antwerpen - Graanmarkt - Graanmarkt 13

Investeringsstrategie

Vastned Retail Belgium investeert in de topwinkelstraten van Antwerpen, Gent, Brugge en Brussel en op de allerbeste baanwinkellocaties. Deze focus op kwaliteit draagt bij tot het bereiken van stabiele en voorspelbare resultaten.

De vennootschap opteert voor een investeringspolitiek die gericht is op kwalitatief goed commercieel onroerend goed, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Het commercieel onroerend goed bestaat uit in België gelegen winkelpanden. Dit onroerend goed vereist bij voorkeur geen grote herstellingswerken op korte termijn en is commercieel strategisch gelegen op goede liggingen.

Vastned Retail Belgium meent dat populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke en unieke winkelbelevingswaarde en tevens als investeringsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden.

Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn in de retailmarkt wil Vastned Retail Belgium zich verder richten op topwinkelvastgoed gelegen in Antwerpen, Gent, Brugge en Brussel. Deze steden zijn aantrekkelijke winkelsteden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten. Vastned Retail Belgium zal zich alleen richten op de allerbeste winkelstraten in het historische hart van deze steden. Reeds 59% van de vastgoedportefeuille is op dergelijke locaties gelegen op 31 december 2018.

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

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

Verhoging van de liquiditeit van het aandeel

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

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

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

In 2018 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5%.

Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen.

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

Verbetering van de risicospreiding

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

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

Corporate governance verklaring

Algemeen

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

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

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

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

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



De raad van bestuur

Bestuursorganen

Raad van bestuur



Jean-Pierre Blumberg
Voorzitter,
Onafhankelijk bestuurder

Plataandreef 7 - 2900 Schoten
België
Managing partner Linklaters LLP
Termijn: **april 2019**
Aanwezigheid: **8/9**



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

Schubertlaan 16 - 3723 LN Bilthoven
Nederland
Chief Executive Officer Vastned Retail N.V.
Termijn: **april 2020**
Aanwezigheid: **7/9**



Anka Reijnen
Onafhankelijk bestuurder

De Hulk 16 - 1622 DZ Hoorn
Nederland
Bestuurder van vennootschappen
Termijn: **april 2019**
Aanwezigheid: **6/9**



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

Bankenlaan 87 - 1944 NB Beverwijk
Nederland
Chief Financial Officer Vastned Retail N.V.
Termijn: **april 2021**
Aanwezigheid: **9/9**



Lieven Cuvelier
Onafhankelijk bestuurder

Kapellenhoflaan 19 - 2980 Sint-Antonius Zoersel
België
Bestuurder van vennootschappen
Termijn: **april 2019**
Aanwezigheid: **6/9**



Peggy Deraedt
Bestuurder

Mecklenburglaan 57 - 3061 BD Rotterdam
Nederland
Bedrijfsjurist Vastned Retail N.V.
Termijn: **april 2021**
Aanwezigheid: **9/9**

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2018 uit zes leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die alle drie voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Alle bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders met uitzondering van Taco de Groot en Reinier Walta.

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 2018 negenmaal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2018 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- goedkeuring van de budgetten 2018 en het businessplan 2019
- bespreking van het overnamebod dat werd uitgebracht door de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V.
- bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.).

Taco de Groot, Reinier Walta en Peggy Deraedt hebben tijdens het boekjaar 2018 de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V. vertegenwoordigd. Taco de Groot en Reinier Walta zijn tevens effectieve leider van de vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet.

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

Sinds de wet van 28 juli 2011 zijn er quota in België ingevoerd teneinde te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen. Hierdoor dient Vastned Retail Belgium er voor te zorgen dat in de toekomst minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk is. Voor vennootschappen met een free float kleiner dan 50% geldt deze wet vanaf de eerste dag van het achtste boekjaar dat aanvangt na de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad, zijnde 1 januari 2019. Vastned Retail Belgium heeft sinds 2016 twee vrouwelijke bestuurders in haar Raad van Bestuur.



Antwerpen - Steenhoudersvest - Le Pain Quotidien

Auditcomité

Het auditcomité heeft in 2018 bestaan uit drie onafhankelijke bestuurders:

- Anka Reijnen (voorzitter) (aanwezigheid 3/4)
- Jean-Pierre Blumberg (aanwezigheid 3/4)
- Lieven Cuvelier (aanwezigheid 2/4)

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2018 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria 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 2018 viermaal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2018 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 2018 als volgt samengesteld:

- Taco de Groot, strategische chief executive officer, voorzitter van het directiecomité
- Rudi Taelemans, operationele chief executive officer
- Reinier Walta, chief financial officer.

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).



Taco de Groot
strategische chief executive officer,
voorzitter van het directiecomité



Rudi Taelemans
operationele chief executive officer



Reinier Walta
chief financial officer

Evaluatie van de bestuursorganen

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

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

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

In oktober 2018 heeft de Raad van Bestuur zijn omvang, samenstelling, werking en doeltreffendheid, alsook die van het auditcomité en de interactie met het directiecomité geëvalueerd.

Belangenconflicten

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

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

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

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

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

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

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

Tegenstrijdig belang in hoofde van een grootaandeelhouder

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

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

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

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

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

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

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

De procedure ter voorkoming van belangenconflicten is niet toegepast tijdens het boekjaar 2018.

Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

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

Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

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

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

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

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

Basisvergoeding 2018

Bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders die niet de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen bedraagt in 2018 als lid van de raad van bestuur € 20.000 per jaar (€ 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur). Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité. De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taak onbezoldigd uit.

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

Leden directiecomité

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2018 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité bedraagt € 273.000 waarvan € 0 voor de voorzitter van het directiecomité. Aan de leden van het directiecomité zijn geen opties verleend op aandelen van de vennootschap.

Het directiecomité bestaat uit 3 leden maar enkel de bezoldiging van de operationele CEO wordt ten laste genomen van Vastned Retail Belgium. De strategische CEO en CFO zijn bezoldigd bij Vastned Retail N.V. in Nederland. De functies van de strategische CEO en de CFO bij Vastned Retail Belgium worden beschouwd als een onderdeel van hun globaal takenpakket. Bijgevolg zijn de functies van de strategische CEO en de CFO bij Vastned Retail Belgium onbezoldigd in België.

In 2018 uitbetaalde bonus over 2017

De operationele CEO en lid van het directiecomité kan in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van maximaal € 50.000. De hoogte van de toe te kennen bonus is vastgesteld aan de hand van meetbare criteria verbonden aan vooraf afgesproken prestaties.

In 2017 lagen deze criteria op het gebied van het verbeteren van de bezettingsgraad, het uitvoeren van investeringen en desinvesteringen binnen het kader van de strategie en het aantrekken van belangrijke retailers. Op basis van de in 2017 gerealiseerde doelstellingen is in 2018 een bonus toegekend van in totaal € 20.000. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie voorzien.

Naast deze reguliere bonus kan een lid van het directiecomité in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2017 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Basisvergoeding 2019 en bonus over 2018

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van 2018 en bedraagt € 20.000 per jaar als lid van de raad van bestuur en € 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité wordt per 1 januari van elk jaar, (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de 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 2,33% per 1 januari 2019.

Het bezoldigde lid van het directiecomité komt voor het boekjaar 2018 in aanmerking voor een jaarlijkse bonus van maximaal € 50.000. In 2018 liggen de bonuscriteria op het gebied van het verbeteren van de bezettingsgraad, het uitvoeren van investeringen en desinvesteringen binnen het kader van de strategie en het aantrekken van belangrijke retailers. Op basis van de in 2018 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 17.500. Over 2018 wordt geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur en de opzegvergoeding bedraagt voor de operationele CEO de tegenwaarde van achttien maanden de vaste vergoeding (behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd zal zijn). Voor de strategische CEO en de CFO zijn er geen opzegvergoedingen van kracht.

Inzake artikel 7.18 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 wordt aanvullend verduidelijkt dat de vertrekvergoeding in hoofde van de operationele CEO meer bedraagt dan de tegenwaarde van twaalf maanden vaste vergoeding. Deze regeling werd door de algemene vergadering van aandeelhouders van 26 april 2017 goedgekeurd.

Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Vastned Retail Belgium heeft in 2018 zoals steeds aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Vastned Retail Belgium onderhevig is: strategische, operationele, financiële en reglementaire risico's.

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

Strategische risico's en beheer

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

Op 31 december 2018 zou een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1%, de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 57 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5% tot 32% (zie dienaangaande eveneens de "Sensitiviteitsanalyse" zoals opgenomen in het Vastgoedverslag).

Type vastgoed

Vastned Retail Belgium heeft hoofdzakelijk gekozen te investeren in winkelpanden, waarbij de focus ligt op core city assets (topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge). Mixed retail locations (binnenstadswinkels buiten de premium steden, baanwinkels en retailparken op toplocaties) behoren eveneens tot de portefeuille. Daarnaast tracht de vennootschap de geografische ligging van haar panden zo goed mogelijk te spreiden.

Het vastgoedpatrimonium van Vastned Retail Belgium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en een belangrijke ervaring op de markt. De door hen geraamde reële waarde van de gebouwen wordt geboekt onder de rubriek "Vastgoedbeleggingen" op 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 resultatenrekeningen en kunnen het nettoresultaat positief of negatief beïnvloeden. De door de deskundigen vastgelegde waarden vertegenwoordigen de marktwaaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaaarde van het patrimonium weerspiegeld in het nettoactief van Vastned Retail Belgium, zoals dit op kwartaalbasis wordt gepubliceerd. Vastned Retail Belgium wordt blootgesteld aan de schommeling van de reële waarde van haar portefeuille zoals die resulteert uit de onafhankelijke expertises.

Tijdstip van investeren en desinvesteren

Op basis van de kennis van de economische en vastgoedcycli wordt getracht zo goed mogelijk in te spelen op de neergaande en opgaande bewegingen van de markten. Op basis van economische indicatoren kan het normaal te verwachten conjunctuurverloop immers naar best vermogen worden ingeschat. De investeringsmarkt en in het bijzonder de huurmarkt van het winkelvastgoed reageren met enige vertraging op de volatiliteit van de economische conjunctuur. Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan sterk negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal door Vastned Retail Belgium een eerder gematigd beleid inzake investeringen aan de dag worden gelegd om het risico op een foute timing van investeringen te trachten te vermijden. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de waarde en de bezettingsgraad van gebouwen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende waarden van gebouwen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de vennootschap niet te laten oplopen boven de toegestane niveaus.

Operationele risico's en beheer

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

Investeringsrisico's

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

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

Overeenkomstig artikel 49 §1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of desinvestering van een onroerend goed. Voor elke desinvestering vormt de expertisewaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. Tevens wordt er door Vastned Retail Belgium nauwlettend op toegekeken dat de bij de transactie eventuele gestelde waarborgen beperkt blijven zowel qua looptijd als qua waarde.

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

Verhuurrisico's

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

Op 31 december 2018 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 18,9% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium.

Kostenbeheersingsrisico's

Het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Vastned Retail Belgium zijn verschillende interne controlemaatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen. Deze goedkeuringsprocedures houden in dat in functie van het bedrag 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 vennootschap.

Debiteurenrisico's

Binnen Vastned Retail Belgium gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract dat Vastned Retail Belgium hanteert voor de verhuur van haar panden wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien. Op 31 december 2018 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 8 miljoen).

Daarnaast zijn er interne controleprocedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijks of driemaandelijks basis. De financiële administratie en property administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden. Op 31 december 2018 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 2 dagen.

Juridische en fiscale risico's

- **Contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties**

Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs, om het risico van financiële en reputatieschade als gevolg van inadequate contracten te beperken. Vastned Retail Belgium is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke en stoffelijke schade dekt. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid.

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 € 123 miljoen (€ 66 miljoen core city assets en € 57 miljoen mixed retail locations) tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 372 miljoen op 31 december 2018 (€ 221 miljoen core city assets en € 151 miljoen mixed retail locations). Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een indekking voorzien ten belope van maximaal 36 maanden huur.

- **Fiscaliteit**

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

- **Regelgeving en de administratieve procedures**

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

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

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



Brussel - Elsenesteenweg - Zara

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 (zogenaamde 'leverage'), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij waardedalingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. De waardeontwikkeling van de retailportefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling van de 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.

Ten slotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2018 is 4,9 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 intrestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat Vastned Retail Belgium nog zou kunnen lenen. Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2018. Indien Vastned Retail Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Vastned Retail Belgium is beperkt in haar leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Vastned Retail Belgium bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65%, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 140 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2018 bedraagt de schuldgraad 27,5%.

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 of 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 2018 heeft Vastned Retail Belgium € 25 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor haar werkkapitaal en dividenduitkering.

Renterisico

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

Op 31 december 2018 bestaat 80% van de opgenomen kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 20% zijn kredieten met een variabele rentevoet. De vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 4,5 jaar.

Risico verbonden aan bancaire tegenpartijen

Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een indekkingsinstrument met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dit tegenpartijrisico te beperken doet Vastned Retail Belgium beroep op verschillende 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 4 banken:

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

Vastned Retail Belgium herziert regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar blootstelling aan elk ervan. In de huidige economische context kan niet worden uitgesloten dat een of meer van de bancaire tegenpartijen van Vastned Retail Belgium in gebreke zou kunnen blijven. Het financieel model van Vastned Retail Belgium steunt op een structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is. Deze positie bedraagt € 0,5 miljoen op 31 december 2018.

Financiële verslaggevingsrisico's en beheer

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

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

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

Reglementaire risico's en beheer

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

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

openbare GVV, haar bestuurders, effectieve leiders, werknemers en lasthebbers van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare GVV".

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

Elke Krols, Finance Director, werd benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie met ingang vanaf 1 augustus 2017.



Wilrijk - Boomsesteenweg - Brantano - AS Adventure - Premaman - Tony Mertens

Risico's verbonden met het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

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

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

dat geval verliest Vastned Retail Belgium het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel¹ van GVV. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een gebeurtenis waardoor de kredieten die Vastned Retail Belgium heeft gesloten vervroegd opeisbaar worden.

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

Andere betrokken partijen

Commissaris

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van de aandeelhouders, is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA en wordt vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, bedrijfsrevisor.

Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille is in 2018 elk kwartaal gewaardeerd door twee onafhankelijke deskundigen, Cushman & Wakefield en CB Richard Ellis, ieder voor een gedeelte van de portefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

Onafhankelijke controlefuncties

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

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

¹ De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting wat de openbare GVV betreft; alleen de verworpen uitgaven en de abnormale voordelen worden belast. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

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

Vastned Retail Belgium heeft de externe consultant BDO (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Lieven Van Brussel – Partner (BDO Risk & Assurance Services)), aangesteld als de persoon die belast is met de interne audit, waarbij Peggy Deraedt, bestuurder van Vastned Retail Belgium, aangesteld is om de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO uit te voeren en aldus te beschouwen als de eindverantwoordelijke voor de interne audit.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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

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

De onafhankelijke risicobeheerfunctie wordt vanaf 1 augustus 2017 waargenomen door Elke Krols, Finance Director van Vastned Retail Belgium.

Onafhankelijke compliancefunctie

Regels betreffende compliance en integriteit zijn bevat in de functie van de compliance officer. Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code 2009 van de Commissie Corporate Governance, heeft de vennootschap Elke Krols, Finance Director, 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 27 juni 2016 betreffende de wijzigingen aan de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijnen 2003/124/EG, 2003/125/EG en 2004/72/EG betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie (Marktmisbruikverordening). De compliance officer ziet er eveneens op toe dat de vennootschap de wetten, de reglementen en de gedragsregels die van toepassing zijn op de vennootschap, naleeft. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Vastned Retail Belgium een interne gedragscode en een klokkenluiders-regeling opgesteld.



Brussel - Louizalaan - Ici Paris XL

“Comply or explain”-principe

In 2018 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 beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

Bepaling 2.9 vennootschapssecretaris

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

Verslag van het directiecomité



De markt van het winkelvastgoed in 2018¹

Trends

E-commerce zet verder door en retailers beseffen dat deze trend onomkeerbaar wordt. Flagshipstores worden gebouwd in topwinkelstraten en fungeren als mega uitstalraam of showroom voor voorbij kuierende consumenten. Merkbekendheid bevorderen en het volledig assortiment tonen, primeert dan op het pure verkopen van zoveel mogelijk stuks. Hierdoor vermindert het aantal verkooppunten, met een dalende omzet voortkomende uit de “stenen winkels” als gevolg.

Winstmarges komen onder druk te staan en retailers vragen verhuurders om over te stappen van vaste huren naar omzet gerelateerde huren met een lage basishuur.

De trend naar autoluwe en zelfs autovrije binnensteden is ingezet. Stadsbesturen trachten door mobiliteitsplannen de auto te bannen uit de binnenstad. Hierdoor komt de omzet van de binnenstedelijke huurders nog meer onder druk te staan. Alleen goed uitgebalanceerde mobiliteitsplannen, die voldoende parkeergelegenheid bieden, kunnen ervoor zorgen dat consumenten vlot de binnenstad bereiken, en dit niet alleen met de fiets.

In onze binnensteden is de horeca aan een opmars bezig. Horeca heeft geen last van e-commerce en verhoogt de beleving van de winkelende consument. Zowel in de topstraten als in de aanloopstraten duiken enseignes op als Burger King, Five Guys, Manhattn's en Le Pain Quotidien.

Huurmarkt

Ondanks de moeilijke omstandigheden in de retail markt, dreven in 2018 een aantal enseignes hun expansie op. Zo waren er 23 enseignes die minstens 5 nieuwe winkels openden, terwijl dit aantal in 2017 bleef hangen op 10. Only, Rituals, Action en Medi-Market waren het actiefst, met ieder meer dan 10 openingen. Er kwamen tevens een aantal nieuwkomers op onze markt zoals Søstrene Grene, Sunglass Hut, The Athlete's Foot, Eataly en Arket.

De huurprijzen van topwinkelvastgoed zijn stagnerend tot licht dalend. De Antwerpse Meir blijft de duurste winkelstraat met € 1.950 per m² op jaarbasis voor een ideaal winkelformaat (8m gevelbreedte en 150 m² verkoopoppervlakte), vóór Brussel Nieuwstraat met € 1.850 per m² op jaarbasis en Brussel Louizalaan met € 1.800 per m² op jaarbasis.

Het totale take-up volume in 2018 haalde een recordniveau en bedroeg 449.000 m². Dit is vooral te danken aan de hoogconjunctuur op de baanwinkelmarkt. Het aandeel per segment ziet er als volgt uit:

- Out-of-town: 61%
- High streets: 26%
- Shoppingcenter: 13%

¹ De marktinformatie is mede gebaseerd op volgende bronnen: Retail Focus, verschillende nummers januari-december 2018; Market Trends & Outlook Belgium, januari 2019, CBRE; Streetwise - Overzicht en trends van de evolutie in de retailmarkt, januari 2019, Cushman & Wakefield

Investeringsmarkt

Het totale volume aan investeringen in 2018 komt uit op meer dan € 1,5 miljard, waardoor 2018 op gebied van retailinvesteringen een goed jaar kan genoemd worden.

67% van het totale investeringsvolume ging naar de verkoop van shoppingcenters: Woluwe Shopping, Rive Gauche en Docks Brussel. Highstreets waren goed voor 20% en de out-of-town retail voor 13% van het totale investeringsvolume. Qua aantal transacties klokken de highstreets af op 61, gevolgd door de out-of-town retail met 27 transacties en de shoppingcenters met 3 transacties.

Door de sterke vraag naar retailinvesteringen blijven de yields op hetzelfde lage niveau. Er werd in 2018 zelfs een baanwinkeltransactie verwezenlijkt onder de 5%. Toprendementen in highstreets komen uit op 3,15%.



Brussel - Elsenesteenweg - Medi-Market - Zeeman - Action

Belangrijke ontwikkelingen in 2018

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 Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.

Investeren in nieuw vastgoed in het premium segment is echter niet evident. Het aanbod aan gepaste investeringsobjecten aan marktconforme voorwaarden is zeer beperkt.

Het managementteam van Vastned Retail Belgium staat in nauw contact met makelaars en lokale eigenaars zodat interessante investeringsdossiers direct opgepakt kunnen worden.

Herontwikkelingen

Gent - Zonnestraat 10

De herontwikkeling en grondige restauratie van een core city asset in het historische centrum van Gent, die startte einde maart 2017, werd intussen voltooid. Het bestaande winkelpand in de Zonnestraat 10 te Gent werd afgebroken en heropgebouwd tot een state-of-the-art winkelpand met twee stijlvolle appartementen.

De commerciële ruimte werd ingevuld door het dameskledingmerk YAYA en opende op 9 maart 2018. De residentiële units werden einde september 2018 voorlopig opgeleverd. De huurovereenkomsten voor deze appartementen zijn gestart op 1 november 2018.

Gent - Veldstraat 81

Het pand gelegen aan de Veldstraat 81 in het historische centrum van Gent werd na het vertrek van de zittende huurder grondig gerenoveerd. Deze grondige renovatie omvatte onder meer het wegwerken van de niveauverschillen in de winkelruimte en het vervangen van de bestaande winkelpui door een moderne winkelpui met een mooie hoogte, waardoor de uitstraling en de visibiliteit van het pand aanzienlijk verbeterd werden.

Met deze herontwikkeling is een investeringsbedrag van circa € 0,3 miljoen gepaard gegaan. De oplevering heeft in het tweede kwartaal van 2018 plaatsgevonden. Er zijn momenteel contacten met geïnteresseerde partijen, doch deze zijn nog niet uitgemond in een ondertekende huurovereenkomst.



Gent - Zonnestraat - YAYA

Mechelen - Borzestraat 5

In het gebouw gelegen te Mechelen, Bruul 40-42 werd aan de kant van de Borzestraat een winkelunit gecreëerd door de bestaande binnenmuren uit te breken en een nieuwe winkelpui te maken met een mooie vrije hoogte.

De oplevering van deze nieuwe winkelunit heeft plaatsgevonden in het tweede kwartaal van 2018. Met deze herontwikkeling ging een investeringsbedrag van circa € 0,1 miljoen gepaard. Met Magma - een vernieuwende restaurantformule - werd een huurovereenkomst getekend welke op 1 november 2018 van start is gegaan. Met deze verhuur aan een huurder uit het 'Food & Beverage' segment bevestigt Vastned Retail Belgium de trend van een instroom van dergelijke huurders in het kernwinkelgebied en de omliggende straten.



Antwerpen - Leysstraat 28-30 en Leysstraat 17

De renovatie van een vijftal appartementen gelegen te Leysstraat 28-30 en Leysstraat 17 in het centrum van Antwerpen werd aangevat in het eerste kwartaal van 2018. Met deze renovatie is een investeringsbedrag van circa € 0,4 miljoen gepaard gegaan. Alle appartementen werden in tussentijd opgeleverd en verhuurd. De verhuring van 4 appartementen is reeds in 2018 van start gegaan, de verhuring van het vijfde appartement is ingegaan op 15 januari 2019.



Antwerpen - Leysstraat - appartementen

Antwerpen - Leysstraat - appartementen

Desinvesteringen

Het blijft de strategie van Vastned Retail Belgium om op termijn het aandeel van de mixed retail locations in de vastgoedportefeuille van de vennootschap te verminderen

en te evolueren naar een aandeel van 75% core city assets in de portefeuille.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

In 2018 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium afgenomen met € 6 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2017 en bedraagt op 31 december 2018 € 372 miljoen (€ 378 miljoen op 31 december 2017).

Deze daling is het gecombineerd effect van de investeringen in de bestaande portefeuille van € 2 miljoen, en de afname van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 8 miljoen.

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

Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2017

378

- | | |
|---|-----|
| • investeringen in bestaande portefeuille | 2 |
| • niet-gerealiseerde meerwaarden | 2 |
| • niet-gerealiseerde minderwaarden | -10 |

Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2018

372



Gent - Zonnestraat - AS Adventure

Verhuringen

In 2018 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van verhuringen. In totaal zijn er 28 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 2,5 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 12% van de totale jaarlijkse

huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt. Er zijn 18 overeenkomsten ingegaan in 2018. De overige huurcontracten zullen van start gaan in de loop van 2019 en 2020.

Nieuwe verhuringen

Gedurende 2018 zijn er 14 verhuurtransacties afgesloten met **nieuwe huurders** voor een totaal huurvolume van € 0,5 miljoen op jaarbasis.

Het betreft 1 verhuring van een leegstaande winkel, 6 verhuringen aansluitend op het vertrek van de vorige huurders en 7 verhuringen van residentiële units. Deze verhuringen vertegenwoordigen circa 2,3% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. De nieuwe huurprijs

voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 3,0% lager dan de huur van de vorige huurovereenkomsten. Deze daling van huurprijs vertegenwoordigt slechts € 15.000 ofwel net geen 0,1% van de totale jaarlijkse huurinkomsten.

Deze transacties bewerkstelligen een daling van de leegstand in de portefeuille wat verder resulteert in een toenemende cashflow.



Antwerpen - Steenhoudersvest - Damoy

Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

In 2018 zijn er bij Vastned Retail Belgium **14 huurovereenkomsten hernieuwd** voor een huurvolume van circa € 2,0 miljoen op jaarbasis. Deze 14 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 10% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. De nieuwe huurprijs voor deze overeenkomsten is gemiddeld 2,3% lager dan de huidige huur van de bestaande huurovereenkomsten. Binnen het segment van de **core city assets** werd een gemiddelde

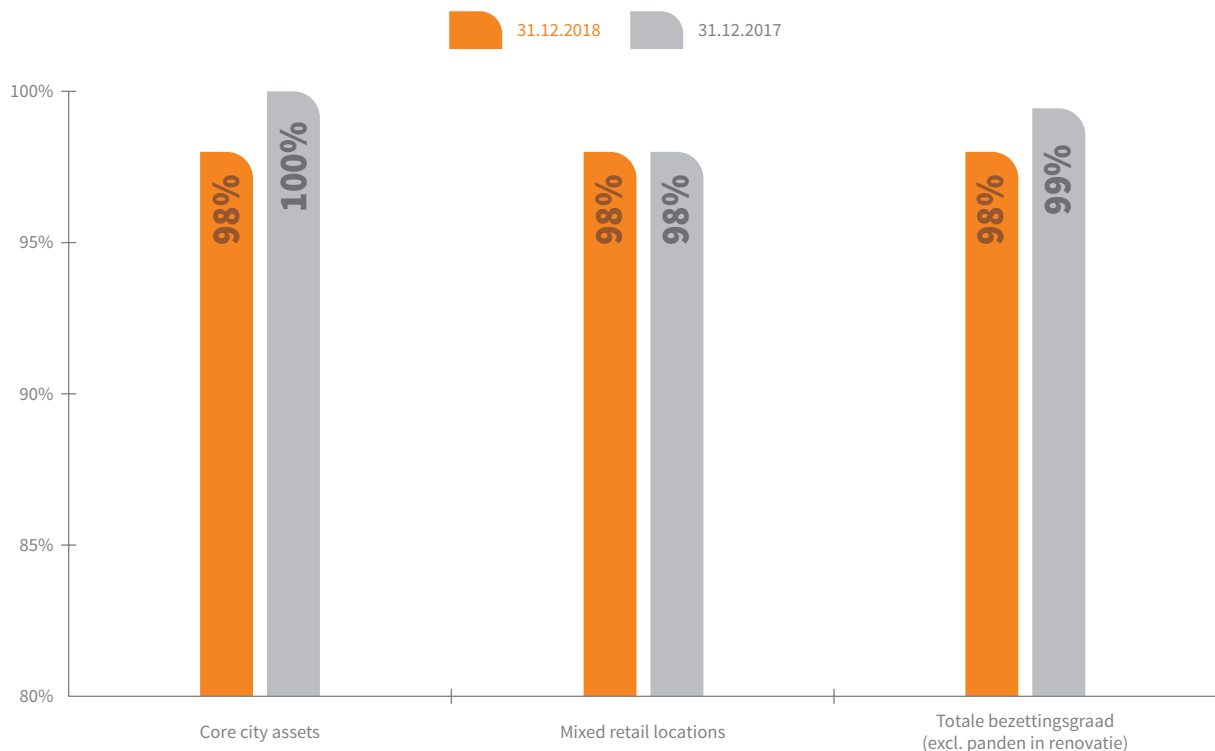
huurstijging van 1,4% gerealiseerd, in het segment van de **mixed retail locations** zijn de huurprijzen gemiddeld met 7,3% gedaald.

Bij de mixed retail locations is het in de huidige marktsituatie bij huurhernieuwingen moeilijker haalbaar om een huurtoename te realiseren. Op secundaire locaties zijn regelmatig huurprijsverlagingen noodzakelijk.

Bezettingsgraad

De **bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 98% op 31 december 2018 en is daarmee met 1% gedaald ten opzichte van 31 december 2017. In het segment van de core city assets is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille gedaald van 100% op jaareinde 2017 naar 98% op 31 december 2018. Deze daling is te verklaren door de leegstaande unit in de Veldstraat te Gent. Met betrekking tot deze unit zijn er onderhandelingen lopende. De bezettingsgraad van de mixed retail locations is stabiel gebleven op 98% in vergelijking met vorig boekjaar.

Op 31 december 2018 is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 98%.



BEZETTINGSGRAAD (EXCLUSIEF HERONTWIKKELINGEN)	31.12.2018	31.12.2017
Core city assets	98%	100%
Mixed retail locations (retailparken, baanwinkels en secundaire binnenstadswinkels)	98%	98%
Bezettingsgraad	98%	99%

Overnamebod door Vastned Retail N.V.

Op 14 januari 2018 heeft Vastned Retail N.V., dat rechtstreeks en onrechtstreeks 65,49% van de aandelen in Vastned Retail Belgium aanhoudt, haar intentie medegedeeld om een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod uit te brengen aan € 57,50 per aandeel in cash op alle aandelen in Vastned Retail Belgium die nog niet in haar bezit zijn.

In het kader van het voorgenomen overnamebod heeft Vastned Retail N.V. voorgesteld om Vastned Retail Belgium om te vormen van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) naar een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (FISS). In dit kader zou dan ook de beursnotering van Vastned Retail Belgium worden geschrapt.

Op 12 april 2018 heeft Vastned Retail N.V. formeel een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod uitgebracht op alle aandelen in Vastned Retail Belgium die nog niet in haar bezit waren. Een van de voorwaarden om effectief over te kunnen gaan tot de voltooiing van het overnamebod, de afstand van het OGVV-statuuut, de beëindiging van de beursnotering en de verwerving van het statuut van FISS, was dat Vastned Retail N.V. minimaal 90% van de free float (dit zijn de niet reeds door Vastned Retail N.V. gehouden aandelen) van Vastned Retail Belgium diende te verwerven (wat, rekening houdend met de reeds aangehouden deelneming, een totale deelneming

van 96,55% veronderstelde). Dit alles diende te gebeuren gedurende de aanvaardingsperiode van 4 weken die startte op 2 mei 2018 en liep tot en met 1 juni 2018, zonder dat een vrijwillige heropening van het bod mogelijk was. Er was dus slechts één aanvaardingsperiode voor de aandeelhouders van Vastned Retail Belgium om hun aandelen aan te bieden.

Op 18 mei 2018 werd door de buitengewone algemene vergadering van de Vastned Retail Belgium de afstand van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en de verwerving van het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds unaniem goedgekeurd.

Op 4 juni 2018 heeft Vastned Retail N.V. het resultaat van het vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod op de aandelen van Vastned Retail Belgium NV bekend gemaakt. Gedurende de enige aanvaardingsperiode werden 1,2 miljoen aandelen ingebracht in het overnamebod, oftewel 70% van de free float. Dit betekende dat het minimale aanvaardingspercentage van 90% niet werd gehaald en dat het overnamebod niet is doorgegaan.

Het feit dat de minimale aanvaardingsdrempel niet werd gehaald, betekende dat de omvorming van OGVV naar FISS niet is doorgegaan en dat de notering van Vastned Retail Belgium NV op Euronext Brussels behouden bleef.

Gentse Monumentenprijs

Op 14 december 2018 werd voor de tweede keer de Gentse Monumentenprijs uitgereikt. Deze prijs wordt om de drie jaar uitgereikt door de Gentse Vereniging voor Stad Archeologie Landschap Monument vzw aan een historisch pand, site of domein dat een succesvolle restauratie achter de rug heeft. In de categorie particuliere eigendommen is zowel de prijs van de vakjury als die van de publieksjury uitgereikt aan het pand gelegen te Zonnestraat 6-8.

De jury was zeer enthousiast over de manier waarop de oorspronkelijke staat van het gebouw in eer werd hersteld. In het interieur werd de prachtige glazen koepel gede

monteerd, gereinigd en na herstelling teruggeplaatst. Een eerder voorzien tussenverdiep werd weggehaald waardoor de monumentaliteit en ruimtelijkheid van het herenhuis opnieuw tevoorschijn kwam. De sierlijke balustrade werd net zoals de parketvloer behouden. Deze restauratie is een getuige van hoe handelaars en ondernemers kunnen omgaan met erfgoed in functie van hun bedrijf.

De prijs die Vastned Retail Belgium ontvangen heeft voor deze erkenning werd aan het goede doel Autimismus in Gent geschonken. Deze organisatie biedt ondersteuning aan mensen met een autismespectrumstoornis in zelfstandig wonen.

Financiële resultaten²

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

IN DUIZENDEN €	Toelichting	2018	2017
Huurinkomsten	4	19.352	19.018
Met verhuur verbonden kosten	4	-155	-131
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten		71	58
Vastgoedresultaat		19.268	18.945
Vastgoedkosten	5	-1.835	-1.749
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	6	-1.143	-980
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		16.290	16.216
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	0	-21
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-7.466	20.935
Ander portefeuilleresultaat	10	399	-501
Operationeel resultaat		9.223	36.629
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)*	11	-1.753	-2.595
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	11	-210	886
Belastingen	12	-20	-251
Nettoresultaat		7.240	34.669
Toelichting:			
EPRA Resultaat*	13	14.470	13.306
Portefeullieresultaat*	8-9-10	-7.068	20.413
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen		-162	950

RESULTAAT PER AANDEEL		2018	2017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)*	13	1,43	6,83
Brutodividend (€)*	13	2,85	2,62
Nettodividend (€)		1,9950	1,8340

² Tussen haakjes: de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2017.

In 2018 bedragen de **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium € 19,4 miljoen (€ 19,0 miljoen). De stijging met € 0,4 miljoen of 2% ten opzichte van 2017 komt voornamelijk door enerzijds de verwerving van drie core city assets in de binnenstad van Antwerpen in de loop van 2017 en anderzijds door nieuwe verhuringen welke in de loop van boekjaar 2017 en 2018 werden afgesloten. Verder werden er éénmalige verbrekingsvergoedingen ontvangen van huurders die hun pand vroegtijdig hebben verlaten.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,8 miljoen (€ 1,7 miljoen) en zijn gestegen met € 0,1 miljoen voornamelijk door een stijging van de technische kosten. In 2018 werden twee complexe dakrenovaties doorgevoerd aan geklasseerde panden.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 1,1 miljoen (€ 1,0 miljoen) en zijn gestegen met € 0,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar ten gevolge van enkele eenmalige advieskosten in het kader van het overnamebod dat werd uitgebracht door de meerderheidsaandeelhouder alsook door een stijging van de interim personeelskosten om de continuïteit te bewaren tijdens de tijdelijke afwezigheid van 2 voltijdse werknemers.

De stijging van de huurinkomsten wordt gedeeltelijk tenietgedaan door de stijging in de operationele kosten (zowel vastgoedkosten als algemene kosten) wat uiteindelijk nog resulteert in een lichte stijging van het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** gedurende 2018. Dit resultaat stijgt met € 0,1 miljoen tot € 16,3 miljoen (€ 16,2 miljoen).

De operationele marge van Vastned Retail Belgium is 85% voor het boekjaar 2018 (86% in 2017).

In 2018 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium gedaald met 1,5% ten opzichte van jaareinde 2017. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2018 dan ook negatief en bedragen € -7,5 miljoen in vergelijking met € 20,9 miljoen in 2017. Deze daling komt voornamelijk door de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, als gevolg van een daling van de geschatte markthuren in beide segmenten.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in de reële waarde van financiële instrumenten)** bedraagt voor boekjaar 2018 € -1,8 miljoen (€ -2,6 miljoen) en stijgt hiermee met € 0,8 miljoen ten opzichte van 2017, welke volledig te verklaren is door de herfinanciering van de totale leningenportefeuille in 2017 aan betere voorwaarden.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in het boekjaar 2018 gedaald tot 1,7% inclusief bankmarktes (2,6 % in 2017).

De **variaties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten in 2018 de toename van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow afdekkingsinstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -0,2 miljoen (€ 0,9 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor het boekjaar 2018 bedraagt € 7,2 miljoen (€ 34,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 14,5 miljoen (€ 13,3 miljoen) of een stijging met € 1,2 miljoen of bijna 9% die voornamelijk ontstaat door een stijging van de huurinkomsten met € 0,4 miljoen en een significante daling van de financieringskosten met € 0,8 miljoen;
- het **portefeuilleresultaat** van € -7,1 miljoen (€ 20,4 miljoen) voornamelijk als gevolg van de daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen;
- de **variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbaar elementen** voor een bedrag van € -0,2 miljoen (€ 1,0 miljoen).

Voor het boekjaar 2018 neemt het **EPRA resultaat** van Vastned Retail Belgium dus toe tot € 14,5 miljoen (€ 13,3 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2018 een **bruto dividend** van € 2,85 per aandeel (bij een 100% uitkering) vergeleken met € 2,62 in 2017. Hiermee bedraagt het bruto dividendrendement van het aandeel 7,0% op basis van de beurskoers op 31 december 2018.



Antwerpen - Leysstraat - Armani Jeans

Geconsolideerde balans

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVA		
Vaste activa	372.782	378.759
Vlottende activa	1.658	1.907
Totaal activa	374.440	380.666
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	268.442	274.508
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	159.806	138.443
Nettoresultaat van het boekjaar	7.240	34.669
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	105.998	106.158
Langlopende verplichtingen	97.584	98.146
Kortlopende verplichtingen	8.414	8.012
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	374.440	380.666

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.12.2018	31.12.2017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)*	52,86	54,05
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)*	54,78	55,83
Nettoactiefwaarde EPRA (€)* 3	53,31	54,52
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	40,90	45,00
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-23%	-17%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	27,5%	27,0%

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

Actief

Op 31 december 2018 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 372 miljoen (€ 378 miljoen). Deze afname met € 6 miljoen in 2018 ten opzichte van 31 december 2017 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 1,5 miljoen;
- een daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 7,5 miljoen voornamelijk als gevolg van een daling van de geschatte markthuren zowel in het segment van de core city assets als bij de mixed retail locations.

Het vastgoed is op 31 december 2018 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 382 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 **vloттende activa** bedragen € 2 miljoen (€ 2 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk uit liquide middelen en over te dragen kosten.

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



Passief

Het **eigen vermogen** van de vennootschap bedraagt € 268 miljoen (€ 275 miljoen). Het maatschappelijk **kapitaal** (€ 97 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 4 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen beloopt 5.078.525 stuks op 31 december 2018.

In 2018 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5%.

De **reserves** van de vennootschap bedragen op 31 december 2018 € 160 miljoen (€ 138 miljoen) en bestaan voornamelijk uit de volgende:

- Een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 160 miljoen (€ 140 miljoen), samengesteld uit een reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 170 miljoen (€ 149 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 2018 € -10 miljoen (€ -9 miljoen)
- Een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van € -1 miljoen (€ -2 miljoen)
- Andere reserves voor € -1 miljoen (€ -1 miljoen)
- Overgedragen resultaten van vorige boekjaren voor € 2 miljoen (€ 1 miljoen) die voor uitkering vatbaar zijn.

Op 31 december 2018 bedraagt de **nettowaarde** (reële waarde) van het aandeel € 52,86 (€ 54,05). Daar de beurskoers € 40,90 is op 31 december 2018, noteert het aandeel Vastned Retail Belgium met een discount van circa 22,5% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde).

De **langlopende verplichtingen** zijn stabiel gebleven ten opzichte van 2017 met € 98 miljoen (€ 98 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen voor € 95 miljoen alsook uit de negatieve marktwaarde van de langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 2 miljoen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 8 miljoen (€ 8 miljoen) en bestaan voor € 5 miljoen (€ 4 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (voor € 5 miljoen telkens voortschrijdende kortetermijnfinancieringen), voor € 2 miljoen (€ 2 miljoen) uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 1 miljoen (€ 1 miljoen) uit overlopende rekeningen en andere verplichtingen.

De **schuldgraad** bedraagt 27,5% op 31 december 2018 en is hiermee quasi stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2017.

De vennootschap heeft met haar lage schuldgraad van 27,5% op 31 december 2018 (27% op 31 december 2017) een stevige balansstructuur.

Financiële structuur⁴

Vastned Retail Belgium heeft op 31 december 2018 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2019 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2018:

- bedrag financiële schulden: € 100,0 miljoen
- 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,9 jaar
- goed gespreide vervalddata van de kredieten tussen 2023 en 2024
- spreiding van de kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 25,0 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen
- Voor 64% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, 36% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 80% en 20%
- vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 4,5 jaar
- gemiddelde rentevoet voor 2018: 1,7% inclusief bankmarges
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 2,1 miljoen negatief
- beperkte schuldgraad van 27,5% (wettelijk maximum: 65%).

92% van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met goed gespreide vervalddata.

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2018 zijn 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen langetermijnfinancieringen. 8% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij alle kredieten een onbeperkte looptijd hebben (€ 10 miljoen). In het komende boekjaar 2019 heeft Vastned Retail Belgium bijgevolg geen herfinancieringen van haar kredieten meer uit te voeren.

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

92%

Langetermijnfinancieringen



8%

Kortetermijnfinancieringen,
waarvan 100% met onbeperkte looptijd



⁴ Niet geauditeerde informatie

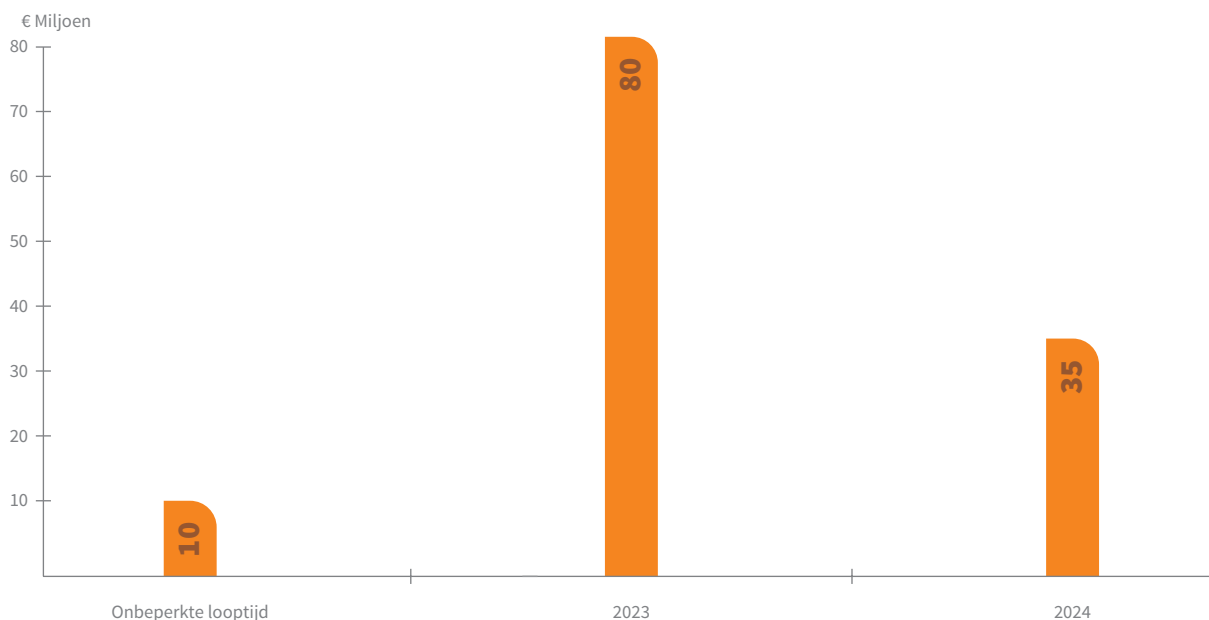
Looptijd en spreiding van de vervaldata van langetermijnfinancieringen

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen op 31 december 2018 is 4,9 jaar ten opzichte van 5,3 jaar op 31 december 2017. 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.

Tijdens het derde kwartaal van 2018 heeft Vastned Retail Belgium de looptijd van haar revolvingkredieten kunnen verlengen met één jaar aan dezelfde voorwaarden zoals deze werden aangegaan bij de herfinanciering in 2017.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 4,9 jaar op 31 december 2018.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



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

Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2018 beschikt de vennootschap nog over € 25 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers (€ 25 miljoen in 2017) om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over het boekjaar 2018.



Gent - Voldersstraat - G-Star

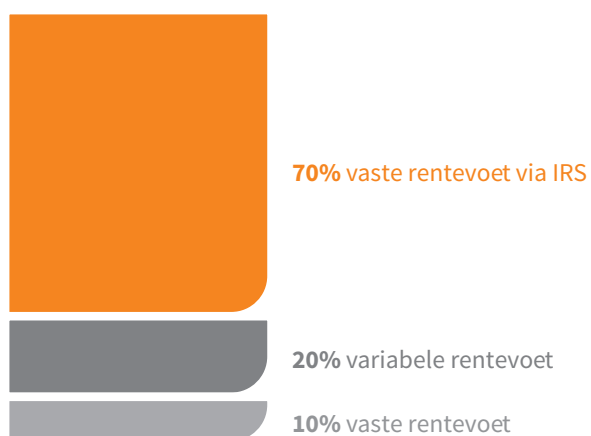
Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

Het is de strategie van Vastned Retail Belgium om bij de samenstelling van de leningenportefeuille te streven naar een verhouding één derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Op 31 december 2018 bestaat 64% van de beschikbare kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps of door vaste rentevoeten. 36% van de beschikbare kredietlijnen heeft een variabele rentevoet.

Van de op 31 december 2018 opgenomen kredieten is 80% gefixeerd door middel van renteswaps of door een vaste rentevoet. 20% heeft een variabele rentevoet waarbij geprofiteerd kan worden van de huidige lage rentevoeten.

80% van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten

Verhouding opgenomen kredieten met vaste - variabele rentevoet



Looptijd van de vastliggende rentevoeten

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

Op 31 december 2018 heeft Vastned Retail Belgium voor een notioneel bedrag van € 70 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 4,5 jaar (zie Toelichting 19 van het Financieel verslag voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2018).

Gemiddelde rentevoeten

De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de vennootschap is in 2018 gedaald en bedraagt 1,7%, inclusief bankmarges (2,6% in 2017).

De gemiddelde intrestvoet van de langlopende financiële schulden is 1,7% in 2018 (2,5% in 2017).

De gemiddelde intrestvoet van de kortlopende financiële schulden is 1,2% in 2018 (2,9% in 2017).

Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2018 is het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,2 miljoen negatief (€ 35.000 negatief in 2017). 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.

Interest cover ratio

De interest cover 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 instrumenten conform IAS 39). Deze ratio bedraagt voor Vastned Retail Belgium 9,3 voor het boekjaar 2018 (6,3 voor 2017) wat ruimschoots beter is dan de vereisten die als convenant vastgelegd zijn in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap.

De vennootschap heeft een beperkte schuldgraad van 27,5%.

Schuldgraad

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 27,5% op 31 december 2018 en is stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2017 (27%).

Winstbestemming 2018

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2018 van Vastned Retail Belgium NV als volgt te besteden.

IN DUIZENDEN €	31.12.2018
Nettoresultaat van het boekjaar 2018⁵	7.240
Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ⁶ van de vastgoedbeleggingen	
• Boekjaar	7.278
• Realisatie vastgoed	0
Toevoeging aan de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-149
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	210
Onttrekking van de andere reserves	-73
Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	-32
Vergoeding van het kapitaal	14.474

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 24 april 2019 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 2,85 per aandeel uit te keren.

⁵ Aangezien wettelijk gezien het EPRA 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.

Dit bruto dividend komt neer op een netto dividend per aandeel van € 1,995 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016, verhoogd van 27% naar 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen) met ingang vanaf 1 januari 2017.

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2018 betekent dit een uit te keren dividend van € 14.473.796.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80% van het EPRA resultaat, aangezien, conform haar huidige dividendpolitiek, Vastned Retail Belgium in 2018 ook 100% van het EPRA resultaat uitkeert.

Het dividend is betaalbaar vanaf 9 mei 2019. Voor wat de gedematerialiseerde aandelen betreft, kan dit met dividendbewijs nummer 19.



Antwerpen - Graanmarkt - Graanmarkt 13

EPRA Best Practices⁷

In december 2014 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 prestatie-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Vastned Retail Belgium onderschrijft het belang van standaardisering van de rapportage van prestatie-indicatoren uit het oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers van het jaarverslag. Vanwege deze reden heeft Vastned Retail Belgium ervoor gekozen om de belangrijkste prestatie-indicatoren op te nemen in een apart hoofdstuk van het jaarverslag.

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



Antwerpen - Steenhouwersvest - Diane Von Furstenberg

⁷ Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op geregementeerde vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA Resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNNAW.

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

EPRA Kernprestatie-indicatoren

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA ⁹		31.12.2018	31.12.2017
1	EPRA Resultaat	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	IN DUIZENDEN €	14.470	13.306
			€/AANDEEL	2,85	2,62
2	EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	IN DUIZENDEN €	270.749	276.884
			€/AANDEEL	53,31	54,52
3	EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.	IN DUIZENDEN €	268.442	274.508
			€/AANDEEL	52,86	54,05
4	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		4,7%	4,7%
	(ii) EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).		4,8%	4,7%
5	EPRA Huurleegstands-percentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		2,2%	0,9%
6	EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.		15,8%	14,7%
	EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.		15,6%	14,7%

⁹ Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

Tabel 1: EPRA Resultaat

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Nettoresultaat	7.240	34.669
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA Resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.466	-20.935
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	21
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	210	-886
Ander portefeuilleresultaat	-398	501
Andere niet-uitkeerbare elementen	-48	-64
EPRA Resultaat	14.470	13.306
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	2,85	2,62

Het EPRA Resultaat bedraagt € 14,5 miljoen voor boekjaar 2018 t.o.v. € 13,3 miljoen voor boekjaar 2017 of een stijging met € 1,2 miljoen of bijna 9%, die voornamelijk ontstaat door een stijging van de huurinkomsten gecombineerd met een daling van de financieringskosten welke het resultaat is van de doorgevoerde herfinanciering in 2017. Het EPRA Resultaat per aandeel bedraagt hierdoor € 2,85 voor boekjaar 2018 in vergelijking met € 2,62 voor boekjaar 2017.



Brussel - Elsenesteenweg - Zara

Tabel 2 en 3: EPRA NAW en EPRA NNNAW

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
Nettoactiefwaarde	268.442	274.508
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	52,86	54,05
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	0	0
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	268.442	274.508
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	2.090	1.880
Va. Uitgestelde belastingen	217	496
EPRA NAW	270.749	276.884
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	53,31	54,52
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-2.090	-1.880
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
III. Uitgestelde belastingen	-217	-496
EPRA NNNAW	268.442	274.508
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NNNAW (€/aandeel)	52,86	54,05

De EPRA NAW per aandeel bedraagt op 31 december 2018 € 53,31 in vergelijking met € 54,52 op 31 december 2017.

De EPRA NNNAW per aandeel bedraagt op 31 december 2018 € 52,86 in vergelijking met € 54,05 op 31 december 2017.

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

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	372.278	378.195
Uit te sluiten:		
Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	0	-8.036
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	372.278	370.159
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	9.307	9.365
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	381.585	379.524
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	19.826	19.498
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ¹⁰	-1.808	-1.839
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	18.018	17.659
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	221	279
Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten (C)	18.239	17.938
(in %)		
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	4,7%	4,7%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	4,8%	4,7%

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2018 zijn quasi stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2017.

¹⁰ De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van het EPRA Netto Initieel Rendement wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de “Vastgoedkosten” zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

Tabel 5: EPRA Huurleegstandsperscentage

Segment	Verhuurbare oppervlakte	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde (ERV)	EPRA huurleegstand	EPRA huurleegstand
	(in m ²)	(in duizenden €)	(in duizenden €)	(in %)	(in %)
				31.12.2018	31.12.2017
Core city assets	24.535	252	9.785	3%	0%
Mixed retail locations	65.195	167	9.364	2%	2%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	89.730	419	19.149	2%	1%

Het EPRA Huurleegstandsperscentage op 31 december 2018 bedraagt 2% en is met 1% gestegen ten opzichte van 31 december 2017 (1%).

Tabel 6: EPRA Cost Ratios

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Algemene kosten	1.143	1.005
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	56	23
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	116	113
Vastgoedkosten	1.835	1.749
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-116	-113
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	3.034	2.777
Leegstandskosten	-40	-5
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	2.994	2.772
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	19.236	18.905
(in %)		
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	16%	15%
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	16%	15%

De EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) op 31 december 2018 zijn licht gestegen ten opzichte van 31 december 2017 naar 16% ten opzichte van 15% per einde boekjaar 2017, voornamelijk door een stijging van de algemene kosten (€ 0,2 miljoen) en de vastgoedkosten (€ 0,1 miljoen) gecombineerd met een stijging van de huurinkomsten (€ 0,3 miljoen). De leegstandskosten zijn in 2018 gestegen in vergelijking met vorig boekjaar als gevolg van enerzijds de stijging van de leegstand per einde boekjaar 2018 en anderzijds de recuperatie van onroerende voorheffing waartegen bezwaar werd ingediend.

Vooruitzichten voor 2019¹¹

Voor 2019 wordt er een groei van de Belgische economie verwacht van 1,5%. Het reële beschikbare inkomen van de particulieren zal in 2019 stijgen met 1,9%, dit dankzij bijkomende verlagingen van de personenbelasting en een sterkere groei van de brutolonen. In 2019 zou de consumptie groeien met 1,6% en in lijn liggen met de stijging van de koopkracht. Men verwacht tevens een stijging van de werkgelegenheid met 1,1% en de inflatie zou 1,9% bedragen.

E-commerce blijft zich verder ontwikkelen en met de vestiging van een Europees logistiek centrum te Luik geeft het Chinese Alibaba aan de Europese markt serieus in het vizier te willen nemen. Ook Amazon heeft aangegeven dat ze zich gaan richten op het Nederlandstalige taalgebied. En consumenten besteden een steeds groter deel van hun beschikbaar budget aan smartphones, multimedia, restaurantbezoeken en reizen. Dit alles kan ervoor zorgen dat de druk op een aantal winkelketens zal toenemen met mogelijke faillissementen tot gevolg. De komst van Jumbo en de significante expansieplannen van Ahold Delhaize op de Belgische voedingsretailmarkt gaan ongetwijfeld de concurrenten op scherp zetten en een nieuwe prijzenoorlog ontketen. Echter, fysieke winkels die toegevoegde waarde bieden aan hun klanten in de vorm van service, relevante informatie en een aangename winkelbeleving, zullen steeds hun kernfunctie in de retailhandel blijven behouden.

Vastned Retail Belgium gaat in 2019 verder op de ingeslagen weg met een duidelijkere focus op topkwaliteit inzake retaillocaties en retailparken. De vennootschap zal verder streven naar een duidelijk overwicht van het allerbeste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in de

grote steden. De focus ligt voornamelijk op de acquisitie van winkelpanden in de Antwerpse binnenstad, alsook op andere grote steden zoals Gent, Brussel en Brugge. Door de focus op een beperkt aantal stadskernen te leggen, groeit de marktkennis van het asset team van de vennootschap waardoor opportuniteiten goed ingeschat kunnen worden. Nieuwe investeringen zullen in belangrijke mate afhangen van de verdere evoluties van de markt van het winkelvastgoed. Op lange termijn is het streefdoel om voor 75% in het topwinkelvastgoed in de populairste steden geïnvesteerd te zijn. Einde 2018 is de vennootschap reeds voor 59% eigenaar van core city assets.

Vastned Retail Belgium heeft de voorbije jaren de **kwaliteit** van de vastgoedportefeuille sterk verhoogd door te investeren in kwaliteitsvolle core city assets alsook door de desinvestering van verschillende niet-strategische mixed retail locations. Dit resulteert in een goed verhuurde vastgoedportefeuille met een bezettingsgraad van 98%.

Zowel in het segment van de core city assets als van de mixed retail locations staan de huurprijzen onder druk. Dit als een gevolg van de dalende marges bij de retailers. Door deze dalende marges, enerzijds als gevolg van een wijzigend bestedingspatroon van de consument, en anderzijds door de hoge investeringskosten in hun e-commerce platform, trachten retailers bij hun verhuurder huurverlagingen, tijdelijke huurkortingen of omzet gerelateerde huurprijzen te onderhandelen.

De kwaliteit van en de diversificatie binnen de vastgoedportefeuille zal naar verwachting voor een stevige basis voor de toekomstige resultaten van de vastgoedvennootschap zorgen.



Brussel - Nieuwstraat - Proximus

¹¹ De marktinformatie is mede gebaseerd op volgende bronnen: Federaal Planbureau; Economische vooruitzichten van BNP Paribas Fortis; Retail Detail nieuwsbrieven; Belgium Retailer Survey 2019 van CBRE.



Antwerpen - Meir - Massimo Dutti

Verslag betreffende het aandeel



Beursgegevens

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



Evolutie beurskoers

De beurskoers van het aandeel Vastned Retail Belgium bedraagt € 40,90 op 31 december 2018 of een daling met circa 9% ten opzichte van 31 december 2017 (€ 45,00). Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 40,50 (27 december 2018) en als hoogste slotkoers € 57,40 (4 en 5 april 2018) genoteerd.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2018 bedraagt € 50,30 ten opzichte van € 47,77 in het boekjaar 2017. Op 14 januari 2018 heeft Vastned Retail N.V., dat rechtstreeks en onrechtstreeks 65,49% van de aande-

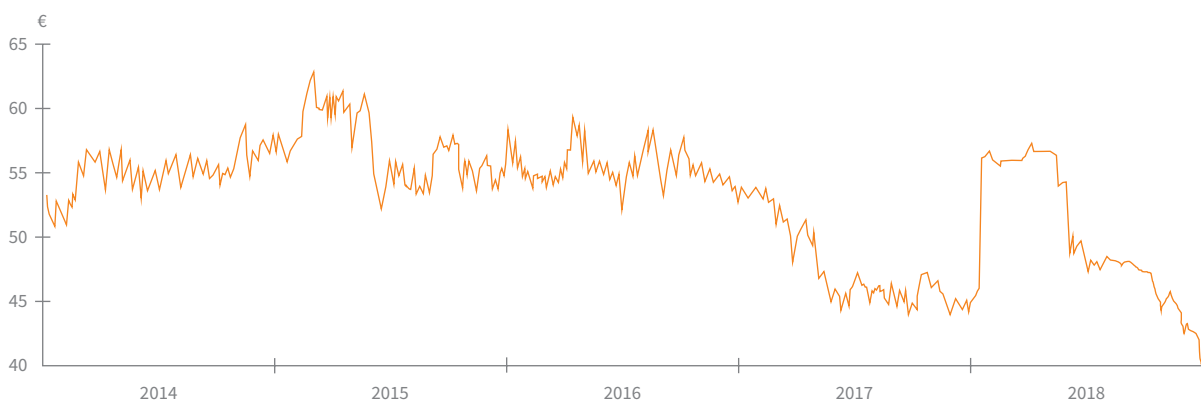
len in Vastned Retail Belgium aanhoudt, haar intentie meegedeeld om een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod uit te brengen aan € 57,50 per aandeel in cash op alle aandelen in Vastned Retail Belgium die nog niet in haar bezit zijn. Als gevolg hiervan is de koers van het aandeel gestegen naar een waarde van rond de voorgenomen biedingsprijs van € 57,50 per aandeel. Op 4 juni 2018 werd echter medegedeeld dat het bod niet geslaagd is waardoor de koers terugzakte naar de waarde van voor de aankondiging van het overnamebod.



Evolutie beurskoers 2014 – 2018

Gedurende de laatste 5 jaar (2014-2018) is de beurskoers van het aandeel Vastned Retail Belgium gedaald van

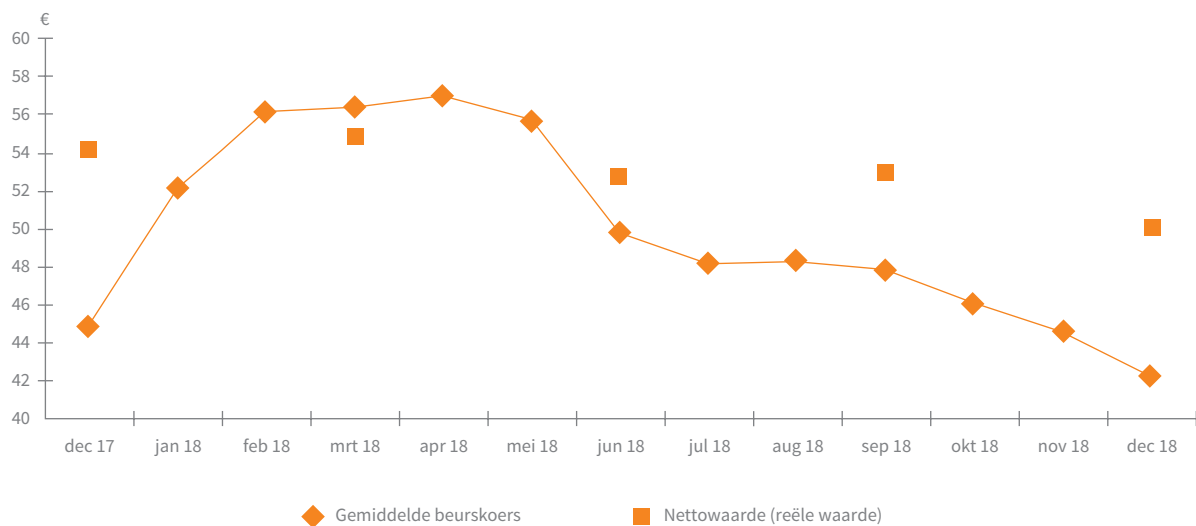
€ 52,95 op 1 januari 2014 naar € 40,90 op 31 december 2018 of een daling met circa 23%.



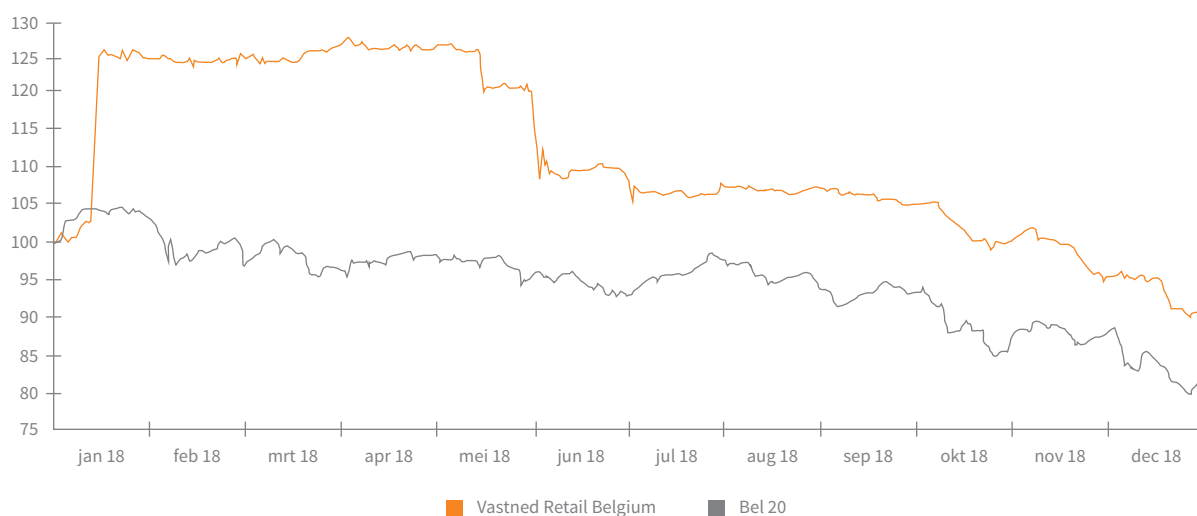
Premie Vastned Retail Belgium

Het aandeel van Vastned Retail Belgium heeft gedurende 2018 gemiddeld met een discount van 6% genoteerd ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

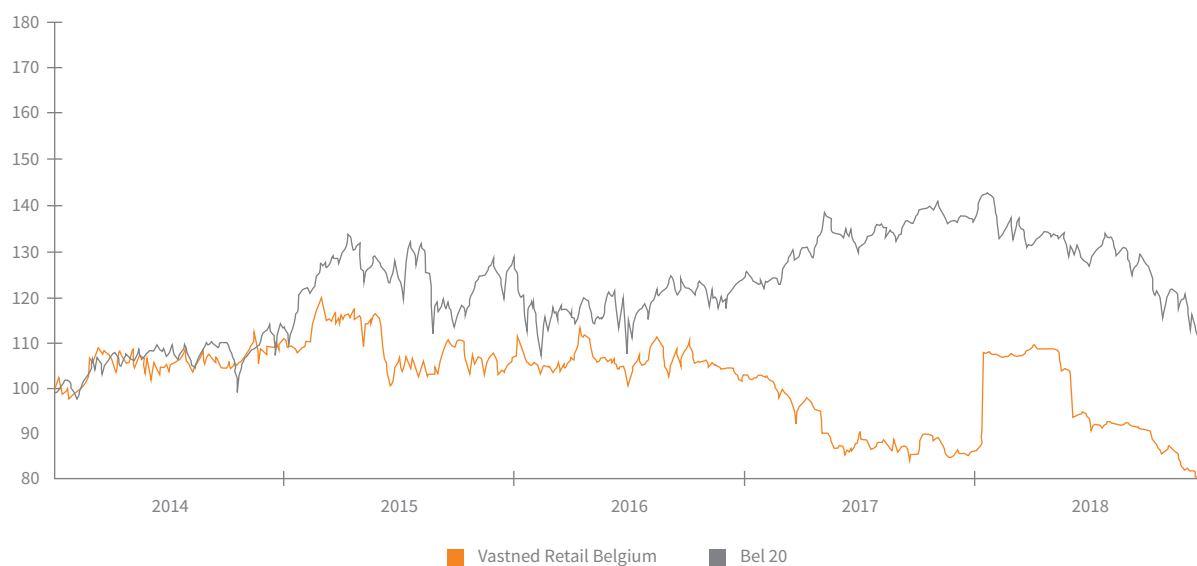
De nettowaarde van Vastned Retail Belgium is inclusief het dividend van 2017 tot op betaaldatum 22 mei 2018.



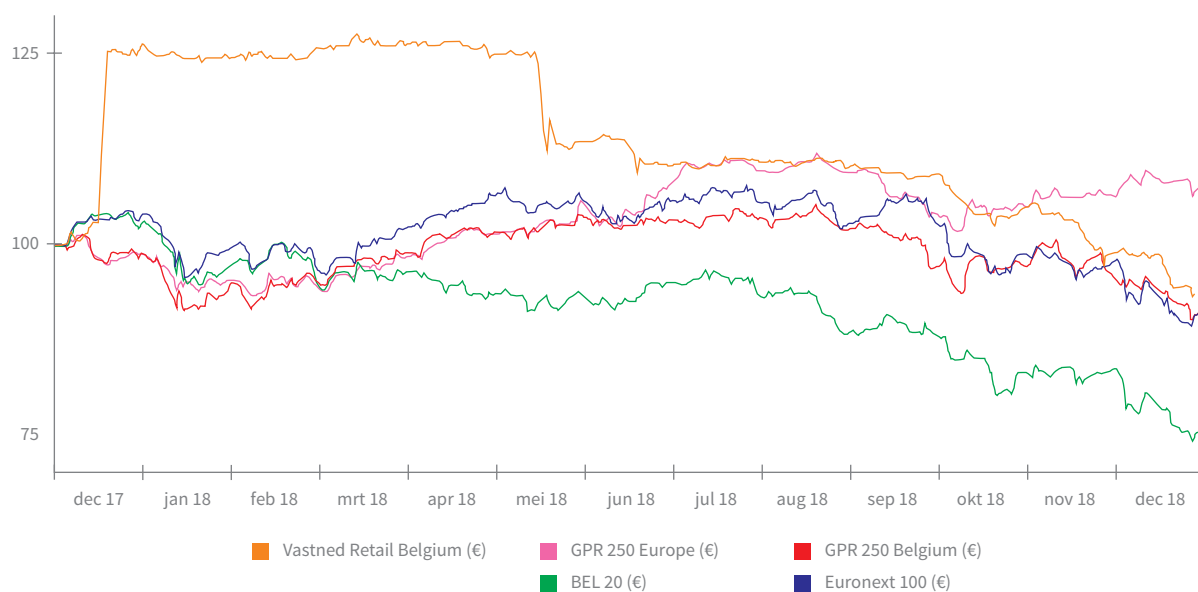
Vergelijking Vastned Retail Belgium met BEL 20 Close index



Gedurende de laatste 5 jaar (2014-2018) heeft het aandeel van Vastned Retail Belgium minder sterk gepresteerd in vergelijking met de BEL 20 index. Gedurende het boekjaar 2018 heeft het aandeel van Vastned Retail Belgium sterker gepresteerd dan de BEL 20 index.



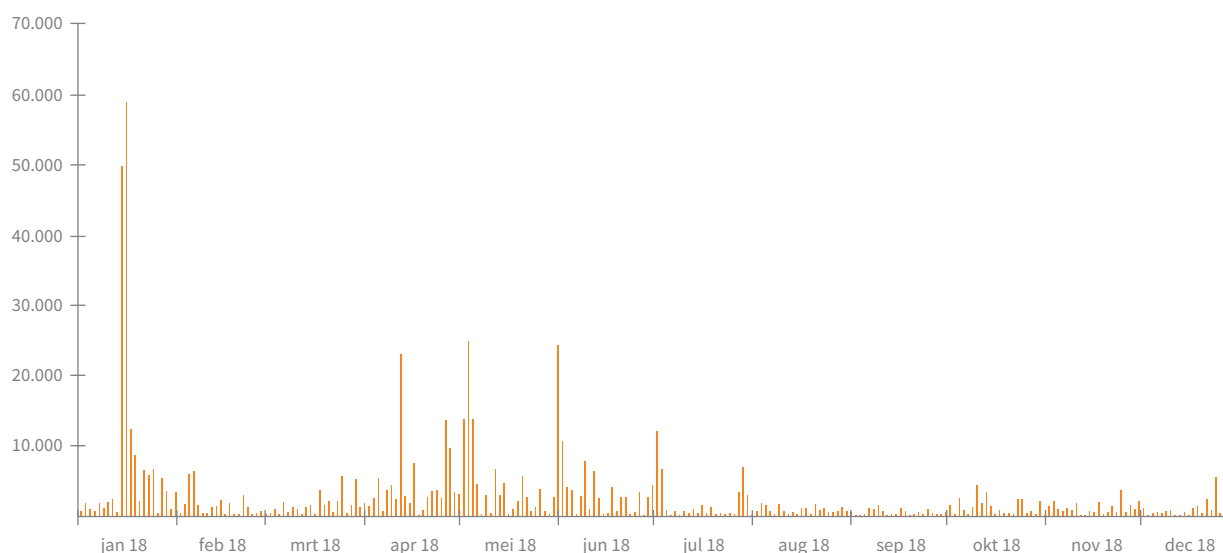
Vergelijking Vastned Retail Belgium met GPR indexen



Uit deze grafiek blijkt dat Vastned Retail Belgium in 2018 sterker gepresteerd heeft ten opzichte van de GPR 250 Europe index, de Euronext 100 index en de BEL 20 index. Ten opzichte van de GPR 250 Belgium index heeft het aandeel het grootste deel van het jaar sterker of gelijkwaardig gepresteerd.

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 2.672 stuks per dag hoger dan in kalenderjaar 2017 (gemiddelde van 1.328 stuks per dag). Deze stijging is het gevolg van het overnamebod dat begin 2018 werd uitgebracht door de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V.

Met Bank Degroef Petercam is een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de handelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De free float bedraagt 34,5% op jaareinde 2018.

Dividend en aantal aandelen

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
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
Aantal op naam	2.962.869	2.960.908	2.955.813
Gedematerialiseerde aandelen	2.115.656	2.117.617	2.122.712
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ 000)	207.712	228.534	273.479
Free float	34,50%	34,50%	34,50%
BEURSKOERS (€)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Hoogste slotkoers	57,40	54,06	59,33
Laagste slotkoers	40,50	44,20	52,50
Beurskoers op afsluitingsdatum	40,90	45,00	53,85
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-23%	-17%	8%
Gemiddelde beurskoers	50,30	47,77	55,59
GEGEVENS PER AANDEEL (€)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Nettowaarde (reële waarde)*	52,86	54,05	49,68
Nettowaarde (investeringswaarde)*	54,78	55,83	51,36
Nettoactiefwaarde EPRA*	53,31	54,52	50,33
Bruto dividend*	2,85	2,62	2,45
Netto dividend	1,9950	1,8340	1,7150
Bruto dividendrendement op slotkoers (%)	6,97%	5,80%	4,60%
Netto dividendrendement op slotkoers (%)	4,88%	4,10%	3,20%
Volume (in aantal aandelen)			
Gemiddeld dagvolume	2.672	1.328	1.023
Jaarvolume	681.282	338.690	262.917
Omloopsnelheid	0,05%	0,03%	0,02%

Op 31 december 2018 noteert de beurskoers van het aandeel van Vastned Retail Belgium € 40,90 waarmee het haar aandeelhouders een bruto dividendrendement van 7,0% biedt.

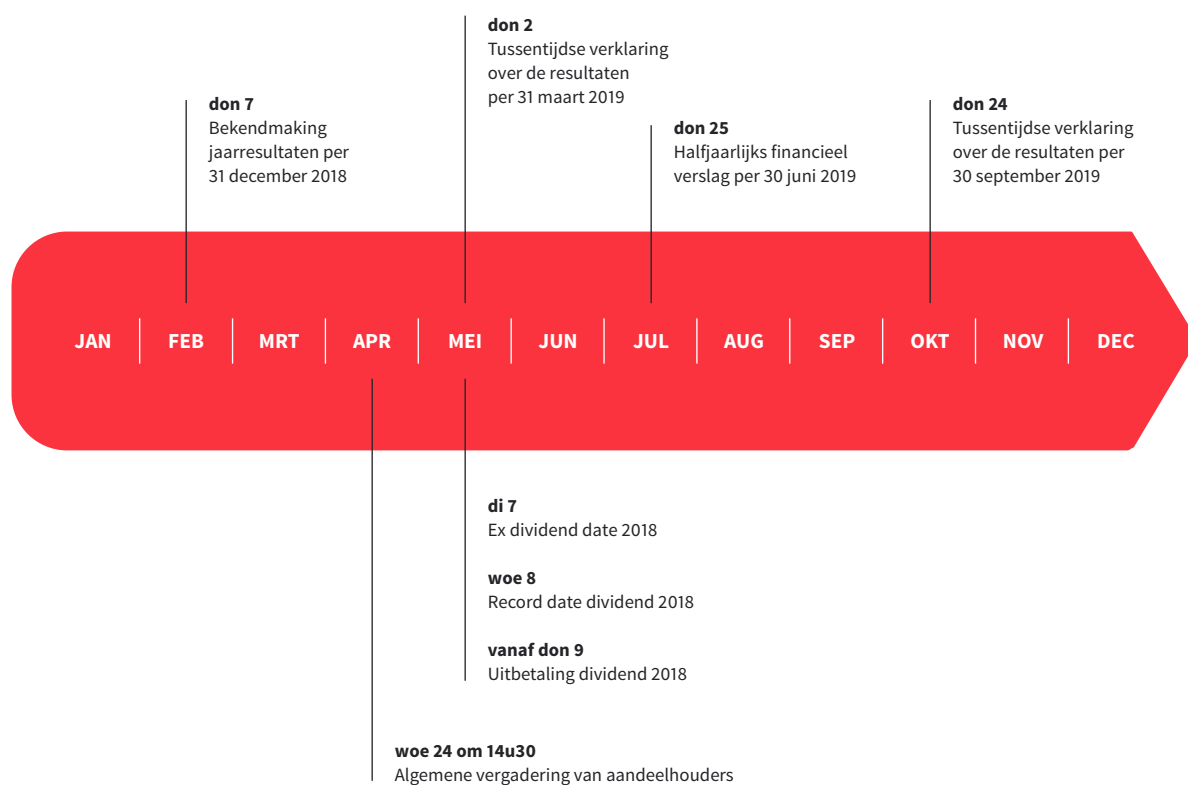
Aandeelhouders

Per 31 december 2018 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap.

Vastned Retail N.V. De Boelelaan 7 1083 HJ Amsterdam Nederland			
	3.320.529	aandelen	65,38%
CFB Belgique NV Generaal Lemanstraat 74 2600 Berchem - Antwerpen België			
	5.431	aandelen	0,11%
Publiek			
	1.752.565	aandelen	34,51%
Totaal	5.078.525	Aandelen	100%

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

Financiële kalender 2019



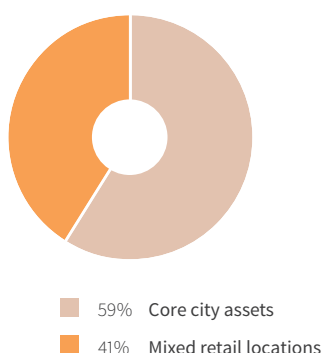
Vastgoed verslag



Samenstelling van de portefeuille^{1 2}

Vastned Retail Belgium investeert exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in core city assets (topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge) en mixed retail locations (binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit).

Type winkelpand



Antwerpen - Schuttershofstraat - Falke

De winkelpanden bestaan op 31 december 2018 voor 59% uit core city assets en 41% uit mixed retail locations.

De categorie **core city assets** omvat topwinkelpanden die gesitueerd zijn in premium cities. Dit zijn aantrekkelijke winkelsteden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten. Dit zijn steden zoals Antwerpen, Brussel, Brugge en Gent. De schaarste van deze objecten ondersteunt in belangrijke mate de waardeontwikkeling van deze gebouwen.

Mixed retail locations zijn enerzijds de beste winkelpanden in de secundaire steden. Winkelpanden op deze locaties blijven gewenste activa zowel bij retailers als investeerders. Anderzijds zijn het baanwinkels en retailparken waarbij vooral de ligging langs belangrijke verkeersassen typerend zijn evenals de grootschalige verkoopsoppervlakte (vanaf 400 m²). Het betreft hier zowel alleenstaande gebouwen als retailparken. Retailparken zijn clusters van

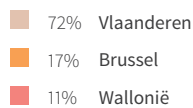
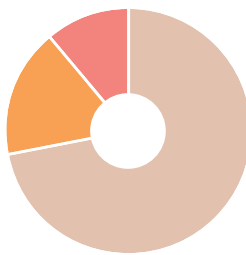
baanwinkels, veelal geconcepieerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. De baanwinkels ondergaan sinds verschillende jaren reeds een kwaliteitsontwikkeling. Vooral de retailparken vormen een attractiepool op zich en zijn niet langer alleen aantrekkelijk voor discountformules en run shoppers. Sedert enkele jaren is er een evolutie waarbij verschillende retailers zich zowel in de binnenstad als in de periferie vestigen.

De kosten die ten laste van de verhuurder vallen, zijn veelal beperkt tot 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.

¹ De grafieken in dit hoofdstuk zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2018 en van de waarde van het vastgoed op 31 december 2018.

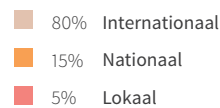
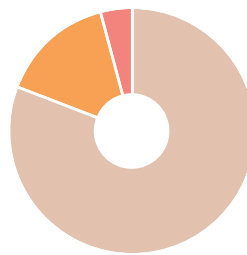
² De cijfergegevens in dit hoofdstuk zijn niet geauditeerde informatie.

Geografische spreiding



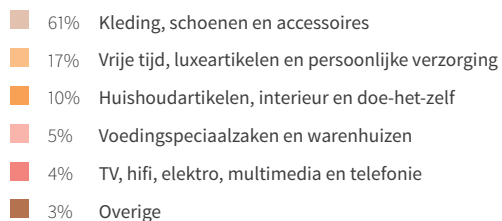
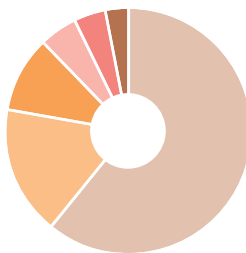
De winkels zijn verspreid over gans België, met een goede verdeling over de regio's.

Activiteitsregio huurder³



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

Sector huurder



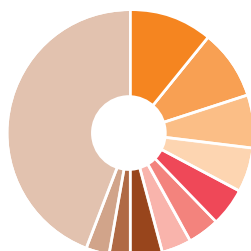
De meeste winkelpanden zijn verhuurd met klassieke huurcontracten aan gebruikers die breed verspreid zijn over alle sectoren van de detailhandel. Gezien het feit dat het vooral panden op een topligging betreft, zijn de huurders niet snel geneigd om te verhuizen. Vaak hebben zij ook in de inrichting geïnvesteerd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

Deze factoren leiden tot een permanent hoge bezettingsgraad van de portefeuille (98% op 31 december 2018).

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

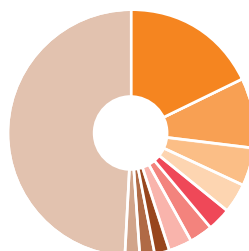
³ Een nationale keten dient minstens over vijf verkooppunten te beschikken. Een internationale keten over minstens vijf verkooppunten in minstens twee landen.

Risicospreiding naar gebouwen op basis van de reële waarde



11%	Tielt-Winge - Aarschotsesteenweg 1-6
9%	Brussel - Elsenesteeweg 41-43
7%	Gent - Veldstraat 23-27
6%	Brugge - Steenstraat 80
5%	Antwerpen - Leysstraat 28-30
4%	Namen - Galerie d'Harscamp
4%	Antwerpen - Meir 99
4%	Leuven - Bondgenotenlaan 69-73
3%	Wilrijk - Boomsesteenweg 666-672
3%	Mechelen - Bruul 40-42
44%	Overige

Risicospreiding naar huurders op basis van jaarlijkse huurinkomsten



18%	Hennes & Mauritz
9%	Inditex
5%	A.S. Watson
4%	PAI Partners
3%	Denim Deluxe
3%	Aldi
3%	Giorgio Armani Retail srl
2%	Ariane
2%	JBC
2%	Mango Belgique
48%	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 2018 omvat de portefeuille 151 verhuurbare units, verspreid over 61 verschillende locaties.

Op 31 december 2018 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 18,9% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium. Op basis van de totale huurstroom vertegenwoordigen de totale jaarlijkse huurinkomsten van H&M 17,9%.

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium zijn verspreid over 123 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 52% 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 52% van de huurinkomsten.

Overzicht van de vastgoedportefeuille

31 december 2018

Regio	Oppervlakte m ²	Jaarlijkse huurinkomsten € 000	Investerings- waarde € 000	Reële waarde € 000	Weging %
Vastgoedbeleggingen					
Brussel	11.310	3.461	66.579	64.955	17%
Vlaanderen	61.480	14.081	274.594	267.896	72%
Wallonië	16.940	2.924	40.412	39.427	11%
Totaal vastgoedbeleggingen	89.730	20.466	381.585	372.278	100%



Brugge - Steenstraat - Massimo Dutti

Vastgoedportefeuille per 31 december 2018

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie- jaar	Bruto opp (m ²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR) ⁴	Bezettingsgraad (%) ⁵
Meir - Centraal Station	Meir 99	2002		M&D Benelux		
	Leysstraat 17	2017-2018		Rituals		
	Leysstraat 28-30	2017-2018		G.A. Retail		
	De Keyserlei 47	2011		(Giorgio Armani)		
	De Keyserlei 49	2004		Grand Opticiens Belgium Brouwerijen Alken-Maes Delikeyser Residentiële huurders		
			2.675		1.806.923	99%
Schuttershofstraat - Graanmarkt	Schuttershofstraat 22	2016		Falke		
	Schuttershofstraat 24	2016		Dedires		
	Schuttershofstraat 30	2017		Zapa		
	Schuttershofstraat 32	2000		Slaets		
	Schuttershofstraat 55	2015		Immo Kagil		
	Armeduivelstraat 6	2015		Boutique Les Hommes		
	Graanmarkt 13	2009-2010		Graanmarkt 13 BVBA		
			1.745		885.332	100%
Huidevettersstraat - Korte Gasthuisstraat	Huidevettersstraat 12-14	2014		Denim Deluxe		
	Korte Gasthuisstraat 27	2014		Dedires		
	Groendalstraat 11	2013		Het Glaezen Huys		
			868		681.737	100%
Steenhouwersvest	Steenhouwersvest 44-46-48	2016-2017		Greta Marta Damoy Antwerp Pain Quotidien Damoy Agency Residentiële huurders		
			910		272.965	95%

⁴ Huurinkomsten op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten voor aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

⁵ Bezettingsgraad = (Huurinkomsten op jaarbasis) / (Huurinkomsten op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes)

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie- jaar	Bruto opp (m ²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR) ⁴	Bezettingsgraad (%) ⁵
Brussel Bovenstad	Elsenesteenweg 16	1995		A high Life		
	Elsenesteenweg 41-43	2017		Carrefour		
	Louizalaan 7	2015		Action		
				Zara		
				Camaïeu		
				Kruidvat		
				Mango		
				Zeeman		
				Medi-Market		
				ICI Paris XL		
			8.196		2.769.443	100%
Brussel Benedenstad	Nieuwstraat 98	2017		Proximus		
			150		265.462	100%
Veldstraat - Zonnestraat	Veldstraat 23-27	2003		Hennes & Mauritz		
	Veldstraat 81	2017-2018		AS Adventure		
	Zonnestraat 6-8	2015-2016		Denim Deluxe		
	Zonnestraat 10	2017-2018		Yaya		
	Volderstraat 15	2009		Residentiële huurders		
			6.597		2.251.253	90%
Brugge Centrum	Steenstraat 38	2013 2015		Massimo Dutti		
	Steenstraat 80			Hennes & Mauritz		
			3.394		1.525.531	100%
Mechelen Centrum	Bruul 39-41	2009		Rituals		
	Bruul 40-42	2017		Okaidi		
	Borzestraat 5	2017-2018		Hennes & Mauritz		
			3.932	Magma		
					942.605	100%
Leuven Centrum	Bondgenotenlaan 69-73	2008		Hennes & Mauritz		
				Claire's Belgium		
			1.495		727.268	100%

Vastgoedportefeuille per 31 december 2018

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie- jaar	Bruto opp (m ²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR) ⁴	Bezettingsgraad (%) ⁵
Namen Centrum	Galerie d'Harscamp	2016		NTS Belgium The Kase Monsieur Michael Boldrin New-Men Mayerline LCH Bar SPRL Reflet Ambre France Loisirs Belgique Club 23 parkingplaatsen		
			2.270		943.810	93%
Luik Centrum	Pont d'Ile 35	2015		Calzedonia		
	Pont d'Ile 45	2015		Levi's		
	Pont d'Ile 49	2015				
			510		388.058	87%
Kamphenhout	Mechelsesteenweg 38-42	2012		Linja Keukens Kruidvat Bricorama		
			3.322		310.753	100%
Schaarbeek	Leuvensesteenweg 610	2015		Aldi Clear Channel New Van Den Borre Brantano		
			2.964		426.191	100%

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie- jaar	Bruto opp (m ²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR) ⁴	Bezettingsgraad (%) ⁵
Philippeville	Zoning des Quatres Bras	2007-2008		Cassis Paprika Wibra Leenbakker Aniserco Kruidvat Maxi Toys		
			3.689		416.935	100%
Tielt-Winge	Gouden Kruispunt	2016		Kwantum Bouquetterie Jaqueline Redisco Trendy Bags Zeb Prémaman Euro Shoe Group Krëfel Electro Av Butt and sons Tobacco Zeeman Big Bazaar Aldi Hema Wibra Lingerie Fashion Thomas Cook retail Chausséa JBC Piocheur Seats & Sofa		
			19.096		2.492.668	100%
Antwerpen A12	Antwerpsesteenweg 13 Boomsesteenweg 666-672	2013 2017		Imetam Decolor Tony Mertens AS Adventure Brantano Prémaman		
			6.218		865.459	100%

Vastgoedportefeuille per 31 december 2018

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie- jaar	Bruto opp (m ²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR) ⁴	Bezettingsgraad (%) ⁵
Algemeen ⁶	Albrechtlaan 56 - Aalst	2002		Imetam		
	Nieuwstraat 10 - Aalst	2011		Nous Deux		
	Brusselsteenweg 41 - Aalst	2009		Décor Heytens		
	Nieuwe Stallestraat 217 - Drogenbos	2018		Trafic		
	Rue Servais Malaise - Grivegnée	2013		Lifen Ye		
	Rue Joseph Wauters 3 - Huy	2012		Euroventes		
	Avenue Wilson 510 - Jemappes	2010		New Vanden Borre		
	Tiensesteenweg 378 - Korbeek-Lo	2018		Pimkie		
	Grand Rue 19 - Bergen	voor 2000		Basic Fit		
	Rue de la Persévérance - Montignies	2010		Kruidvat		
	Rue Pont du Christ 46 - Waver	2016		NafNaf		
	Rue du Commerce 26 - Waver	voor 1998		Aldi Vaux Sur Sûre		
	Boulevard de l'Europe 41 - Waver	2010		Darchambeau Pierre		
	Rue des Français 393 - Ans	2003-2004		SMJ SOC MED DR. JAC- QUERIE		
	Molsesteenweg 56 - Balen	2003		MS Consulting		
	Hovensesteenweg 123-127 - Boechout	2009		Hydroliège		
	Hasseltweg 74 - Genk	2015		New Man		
	Lidostraat 7 - Leopoldsborg	2005		Electro AV		
	Petite Rue 18 - Moeskroen	voor 1998		Carniaux-Mohimont (Pacific)		
	Gasthuisstraat 32 - Turnhout	2008		Vito Girgenti (Satmania)		
				Het Speeleiland		
				JBC		
				Aldi		
				Aldi Heusden-Zolder		
				Budgetslager		
				Groep KBM		
				ICI Paris XL		
				JD Sports		
				H & B Elec		
				2HB		
				Beter Bed		
			21.699		2.493.626	98%
Eindtotaal			89.730		20.466.019	98%

⁶ De onroerende goederen die individueel beschouwd minder dan 1% vertegenwoordigen van de geconsolideerde activa van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen mogen in voorkomend geval op een algemene basis worden weergegeven (Bijlage B, Hoofdstuk II, afdeling III bij het GVV-KB).



Brugge- Steenstraat - H&M

Evolutie van de vastgoedportefeuille

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	372.278	378.195	350.719	346.674	356.536
Lopende huren (€ 000)	20.047	19.777	19.207	19.266	20.431
Rendement (%)	5,4%	5,2%	5,5%	5,6%	5,7%
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	20.466	19.952	19.842	19.598	20.875
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,5%	5,3%	5,7%	5,7%	5,9%
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	89.730	89.877	90.255	90.220	111.594
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	98%	99%	98%	98%	98%

Op 31 december 2018 heeft de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 98%.

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

Dit wordt ook weerspiegeld in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium waar voor de toplocaties de rendementen quasi identiek gebleven zijn in de loop van 2018. Op 31 december 2018 hebben de core city assets een gemiddeld rendement van 4,73% (4,47% op 31 december 2017) en de mixed retail locations een gemiddeld rendement van 6,62% (6,45% op 31 december 2017).

Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 5,5% naar 6,5% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 57 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5% tot 32,5%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 5,5% naar 4,5% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 83 miljoen of 22%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5% tot 22,5%.

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Alle winkelpanden van Vastned Retail Belgium zijn in 2018 gewaardeerd geweest door Cushman & Wakefield of CBRE Richard Ellis. De totale reële waarde van de portefeuille bedraagt op het einde van het boekjaar 2018 € 372 miljoen.

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 binnen het departement Retail. De huurwaarde wordt onder andere beïnvloed door:

- de ligging
- de geschiktheid van de site
- de kwaliteiten van het gebouw
- de 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 bruto waarde voor correcties. Hierop kunnen eventuele correcties (bv. kosten voor leegstand) toegepast worden, waarna de bruto waarde na correcties of ook wel de investeringswaarde (akte in de hand) bekomen wordt.

Een volgende stap is dan de investeringswaarde te verminderen met de gemiddelde transactiekosten (2,5%) om zo tot de reële waarde te komen.

In haar verslag van 31 december 2018, verklaart Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de door haar getaxeerde winkelpanden € 203.261.596 bedraagt.

CBRE

De methodologie van CBRE wordt samengevat als volgt:

Waardering op basis van de kapitalisatie van huurinkomsten

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

Indien de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de lopende huurinkomsten is ervan uitgegaan dat er bij de eerstvolgende huurhervernieuwing 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 2018 verklaart CBRE dat de reële waarde van de door haar getaxeerde winkelpanden € 169.016.038 bedraagt.

Financieel verslag





Antwerpen - Meir - Rituals

Index

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	p. 102
Geconsolideerd globaalresultaat	p. 103
Geconsolideerde balans	p. 104
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	p. 106
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	p. 108
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	p. 109
Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor geregementeerde vastgoedvennootschappen	p. 109
Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving	p. 109
Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie	p. 122
Toelichting 4. Vastgoedresultaat	p. 124
Toelichting 5. Vastgoedkosten	p. 126
Toelichting 6. Algemene kosten	p. 128
Toelichting 7. Personeelsbeloningen	p. 129
Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	p. 130
Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	p. 130
Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat	p. 131
Toelichting 11. Financieel resultaat	p. 131
Toelichting 12. Belastingen op het resultaat	p. 132
Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per aandeel	p. 133
Toelichting 14. Vaste activa	p. 136
Toelichting 15. Vlottende activa	p. 140
Toelichting 16. Eigen vermogen	p. 142
Toelichting 17. Kortlopende verplichtingen	p. 146
Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden	p. 147
Toelichting 19. Financiële instrumenten	p. 149
Toelichting 20. Berekening schuldgraad	p. 153
Toelichting 21. Verbonden partijen	p. 154
Toelichting 22. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	p. 154
Toelichting 23. Fusie en gelijkgestelde verrichtingen	p. 154
Toelichting 24. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	p. 155
Toelichting 25. Voorwaardelijke verplichtingen	p. 155
Toelichting 26. Gebeurtenissen na balansdatum	p. 155
Verslag van de commissaris	p. 156
Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium NV	p. 160

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

IN DUIZENDEN €	Toelichting	2018	2017
Huurinkomsten	4	19.352	19.018
Met verhuur verbonden kosten	4	-155	-131
NETTOHUURRESULTAAT		19.197	18.887
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.193	1.016
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.193	-1.016
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		71	58
VASTGOEDRESULTAAT		19.268	18.945
Technische kosten	5	-532	-397
Commerciële kosten	5	-189	-284
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-40	-5
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.033	-1.018
Andere vastgoedkosten	5	-41	-45
VASTGOEDKOSTEN		-1.835	-1.749
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		17.433	17.196
Algemene kosten	6	-1.175	-1.005
Andere operationele opbrengsten en kosten		32	25
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		16.290	16.216
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	0	-21
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-7.466	20.935
Ander portefeuilleresultaat	10	399	-501
OPERATIONEEL RESULTAAT		9.223	36.629
Financiële opbrengsten	11	2	4
Netto-interestkosten	11	-1.752	-2.594
Andere financiële kosten	11	-3	-5
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	11	-210	886
FINANCIEEL RESULTAAT		-1.963	-1.709
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		7.260	34.920
Vennootschapsbelasting		-20	-251
Belastingen	12	-20	-251
NETTORESULTAAT		7.240	34.669
Toelichting:			
EPRA resultaat*	13	14.470	13.306
Portefeilleresultaat*	8-9-10	7.068	20.413
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbaar elementen		162	950
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		7.240	34.669
Minderheidsbelangen		0	0

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2018	2017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)*	13	1,43	6,83
Verwaterd nettoresultaat (€)*	13	1,43	6,83
EPRA resultaat (€)*	13	2,85	2,62

Geconsolideerd globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	2018	2017
NETTORESULTAAT	7.240	34.669
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	7.240	34.669
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.240	34.669
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	Toelichting	31.12.2018	31.12.2017
Vaste activa		372.782	378.759
Immateriële vaste activa		13	15
Vastgoedbeleggingen	14	372.278	378.195
Andere materiële vaste activa	14	488	546
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3	3
Vlottende activa		1.658	1.907
Handelsvorderingen	15	330	373
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	12	151
Kas en kasequivalenten		512	367
Overlopende rekeningen	15	804	1.016
TOTAAL ACTIVA		374.440	380.666

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €		Toelichting	31.12.2018	31.12.2017
Eigen vermogen			268.442	274.508
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij			268.442	274.508
Kapitaal	16		97.213	97.213
Uitgiftepremies	16		4.183	4.183
Reserves			159.806	138.443
Nettoresultaat van het boekjaar			7.240	34.669
Minderheidsbelangen	22		0	0
Verplichtingen			105.998	106.158
Langlopende verplichtingen			97.584	98.146
Langlopende financiële schulden	18		95.161	95.625
<i>Kredietinstellingen</i>			95.161	95.625
Andere langlopende financiële verplichtingen	19		2.090	1.880
Andere langlopende verplichtingen			116	145
Uitgestelde belastingen - verplichtingen			217	496
Kortlopende verplichtingen			8.414	8.012
Voorzieningen			269	269
Kortlopende financiële schulden	18		4.850	4.400
<i>Kredietinstellingen</i>			4.850	4.400
Andere kortlopende financiële schulden	19		0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17		2.084	2.107
Andere kortlopende verplichtingen	17		603	625
Overlopende rekeningen	17		608	611
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			374.440	380.666

SCHULDGRAAD	31.12.2018	31.12.2017
Schuldgraad (max. 65%)	27,5%	27,0%

NETTOWAARDE PER AANDEEL IN €	31.12.2018	31.12.2017
Nettowaarde (reële waarde)*	52,86	54,05
Nettowaarde (investeringswaarde)*	54,78	55,83
Nettoactiefwaarde EPRA *	53,31	54,52

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

IN DUIZENDEN €	Kapitaal	Uitgifte premies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde *
Balans op 31 december 2016	97.213	4.183	142.008	-8.667
Globaalresultaat 2017				
Overboeking door resultaatverwerking 2016:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			7.517	-382
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				
Overige mutaties				
Herklassificatie unwinding swap				
Dividend boekjaar 2016				
Balans op 31 december 2017	97.213	4.183	149.525	-9.049
Globaalresultaat 2018				
Overboeking door resultaatverwerking 2017:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			21.100	-687
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				
Overige mutaties			-659	-5
Dividend boekjaar 2017				
Balans op 31 december 2018	97.213	4.183	169.967	-9.741

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

RESERVES					NETTO- RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	Minderheids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	TOTAAL RESERVES			
0	-4.149	0	1.160	130.352	20.533	0	252.281
					34.669		34.669
				7.136	-7.136		0
	889			889	-889		0
			66	66	-66		0
	890	-890		0	0		
					-12.442		-12.442
0	-2.370	-890	1.226	138.443	34.669	0	274.508
					7.240		7.240
				20.413	-20.413		0
	886			886	-886		0
			728	64	-64		0
					-13.306		-13.306
0	-1.484	-890	1.954	159.806	7.240	0	268.442

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

IN DUIZENDEN €	Toelichting	31.12.2018	31.12.2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		367	320
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		15.367	12.888
Operationeel resultaat		9.223	36.629
Betaalde interesten		-1.756	-2.763
Andere niet-operationele elementen		-231	634
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		7.703	-21.243
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		107	108
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	8	0	21
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders		318	-52
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	7.466	-20.935
• Ander portefeuilleresultaat	10	-398	501
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	19	210	-886
• Overige niet-kasstroomverrichtingen		0	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		428	-369
Beweging van activa			
• Handelsvorderingen		43	10
• Belastingvorderingen en andere vlottende activa		139	-40
• Overlopende rekeningen		273	301
Beweging van verplichtingen			
• Uitgestelde belastingen - verplichtingen		-279	455
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden		273	-1.021
• Andere kortlopende verplichtingen		-23	-3
• Overlopende rekeningen		2	-71
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-1.871	-4.024
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	14	-43	-62
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		0	-3.285
Verwerving Tim & Ilse - betaling exit taks		-232	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-1.549	-960
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		-60	-258
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		0	541
Opbrengsten uit de verkoop van andere vaste activa		8	0
Ontvangen dividenden		5	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-13.350	-8.817
Terugbetaling van leningen		-6.000	-95.942
Opname van leningen		5.986	100.025
Afwikkeling van indekkingsinstrumenten		0	-494
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-30	36
Betaling van dividenden	13	-13.306	-12.442
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		513	367

Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1.

Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen

Vastned Retail Belgium NV heeft als beursgenoteerde openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS), zoals aanvaard binnen de Europese Unie. In het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen is als bijlage C een schema voor zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde jaarrekening van de gereguleerde vastgoedvennootschappen gepubliceerd.

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

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

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

Toelichting 2.

Grondslagen voor de financiële verslaggeving

A. Verklaring van overeenstemming

Vastned Retail Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2018 omvat de vennootschap en haar perimervennootschappen (de “Groep”). De jaarrekening van Vastned Retail Belgium is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 11 maart 2019 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2019.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (‘IASB’) en de International Financial Reporting Interpretations Committee (‘IFRIC’), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2018.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2018

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Wijzigingen in IFRS 2 *Op aandelen gebaseerde betalingen* – Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties, van toepassing per 1 januari 2018
De wijzigingen verduidelijken de effecten van voorwaarden voor onvoorwaardelijke toezegging op de waardering van een op aandelen gebaseerde betalingstransactie die wordt afgewikkeld in geldmiddelen; de classificatie van een op aandelen gebaseerde betalingstransactie die netto wordt afgewikkeld na inhouding van bronbelasting (‘roerende voorheffing’); en de verwerking van een op aandelen gebaseerde betalingstransactie wanneer door een wijziging van de voorwaarden afwikkeling in eigen-vermogensinstrumenten zal plaatsvinden in plaats van in geldmiddelen. De wijzigingen worden prospectief toegepast. Retrospectieve toepassing is toegestaan als dit voor alle wijzigingen wordt toegepast en er aan andere criteria is voldaan. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Deze wijzigingen zijn niet van toepassing op de groep.
- Wijzigingen in IFRS 4 *Verzekeringscontracten* – Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4, van toepassing per 1 januari 2018
De wijzigingen hebben tot doel de gevolgen enigszins te beperken van het niet gelijktijdig invoeren van de nieuwe standaard voor financiële instrumenten, IFRS 9 en IFRS 17 Verzekeringscontracten, die IFRS 4 vervangt. De wijzigingen bieden entiteiten die verzekeringscontracten uitgeven twee keuzemogelijkheden: tijdelijke vrijstelling van de toepassing van IFRS 9 (de uitstel-

benadering); en de 'overlay'-benadering. De tijdelijke vrijstelling wordt voor het eerst toegepast op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Een entiteit kan kiezen voor de 'overlay'-benadering wanneer zij voor het eerst IFRS 9 toepast en deze benadering retrospectief toepast op financiële activa die zijn aangewezen bij de overgang naar IFRS 9. De entiteit past enkel vorige boekjaren aan in samenhang met de 'overlay'-benadering indien zij de vorige boekjaren aanpast in het kader van de eerste toepassing van IFRS 9. Deze wijzigingen zijn niet van toepassing op de Groep.

- IFRS 9 *Financiële instrumenten*, van toepassing per 1 januari 2018
IFRS 9 Financiële instrumenten vervangt IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering, alsmede alle voorgaande versies van IFRS 9. IFRS 9 brengt alle drie aspecten van het project verwerking van financiële instrumenten samen: classificatie en waardering, bijzondere waardevermindering en hedge accounting. IFRS 9 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Retrospectieve toepassing is verplicht, behalve voor hedge accounting. Er hoeven geen toelichtingen te worden verstrekt met betrekking tot vorige boekjaren. Hedge accounting wordt in het algemeen prospectief toegepast, met een beperkt aantal uitzonderingen.
Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, is de impact op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium beperkt.
- IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten*, inclusief wijzigingen in IFRS 15: Ingangsdatum van IFRS 15 en Verduidelijking van IFRS 15, van toepassing per 1 januari 2018
IFRS 15 vervangt IAS 11 Onderhanden projecten in opdracht van derden, IAS 18 Opbrengsten en daarmee verband houdende interpretaties en is van toepassing op alle opbrengsten die voortvloeien uit contracten met klanten, tenzij die contracten binnen het toepassingsgebied van andere standaarden vallen. IFRS 15 stelt een vijfstappenmodel op voor de verwerking van opbrengsten van contracten met klanten. Onder IFRS 15 worden opbrengsten opgenomen tegen een bedrag dat de vergoeding weerspiegelt waarop een entiteit recht verwacht te hebben in ruil voor de overdracht van goederen of diensten aan een klant. IFRS 15 vereist dat entiteiten rekening houden met alle relevante feiten en omstandigheden bij de toepassing van elke stap van het model op hun contracten met klanten. De standaard specificeert ook de verwerking van de volgende kosten voor het verkrijgen van een contract

en de kosten die rechtstreeks verband houden met de uitvoering van een contract. Bovendien vereist de standaard uitgebreide toelichtingen.

IFRS 15 heeft geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Vastned Retail Belgium vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, heeft ook dit geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium.

- Wijzigingen in IAS 40 *Vastgoedbeleggingen* – Herclassificatie van vastgoedbeleggingen, van toepassing per 1 januari 2018
De wijzigingen verduidelijken wanneer een entiteit vastgoed, inclusief vastgoed in aanbouw of ontwikkeling naar of vanuit vastgoedbeleggingen, moet herclassificeren. De wijzigingen bepalen dat er een wijziging in het gebruik plaatsvindt zodra het vastgoed voldoet, of niet langer voldoet, aan de definitie van vastgoedbeleggingen en er bewijs is van de wijziging in het gebruik. Een verandering in de intenties van het management voor het gebruik van een vastgoed is niet voldoende als bewijs voor een wijziging in het gebruik. Aangezien de huidige praktijk van de Groep in overeenstemming is met de wijzigingen, verwacht de Groep echter geen effect op haar geconsolideerde jaarrekening.
- IFRIC 22 *Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen*, van toepassing per 1 januari 2018
De interpretatie verduidelijkt dat, bij de bepaling van de toe te passen contante wisselkoers bij eerste opname van het bijbehorende actief, (een deel van de) uitgaven of (een deel van de) inkomsten bij het afboeken van een niet-monetair actief of niet-monetaire verplichting dat betrekking heeft op een vooruitbetaling, de datum van de transactie de datum is waarop een entiteit het niet-monetaire actief of de niet-monetaire verplichting voortvloeiend uit de vooruitbetaling voor het eerst opneemt. Indien meerdere vooruitbetalingen plaatsvonden, moet de entiteit voor elke vooruitbetaling de transactiedatum bepalen.
Deze interpretatie is niet van toepassing voor de Groep aangezien zij geen transacties heeft in vreemde valuta.
- Jaarlijkse verbeteringen - cyclus 2014-2016, van toepassing per 1 januari 2018
De '2014-2016 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken. Het betreft de volgende verbeteringen:

- IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures – Verduidelijking dat de keuze om de investeringen te waarderen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, kan worden gemaakt per afzonderlijke investering. De wijzigingen verduidelijken dat een entiteit die durfkapitaal ('venture capital') verstrekt, of een andere in aanmerking komende entiteit, ervoor kan kiezen om bij eerste opname per afzonderlijke investering haar investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures te waarderen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening. Als een entiteit die zelf geen beleggingsentiteit vormt, een belang heeft in een geassocieerde deelneming of joint venture die een beleggingsentiteit is, dan kan ze ervoor kiezen om bij toepassing van de vermogensmutatiemethode de door de geassocieerde deelneming of joint venture toegepaste waardering tegen reële waarde te handhaven. Deze keuze wordt voor iedere geassocieerde deelneming of joint venture afzonderlijk gemaakt ten laatste op de datum (a) van eerste opname van de geassocieerde deelneming of joint venture; (b) waarop de geassocieerde deelneming of joint venture een beleggingsentiteit wordt; of (c) waarop de geassocieerde deelneming of joint venture voor het eerst een moedermaatschappij wordt. Deze wijzigingen hebben geen effect op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2018

De volgende wijzigingen die vanaf volgend boekjaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen materiële impact te hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de GVV:

- IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* - Definitie van een bedrijf, van toepassing per 1 januari 2020
De wijzigingen met beperkt toepassingsgebied verduidelijken hoe te bepalen of een verworven geheel van activiteiten en activa een bedrijf is of niet. De wijzigingen verduidelijken de minimumvereisten voor een bedrijf; schrappen de beoordeling of marktdeelnemers al dan niet in staat zijn om ontbrekende elementen te vervangen; geven leidraden om entiteiten te helpen beoordelen of een verworven proces substantieel is; beperken de definities van een bedrijf en van output; en introduceren een facultatieve reële waarde concentratietest. Ondernemingen zijn verplicht om de gewijzigde definitie van een bedrijf toe te passen op acquisities die plaatsvinden op of na 1 januari 2020. Vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zullen enkel van toepassing zijn op toekomstige bedrijfscombinaties van de Groep.
- Wijzigingen in IFRS 9 *Financiële instrumenten* – Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie, van toepassing per 1 januari 2019
Onder IFRS 9 kan een schuldinstrument worden

gemeten tegen geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in niet-gerealiseerde resultaten, op voorwaarde dat de contractuele kasstromen 'uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente zijn op de uitstaande hoofdsom' (het SPPI-criterium) en het instrument in het geschikte bedrijfsmodel wordt gehouden voor die classificatie. De wijziging aan IFRS 9 verduidelijkt dat een financieel actief voldoet aan het SPPI-criterium ongeacht of de gebeurtenis of omstandigheid die de oorzaak is van de vroegtijdige beëindiging van het contract en ongeacht welke partij een redelijke compensatie betaalt of ontvangt voor de vroegtijdige beëindiging van het contract.

De wijzigingen moeten retroactief worden toegepast en zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. De wijzigingen zullen geen effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

- IFRS 16 *Leases*, van toepassing per 1 januari 2019
IFRS 16 vervangt IAS 17 *Leases*, IFRIC 4 *Vaststelling of een overeenkomst een leaseovereenkomst bevat*, SIC-15 *Operationele leases – Incentives* en SIC- 27 *Evaluatie van de economische realiteit van transacties in de juridische vorm van een leaseovereenkomst*. IFRS 16 zet de beginselen uiteen voor de erkenning, waardering, presentatie en toelichting van leases en vereist dat lessees alle leases, onder één model, boekhoudkundig op de balans verwerken. Deze verwerking is vergelijkbaar met de verwerking van financiële leases onder IAS 17. De standaard bevat twee vrijstellingen van opname voor lessees – leases van activa met een geringe waarde (bijv. personal computers) en leases met een korte looptijd (d.w.z. leases met een leasetermijn van ten hoogste 12 maanden). Op de aanvangsdatum van een lease erkent een lessee een verplichting om leasebetalingen te verrichten (d.w.z. de leaseverplichting) en een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief te gebruiken gedurende de leasetermijn (d.w.z. het gebruiksrecht op het actief). Lessees zijn verplicht om de rente op de leaseverplichting en de afschrijving op het gebruiksrecht afzonderlijk te erkennen. Lessees zullen ook verplicht zijn om de leaseverplichting te herwaarderen wanneer zich bepaalde gebeurtenissen voordoen (bijv. een wijziging in de leasetermijn, een wijziging in toekomstige leasebetalingen als gevolg van een verandering in een index of tarief gebruikt deze betalingen te bepalen). Doorgaans zal de lessee het bedrag van de herwaardering van de leaseverplichting als een aanpassing van het gebruiksrecht erkennen.

De verwerking van leases door lessors is onder IFRS 16 in grote lijnen gelijk aan de huidige verwerkingswijze onder IAS 17. Lessors blijven alle leases classificeren aan de hand van hetzelfde classificatieprincipe als in IAS 17 en blijven een onderscheid maken tussen twee soorten leases: operationele en financiële leases.

IFRS 16 vereist verder dat lessees en lessors uitgebreidere toelichtingen verschaffen dan onder IAS 17.

IFRS 16 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan, maar niet voordat IFRS 15 wordt toepast. Voor een lessee is volledige retrospectieve toepassing of een aangepaste retrospectieve toepassing vereist. Op grond van de overgangsbepalingen zijn bepaalde vrijstellingen toegestaan.

In 2018 heeft Vastned Retail Belgium een gedetailleerde impactanalyse van IFRS 16 uitgevoerd. Samengevat heeft IFRS 16 naar verwachting een effect van € 1,2 miljoen op de balans. Er wordt een toename verwacht van de materiële vaste activa (gebruiksrechten) per 1 januari 2019 alsook van de leaseverplichtingen op lange termijn en korte termijn. Door de toepassing van IFRS 16 zal de bedrijfswinst van de Groep verbeteren, terwijl haar interestlasten zullen toenemen. Dit komt door de wijziging in de boekhoudkundige erkenning van leasingkosten die onder IAS 17 geclassificeerd werden als operationele leases.

- IFRS 17 *Verzekeringscontracten*¹, van toepassing per 1 januari 2021
IFRS 17, een nieuwe standaard voor verzekeringscontracten die de erkenning en waardering, presentatie en toelichting ervan behandelt, vervangt IFRS 4 *Verzekeringscontracten*. IFRS 17 is van toepassing op alle soorten verzekeringscontracten (d.w.z. levensverzekering, schadeverzekering, directe verzekering en herverzekering), ongeacht het type entiteit dat deze uitgeeft, evenals op bepaalde garanties en financiële instrumenten met discretionaire winstdeling. Er gelden enkele uitzonderingen op het toepassingsgebied. De algemene doelstelling van IFRS 17 is om een boekhoudmodel voor verzekeringscontracten te bieden dat nuttiger en consistent is voor verzekeraars. In tegenstelling tot de vereisten in IFRS 4, die grotendeels gebaseerd zijn op het verderzetten van vorige lokale grondslagen voor financiële verslaggeving, biedt IFRS 17 een model voor verzekeringscontracten dat alle relevante aspecten van verslaggeving behandelt. De basis van IFRS 17 is het algemeen model, aangevuld met een specifieke aanpassing voor bepaalde winstdelende contracten ('variable fee approach') en een vereenvoudigd model voor met name kortlopende contracten ('premium allocation approach').

IFRS 17 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2021. Het aanpassen van vorige boekjaren is verplicht. Eerdere toepassing is toegestaan, mits tevens IFRS 9 en IFRS 15 worden toegepast op of voor de datum van eerste toepassing van IFRS 17. Deze standaard is niet van toepassing op de Groep.

- Wijzigingen in IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening en IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingwijzigingen en fouten* – Definitie van materieel, van toepassing per 1 januari 2020
De gewijzigde definitie van materieel verduidelijkt dat bij de materialiteitsbeoordeling rekening moet worden

gehouden met hoe van primaire gebruikers redelijkerwijze kan worden verwacht dat ze beïnvloed worden in het maken van economische beslissingen. De wijzigingen verduidelijken dat de materialiteitsbeoordeling zal afhangen van de aard of de omvang van de informatie. De wijzigingen verduidelijken ook dat in de beoordeling of informatie redelijkerwijze beslissingen van primaire gebruikers kan beïnvloeden, een entiteit rekening moet houden met de kenmerken van die gebruikers en met haar eigen omstandigheden. De wijzigingen aan IAS 1 en IAS 8 moeten worden toegepast op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020. De wijzigingen moeten prospectief worden toegepast en vervroegde toepassing is toegestaan. Aangezien de huidige praktijk van de Groep in overeenstemming is met de wijzigingen, verwacht de Groep geen effect op haar geconsolideerde jaarrekening.

- Wijzigingen in IAS 19 *Personeelsbeloningen* - Wijzigingen, Inperking of Afwikkeling van een Plan, van toepassing per 1 januari 2019
- De wijzigingen hebben betrekking op de boekhoudkundige verwerking wanneer zich tijdens een boekjaar een wijziging, inperking of afwikkeling van een plan voordoet. De wijzigingen bepalen dat wanneer zich tijdens het boekjaar een wijziging, inperking of afwikkeling van een plan voordoet, een entiteit vereist is om:
 - De lopende dienstverleningskosten moet bepalen voor de rest van het boekjaar na de wijziging, inperking of afwikkeling van een plan, waarbij de actuariële onderstellingen worden gebruikt om de nettoverplichting (actief) uit hoofde van toegezegde pensioenrechten die weergeeft welke voordelen het plan biedt en de planactiva na die gebeurtenis, opnieuw te waarderen; en
 - De netto-interest moet bepalen voor de rest van het boekjaar na de wijziging, inperking of afwikkeling van een plan, aan de hand van de nettoverplichting (actief) uit hoofde van toegezegde pensioenrechten die weergeeft welke voordelen het plan biedt en de planactiva na die gebeurtenis, en de discount rate die wordt gebruikt om die nettoverplichting (actief) uit hoofde van toegezegde pensioenrechten opnieuw te waarderen.

De wijzigingen verduidelijken ook dat een entiteit eerst de aan het dienstjaar toegerekende pensioenkosten, of winst of verlies bepaalt op een afwikkeling, zonder rekening te houden met de gevolgen van het actiefplafond. Dit bedrag wordt opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Een entiteit bepaalt dan het effect van het actiefplafond na de wijziging, inperking of afwikkeling van het plan. Alle wijzigingen in dat effect, met uitzondering van bedragen die opgenomen zijn in de netto-rente, worden opgenomen in overige niet-gerealiseerde resultaten. De wijzigingen moeten prospectief worden toegepast op wijzigingen, inperkingen of afwikkelingen van plannen die zich voordoen bij of na het begin van het eerste boekjaar dat begint op of na 1 januari 2019, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan.

¹ Nog niet goedgekeurd door de EU per 2 november 2018.

Deze wijzigingen zullen enkel van toepassing zijn op toekomstige wijzigingen, inperkingen of afwikkelingen van plannen van de Groep.

- Wijzigingen in IAS 28 *Investerings in geassocieerde ondernemingen en joint ventures*- Langetermijnbelangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures², van toepassing per 1 januari 2019
De wijzigingen verduidelijken dat een onderneming IFRS 9 Financiële instrumenten toepast op langetermijnbelangen termijn in een geassocieerde deelneming of joint venture waarop de vermogensmutatiemethode niet is toegepast maar die in werkelijkheid deel uitmaken van de netto-investering in de geassocieerde deelneming of joint venture (langetermijnbelangen). Deze verduidelijking is relevant omdat ze inhoudt dat het verwachte kredietverliesmodel in IFRS 9 van toepassing is op dergelijke langetermijnbelangen. De wijzigingen verduidelijkten ook dat, bij toepassing van IFRS 9, een entiteit geen rekening houdt met verliezen van de geassocieerde deelnemingen en joint ventures, of waardeverminderingen op de netto-investering, opgenomen als aanpassingen aan de netto-investering in de geassocieerde deelneming of joint venture die het gevolg zijn van de toepassing van IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures. De wijzigingen moeten retroactief worden toegepast en zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Er kunnen uitzonderingen van toepassing zijn. Aangezien de Groep geen dergelijke langetermijnbelangen heeft in haar geassocieerde deelnemingen en joint ventures zullen de wijzigingen geen effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.
- IFRIC 23 *Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen*, van toepassing per 1 januari 2019
- De interpretatie heeft betrekking op de verwerking van winstbelastingen in het toepassingsgebied van IAS 12 Winstbelastingen wanneer er onzekerheid is over de fiscale behandeling en is niet van toepassing op belastingen of heffingen die buiten het toepassingsgebied van IAS 12 vallen, en omvat evenmin specifieke ondersteuning voor de verwerking van rente en boetes. De interpretatie behandelt specifiek het volgende:
 - Of een entiteit onzekere fiscale behandeling afzonderlijk in aanmerking neemt;
 - De veronderstellingen die een entiteit maakt omtrent de toetsing van de fiscale behandeling door de belastingautoriteiten;
 - Hoe een entiteit het fiscale resultaat, belastinggrondslagen, niet-gecompenseerde fiscale verliezen, ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden en belastingtarieven bepaalt;
 - Hoe een entiteit wijzigingen van feiten en omstandigheden in aanmerking neemt.
 Een entiteit moet bepalen of elke onzekere fiscale behandeling afzonderlijk of samen met een of meer andere onzekere fiscale behandelingen in aanmerking moet worden genomen. De benadering die het wegnemen van

de onzekerheid het best voorspelt, verdient de voorkeur. De interpretatie is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Daarbij zijn bepaalde overgangsvrijstellingen toegestaan. De Groep zal de interpretatie toepassen vanaf de ingangsdatum, echter verwacht de Groep geen materieel effect op haar geconsolideerde jaarrekening.

- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2015-2017, van toepassing per 1 januari 2019

Voorstellingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden €, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld op basis van het historische kostprincipe, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, afgeleide financiële instrumenten en investeringen beschikbaar voor verkoop, die gewaardeerd worden aan hun reële waarde.

Eigen vermogen-instrumenten of afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd aan kostprijs wanneer het instrument in kwestie geen marktprijs heeft op een actieve markt en wanneer andere methodes waarmee de reële waarde op een redelijke wijze bepaald kan worden, ongeschikt of onuitvoerbaar zijn. Afdedekte activa en passiva worden gewaardeerd aan een reële waarde, rekening houdend met het afdedekte risico. De boekhoudprincipes worden consistent toegepast en de geconsolideerde jaarrekening wordt vóór winstverdeling opgesteld zoals voorgesteld aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

De opstelling van de financiële staten volgens de IFRS-normen, vereist het maken van inschattingen en veronderstellingen die de bedragen welke opgenomen zijn in de financiële staten beïnvloeden, namelijk:

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.

² Nog niet goedgekeurd door de EU per 8 november 2018.

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 2018 zowel als eiseres als verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die (volgens de informatie waarover de vennootschap op datum van dit jaarverslag beschikt) naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke weerslag zullen hebben op de activa, passiva of resultaten van de vennootschap.

Deze inschattingen gaan uit van een ‘going-concern’-principe en zijn bepaald in functie van de op dat moment beschikbare informatie. De inschattingen kunnen herzien worden indien de omstandigheden waarop zij bepaald werden evolueren of indien er nieuwe informatie beschikbaar is. De reële uitkomsten kunnen verschillend zijn van de inschatting.

B. Consolidatieprincipes

a. Perimetervennootschappen

Een perimetervennootschap is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de veranderlijke opbrengsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van de opbrengsten te beïnvloeden. De jaarrekening van een perimetervennootschap 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 perimetervennootschappen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiodes van de perimetervennootschap komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

b. Geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de perimetervennootschappen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep worden bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. Alle transacties tussen groepsondernemingen zijn at arm's length. De lijst van perimetervennootschappen is in Toelichting 22 opgenomen.

C. 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 of badwill”), 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 die 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 volgend boekjaar.

In het geval van de verkoop of in geval van verlies van controle bij een gedeeltelijke verkoop van een perimetervennootschap, 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 perimetervennootschap die voorheen reeds gecontroleerd werd of wanneer de Groep een deel van een belang in een perimetervennootschap 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.

D. Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. Monetair activa en verplichtingen in vreemde valuta worden

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

E. 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 huurkortingen en -voordelen (incentives) worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

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

F. 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.

G. Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de vorige reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Dergelijke vergelijking gebeurt minstens viermaal 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.

H. Financieel resultaat

Netto intrestkosten

De netto intrestkosten omvatten intresten verschuldigd op leningen berekend volgens de effectieve rente-methode, alsook de netto verschuldigde intrest op indekkingsproducten die worden geboekt in de resultatenrekening (exclusief de reële waarde aanpassingen). Rente-inkomsten worden pro-rata temporis opgenomen in de resultatenrekening, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief.

Andere financiële kosten

De andere financiële kosten omvatten voornamelijk bankkosten.

I. Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperioden verschuldigde en verrekenbare belastingen, alsmede de verschuldigde exit tax. De belastinglast 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 gereguleerde vastgoedvennootschap overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

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

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

doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders volledig als vordering en opbrengst erkend op 1 januari van elk boekjaar. De netto impact op de resultatenrekening blijft aldus beperkt tot de niet doorrekenbare/recupereerbare onroerende voorheffing die op 1 januari volledig erkend wordt als kost en niet wordt gespreid over het boekjaar.

J. Uitgestelde belastingen

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

K. Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

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

L. Immateriële vaste activa

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

M. Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

a. Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten zowel alle gebouwen en terreinen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik alsook de gebouwen in ontwikkeling of renovatie die toekomstige huurinkomsten zullen genereren.

b. Eerste opname en waardering

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

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

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

c. Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (fair value) in overeenstemming met IAS 40. De reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten. Aldus wordt de reële waarde verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten af te trekken.

- De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening

3 Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrughe (de Crombrughe & Partners).

4 De BE-REIT vereniging is een vereniging die de 17 Belgische GW's groepeerd en is opgericht ter behartiging van de belangen van de GWV-sector.

5 Zie persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016 "Confirmation of the rate used for the fair value calculation of properties of BE-REITs".

wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of BTW als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen.

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

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen³ en de BE-REIT vereniging⁴ gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect is berekend van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode. Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven⁵. Het percentage zal elke 5 jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

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

Na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de

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

d. Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee. Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse nettohuur ontvangen van de huurders, vermindert met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

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

e. Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

f. Activa bestemd voor verkoop

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

N. Andere materiële vaste activa

a. Definitie

De vaste activa onder zeggenschap van de entiteit die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen worden geclassificeerd als “Andere materiële vaste activa”.

b. Waardering

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

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

c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen

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 waardevermindervingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardevermindervingsverlies 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 waardevermindervingsverliezen. 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.

O. Waardevermindervingsverliezen

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

P. 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 waardevermindervingsverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening voor geschatte niet realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardevermindervingsverlies 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 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. Intrestdragende leningen

Intrestdragende 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 intrestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

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

i. Eigen aandelen

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

Q. Voorzieningen

Een voorziening is een verplichting van een onzekere omvang of met 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.

R. Vergoeding na uitdiensttreding

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" bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient de werkgever een minimum rendement te

garanderen en bijgevolg dient dit contract geclassificeerd te worden als een “defined benefit” plan. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet-Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst-en-verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen.

S. 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

T. Segmentrapportering

De gesegmenteerde informatie is voorgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt teneinde beslissingen te nemen. De “chief operating decision makers” zijn de effectieve leiders van de vennootschap. De operationele segmenten zijn bepaald daar zij op langere termijn blijf geven van soortgelijke financiële prestaties daar ze vergelijkbare economische kenmerken vertonen op basis van geschatte huurwaarde, investeringspotentieel en restwaarde.

De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en passiva die ofwel rechtstreeks ofwel op een redelijke basis aan een segment kunnen worden toegewezen. De gesegmenteerde informatie wordt weergegeven op basis van de geografische spreiding van waar het vastgoed gelegen is en op basis van het type vastgoed, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen core city assets en mixed retail locations.

U. 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.



Mechelen - Bruul - H&M

Toelichting 3.

Gesegmenteerde informatie

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

1. **per bedrijfssegment:** deze segmenteringsbasis is onderverdeeld in “core city assets en mixed retail locations”
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 core city assets en de mixed retail locations.

- De categorie “core city assets” omvat de topwinkelpan- den die gelegen zijn op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.
- De categorie “mixed retail locations” omvat enerzijds de binnenstadswinkels buiten de premium steden en anderzijds alleenstaande gebouwen of retailparken gelegen langs belangrijke verkeersassen en meestal

met een grootschalige verkoopoppervlakte (vanaf 400 m²) en baanwinkels van hoge kwaliteit. Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcentreerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking.

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

Winst-en-verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Core city assets		Mixed retail locations		Corporate		TOTAAL	
IN DUIZENDEN €	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Huurinkomsten	9.784	9.564	9.568	9.454			19.352	19.018
Met verhuur verbonden kosten	5	1	-160	-132			-155	-131
NETTOHUURRESULTAAT	9.789	9.565	9.408	9.322			19.197	18.887
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	1	0	70	58			71	58
VASTGOEDRESULTAAT	9.790	9.565	9.478	9.380			19.268	18.945
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.841	8.634	8.438	8.430	-989	-848	16.290	16.216
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	-21			0	-21
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.671	10.348	-2.795	10.587			-7.466	20.935
Ander portefeuilleresultaat	292	-241	107	-260			399	-501
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	4.462	18.741	5.750	18.736	-989	-848	9.223	36.629
Financieel resultaat					-1.963	-1.709	-1.963	-1.709
Belastingen					-20	-251	-20	-251
NETTORESULTAAT	4.462	18.741	5.750	18.736	-2.972	-2.808	7.240	34.669

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Core city assets		Mixed retail locations		TOTAAL	
IN DUIZENDEN €	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Reële waarde van het vastgoed	221.076	224.288	151.202	153.907	372.278	378.195
• waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	1.459	500	90	460	1.549	960
• waarvan verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	6.142	0	0	0	6.142
• waarvan aankopen/verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	0	-561	0	-561
Investeringswaarde van het vastgoed	226.603	229.895	154.982	157.755	381.585	387.650
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	4,4%	4,3%	6,3%	6,1%	5,2%	5,0%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	24.535	24.544	65.195	65.333	89.730	89.877
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	98%	100%	98%	98%	98%	99%

Per geografische regio

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

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
IN DUIZENDEN €	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Huurinkomsten	13.310	12.987	2.646	2.747	3.396	3.284	19.352	19.018
Reële waarde van het vastgoed	267.896	272.686	39.427	40.812	64.955	64.697	372.278	378.195
Investeringswaarde van het vastgoed	274.594	279.503	40.412	41.833	66.579	66.314	381.585	387.650
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,0%	5,0%	6,7%	7,4%	5,2%	5,2%	5,2%	5,3%
Investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	1.549	960	0	0	0	0	1.549	960
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	-561	0	0	0	0	0	-561

Toelichting 4.

Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Huur	19.980	19.582
Huurskortingen	-659	-655
Vergoeding voor vroegtijdige verbroken huurcontracten	31	91
Totaal huurinkomsten	19.352	19.018

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 huurskortingen en huursvoordelen. De huurskortingen 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 123 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkom-

sten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 52% (51% in 2017) van de huurinkomsten uit, zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 18% van de huurinkomsten (18% in 2017). In 2018 zijn er 3 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Vastned Retail Belgium (3 huurders in 2017).

Op 31 december 2018 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 18,9% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium.

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 €	2018	2017
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	18.260	19.380
Tussen één en vijf jaar	21.179	18.520
Meer dan vijf jaar	0	0
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	39.439	37.900

De toekomstige minimum huurinkomsten per 31 december 2018 zijn gestegen met € 1,5 miljoen ten opzichte van

vorig boekjaar als een gevolg van de huurnieuwelingen en nieuwe huurcontracten afgesloten tijdens het boekjaar.

Met verhuur verbonden kosten

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-116	-113
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-56	-23
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	17	5
Totaal met verhuur verbonden kosten	-155	-131

De met verhuur verbonden kosten betreffen waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden als de boekwaarde hoger is dan de

geschatte realisatiewaarde, alsook de kosten en opbrengsten van de verhuring van gebouwen die niet in de vorige rubriek behoren.

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

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	39	26
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.154	990
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.193	1.016
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-39	-26
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.154	-990
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.193	-1.016
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder. Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing en huurlasten. Vastned Retail Belgium oefent haar activiteiten zelf uit en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het uitvoerend beheer van het winkelcomplex “Jardin d’Hars-

camp” te Namen en het technisch beheer van het winkel-pand aan de Elsenesteenweg 41-43 te Brussel. Dit beheer staat evenwel onder toezicht van de operationele CEO van Vastned Retail Belgium die de nodige interne controles heeft ingebouwd. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Toelichting 5.

Vastgoedkosten

Technische kosten

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Recurrente technische kosten	-83	-98
Verzekeringspremies	-88	-103
Recuperatie verzekeringspremies	5	5
Niet-recurrente technische kosten	-449	-299
Groot onderhoud	-452	-292
Schadegevallen	0	-14
Vergoeding van schadegevallen door verzekering	3	7
Totaal technische kosten	-532	-397

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

De technische kosten zijn in het boekjaar 2018 gestegen ten opzichte van 2017 als gevolg van twee complexe dakrenovaties welke werden uitgevoerd aan geklasseerde panden in Antwerpen. Deze renovaties werden initieel gebudgetteerd in 2017 maar wegens een te grote complexiteit zijn deze niet meer kunnen starten in 2017. Hierdoor heeft er een verschuiving van de kosten met betrekking tot onderhoudswerken plaatsgevonden tussen boekjaar 2017 en 2018.

Commerciële kosten

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Makelaarscommissies	-37	-70
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-152	-214
Totaal commerciële kosten	-189	-284

Commerciële kosten omvatten makelaarscommissies en erelonen van advocaten. De commissies betaald aan makelaars na eenerverhuur worden ten laste van het resultaat opgenomen aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

De daling in de commerciële kosten is hoofdzakelijk toe te wijzen aan de daling van de erelonen van advocaten in het kader van huurhernieuwingsprocedures.

Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Leegstandslasten van het boekjaar	-59	-61
Leegstandslasten van vorige boekjaren	17	13
Onroerende voorheffing leegstand	-54	-82
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	56	125
Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-40	-5

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 €	2018	2017
Externe beheersvergoedingen	-12	-16
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.021	-1.002
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	-157	-136
<i>Personeelsbeloningen</i>	-557	-567
<i>Overige kosten</i>	-307	-299
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.033	-1.018

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de directie en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor

het beheer van de portefeuille en de verhuringen, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

Andere vastgoedkosten

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-22	-18
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	2	-12
Overige kosten/opbrengsten	-21	-15
Totaal andere vastgoedkosten	-41	-45

De andere vastgoedkosten omvatten voornamelijk de onroerende voorheffing dewelke contractueel ten laste is van Vastned Retail Belgium. Dit betreft voornamelijk de

onroerende voorheffing die niet kan doorgerekend worden aan de residentiële huurders.

Toelichting 6.

Algemene kosten

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Belasting ICB	-254	-233
Ereloon commissaris	-92	-68
Bezoldigingen bestuurders	-32	-35
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-7	-10
Personeelsbeloningen	-422	-318
Advieskosten	-31	-17
Overige kosten	-322	-309
Totaal algemene kosten	-1.175	-1.005

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vennootschap en de algemene kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn onder andere algemene administratieve kosten, kosten van het

personeel dat zich met het beheer van de vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.



Tielt-Winge - Gouden Kruispunt

Toelichting 7.

Personeelsbeloningen

IN DUIZENDEN €	2018			2017		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
Vergoedingen van de werknemers	322	363	685	337	261	598
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	175	157	332	208	153	361
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	9	8	17	9	6	15
Sociale zekerheid	51	46	97	62	45	107
Variabele vergoedingen	14	13	27	14	10	24
Overige lasten	73	139	212	44	47	91
Vergoedingen van het directiecomité	234	59	293	230	57	287
Voorzitter directiecomité	0	0	0	0	0	0
<i>Vaste vergoeding</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Variabele vergoeding</i>	0	0	0	0	0	0
Andere leden directiecomité	234	59	293	230	57	287
<i>Vaste vergoeding</i>	218	55	273	214	53	267
<i>Variabele vergoeding</i>	16	4	20	16	4	20
<i>Pensioenverplichtingen</i>	0	0	0	0	00	0
Totaal personeelsbeloningen	556	422	978	567	318	885

Het aantal werknemers op jaareinde 2018, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 3 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (respectievelijk 3 en 2 in 2017) en 2,6 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van de vennootschap (respectievelijk 2,6 en 1 in 2017). Het aantal directieleden bedraagt 3 personen.

De stijging in de personeelsbeloningen per 31 december 2018 met € 0,1 miljoen in vergelijking met dezelfde periode vorig boekjaar en bij een gelijkblijvend personeelsbestand is volledig te verklaren door de toename van de interim personeelskosten om de continuïteit te kunnen bewaren tijdens de tijdelijke afwezigheid van 2 voltijdse werknemers.

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" bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient de werkgever een minimum rendement te garanderen en bijgevolg dient dit contract geïnclassificeerd te worden als een "defined benefit" plan. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet-Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst-en-verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor het boekjaar 2018 bedragen deze bijdragen € 15.000 (€ 15.000 in 2017). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2018 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

Toelichting 8.

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Aanschaffingswaarde	0	1.059
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	0	-498
Boekwaarde (reële waarde)	0	561
Verkoopprijs	0	550
Verkoopkosten	0	-9
Netto verkoopopbrengst	0	541
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-20

Vastned Retail Belgium heeft in 2018 geen desinvesteringen uitgevoerd. In 2017 werd in totaal 1 niet-strategisch winkelpand op een secundaire locatie verkocht met een totale reële waarde van € 0,5 miljoen of circa 0,1% van haar totale vastgoedportefeuille.

De nettoverkoopprijs lag gemiddeld circa 3,7% lager dan de boekwaarde (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap).

Toelichting 9.

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	2.363	26.571
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-9.829	-5.636
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.466	20.935

In 2018 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille gedaald met 1,5% ten opzichte van jaareinde 2017. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2018 dan ook negatief en bedragen € -7,5 miljoen in vergelijking met € 20,9 miljoen in 2017.

De daling van de reële waarde in 2018 is voornamelijk het gevolg van een daling van de geschatte markthuren zowel in het segment van de core city assets als bij de mixed retail locations.

Toelichting 10.

Ander portefeuilleresultaat

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	286	-52
Portefeuilleresultaat als gevolg van fusie verrichtingen en daarmee gelijkgestelde verrichtingen	112	-449
Totaal ander portefeuilleresultaat	398	-501

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € 0,4 miljoen in boekjaar 2018 en bevat voornamelijk variatie in de spreiding van de toegestane huurkortingen. De stijging van het resultaat ten opzichte van vorig boekjaar is te verklaren doordat boekjaar 2017 de onmiddellijke inresultaatname

bevatte van het prijsverschil van € -0,4 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschap RR Developments NV (eigenaar van de core city assets gelegen aan de Steenhouwersvest 44-48 te Antwerpen) op 3 juli 2017.

Toelichting 11.

Financieel resultaat

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Financiële opbrengsten	2	4
Netto intrestkosten met vaste interestvoet	-1.449	-2.327
Netto intrestkosten met variabele interestvoet	-303	-267
Andere financiële kosten	-3	-5
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-210	886
Totaal financieel resultaat	-1.963	-1.709

Het financiële resultaat (excl. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)) bedraagt voor boekjaar 2018 € -1,8 miljoen (€ -2,6 miljoen) en daalt hiermee met € 0,8 miljoen ten opzichte van 2017, welke volledig te verklaren is door de herfinanciering van de totale leningenportefeuille in 2017 aan betere voorwaarden.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in het boekjaar 2018 gedaald tot 1,7% inclusief bankmarges (2,6% in 2017).

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-1.600	-1.754
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-152	-840
Totaal netto interestkosten	-1.752	-2.594

De gemiddelde interestvoet van de financiële schulden voor 2018 bedraagt 1,7% inclusief bankmarges (2,6% voor 2017).

Voor de langlopende financiële schulden bedraagt de gemiddelde interestvoet in 2018 1,7% inclusief bankmarges (2,5% voor 2017), en voor de kortlopende financiële schulden 1,2% inclusief bankmarges (2,9% voor 2017).

Het bedrag van de (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2019 van de interestlasten van de op 31 december 2018 opgenomen leningen aan vaste of variabele rentevoet op 31 december 2018 bedraagt circa € 1,7 miljoen (€ 1,7 miljoen in 2017).

Voor het boekjaar 2018 is het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,2 miljoen negatief (€ 35.000 in 2017). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten. Gezien de huidige lage marktrente is een hypothetische daling van de rentetarieven met 1% momenteel niet realistisch.

Toelichting 12.

Belastingen op het resultaat

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Vennootschapsbelasting	-51	-99
Vennootschapsbelasting voorgaande periodes	31	-152
Totaal belastingen	-20	-251

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

In het kader van de hervormingen die werden doorgevoerd in de vennootschapsbelasting zal de exit tax vanaf het kalenderjaar startend op 1 januari 2018 dalen naar 12,5%, te verhogen met 2% crisisbelasting. Aangiftes die ingediend worden vanaf het kalenderjaar startend op 1 januari 2020 zullen rekening moeten houden met een exit tax percentage van 15%. De impact van deze daling in het tarief van de exit tax zal enkel een impact hebben op de toekomstige acquisities van vastgoedvennootschappen.

Toelichting 13.

Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Bewegingen van het aantal aandelen

	2018	2017
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	5.078.525	5.078.525

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

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

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	7.240	34.669
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	87	90
• Waardeverminderingen	75	41
• Terugneming van waardeverminderingen	-17	-5
• Andere niet-monetaire bestanddelen	-402	-961
• Resultaat verkoop vastgoed	0	8
• Variaties in de reële waarde van vastgoed	7.529	-20.392
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	14.512	13.450
Verplichte uitkering: 80%	11.610	10.760
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	14.506	13.324
EPRA Resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	14.470	13.306

De andere niet-monetaire bestanddelen bevatten in 2018 het enkelvoudig ander portefeuilleresultaat, de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39), en de variaties in de reële waarde van financiële activa.

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium NV, bedraagt € 14,5 miljoen in 2018 ten opzichte van € 13,3 miljoen in 2017.

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

Vastned Retail Belgium opteert ervoor om voor het boekjaar 2018 100% van het geconsolideerd EPRA resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders en doet bijgevolg een bijkomende uitkering uit de reserves van de vennootschap ten belope van het verschil tussen het enkelvoudig en het geconsolideerd EPRA resultaat. Dit komt neer op 100% van het enkelvoudig EPRA resultaat.

Berekening van het resultaat per aandeel

IN € PER AANDEEL	2018	2017
Gewoon nettoresultaat	1,43	6,83
Verwaterd nettoresultaat	1,43	6,83
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	2,85	2,62
EPRA Resultaat van de dochtervennootschap RR Developments NV	0,00	0,00
EPRA Resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	2,85	2,62

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 24 april 2019. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2018	2017
Dividend per aandeel (in €)	2,85	2,62
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	14.474	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 GVV-KB van 13 juli 2014.

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

IN DUIZENDEN €	2018	2017
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	170.148	149.469
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.220	-9.542
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-1.484	-2.370
Andere reserves	396	-13
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeuilleresultaat	-7.092	20.294
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet uitkeerbare elementen	-173	1.050
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	252.972	260.284
Eigen vermogen enkelvoudig	268.442	274.508
Geplande dividenduitkering	14.474	13.306
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividenduitkering (in €)	2,85	2,62
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	253.968	261.202
Overblijvende reserve na uitkering	996	918

Toelichting 14.

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderings tabel

IN DUIZENDEN €	2018			2017		
	Core City assets	Mixed Retail locations	Totaal	Core City assets	Mixed Retail locations	Totaal
Balans op 1 januari	224.288	153.907	378.195	207.297	143.422	350.719
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	1.459	90	1.549	500	460	960
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0	0	6.142	0	6.142
Verwerving/aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	-561	-561
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.671	-2.795	-7.466	10.349	10.586	20.935
Balans op 31 december	221.076	151.202	372.278	224.288	153.907	378.195
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	226.603	154.982	381.585	229.895	157.755	387.650

Op 31 december 2018 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 372 miljoen (€ 378 miljoen). Deze afname met € 6 miljoen in 2018 ten opzichte van 31 december 2017 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 1,5 miljoen
- een daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 7,5 miljoen voornamelijk als gevolg van een daling van de geschatte markthuren zowel in het segment van de core city assets als bij de mixed retail locations.

Het vastgoed is op 31 december 2018 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 382 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 2018 zijn er geen vastgoedbeleggingen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen.

IFRS 13

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

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

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

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

Waardering van vastgoedbeleggingen

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

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

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

De rendementen beschreven in het vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde bruto rendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2018 bedraagt 5,5% (5,4% op 31 december 2017).

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

De meest belangrijke hypothese met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn: (exclusief panden in renovatie, parkings en residentiële units)

	31.12.2018	31.12.2017
Gemiddelde brutomarkthuur per m² (€)	228	227
• Core city assets	426	426
• Mixed retail locations	153	152
Gemiddeld brutorendement (in %)	5,5%	5,4%
• Core city assets	4,7%	4,7%
• Mixed retail locations	6,6%	6,5%
Gemiddeld nettorendement (in %)	5,0%	4,9%
• Core city assets	4,3%	4,2%
• Mixed retail locations	6,0%	5,9%
Geschatte huurwaarde (GHW): min - max (€)	3.800 - 1.000.000	3.800 - 1.100.000
• Core city assets	35.000 - 1.000.000	37.000 - 1.100.000
• Mixed retail locations	3.800 - 625.000	3.800 - 650.000
Geschatte huurwaarde (GHW): Gemiddelde	137.053	140.767
• Core city assets	254.046	262.149
• Mixed retail locations	93.467	96.301
Lange termijn leegstandshypothese	3 tot 24	3 tot 24
• Core city assets	3 tot 24	3 tot 24
• Mixed retail locations	3 tot 18	3 tot 18
Kapitalisatiefactor (yield)	7,1%	7,1%
• Core city assets	4,7%	4,6%
• Mixed retail locations	8,0%	8,0%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	87.922	88.069
• Core city assets	22.743	22.752
• Mixed retail locations	65.179	65.317
Leegstandspercentage (in %)	2%	1%

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 5,5% naar 6,5% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 57 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5% tot 32,5%. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 5,5% naar 4,5% gemiddeld), zou de reële

waarde van het vastgoed toenemen met € 83 miljoen of 22,5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5% tot 22%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 20,5 miljoen naar € 19,5 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 18 miljoen of 5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met ruim 1% tot circa 29%. In het

omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 20,5 miljoen naar € 21,5 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 18 miljoen of 5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1% tot circa 26%.

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

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

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

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

Andere materiële vaste activa

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Saldo per einde van het vorige boekjaar	546	606
Aankopen	41	45
Buitengebruikstellingen	-25	0
Afschrijvingen	-74	-105
Saldo per einde van het boekjaar	488	546

Vastned Retail Belgium heeft in 2012 zonnepanelen in eigen beheer geplaatst op de baanwinkel gelegen aan de Boomsesteenweg 660 in Wilrijk. De opgewekte energie wordt voordelig aangeboden aan de huurders AS Adventure, Tony Mertens, Brantano en Orchestra. De subsidie die Vastned Retail Belgium hiervoor krijgt door middel van groenestroomcertificaten, bedraagt € 250 per 1.000 Kwh opgewekte energie. De investering in zonnepanelen bedroeg in 2012 € 0,5 miljoen en genereert een rendement van 9,75%. 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 zonneschijn, rekening houdend met een normale onderhoudskost. De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

Toelichting 15.

Vlottende activa

Handelsvorderingen

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Openstaande handelsvorderingen	322	365
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	8	8
Dubieuze debiteuren	219	181
Voorziening dubieuze debiteuren	-219	-181
Totaal handelsvorderingen	330	373

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



Brussel - Elsenesteenweg

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Vorderingen < 30 dagen	33	339
Vorderingen 30-90 dagen	-11	5
Vorderingen > 90 dagen	299	21
Totaal openstaande handelsvorderingen	321	365

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 €	2018	2017
Terug te vorderen belastingen	12	0
Overige vorderingen	0	151
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	12	151

Overlopende rekeningen

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Over te dragen financieringskosten	290	330
Over te dragen en verkregen onroerende voorheffing	34	46
Overige over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	480	640
Totaal overlopende rekeningen	804	1.016

Toelichting 16.

Eigen vermogen

Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
		in 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 Immobi- lière 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, Tafari, 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 2018 € 97.213.233,32 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

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

Deze toelating geldt voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 27 april 2016, i.e. vanaf 2 juni 2016. Deze toelating geldt tot 2 juni 2021. 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 2 juni 2019. 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 2018 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

Inkoop van eigen aandelen

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

Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de

algemene vergadering dd. 27 april 2016, i.e. vanaf 2 juni 2016. Deze toelating geldt tot 2 juni 2019 en is hernieuwbaar.

Kapitaalverhoging

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

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

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

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

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

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;

voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag

3. behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden en

4. het onder 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

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

Uitgiftepremies

IN DUIZENDEN €		2018	2017
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 €	2018	2017
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-9.049	-8.667
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-552	-227
Impact van aankopen/verwervingen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-154	-281
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	14	126
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9.741	-9.049

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

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt niet tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van

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

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2018 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen.

Toelichting 17.

Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Handelsschulden	918	797
Voorschotten ontvangen van huurders	322	233
Te ontvangen facturen	688	876
Andere kortlopende schulden	156	201
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.084	2.107

De totale handelsschulden en andere kortlopende schulden zijn stabiel gebleven ten opzichte van vorig boekjaar.

Andere kortlopende verplichtingen

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Te betalen dividenden	24	24
Waarborgen geïnd in faillissementen	34	57
Andere kortlopende verplichtingen	545	545
Totaal andere kortlopende verplichtingen	603	626

Overlopende rekeningen

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Toe te rekenen intrestkosten	305	348
Toe te rekenen onroerende voorheffing	15	10
Toe te rekenen leegstandskosten	50	40
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	238	213
Totaal overlopende rekeningen	608	611

Toelichting 18.

Langlopende en kortlopende financiële schulden

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

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

IN DUIZENDEN €	2018				2017			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	4.850	60.161	35.000	100.011	4.400	45.625	50.000	100.025
TOTAAL	4.850	60.161	35.000	100.011	4.400	45.625	50.000	100.025
Procentueel aandeel	5%	60%	35%	100%	4%	46%	50%	100%

Waarborgen inzake financiering

De bankkredietovereenkomsten van Vastned Retail Belgium zijn, naast de vereiste tot het behoud van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële intrestlast, het verbod tot hypothekeren of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Vastned Retail Belgium nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2018 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 2018. Indien Vastned Retail Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

IN DUIZENDEN €	2018				2017			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	4.850	60.161	35.000	100.011	4.400	45.625	50.000	100.025
Niet opgenomen kredietlijnen	5.150	19.839	0	24.989	5.600	19.375	0	24.975
TOTAAL	10.000	80.000	35.000	125.000	10.000	65.000	50.000	125.000
Procentueel aandeel	8%	64%	28%	100%	8%	52%	40%	100%

Bovenstaande tabel “Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen” bevat een bedrag van € 25 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 25 miljoen op 31

december 2017). 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 €	2018					2017				
	Schulden met een resterende looptijd van					Schulden met een resterende looptijd van				
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel
Variabel	0	29.161	0	29.161	29%	0	25.625	0	25.625	26%
Vastrentend	4.850	31.000	35.000	70.850	71%	4.400	20.000	50.000	74.400	74%
TOTAAL	4.850	60.161	35.000	100.011	100%	4.400	45.625	50.000	100.025	100%

In bovenstaande tabel “Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen” wordt het procentuele aandeel berekend

als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de kredietlijnen.

Toelichting 19.

Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Vastned Retail Belgium bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten

evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

Samenvatting financiële instrumenten (IN DUIZENDEN €)	Categorieën	Niveau	2018		2017	
			Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
FINanciële INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	0	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	3	3	3	3
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	330	330	373	373
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	12	12	151	151
Kas en kasequivalenten	B	2	513	513	367	367
FINanciële INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	95.161	95.161	95.625	95.625
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	2.090	2.090	1.880	1.880
Andere langlopende verplichtingen	A	2	116	116	145	145
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	4.850	4.850	4.400	4.400
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.084	2.084	2.107	2.107
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	603	603	626	626

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

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

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

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

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

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

Vastned Retail Belgium hanteert interest rate swaps ter indekking van de mogelijke wijzigingen van de intrestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de kortetermijn Euribor). De interest rate swaps worden niet als een kasstroomafdekking geclassificeerd.



Gent - Zonnestraat - AS Adventure

Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2018 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

IN DUIZENDEN €		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
						Ja/Nee	31.12.18	31.12.17
1	IRS	31/7/2017	31/7/2022	0,9100%	€ 15.000	Nee	-390	-375
2	IRS	31/7/2017	31/7/2022	1,0100%	€ 10.000	Nee	-297	-296
3	IRS	28/7/2017	29/7/2022	0,8850%	€ 5.000	Nee	-128	-121
4	IRS	31/7/2017	31/7/2023	0,9520%	€ 15.000	Nee	-448	-394
5	IRS	31/7/2017	31/7/2024	0,9550%	€ 10.000	Nee	-278	-208
6	IRS	31/7/2017	31/7/2024	1,0940%	€ 15.000	Nee	-549	-486
Andere langlopende financiële verplichtingen							-2.090	-1.880
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:								
• Op de balans: Kas en kasequivalenten: Afwikkeling van afdekkingsinstrumenten							0	590
• 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							-1.880	-3.260
• In de winst-en verlies-rekening: Netto-intrestkosten: Effect van blend & extend in kader van herfinanciering 2017							0	-96
• In de winst-en verlies-rekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)							-210	886
Totaal reële waarde financiële derivaten							-2.090	-1.880

Vastned Retail Belgium classificeert op 31 december 2018 geen enkele renteswap meer als een kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Beheer van de financiële risico's

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

Financieringsrisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Financieringsrisico" in de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en 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 informatiever-schaffing, regelmatige contacten met financiers en (poten-tiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijn-financieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemid-delde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandighe-den het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2018 is 4,9 jaar. Ook heeft Vastned Retail Belgium haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 4 Europese financiële instellingen. In 2017 heeft Vastned Retail Belgium een herfinanciering doorgevoerd van haar volledige leningenportefeuille. Het resultaat van deze herfinanciering is een verlenging van de gemiddelde looptijd van de kredietlijnen, een goede spreiding van de vervaldata van de kredietlijnen alsook een daling van de gemiddelde rentevoeten.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredie-tenportefeuille 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 geconsoli-deerde financiële schuldenniveau van Vastned Retail Belgium of haar financiële intrestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.

Op 31 december 2018 beschikt de vennootschap nog over € 25 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredie-tenportefeuille 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 ontwikke-lingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met vari-abele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2018 liggen de rentevoeten op de kredieten van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 4,5 jaar

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredie-tenportefeuille 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.

Mutatieoverzicht van de schulden als gevolg van financieringsactiviteiten

IN DUIZENDEN €	1 januari 2018	Kasstroom	Wijzigingen in reële waarde	31 december 2018
Kortlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	4.400	450	0	4.850
Langlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	95.625	-464	0	95.161
Te betalen dividenden	24	0	0	24
Derivaten	1.880	0	210	2.090
Totaal schulden uit financieringsactiviteiten	101.929	-14	210	102.125
IN DUIZENDEN €	1 januari 2017	Kasstroom	Wijzigingen in reële waarde	31 december 2017
Kortlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	32.900	-28.500	0	4.400
Langlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	60.000	35.625	0	95.625
Te betalen dividenden	24	0	0	24
Derivaten	3.260	-494	-886	1.880
Totaal schulden uit financieringsactiviteiten	96.184	6.631	-886	101.929

Toelichting 20.

Berekening schuldgraad

De schuldgraad op 31 december 2018 bedraagt 27,5%.

IN DUIZENDEN €	Toelichting	2018	2017
Langlopende financiële schulden	18	95.161	95.625
Andere langlopende verplichtingen		115	145
Kortlopende financiële schulden	18	4.850	4.400
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.084	2.107
Andere kortlopende verplichtingen	17	603	626
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		102.813	102.903
Totaal activa voor schuldgraadberekening		374.440	380.666
Schuldgraad		27,5%	27,0%

Toelichting 21.

Verbonden partijen

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

Schulden aan verbonden ondernemingen

Op 31 december 2018 heeft Vastned Retail Belgium geen schulden aan verbonden ondernemingen.

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 €	2018	2017
Bestuurders	65	70
Directieleden	293	287
Totaal	358	357

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

Toelichting 22.

Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings-nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelang In duizenden €	
				2018	2017
RR Developments NV	Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem	BE 0637 940 195	100%	0	0
EuroInvest Retail Properties NV	Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100%	0	0
Totaal minderheidsbelangen				0	0

Op 17 december 2018 is de vennootschap RR Developments NV gefuseerd met Vastned Retail Belgium NV.

Toelichting 23.

Fusie en gelijkgestelde verrichtingen

Naam van de overgenomen onderneming	Ondernemings-nummer	Type	Datum	Percentage verworven aandelen	Aantal nieuwe aandelen	Reële waarde uitgegeven aandelen
RR Developments NV	BE 0637 940 195	Met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting of geruisloze fusie conform de artikelen 676 en 719 Wetboek van Vennootschappen	17-12-2018	100%	0	0

Toelichting 24.

Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	70	65
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.:		
- Andere controleopdrachten	6	0
- Belastingadviesopdrachten	0	0
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	3	0
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is	0	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	79	65

Toelichting 25.

Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2018 heeft Vastned Retail Belgium een potentiële voorwaardelijke verplichting inzake de stabiliteitsproblemen in haar binnenstadswinkel in Mechelen. Op basis van haar contractuele aansprakelijkheid met haar huurders, die niet onder de burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering valt, is Vastned Retail Belgium eventueel schadevergoeding verschuldigd. De aansprakelijkheid van Vastned Retail Belgium is op heden niet vastgesteld noch is het bedrag van de geleden schade momenteel bekend. Op 31 oktober 2015 heeft de deskundige zijn eindverslag overgemaakt aan de betrokken partijen. Uit dit eindverslag kan voorlopig worden geconcludeerd dat Vastned Retail Belgium niet aansprakelijk is voor de stabiliteitsproblematiek. Immers volgens het eindverslag van de gerechtsdeskundige zijn de stabiliteitsingenieur en de architect van de huurder van het naburige pand die zijn opgetreden in de in 2008 uitgevoerde verbouwingswerken in dit naburige pand technisch verantwoordelijk voor de schade.

In de hangende procedure ten gronde worden thans tegen de vennootschap vorderingen ingesteld (1) door de huurder van het naburige pand ten bedrage van € 0,2 miljoen in hoofdsom en (2) door ex-huurder Cool Cat Belgium NV ten bedrage van € 0,1 miljoen terwijl anderszins door de vennootschap een vordering wordt ingesteld tegen de aansprakelijke partijen.

Op 31 december 2018 heeft Vastned Retail Belgium verder als voorwaardelijke verplichtingen de waarborgen inzake financieringen. Er zijn geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de vennootschap ten minste voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet. Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekingsverhouding van meer dan 2 vereist.

Toelichting 26.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2018.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VASTNED RETAIL BELGIUM NV,
OPENBARE GEREGLLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP
NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN VASTNED RETAIL BELGIUM NV
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Vastned Retail Belgium nv (de “Vennootschap”) en van de dochterondernemingen (samen de “Groep”). Dit verslag omvat onze oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2018, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2018 en de toelichting (alle stukken gezamenlijk “de Geconsolideerde Jaarrekening”) en omvat tevens ons verslag betreffende de overige door de wet en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 27 april 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 3 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Vastned Retail Belgium nv, die de geconsolideerd balans op 31 december 2018 omvat, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 374.440 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 7.240 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2018 alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie (“IFRS”) en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing (“ISA’s”). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte “Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening” van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

• Beschrijving van het punt en het auditrisico:

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (99%) van de activa van de Groep

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de reële waarde-wijzigingen worden opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

• Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- en de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...).

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 14 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

• Beschrijving van het punt en het auditrisico:

Vastned Retail Belgium heeft renteswaps (IRS) om zijn renterisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat. In overeenstemming met de IFRS 9 norm "Financiële Instrumenten – opname en waardering" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening. Het controlerisico ligt in de waardering van deze derivaten.

• Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

We hebben de reële waarde van de derivaten vergeleken met de waarderingsregels die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren. We hebben de belangrijke hypothesen en berekeningen beoordeeld.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 19 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze verantwoordelijkheid omvat het implementeren van een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan 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.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening, is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- Het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante

twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;

- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze jaarrekening, de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- EPRA Best Practices p. 68
- EPRA Kernprestatie-indicatoren p. 69-73
- Alternative Performance Measures p. 167-173

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Verder drukken wij geen redelijke mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 18 maart 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCBVA
Commissaris

Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens
Vennoot*

* *Handelend in naam van een BVBA*

Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium NV

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

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

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

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

Winst-en-verliesrekening

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Huurinkomsten	18.952	18.717
Met verhuur verbonden kosten	-111	-91
NETTOHUURRESULTAAT	18.841	18.626
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.177	1.006
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.177	-1.006
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	71	59
VASTGOEDRESULTAAT	18.912	18.685
Technische kosten	-531	-385
Commerciële kosten	-188	-281
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-47	0
Beheerskosten van het vastgoed	-987	-982
Andere vastgoedkosten	-39	-42
VASTGOEDKOSTEN	-1.792	-1.690
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.120	16.995
Algemene kosten	-1.145	-982
Andere operationele opbrengsten en kosten	32	25
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	16.007	16.038
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-8
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.529	20.391
Ander portefeuilleresultaat	436	-89
OPERATIONEEL RESULTAAT	8.914	36.332
Financiële opbrengsten	123	87
Netto interestkosten	-1.752	-2.592
Andere financiële kosten	-2	-4
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-210	886
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	175	164
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.666	-1.459
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	7.248	34.873
Belastingen	-8	-204
NETTORESULTAAT	7.240	34.669

Winst-en-verliesrekening (vervolg)

IN DUIZENDEN €	2018	2017
NETTORESULTAAT	7.240	34.669
Toelichting:		
EPRA resultaat*	14.506	13.324
Portefeuilleresultaat*	-7.093	20.294
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en van financiële vaste activa	-173	1.050

RESULTAAT PER AANDEEL	2018	2017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)*	1,43	6,83
Verwaterd nettoresultaat (€)*	1,43	6,83
EPRA resultaat (€)*	2,85	2,62

Globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	2018	2017
NETTORESULTAAT	7.240	34.669
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBALRESULTAAT	7.240	34.669

Resultaatverwerking

IN DUIZENDEN €	2018	2017
NETTORESULTAAT	7.240	34.669
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ⁸ van de vastgoedbeleggingen		
• Boekjaar	7.278	-20.544
• Realisatie vastgoed	0	18
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-149	523
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	210	-886
Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves	-73	-456
Toevoeging aan / onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	-32	-18
Vergoeding van het kapitaal	14.474	13.306

⁸ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
VASTE ACTIVA	372.474	375.112
Immateriële vaste activa	13	15
Vastgoedbeleggingen	370.575	370.388
Andere materiële vaste activa	488	546
Financiële vaste activa	1.395	4.160
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
VLOTTENDE ACTIVA	1.739	4.934
Handelsvorderingen	330	371
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	110	3.200
Kas en kasequivalenten	495	354
Overlopende rekeningen	804	1.009
TOTAAL ACTIVA	374.213	380.046



Antwerpen - Steenhouwersvest - Damoy

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
EIGEN VERMOGEN	268.442	274.508
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	159.806	138.443
Nettoresultaat van het boekjaar	7.240	34.669
VERPLICHTINGEN	105.771	105.538
Langlopende verplichtingen	97.366	97.646
Langlopende financiële schulden	95.161	95.625
<i>Kredietinstellingen</i>	95.161	95.625
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.090	1.880
Andere langlopende verplichtingen	115	141
Kortlopende verplichtingen	8.405	7.892
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	4.850	4.400
<i>Kredietinstellingen</i>	4.850	4.400
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.081	2.029
Andere kortlopende verplichtingen	603	625
Overlopende rekeningen	602	569
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	374.213	380.046

SCHULDGRAAD	31.12.2018	31.12.2017
Schuldgraad (max 65%)	27,5%	27%

NETTOWAARDE PER AANDEEL IN €	31.12.2018	31.12.2017
Nettowaarde (reële waarde)*	52,86	54,05
Nettowaarde (investeringswaarde)*	54,78	55,83
Nettoactiefwaarde EPRA*	53,31	54,52

Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

IN DUIZENDEN €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde*
Balans op 31 december 2016	97.213	4.183	142.594	-9.305
Globaalresultaat 2017				
Overboeking door resultaatverwerking 2016:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			6.875	-237
Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten via winst- en verliesrekening				
Herwaardering deelneming ERP				
Overige mutaties				
Herkwalificatie unwind swap				
Dividend boekjaar 2016				
Balans op 31 december 2017	97.213	4.183	149.469	-9.542
Globaalresultaat 2018				
Overboeking door resultaatverwerking 2017:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			20.817	-523
Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten via winst- en verliesrekening				
Herwaardering deelneming ERP				
Overige mutaties				
Fusie RR Developments			-138	-153
Dividend boekjaar 2017				
Balans op 31 december 2018	97.213	4.183	170.148	-10.218

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

RESERVES					NETTO- RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	Minder- heidsbelan- gen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboek- houding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkings- boekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	TOTAAL RESERVES			
0	-4.149	334	878	130.351	20.533	0	252.281
					34.669		34.669
				6.638	-6.638		0
	889			889	-889		0
		543		543	-543		0
			21	21	-21		0
	890	-890		0	0		0
					-12.442		-12.442
0	-2.370	-13	899	138.443	34.669	0	274.508
					7.240		7.240
				20.294	-20.294		0
	886			886	-886		0
		409		409	-409		0
			19	19	-19		0
			46	-245	245		0
					-13.306		-13.306
0	-1.484	396	964	159.806	7.240	0	268.442

Alternative Performance Measures



Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"¹

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURE	DEFINITIE	GEBRUIK
Resultaat per aandeel	- Netto resultaat per aandeel: Netto resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen - Bruto dividend per aandeel: EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen	Meten van het resultaat van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met het uitgekeerde dividend per aandeel.
Nettowaarde per aandeel in investeringswaarde	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel voor aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, waarbij de overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen op de balansdatum, zijn afgetrokken, te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Meten van de investeringswaarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
Nettowaarde per aandeel in reële waarde	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel na aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Meten van de reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
Operationele marge	Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.	Evalueren van het vermogen van de vennootschap om winst te genereren uit haar enige operationele activiteit, zonder rekening te houden met het portefeuilleresultaat, het financiële resultaat en de belastingen.
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Weergeven van de werkelijke financieringskost van de vennootschap.
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen).	De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de vennootschap en van de financiële markten.

¹ Exclusief de EPRA indicatoren waarvan enkele als een Alternative Performance Measure worden beschouwd. Voor de berekening van deze EPRA indicatoren verwijzen we naar het hoofdstuk 'Verslag van het Directiecomité' op blz. 47 e.v.

Vervolg begrippenlijst

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURE	DEFINITIE	GEBRUIK
Boekhoudkundig rendement	Het boekhoudkundig rendement wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Evalueren van de opbrengsten uit de vastgoedbeleggingen.
Portefeuilleresultaat	Het portefeuilleresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeuilleresultaat.	Het portefeuilleresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.
EPRA Resultaat	Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille waaruit het financieel resultaat, de belastingen, de variaties in de reële waarde van financiële derivaten (niet-effectieve hedges conform IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen worden geëlimineerd.	Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten waarbij de volgende elementen worden uitgesloten (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges conform IAS 39) en (ii) het portefeuilleresultaat.
EPRA Resultaat per aandeel	Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per dividendgerechtigd aandeel en maakt de vergelijking mogelijk met het uitgekeerde bruto dividend per aandeel.
EPRA NAW	Netto actief waarde aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	Metten van de aangepaste reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.	Metten van de reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.

Resultaat per aandeel

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
Nettoresultaat	7.240	34.669
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	1,43	6,83

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
EPRA resultaat	14.470	13.306
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Bruto dividend (€)	2,85	2,62

Balansgegevens per aandeel

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	268.442	274.508
Uit te sluiten:		
- Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen	-9.741	-9.049
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	54,78	55,83

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	268.442	274.508
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	52,86	54,05

Operationele marge

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	16.290	16.216
Nettohuurresultaat	19.197	18.887
Operationele marge	84,86%	85,86%

Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
Financieel resultaat	-1.963	-1.709
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-210	886
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-1.753	-2.595

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
Netto-intrestkosten	1.752	2.594
Gemiddelde schuld van de periode	101.501	97.705
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 350/365) (%)	1,7%	2,6%

Boekhoudkundig rendement

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
Huurinkomsten	19.352	19.018
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	372.278	378.195
Boekhoudkundig rendement	5,20%	5,03%

Portefeuilleresultaat

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-21
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.466	20.935
Ander portefeuilleresultaat	398	-501
Portefeuilleresultaat	-7.068	20.413

EPRA Resultaat

IN DUIZENDEN €	2018	2017
Nettoresultaat	7.240	34.669
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.466	-20.935
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	21
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	210	-886
Ander portefeuilleresultaat	-398	501
Andere niet-uitkeerbare elementen	-48	-64
EPRA Resultaat	14.470	13.306

EPRA Resultaat per aandeel

	2018	2017
EPRA Resultaat (in duizenden €)	14.470	13.306
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	2,85	2,62

EPRA NAW

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
Nettoactiefwaarde	268.442	274.508
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	52,86	54,05
Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	0	0
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	268.442	274.508
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	2.090	1.880
Va. Uitgestelde belastingen	217	496
EPRA NAW	270.749	276.884
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	53,31	54,52

EPRA NNNAW

IN DUIZENDEN €	31.12.2018	31.12.2017
Nettoactiefwaarde	268.442	274.508
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	52,86	54,05
Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	0	0
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	268.442	274.508
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	2.090	1.880
Va. Uitgestelde belastingen	217	496
EPRA NAW	270.749	276.884
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	53,31	54,52
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-2.090	-1.880
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
III. Uitgestelde belastingen	-217	-496
EPRA NNNAW	268.442	274.508
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NNNAW (€/aandeel)	52,86	54,05



Antwerpen - Leysstraat - Armani Jeans

Algemene inlichtingen



Identificatie

Naam

Vastned Retail Belgium NV is een openbare gereglemen-
teerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

De naam van de vennootschap is op 24 april 2013 gewij-
zigd van “Intervest Retail” in “Vastned Retail Belgium”.

Maatschappelijke zetel

Generaal Lemanstraat 74, 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 bij het Belgisch Staatsblad op 9 juli 1987 daarna onder nummer 870709-272.

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie op 29 april 2015, bekend gemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2015-05-20/0071935 waarbij artikel 8 werd gewijzigd door toevoeging van volgend nieuw, vierde lid, waarvan de tekst luidt als volgt:

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

Op 22 december 1998 werd Vastned Retail Belgium erkend als “openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht”, afgekort “vastgoedbevak naar Belgisch recht”. Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de “AIFMD-wet”)¹, heeft de vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de GVV-Wet, aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de vennootschap op 14 augustus 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereglementeerde vastgoedvennoot-

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

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

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

Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

¹ De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, “alternative investment funds managers”, zodat deze richtlijn de “AIFMD-richtlijn” wordt genoemd en dat deze wet de “AIFMD-wet” wordt genoemd).

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

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

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

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

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

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitvoe-ren die verband houden met de oprichting, de verbou-wing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroe-rende goederen.

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

Daartoe:

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

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

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

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

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

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

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

4.5. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

Boekjaar

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

Inzage documenten

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

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



Brussel - Louizalaan - Ici Paris XL

Uittreksel uit de statuten²

Kapitaal - Aandelen

Artikel 7 – Toegestaan kapitaal

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

Deze toelating geldt voor de duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie van het proces-verbaal van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad. Deze toelating is hernieuwbaar.

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

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

Artikel 8 – Aard van de aandelen

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

Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden. Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten worden in voormeld register ingeschreven.

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

Artikel 11 – Transparantieregeling

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

Naast de in vorige paragraaf 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.

² Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap en op de website www.vastned.be.

Bestuur en toezicht

Artikel 12 – Samenstelling van de raad van bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Ingeval een of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

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

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

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

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

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

Artikel 15 – Overdracht van bevoegdheden

De raad van bestuur kan bij toepassing van artikel 524bis van het Wetboek van vennootschappen een directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de raad. De over te dragen bevoegdheden aan het directiecomité zijn alle bestuursbevoegdheden met uitzondering van de bestuursbevoegdheden die betrekking kunnen hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op handelingen die op grond van wettelijke bepalingen aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Wanneer een directiecomité is aangesteld is de raad van bestuur belast met het toezicht op dit comité.

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

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

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

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

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

Artikel 17 – Belangenconflicten

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

Artikel 18 – Controle

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

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

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

Algemene vergaderingen

Artikel 19 – Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering van de aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste woensdag van de maand april om veertien uur dertig minuten.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

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

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

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

Artikel 22 – Deelname aan de vergadering

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

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

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief 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 een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

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

Winstverdeling

Artikel 29 – Bestemming van de winst

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

Commissaris

Op 27 april 2016 is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een CVBA, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, met kantoor te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, benoemd als commissaris van Vastned Retail Belgium. Het mandaat van de commissaris eindigt onmiddellijk na de jaarvergadering in 2019.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 54.600 (excl. BTW, excl. kosten) per jaar voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2016 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

Liquidity provider

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

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

Vastgoeddeskundigen

De door Vastned Retail Belgium aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

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

Conform de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen waarderen zij viermaal per jaar de portefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen worden berekend op basis van een jaarlijks vast bedrag per gebouw.



Antwerpen - Korte Gasthuisstraat - Terre Bleue



Gent - Zonnestraat - YAYA

Gereguleerde vastgoedvennootschap – wettelijk kader

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

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

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

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

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.200.000
- vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- verplicht beursgenoteerd met een verplichte spreiding van minstens 30% van de aandelen in het publiek
- de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap heeft tot uitsluitend doel: (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en, (b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet; de GVV heeft aldus geen statutair verankerd beleggingsbeleid, maar ontwikkelt een strategie, waarbij haar activiteiten zich over de hele waardeketen van de vastgoedsector kunnen uitstrekken

- (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
- (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance” overeenkomsten;
- (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten;
- (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten;
- en/of
- (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
- (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
- (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en
- (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
- (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
- (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
- (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
- (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.
- beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheeken
- een schuldgraad beperkt tot 65% van de totale activa; indien de schuldgraad 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de schuldratio van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer

- bedragen dan 33%
- de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vennootschap
- strengere 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 investeren in vaste goederen die één enkel vastgoedgeheel vormen, behoudens uitzonderingen
- een GVV mag zich niet engageren in “ontwikkelingsactiviteiten” tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het EPRA resultaat voor minstens 80% wordt uitgekeerd
- een roerende voorheffing van 30% af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen)
- de mogelijkheid om perimetervennootschappen op te richten die de vorm kunnen aannemen van een “institutionele GVV” die onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van de openbare GVV, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde zijnde 1) professionele cliënten zoals kredietinstellingen, beleggingsondernemingen en instellingen voor collectieve beleggingen, of 2) rechtspersonen die kunnen worden beschouwd als IAKB door een eenvoudig verzoek te richten aan de FSMA zonder dat bijkomende voorwaarden dienen te worden vervuld
- ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen zetelen in de raad van bestuur
- de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare GVV of haar perimetervennootschappen 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 EPRA resultaat.

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

Vennootschappen die fuseren met een GVV zijn onderworpen aan een belasting (exit taks) van 12,875% op de latente meerwaarde en belastingvrije reserves. Hierbij dient opgemerkt te worden dat vanaf aanslagjaar 2021 het tarief van de exit tax terug zal stijgen naar 15%.

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), Anka Reijnen, Lieven Cuvelier, Taco de Groot, Reinier Walta en Peggy Deraedt, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

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

Begrippenlijst

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

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

Bezettingsgraad

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

Bruto aanvangsrendement

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

Bruto dividend

Bruto dividend per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.

Bruto dividendrendement

Het bruto dividendrendement is het bruto dividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Bruto markthuur

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

Bruto rendement

Het bruto rendement wordt berekend als de verhouding tussen de bruto markthuur en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Corporate governance

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

EPRA Huurleegstandspercentage

Het EPRA Huurleegstandspercentage wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde voor de niet-bezette verhuurlocaties beschikbaar voor verhuring en diezelfde geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring.

Free float

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

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

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

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de mutatiekosten 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 de 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

Bruto jaarhuur op basis van de huursituatie op een bepaald ogenblik in de tijd.

Nettoactiefwaarde EPRA

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

Netto dividend

Het netto dividend is gelijk aan het bruto dividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016, verhoogd van 27% naar 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen) met ingang vanaf 1 januari 2017.

Netto dividendrendement

Het netto dividendrendement is het netto dividend gedeeld door de beurskoers op afsluitdatum.

Netto rendement

Het netto rendement wordt berekend als de verhouding tussen de bruto markthuur, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Nettoresultaat per aandeel

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

Nettowaarde (investeringswaarde)

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

Nettowaarde (reële waarde)

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

EPRA resultaat

Het EPRA 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 reële waarde ('fair value') 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 mutatiekosten. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

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 reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Schuldgraad

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

Verwaterd nettoresultaat

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

Inhoud
VASTNED RETAIL BELGIUM

Ontwerp en opmaak
OPEN UP MEDIA



2018

VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem - Antwerpen

T +32 3 361 05 90 info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE