



jaar
verslag



Vastned Retail Belgium

- *een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht*
- *aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (VASTB)*
- *gespecialiseerd in investeringen in commercieel binnenstedelijk vastgoed*
- *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 - Zapa

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	154
		Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium NV	158
■ Verslag van het directiecomité	47	■ Alternative Performance Measures	165
De markt van het winkelvastgoed in 2019	48		
Belangrijke ontwikkelingen in 2019	50	■ Algemene inlichtingen	173
Financiële resultaten	56	Identificatie	174
Financiële structuur	62	Uittreksel van de statuten	179
Winstbestemming 2019	66	Commissaris	182
EPRA Best Practices	68	Liquidity provider	182
EPRA Kernprestatie-indicatoren	69	Vastgoeddeskundigen	182
Vooruitzichten voor 2020	74	Gereguleerde vastgoedvennootschap - wettelijk kader	184
■ Verslag betreffende het aandeel	77	Verklaring bij het jaarverslag	185
Beursgegevens	78	Begrippenlijst	186
Dividend en aantal aandelen	82		
Aandeelhouders	83		
Financiële kalender 2020	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		



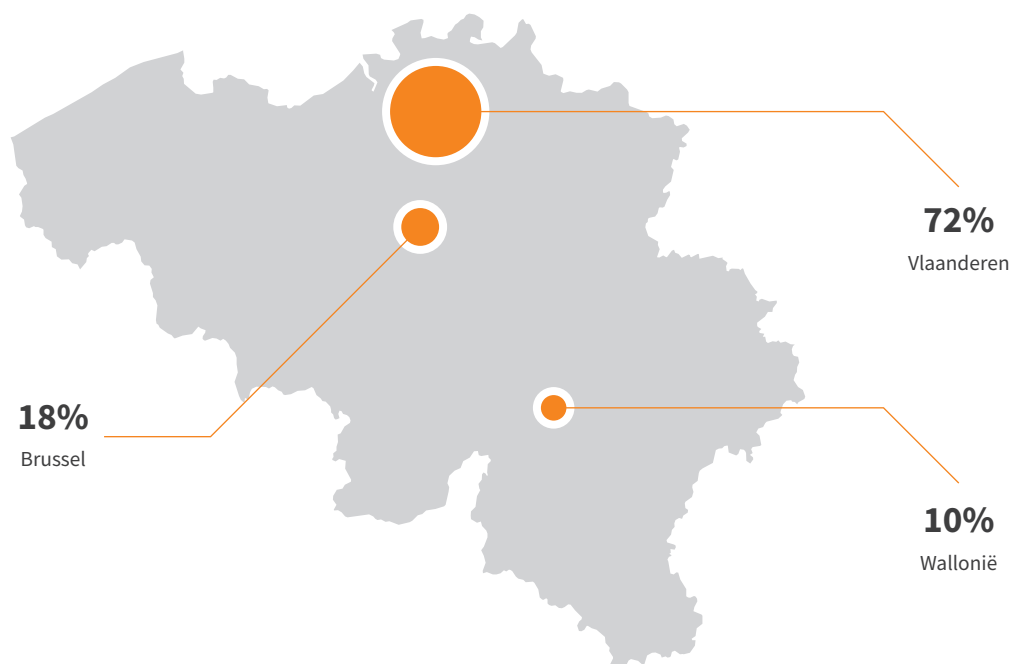


Kern
cijfers

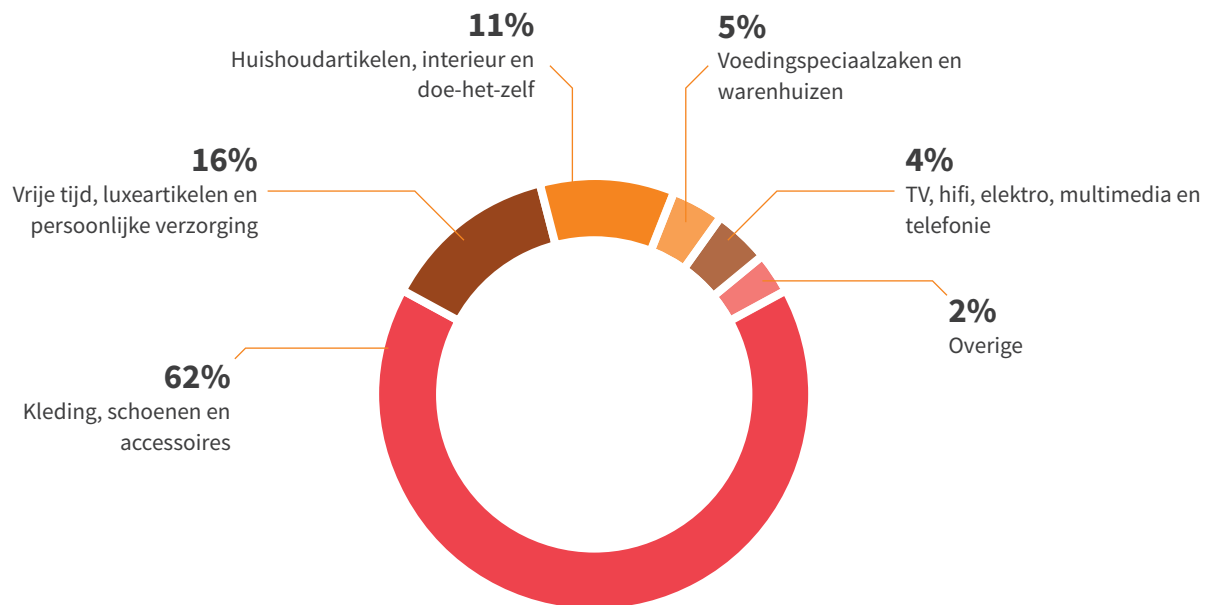
KERNCIJFERS

Risicospreiding in de vastgoedportefeuille

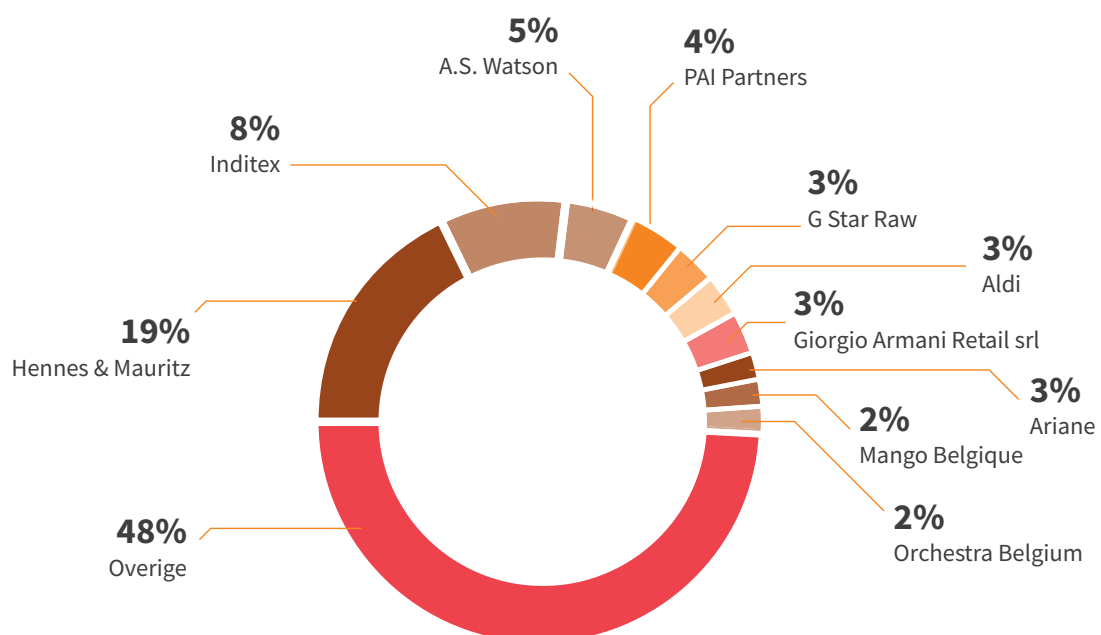
Geografische spreiding



Spreiding naar aard van de huurders



Spreiding naar omvang van de huurders



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

Daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met circa 2,7%¹ in boekjaar 2019, voornamelijk door een daling van de geschatte markthuren.

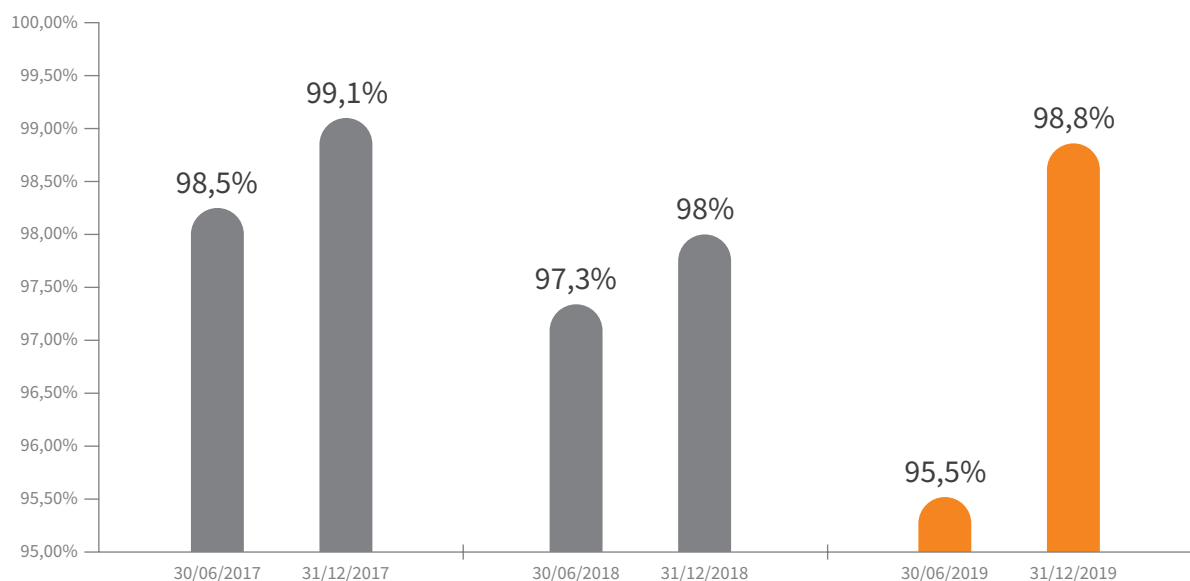
VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2019	31.12.2018
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	360.752	372.278
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	85.915	89.730
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	98,8%	98,0%

Desinvestering van een binnenstedelijk retailpand in Luik en een retailpark te Ans in het kader van een verdere uitvoering van de strategie met een duidelijke focus op topwinkelvastgoed.

Bezettingsgraad (%)

Realisatie van 26 verhuurtransacties in 2019 die circa 23% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.

*Bezettingsgraad op 31 december 2019: 98,8%
(98,0% op 31 december 2018)*



¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2018



Antwerpen - Schuttershofstraat - Falke

Resultaten in 2019

Stijging van het EPRA resultaat in het boekjaar 2019 tot € 2,90 per aandeel (€ 2,85 voor boekjaar 2018) mede als gevolg van lagere financieringskosten.

IN DUIZENDEN €	2019	2018
EPRA Resultaat* ²	14.729	14.470
Portefeuilleresultaat*	-10.124	-7.068
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	-288	-162
Nettoresultaat	4.317	7.240

RESULTAAT PER AANDEEL	2019	2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)*	0,85	1,43
Brutodividend (€)*	2,90	2,85
Nettodividend (€)	2,030	1,995

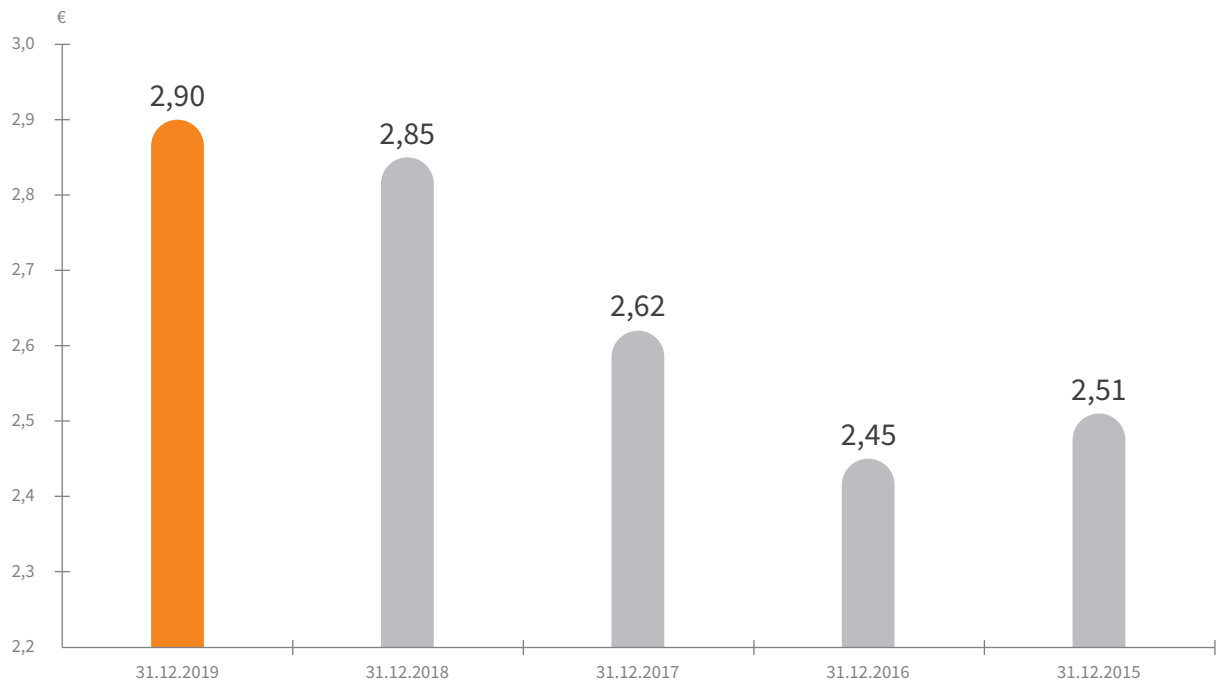
² In overeenstemming met de richtlijnen uitgevaardigd door de European Securities and Market Authority (ESMA), welke van toepassing zijn sinds 3 juli 2016, worden voortaan de door Vastned Retail Belgium gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) opgenomen. Deze APM's worden verder in het jaarverslag 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 - Elsensesteenweg - Zara

Dividendrendement

Bruto dividenduitkering: € 2,90 per aandeel



Beurskoers



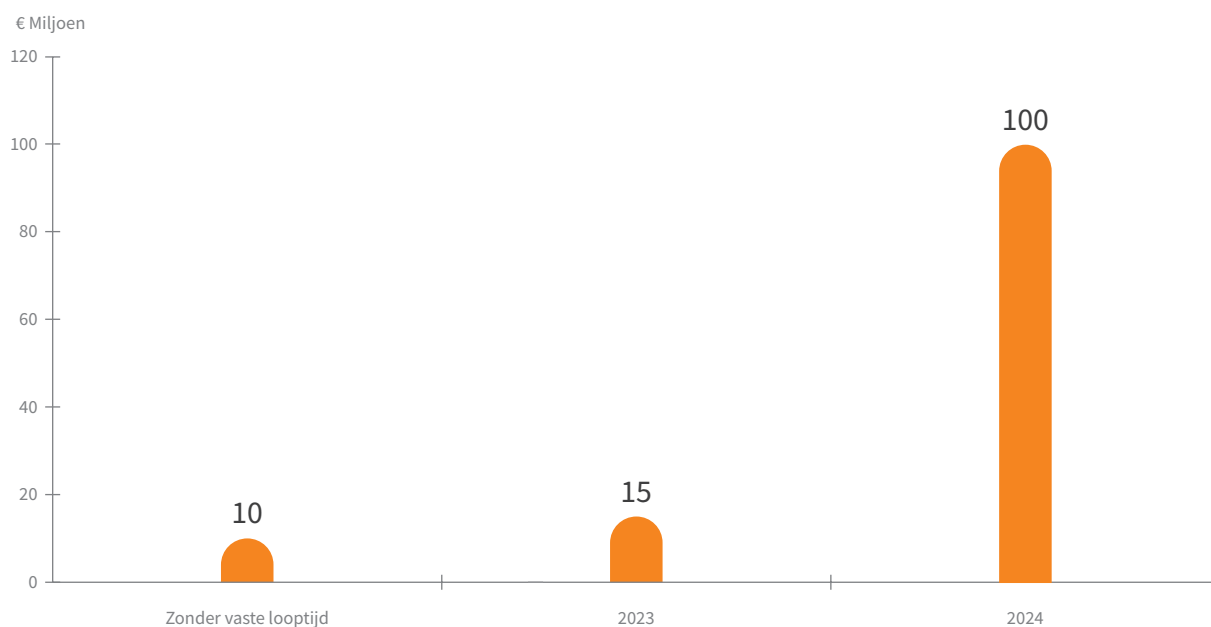
Op 31 december 2019 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium-aandeel € 44,70 waarmee het een bruto dividendrendement van 6,5% biedt.

Sterke balans: schuldgraad 27,9%

KERNCIJFERS	31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen (€ 000)	258.285	268.442
Vreemd vermogen (€ 000)	105.029	105.998
Schuldgraad (%)	27,9%	27,5%

KERNCIJFERS PER AANDEEL	31.12.2019	31.12.2018
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	50,86	52,86
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	52,78	54,78
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	44,70	40,90
Premie (+) / Discount (-) tov reële nettowaarde (%)	-12%	-23%

Vervaldagen kredietlijnen



EPRA³

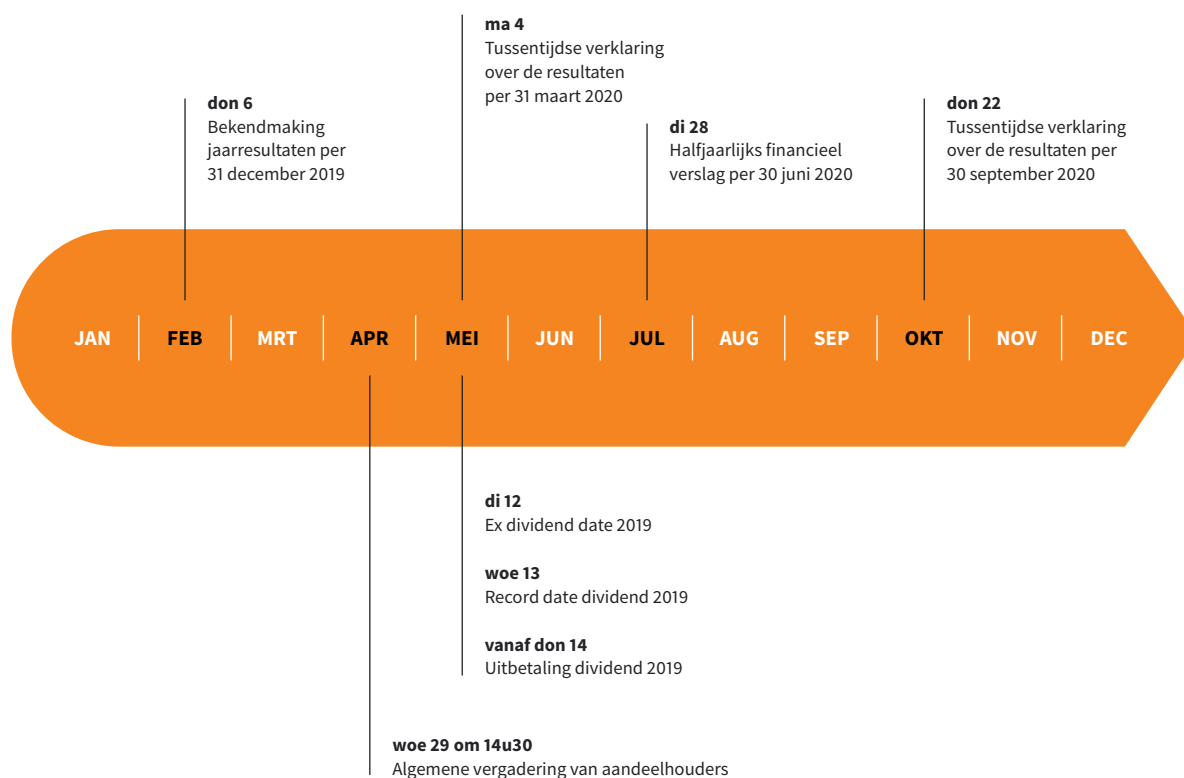
EPRA - KERNCIJFERS	31.12.2019	31.12.2018
EPRA Resultaat (€ per aandeel)	2,90	2,85
EPRA NAW (€ per aandeel)	51,41	53,31
EPRA NNNAW (€ per aandeel)	50,86	52,86
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	4,7%	4,7%
EPRA Aangepast NIR (%)	4,9%	4,8%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	1,2%	2,2%
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	14,3%	15,8%
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	13,9%	15,6%



Gent - Zonnestraat - Yaya

³ 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 gereguleerde 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 2020





The background is a solid orange color. It features several large, white, abstract geometric shapes. In the top right, there is a small white curved shape. Below it, a large white arc curves across the middle of the page. In the bottom left, there is a white shape that looks like a corner or a small triangle. In the bottom right, there is a large white arc that curves upwards and to the left.

Brief aan de aandeelhouders

Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouders,

Vastned Retail Belgium heeft haar **strategie**, die duidelijk focust op topkwaliteit inzake locaties en panden, in 2019 verdergezet.

Vastned Retail Belgium blijft ervan overtuigd dat panden in populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke en unieke winkelbeleving en tevens als investeringsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden. Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn in de retailmarkt richt Vastned Retail Belgium zich verder 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.

Het is de bedoeling om door gerichte acquisities en desinvesteringen de hoogstaande kwaliteit van de vastgoedportefeuille nog verder te verhogen. Verder zal de vennootschap trachten binnen de bestaande portefeuille **meerwaarde** te creëren door onder andere waar mogelijk leegstaande verdiepingen boven winkelunits om te vormen tot residentiële units.

De strategische focus op topwinkelvastgoed concretiseert zich in de verhuur van panden aan sterke internationale en nationale huurders. Het succes van deze strategie mondt uit in een goed verhuurde vastgoedportefeuille met een **bezettingsgraad** van 98,8%.

98,8%

bezettingsgraad

In 2019 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van **verhuringen**. In totaal zijn er 26 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 4,6 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten wat circa 23% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt.

26

verhuurtransacties

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 14,7 miljoen in boekjaar 2019 ten opzichte van € 14,5 miljoen in boekjaar 2018 of een stijging met € 0,2 miljoen of circa 2%. Deze stijging ontstaat voornamelijk door een daling van de vastgoedkosten als gevolg van lager dan verwachte onderhoudskosten.

2%

stijging van EPRA resultaat

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2019 een **bruto dividend** van € 2,90 per aandeel vergeleken met € 2,85 per aandeel in 2018. Hiermee bedraagt het bruto dividendrendement van het aandeel 6,5% op basis van de beurskoers op 31 december 2019.

€ 2,90

brutodividend

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

Lieven Cuvelier

Voorzitter van de raad van bestuur

Taco de Groot

Bestuurder





Verslag van de raad van bestuur

Profiel

De vastgoedportefeuille bestaat op 31 december 2019 voor het merendeel uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in topwinkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2019 € 361 miljoen.

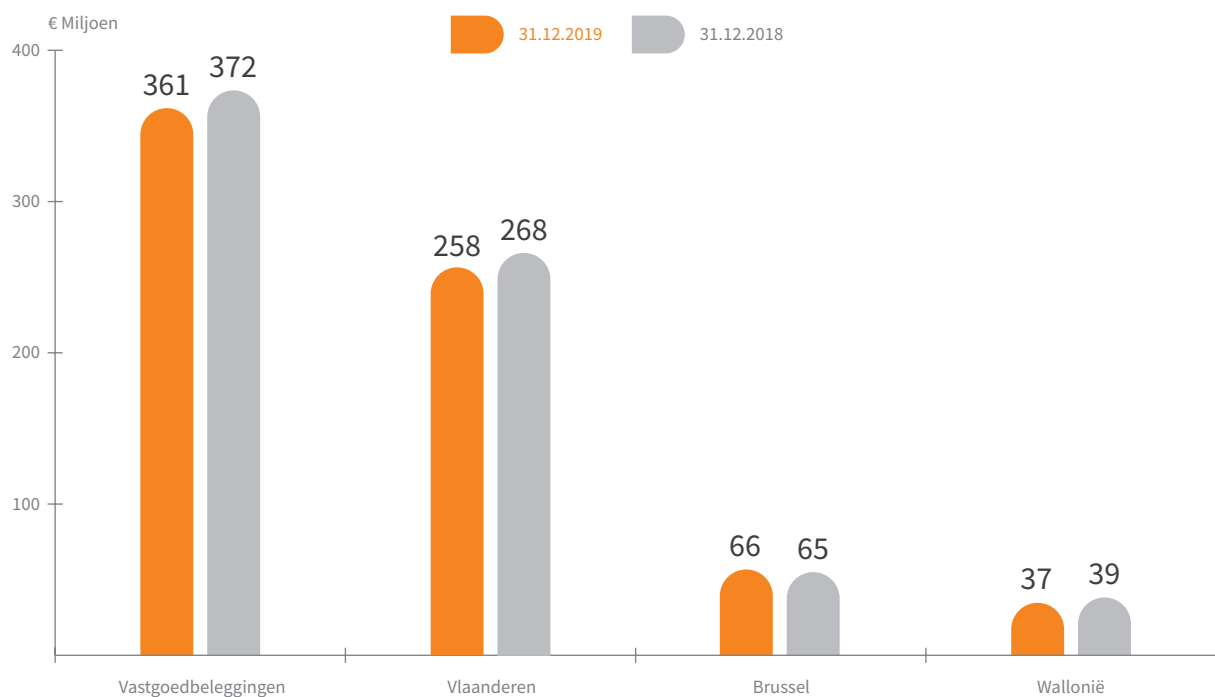
Vastned Retail Belgium is een openbare geregementeerde vastgoedvennootschap (GvV). De aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de geregementeerde markt van Euronext Brussels (VASTB).

Vastned Retail Belgium investeert exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in topwinkelpan-

den gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille uit binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit.

De portefeuille omvat momenteel 138 verhuurbare units, verspreid over 59 verschillende locaties.

Evolutie van de reële vastgoedwaarde (miljoen €)





Antwerpen - Arme Duivelstraat - Les Hommes

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 panden in populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke en unieke winkelbeleving en tevens als investeringsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden.

Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn in de retailmarkt richt Vastned Retail Belgium zich verder 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.

Het is de bedoeling om door gerichte acquisities en desinvesteringen de hoogstaande kwaliteit van de vastgoedportefeuille nog te verhogen. Verder zal de vennootschap trachten binnen de bestaande portefeuille meerwaarde te creëren door onder andere waar mogelijk leegstaande verdiepingen boven winkelunits om te vormen tot residentiële units.

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 groeiomogelijkheid 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 2019 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 2020 ('Code 2020') en van de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en houdende diverse bepalingen. Het KB van 12 mei 2019 heeft bepaald dat de Code 2020 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 2020 als referentietecode. De corporate governance principes van Vastned Retail Belgium zijn door de raad van bestuur vastgelegd in een aantal richtlijnen:

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

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

Van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 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 2020 niet navolgt. Volgens het "comply or explain" principe is het inderdaad toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide wetgeving voor gereguleerde vastgoedvennootschappen.



De raad van bestuur

Bestuursorganen

Raad van bestuur



Lieven Cuvelier
Voorzitter,
Onafhankelijk bestuurder

Generaal Lemanstraat 74 - 2600 Antwerpen
België
Bestuurder van vennootschappen
Termijn: **april 2022**
Aanwezigheid: **6/7**



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

De Boelelaan 7 - 1083 HJ Amsterdam
Nederland
Chief Executive Officer Vastned Retail N.V.
Termijn: **april 2020**
Aanwezigheid: **7/7**



Ludo Ruysen
Onafhankelijk bestuurder

Generaal Lemanstraat 74 - 2600 Antwerpen
België
Bestuurder van vennootschappen
Termijn: **april 2022**
Aanwezigheid: **4/4**



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

De Boelelaan 7 - 1083 HJ Amsterdam
Nederland
Chief Financial Officer Vastned Retail N.V.
Termijn: **april 2021**
Aanwezigheid: **7/7**



Anka Reijnen
Onafhankelijk bestuurder

De Boelelaan 7 - 1083 HJ Amsterdam
Nederland
Bestuurder van vennootschappen
Termijn: **april 2022**
Aanwezigheid: **6/7**



Peggy Deraedt
Bestuurder

De Boelelaan 7 - 1083 HJ Amsterdam
Nederland
Bedrijfsjurist Vastned Retail N.V.
Termijn: **april 2021**
Aanwezigheid: **7/7**



Jean-Pierre Blumberg
Voorzitter,
Onafhankelijk bestuurder

Generaal Lemanstraat 74 - 2600 Antwerpen
België
Managing partner Linklaters LLP
Termijn: **april 2019**
Aanwezigheid: **3/3**

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2019 uit zes leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die alle drie voldoen aan de voorwaarden van artikel 7:87, §1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. 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.

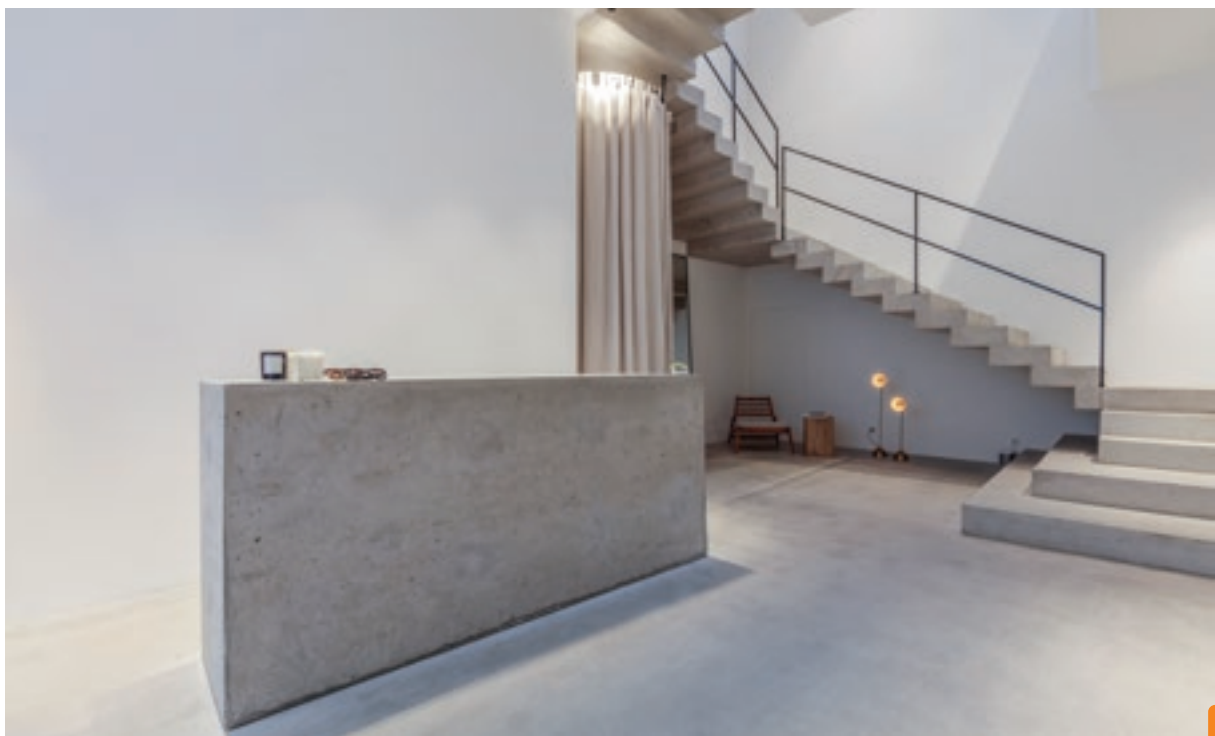
De raad van bestuur heeft in het jaar 2019 zevenmaal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2019 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- goedkeuring van de budgetten 2019 en het businessplan 2020
- 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 2019 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 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 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 - Steenhouwersvest - Damoy

Auditcomité

Het auditcomité heeft in 2019 bestaan uit drie onafhankelijke bestuurders:

- Ludo Ruysen (lid vanaf 24 april 2019 en voorzitter vanaf 2 mei 2019) (aanwezigheid 3/3)
- Anka Reijnen (voorzitter tot 2 mei 2020) (aanwezigheid 4/4)
- Jean-Pierre Blumberg (lid tot 24 april 2019) (aanwezigheid 1/1)
- Lieven Cuvelier (aanwezigheid 3/4)

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2019 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 7:87, §1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. 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 2019 viermaal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2019 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 2019 als volgt samengesteld:

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

Conform artikel 7:104 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen 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



Elke Krols
operationele 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 2019 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 7:96 en 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en artikelen 36 tot 38 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

Artikel 17 van de statuten van de vennootschap bepaalt dienaangaande het volgende: “De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen 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 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen 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 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen toegepast en wordt de betreffende bestuurder verzocht niet deel te nemen aan de beraadslaging over de beslissingen of verrichtingen, noch aan de stemming (artikel 7:96, §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 3:74 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, 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 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen toegepast. Artikel 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen 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 2019.

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 2020 (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 2019

Bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders die niet de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen bedraagt in 2019 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 2019 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité bedraagt € 390.000 waarbij geen bezoldiging 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 4 leden maar enkel de bezoldiging van de operationele CEO en CFO 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 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 2019 uitbetaalde bonus over 2018

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 2018 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 2018 gerealiseerde doelstellingen is in 2019 een bonus toegekend van in totaal € 17.500. 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 2018 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Basisvergoeding 2020 en bonus over 2019

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van 2019 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 0,90% per 1 januari 2020.

De twee bezoldigde leden van het directiecomité komen voor het boekjaar 2019 in aanmerking voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 100.000. In 2019 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 2019 gerealiseerde doelstellingen wordt aan beide leden een bonus toegekend van in totaal € 40.000. Over 2019 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. De opzegvergoeding voor de operationele CEO bedraagt de tegenwaarde van achttien maanden de vaste vergoeding (behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd zal zijn). De opzegvergoeding voor de operationele CFO bedraagt zes maanden bij een opzeg voor 1 april 2020, negen maanden bij een opzeg voor 1 april 2021 en twaalf maanden bij een opzeg na 1 april 2021. Voor de strategische CEO en CFO zijn er geen opzegvergoedingen van kracht.

Inzake artikel 7.12 van de Belgische Corporate Governance Code 2020 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 2019 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 2019 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 € 55 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5% tot 32,9% (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 topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder behoren binnenstadswinkels buiten de premium steden, baanwinkels en retailparken op toplocaties 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 marktwaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaarde van het patrimonium weerspiegeld in het nettoactief van Vastned Retail Belgium, zoals dit op kwartaalbasis wordt gepubliceerd. Vastned Retail Belgium wordt blootgesteld aan de schommeling van de reële waarde van haar portefeuille zoals die resulteert uit de onafhankelijke expertises.

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 voorzichtigheid 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 2019 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 17,9% 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 2019 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 7,5 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 2019 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 7 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 € 129 miljoen tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 361 miljoen op 31 december 2019. 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.



Antwerpen - Arme Duivelstraat - Les Hommes

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 2019 is 4,5 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 2019. 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 € 135 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2019 bedraagt de schuldgraad 27,9%.

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 2019 heeft Vastned Retail Belgium € 26,6 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 2019 bestaat 81% van de opgenomen kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 19% zijn kredieten met een variabele rentevoet. De vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 4,4 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 referentiebancs 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 € 0,6 miljoen op 31 december 2019.

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 balans 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, Chief Financial Officer, werd benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie met ingang vanaf 1 augustus 2017.



Antwerpen - Schuttershofstraat - Zapa

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 EY Bedrijfsrevisoren BV en wordt vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, bedrijfsrevisor.

Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille is in 2019 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, Chief Financial Officer van Vastned Retail Belgium.

Onafhankelijke compliancefunctie

Regels betreffende compliance en integriteit zijn bevat in de functie van de compliance officer. De vennootschap heeft Elke Krols, Chief Financial Officer, aangesteld als compliance officer. De compliance officer is 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 klokkenluidersregeling opgesteld.



Antwerpen - Schuttershofstraat - Terre Bleue

“Comply or explain”-principe

In 2019 is van onderstaande codebepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 afgeweken (explain):

Bepalingen 4.17 t.e.m. 4.23 over de comitéwerking

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 3.19 Vennootschapssecretaris

De raad van bestuur heeft geen vennootschapssecretaris aangeduid conform bepaling 3.19 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 2019¹

Trends

Shoppers willen niet langer lastig gevallen worden met een aanbod waarin ze niet geïnteresseerd zijn. Shoppers willen de vrijheid om overal te winkelen, via welk kanaal dan ook en zijn daardoor minder “grijpbaar” voor retailers. Bovendien willen ze “maatwerk” en wensen ze mee te bepalen wat retailers hen aanbieden. Rituals, Nike Id, Suit Supply en Ikea Design Your Own Life zetten hier reeds voluit op in.

Crosschannel - alles, overal en altijd - is de toekomst. Mobiel internet gaat stilaan internet via vaste computer overstijgen.

Retailers die over een gedigitaliseerde stenen winkel en over een performante webshop beschikken gaan hier de vruchten van plukken en worden de retailers van de toekomst. De stijging van de online verkopen is nog niet aan het afvlakken, uit onderzoek blijkt echter dat de aanwezigheid van “stenen” winkels tevens de online verkopen binnen datzelfde gebied doet stijgen. Dit wordt het “Halo-Effect” genoemd, en zorgt er onder meer voor dat pure online spelers zoals CoolBlue eveneens fysieke verkooppunten openen.

Ook ecologische en ethische overwegingen van consumenten worden door retailers gehoord en verwerkt in hun productenaanbod. Zo hebben zowel Adidas als Nike sneakers in hun collectie die gemaakt worden van opgevisst afval uit de oceanen.

De opmars van food en beverage in de winkelstraten gaat verder. Dunkin', Bel Chicken en Burger King zorgen ervoor dat consumenten langer in het winkelgebied blijven.

Een aantal retailers (Orchestra, Avance, Blokker, Chaussea) hebben het momenteel moeilijk om het hoofd boven water te houden door dalende omzetten en sluiten winkels.

Door de vermindering van het aantal verkooppunten ontstaat er leegstand, die er dan voor zorgt dat retailers op opportunistische wijze trachten panden aan te huren, wat voor een daling van de huurprijzen zorgt.

Huurmarkt

Er vonden in 2019 meer dan 900 verhuurtransacties plaats. Dat zijn er beduidend meer dan in de topjaren van drie, vier jaar geleden.

Dit is onder meer te wijten aan de verhuur van Quartier Blue in Hasselt, Turnnova in Turnhout en een aantal shop-in-centra die extra- winkeloppervlakte creëerden. Het aantal verhuurtransacties aan mode zijn dalend, terwijl deze in de horeca in stijgende lijn gaan.

In 2019 noteerden we een 15-tal nieuwkomers op onze markt, waaronder Bel Chicken, Jumbo, Dan John en Pampling. Er waren in 2019 23 retailers die minstens vijf nieuwe winkels aanhuurden. Burger King, Bel Chicken, Kruidvat, Hairdis en Action waren in 2019 de meest expansieve retailers. Ook supermarktformules als Jumbo en Albert Heijn zaten niet stil.

De huurprijzen, vooral op mindere locaties, staan onder druk in alle segmenten (high street shops, shoppingcenters en out-of-town retail). De marges van retailers staan onder druk en zij trachten lopende huurprijzen te heronderhandelen of te koppelen aan de gerealiseerde omzet. De vraag naar grote winkels boven de 1.000 m² neemt af, waardoor de huurprijzen voor dit soort winkels dalend zijn.

Vastned Retail Belgium verwacht dat op korte en middellange termijn bovenvermelde trend aanhoudt en dat markthuren in commercieel vastgoed, gelegen op de toplocaties, stagnerend tot licht dalend zullen zijn.

De totale take-up in 2019 bedroeg 435.000m², wat een lichte daling van 3% bedroeg ten opzichte van 2018. Per marktsegment betekent dat:

- Highstreets: 26,2%
- Out of Town : 56,5%
- Shopping Centers: 17,3%

¹ De marktinformatie is mede gebaseerd op volgende bronnen: Retail Focus, verschillende nummers januari-december 2019; Market Trends & Outlook Belgium, januari 2020, CBRE; Market Beat, Cushman & Wakefield; How we shop the next decade, Unibail - Rodamco - Westfield.

Investeringsmarkt

Het totale volume aan investeringen in 2019 komt uit op 1,02 miljard en ligt een kwart lager dan het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar.

Winkels in de binnensteden nemen iets meer dan 46% van het totale investeringsvolume voor hun rekening. Out of Town retail komt uit op 42%, terwijl shoppingcenters, in tegenstelling tot 2018, slechts een beperkt aandeel van 12% realiseren.

De overgrote meerderheid aan investeringen is Belgisch en particulier van aard.

Ondanks het dalend aantal investeringstransacties blijven de rendementen hun lage niveau aanhouden. Toprendementen in highstreets komen nog steeds uit tussen 3,25% en 3,75%.



Antwerpen - Steenhouwersvest - Le Pain Quotidien

Belangrijke ontwikkelingen in 2019

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, met name Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.

Investeren in nieuw vastgoed in het premium segment is echter niet evident en zal in belangrijke mate afhangen van de verdere evoluties op de markt van het winkelvastgoed. Het aanbod aan gepaste investeringsobjecten aan marktconforme voorwaarden is zeer beperkt. Investeringsen in winkelvastgoed worden nog steeds aangeboden

den maar aan zeer scherpe rendementen en dit in een Belgische investeringsmarkt die gedomineerd wordt door particuliere beleggers, privéholdings en family offices, terwijl retailers het de dag van vandaag moeilijk hebben om hun omzet op peil te houden en hun winstmarges te vrijwaren.

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

Herontwikkelingen

Antwerpen - Schuttershofstraat 30

Tijdens het eerste kwartaal van 2019 werd de bouwvergunning bekomen voor de ontwikkeling van een duplex-appartement boven het winkelpand gelegen te Schuttershofstraat 30, dat wordt uitgebaat door de Franse high-end fashion retailer, ZAPA. Met deze herontwikkeling zal een investeringsbedrag van circa € 0,4 miljoen gepaard gaan. De oplevering van het appartement wordt in het derde kwartaal van 2020 verwacht.

Antwerpen - Leysstraat 17

De renovatie van het laatste appartement gelegen te Leysstraat 17 in het centrum van Antwerpen werd aangevat in het laatste kwartaal van 2019, na het vertrek van de zittende huurder per 31 augustus 2019. Met deze renovatie is een investeringsbedrag van circa € 0,1 miljoen gepaard gegaan. De oplevering van het appartement heeft plaatsgevonden op 9 maart 2020 en werd dan ook terug in de verhuur aangeboden.



Mechelen - Bruul - H&M



Antwerpen - Leysstraat - appartementen

Desinvesteringen

In het tweede kwartaal van 2019 heeft Vastned Retail Belgium een niet-strategisch winkelpand, gelegen in de binnenstad van Luik, verkocht voor een bedrag van € 0,7 miljoen. Het pand heeft een totale winkeloppervlakte van 80m² en stond reeds geruime tijd leeg. In het vierde kwartaal van 2019 heeft de vennootschap een niet-strategisch retailpark, gelegen in Ans, verkocht voor een bedrag van € 2,5 miljoen. Het retailpark heeft een totale winkeloppervlakte van 3.980m² en bestaat uit 12 verhuurbare units waarvan het merendeel verhuurd aan lokale concepten en enkele reeds geruime tijd leegstonden.

Deze desinvesteringen passen volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om zich te focussen op de topwinkelsteden in België. Het pand te Luik was niet-strategisch omwille van zijn beperkte gevelbreedte en oppervlakte, waardoor de herverhuurbaarheid ervan in het gedrang kwam. Ans is een secundaire winkelgebied waar de huurprijzen sterk onder druk staan o.a. door de dalende bezoekersaantallen en de toenemende internethandel. Om deze redenen achtte de vastgoedvennootschap het opportuun om dit winkelpand en retailpark te desinvesteren.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

In 2019 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium afgenomen met € 11 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2018 en bedraagt op 31 december 2019 € 361 miljoen (€ 372 miljoen op 31 december 2018).

Deze daling is het gecombineerd effect van de investeringen in de bestaande portefeuille van € 1 miljoen, de initiële erkenning van gebruiksrechten volgens IFRS 16 voor € 1 miljoen, de desinvesteringen voor een bedrag van € 2 miljoen en de afname van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 10 miljoen.

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

Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2018

372,3

• investeringen in bestaande portefeuille	0,6
• initiële erkenning van een Right of Use Asset volgens IFRS 16	0,8
• desinvesteringen	-2,4
• niet-gerealiseerde meerwaarden	3,6
• niet-gerealiseerde minderwaarden	-14,1

Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2019

360,8



Brussel - Elsensesteenweg - Zara

Verhuringen

In 2019 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van verhuringen. In totaal zijn er 26 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 4,6 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 23% van de totale jaarlijkse

huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt. Er zijn 16 huurovereenkomsten ingegaan in 2019. De overige 10 huurcontracten zullen van start gaan in de loop van 2020 en 2021.

Nieuwe verhuringen

Gedurende 2019 zijn er 12 verhuurtransacties afgesloten met **nieuwe huurders** voor een totaal huurvolume van € 1,2 miljoen op jaarbasis.

Het betreft 3 verhuringen van leegstaande units, 6 verhuringen aansluitend op het vertrek van de vorige huurder en 3 verhuringen van residentiële units. Deze verhuringen vertegenwoordigen circa 6% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. De voornaamste nieuwe huurcontracten

waren die met Pampling en Hairdis in Antwerpen, Edisac in Gent, Jysk en Tape à l'oeil in Tielt-Winge en Carpetland in Wilrijk.

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



Gent - Zonnestraat - AS Adventure

Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

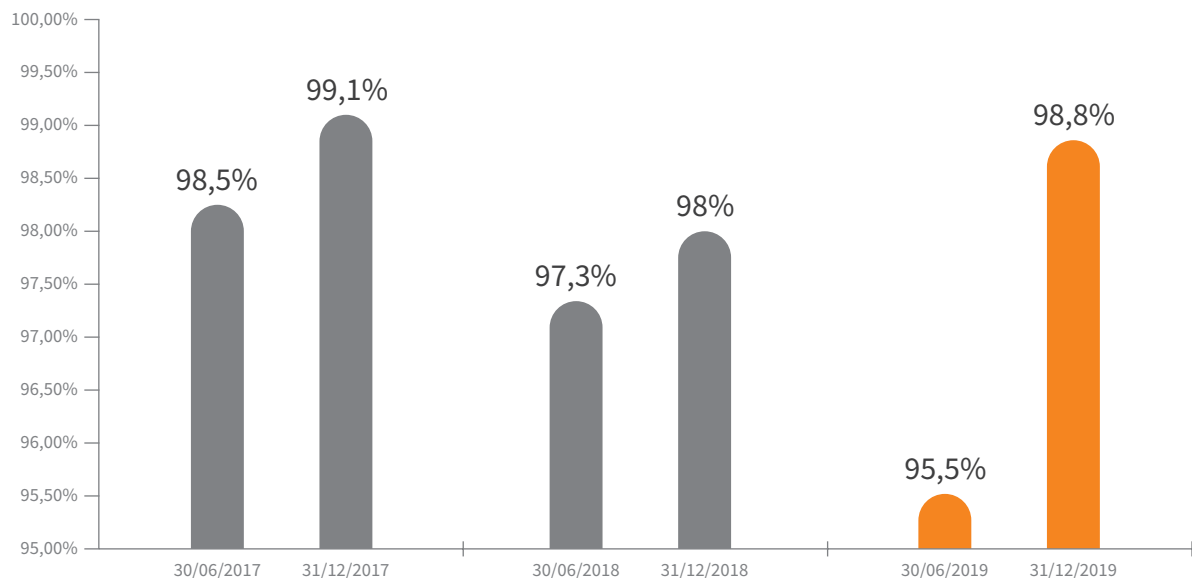
In 2019 heeft Vastned Retail Belgium 14 huurovereenkomsten hernieuwd of heronderhandeld met **bestaande huurders** voor een huurvolume van circa € 3,4 miljoen op jaarbasis. Deze 14 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 17% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. De belangrijkste huurhernieuwingen en heronderhandelingen waren deze met H&M in Gent, Zara in Brussel, Heytens in Aalst, Waver en Drogenbos, Massimo Dutti in Brugge en Armani in Antwerpen.

De daling op de afgesloten huurcontracten (zowel de transacties met nieuwe huurders als de huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders) bedroeg € 0,7 miljoen. De door Vastned Retail Belgium onderhandelde huurprijzen liggen in lijn van de door schatters bepaalde markthuurprijzen. Deze markthuurprijzen geven het huidige sentiment weer van de retailmarkt en zijn een gewogen gemiddelde van de recentelijk afgesloten huurcontracten.

Bezettingsgraad

De **bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 98,8% op 31 december 2019 en is daarmee met bijna 1% gestegen ten opzichte van 31 december 2018. Deze hoge bezettingsgraad is het resultaat van een gedreven asset management afdeling.

Op 31 december 2019 is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 98,8%.



BEZETTINGSGRAAD (EXCLUSIEF HERONTWIKKELINGEN)		31.12.2019	31.12.2018
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille		98,8%	98,0%



Brussel - Louizalaan - ICI Paris XL

Financiële resultaten²

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

IN DUIZENDEN €	Toelichting	2019	2018
Huurinkomsten	4	19.219	19.352
Met verhuur verbonden kosten	4	-2	-155
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten		46	71
Vastgoedresultaat		19.263	19.268
Vastgoedkosten	5	-1.563	-1.835
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	6	-1.166	-1.143
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		16.534	16.290
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	858	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-10.742	-7.466
Ander portefeuilleresultaat	10	-240	399
Operationeel resultaat		6.410	9.223
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)*	11	-1.764	-1.753
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	11	-289	-210
Belastingen	12	-40	-20
Nettoresultaat		4.317	7.240
Toelichting:			
EPRA Resultaat*	13	14.729	14.470
Portefeullieresultaat*	8-9-10	-10.124	-7.068
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen		-288	-162

RESULTAAT PER AANDEEL		2019	2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)*	13	0,85	1,43
Brutodividend (€)*	13	2,90	2,85
Nettodividend (€)		2,030	1,9950

² Tussen haakjes: de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2018.

In 2019 bedragen de **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium € 19,2 miljoen (€ 19,4 miljoen). De daling met € 0,2 miljoen of 1% ten opzichte van 2018 komt voornamelijk door enerzijds de verkoop van 2 niet-strategische panden in 2019 en anderzijds door nieuwe verhuringen welke in de loop van boekjaar 2018 en 2019 werden afgesloten aan lagere voorwaarden dan de vorige overeenkomsten.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,6 miljoen (€ 1,8 miljoen) en zijn gedaald met € 0,2 miljoen voornamelijk door het gecombineerde effect van een daling van de technische kosten en een stijging van de commerciële kosten. De daling van de technische kosten in vergelijking met vorig boekjaar is voornamelijk het gevolg van meevallende onderhoudswerken binnen de vastgoedportefeuille. De commerciële kosten hebben voornamelijk betrekking op de makelaarscommissies welke zijn toegenomen als gevolg van de afgesloten verhuurtransacties tijdens het derde en vierde kwartaal van 2019.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 1,2 miljoen (€ 1,1 miljoen) en liggen hiermee in lijn ten opzichte van vorig boekjaar.

De daling van de huurinkomsten wordt gedeeltelijk tenietgedaan door de daling in de operationele kosten wat uiteindelijk resulteert in een stijging van het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** gedurende 2019. Dit resultaat stijgt met € 0,2 miljoen tot € 16,5 miljoen (€ 16,3 miljoen).

De operationele marge van Vastned Retail Belgium is 86% voor het boekjaar 2019 (85% in 2018).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 0,9 miljoen en betreft de meerwaarde gerealiseerd op de desinvesteringen in 2019 van 2 niet-strategische retailpanden op secundaire locaties. De netto verkoopprijs van € 3,2 miljoen ligt circa 33% boven de boekwaarde op 31 december 2018 (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap).

In 2019 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium gedaald met 2,5% ten opzichte van jaareinde 2018. De **variëties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2019 dan ook negatief en bedragen € -10,7 miljoen in vergelijking met de daling van € 7,5 miljoen in 2018. Deze daling is volledig toe te wijzen aan de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, als gevolg van een verdere daling van de geschatte markthuren in de afgelopen 12 maanden.

Het **financiële resultaat (excl. variëties in de reële waarde van financiële instrumenten)** bedraagt voor boekjaar 2019 € -1,8 miljoen (€ -1,8 miljoen) en ligt hiermee volledig in lijn ten opzichte van 2018.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in het boekjaar 2019 stabiel gebleven in vergelijking met het voorgaande boekjaar aan 1,7% inclusief bankmarges.

De **variaties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten in 2019 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 € -0,3 miljoen (€ -0,2 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor het boekjaar 2019 bedraagt € 4,3 miljoen (€ 7,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 14,7 miljoen (€ 14,5 miljoen) of een stijging met € 0,2 miljoen of bijna 2% die voornamelijk ontstaat door een daling van de vastgoedkosten met € 0,3 miljoen;
- het **portefeuilresultaat** van € -10,1 miljoen (€ -7,1 miljoen) welke volledig toe te wijzen is aan de daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen;
- de **variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen** voor een bedrag van € -0,3 miljoen (€ -0,2 miljoen).

Voor het boekjaar 2019 neemt het **EPRA resultaat** van Vastned Retail Belgium dus toe tot € 14,7 miljoen (€ 14,5 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2019 een **bruto dividend** van € 2,90 per aandeel (bij een 100% uitkering) vergeleken met € 2,85 in 2018. Hiermee bedraagt het bruto dividendrendement van het aandeel 6,5% op basis van de beurskoers op 31 december 2019.



Gent - Voldersstraat - G-Star

Geconsolideerde balans

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVA		
Vaste activa	361.630	372.782
Vlottende activa	1.685	1.658
Totaal activa	363.315	374.440
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	258.285	268.442
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	152.572	159.806
Nettoresultaat van het boekjaar	4.317	7.240
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	105.030	105.998
Langlopende verplichtingen	96.362	97.584
Kortlopende verplichtingen	8.668	8.414
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	363.315	374.440
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.12.2019	31.12.2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)*	50,86	52,86
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)*	52,78	54,78
Nettoactiefwaarde EPRA (€)* 3	51,41	53,31
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	44,70	40,90
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-12%	-23%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	27,9%	27,5%

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 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.

Actief

Op 31 december 2019 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 361 miljoen (€ 372 miljoen). Deze afname met € 11 miljoen in 2019 ten opzichte van 31 december 2018 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 0,6 miljoen;
- de initiële erkenning van een Right of Use Asset volgens IFRS 16 voor een totale waarde van € 0,8 miljoen;
- de desinvestering van 2 niet strategische retaillocaties met een totale reële waarde van € 2,4 miljoen op 31 december 2018;
- een daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 10 miljoen voornamelijk als gevolg van een daling van de geschatte markthuren.

Het vastgoed is op 31 december 2019 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 369 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

De **vlottende activa** bedragen € 2 miljoen (€ 2 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk uit handelsvorderingen, liquide middelen en over te dragen kosten.

*Door de strikte credit control
beloopt het aantal dagen
openstaand klantenkrediet
slechts 7 dagen..*



Brussel - Louizalaan - ICI Paris XL

Passief

Het **eigen vermogen** van de vennootschap bedraagt € 258 miljoen (€ 268 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 2019. De reserves van de vennootschap bedragen op 31 december 2019 € 153 miljoen (€ 160 miljoen).

In 2019 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5%.

De **reserves** van de vennootschap bedragen op 31 december 2019 € 153 miljoen (€ 160 miljoen) en bestaan voornamelijk uit de volgende:

- Een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 154 miljoen (€ 160 miljoen), samengesteld uit een reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 164 miljoen (€ 170 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 2019 € -10 miljoen (€ -10 miljoen)
- Een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van € -2 miljoen (€ -1 miljoen)
- Andere reserves voor € -1 miljoen (€ -1 miljoen)
- Overgedragen resultaten van vorige boekjaren voor € 2 miljoen (€ 2 miljoen) die voor uitkering vatbaar zijn.

Op 31 december 2019 bedraagt de **nettowaarde** (reële waarde) van het aandeel € 50,86 (€ 52,86). Daar de beurskoers € 44,70 is op 31 december 2019, noteert het aandeel Vastned Retail Belgium op dat moment met een discount van circa 12% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde).

De **langlopende verplichtingen** zijn licht afgenomen ten opzichte van 2018 en bedragen € 96 miljoen (€ 98 miljoen). Deze verplichtingen bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen voor € 93 miljoen, verder uit de negatieve marktwaarde van de langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 2 miljoen en andere langlopende verplichtingen voor € 1 miljoen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 9 miljoen (€ 8 miljoen) en bestaan voor € 6 miljoen (€ 5 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (voor € 6 miljoen telkens voortschrijdende kortetermijnfinancieringen), voor € 1 miljoen (€ 2 miljoen) uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 1 miljoen (€ 1 miljoen) uit overlopende rekeningen en andere kortlopende verplichtingen.

Op 1 januari 2019 is IFRS 16 in werking getreden. De lopende opstalrechten en huurcontracten van de vennootschap worden sindsdien opgenomen als een leaseverplichting. Deze verwerking heeft als gevolg dat de schulden van de vennootschap verhoogd werden met een langlopende verplichting van € 1 miljoen en een kortlopende verplichting van € 0,2 miljoen per 31 december 2019.

De schuldgraad bedraagt 27,9% op 31 december 2019 en is hiermee quasi stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2018.

De vennootschap heeft met haar lage schuldgraad van 27,9% op 31 december 2019 (27,5% op 31 december 2018) een stevige balansstructuur.

Financiële structuur⁴

Vastned Retail Belgium heeft op 31 december 2019 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2020 verder uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2019:

- bedrag financiële schulden: € 98,4 miljoen
- 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,5 jaar
- spreiding van de kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 26,6 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 81% en 19%
- vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 4,4 jaar
- gemiddelde rentevoet voor 2019: 1,7% inclusief bankmarges
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 2,4 miljoen negatief
- beperkte schuldgraad van 27,9% (wettelijk maximum: 65%).

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

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2019 zijn 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen langetermijnfinancieringen. 8% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarvan 100% kredieten zonder een vaste looptijd (€ 10 miljoen). In het komende boekjaar 2020 zal Vastned Retail Belgium een herfinanciering van een gedeelte van haar kredieten uitvoeren om de vervalddata van de kredieten verder te spreiden.

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

92%

Langetermijnfinancieringen



8%

Kortetermijnfinancieringen,
waarvan 100% zonder vaste looptijd



⁴ Niet geauditeerde informatie

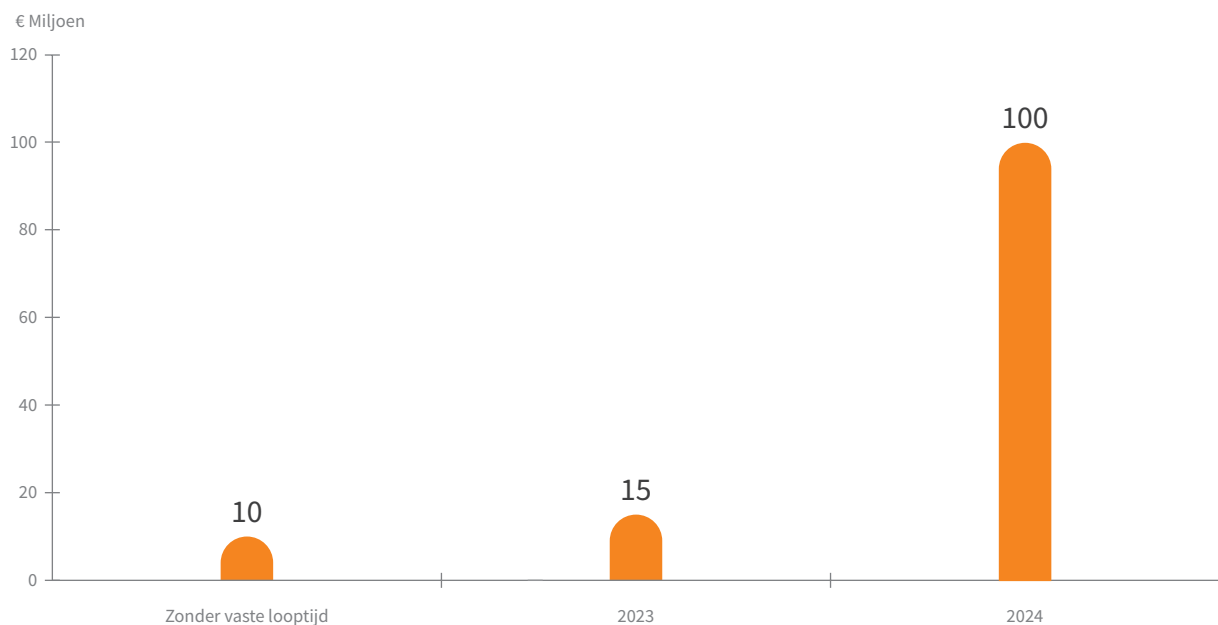
Looptijd en spreiding van de vervald-data van langetermijnfinancieringen

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen op 31 december 2019 is 4,5 jaar ten opzichte van 4,9 jaar op 31 december 2018. 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 2019 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 4,5 jaar op 31 december 2019

Vervaldagenkalender kredietlijnen



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

Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2019 beschikt de vennootschap nog over € 26,6 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers (€ 25 miljoen in 2018) om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over het boekjaar 2019.



Brugge - Steenstraat - Massimo Dutti

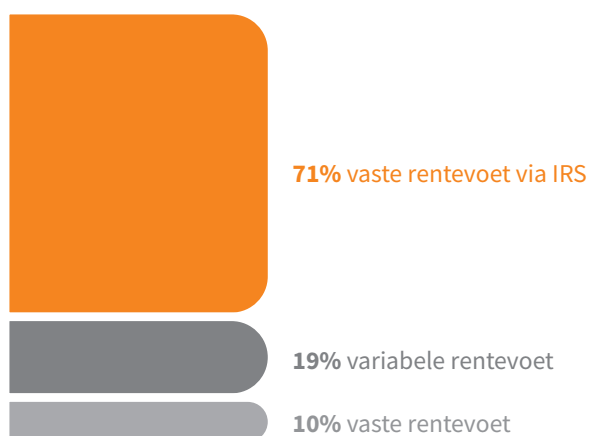
Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

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 2019 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 2019 opgenomen kredieten is 81% gefixeerd door middel van renteswaps of door een vaste rentevoet. 19% heeft een variabele rentevoet waarbij geprofiteerd kan worden van de huidige lage rentevoeten.

81% 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 2019 heeft Vastned Retail Belgium voor een notioneel bedrag van € 70 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 4,4 jaar (zie Toelichting 19 van het Financieel verslag voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2019).

Gemiddelde rentevoeten

De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de vennootschap is in 2019 stabiel gebleven en bedraagt 1,7%, inclusief bankmarges (1,7% in 2018).

De gemiddelde intrestvoet van de langlopende financiële schulden is 1,7% in 2019 (1,7% in 2018).

De gemiddelde intrestvoet van de kortlopende financiële schulden is 1,0% in 2019 (1,2% in 2018).

Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2019 is het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,2 miljoen negatief (€ 0,2 miljoen negatief in 2018). 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 9,4 voor het boekjaar 2019 (9,3 voor 2018) 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 27,9%.

Schuldgraad

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 27,9% op 31 december 2019 en is stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2018 (27,5%).

Winstbestemming 2019

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2019 van Vastned Retail Belgium NV als volgt te besteden.

IN DUIZENDEN €	31.12.2019
Nettoresultaat van het boekjaar 2019⁵	4.317
Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ⁶ van de vastgoedbeleggingen	
• Boekjaar	12.124
• Realisatie vastgoed	-799
Toevoeging aan de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-336
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	289
Onttrekking van de andere reserves	-866
Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	-1
Vergoeding van het kapitaal	14.728

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 29 april 2020 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 2,90 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 € 2,03 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2019 betekent dit een uit te keren dividend van € 14.727.723.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80% van het EPRA resultaat, aangezien, conform haar huidige dividendpolitiek, Vastned Retail Belgium in 2019 ook 100% van het EPRA resultaat uitkeert.

Vanaf 1 januari 2020 zal de dividendpolitiek van de vennootschap in lijn gebracht worden met de vereisten van de GVV-wetgeving, namelijk een minimum uitkering van 80% van het EPRA resultaat.

Het dividend is betaalbaar vanaf 14 mei 2020. Voor wat de gedematerialiseerde aandelen betreft, kan dit met dividendbewijs nummer 20.



Antwerpen - Graanmarkt - Graanmarkt 13

EPRA Best Practices⁷

In oktober 2019 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 oktober 2019, en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.



Gent - Zonnestraat - AS Adventure

⁷ 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.

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

EPRA Kernprestatie-indicatoren

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA ⁹		31.12.2019	31.12.2018
1	EPRA Resultaat	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	IN DUIZENDEN €	14.729	14.470
			€/AANDEEL	2,90	2,85
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 €	261.091	270.749
			€/AANDEEL	51,41	53,31
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 €	258.285	268.442
			€/AANDEEL	50,86	52,86
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).		4,9%	4,8%
5	EPRA Huurleegstands-percentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		1,2%	2,2%
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.		14,3%	15,8%
	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.		13,9%	15,6%

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

Tabel 1: EPRA Resultaat

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Nettoresultaat	4.317	7.240
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA Resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.742	7.466
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-858	0
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	289	210
Ander portefeuilleresultaat	240	-398
Andere niet-uitkeerbare elementen	-1	-48
EPRA Resultaat	14.729	14.470
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	2,90	2,85

Het EPRA resultaat bedraagt € 14,7 miljoen voor boekjaar 2019 t.o.v. € 14,5 miljoen voor boekjaar 2018 of een stijging met € 0,2 miljoen of circa 2%, die voornamelijk ontstaat door een daling van de vastgoedkosten als gevolg van lager dan verwachte onderhoudskosten. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt hierdoor € 2,90 voor boekjaar 2019 in vergelijking met € 2,85 voor boekjaar 2018.



Antwerpen - Korte Gasthuisstraat - Terre Bleue

Tabel 2 en 3: EPRA NAW en EPRA NNNAW

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Nettoactiefwaarde	258.285	268.442
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	50,86	52,86
Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	0	0
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	258.285	268.442
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	2.379	2.090
Va. Uitgestelde belastingen	427	217
EPRA NAW	261.091	270.749
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	51,41	53,31
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-2.379	-2.090
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
III. Uitgestelde belastingen	-427	-217
EPRA NNNAW	258.285	268.442
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NNNAW (€/aandeel)	50,86	52,86

De EPRA NAW per aandeel bedraagt op 31 december 2019 € 51,41 in vergelijking met € 53,31 op 31 december 2018.

De EPRA NNNAW per aandeel bedraagt op 31 december 2019 € 50,86 in vergelijking met € 52,86 op 31 december 2018.

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

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	360.752	372.278
Uit te sluiten:		
Right of use asset volgens IFRS 16	-822	0
Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	-214	0
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	360.538	372.278
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	8.998	9.307
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	369.536	381.585
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	18.775	19.826
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ¹⁰	-1.574	-1.808
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	17.201	18.018
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	804	221
Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten (C)	18.005	18.239
(in %)		
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	4,7%	4,7%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	4,9%	4,7%

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2019 zijn licht gestegen ten opzichte van 31 december 2018.

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 %)
				31.12.2019	31.12.2018
Vlaanderen	61.223	167	12.986	1,3%	1,9%
Brussel	11.812	0	3.257	0,0%	0,0%
Wallonië	12.880	64	2.277	2,8%	6,3%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	85.915	231	18.520	1,2%	2,2%

Het EPRA Huurleegstandsperscentage op 31 december 2019 bedraagt 1,2% en is met 1% gedaald ten opzichte van 31 december 2018 (2,2%).

Tabel 6: EPRA Cost Ratios

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Algemene kosten	1.166	1.143
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	21	56
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	0	116
Vastgoedkosten	1.563	1.835
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	0	-116
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	2.750	3.034
Leegstandskosten	-88	-40
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	2.662	2.994
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	19.219	19.236
(in %)		
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	14%	16%
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	14%	16%

De EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) op 31 december 2019 zijn licht gedaald ten opzichte van 31 december 2018 naar 14% ten opzichte van 16% per einde boekjaar 2018, voornamelijk door een daling van de vastgoedkosten (€ 0,3 miljoen). De leegstandskosten zijn in 2019 gestegen in vergelijking met vorig boekjaar als gevolg van een hogere kost voor onroerende voorheffing ten laste van de eigenaar als gevolg van de leegstand in de portefeuille doorheen het boekjaar.

Vooruitzichten voor 2020¹¹

De markt van het winkelvastgoed is in volle evolutie, de retailomgeving in volle verandering. Huurprijzen blijven onder druk staan door de verdere evolutie van online aankopen en het gewijzigde bestedingspatroon van de consument.

Zo zullen succesvolle retailers hun webshop als “showroom” gebruiken om de consumenten naar de “stenen” winkel te lokken. De retailers die deze nieuwe omni-channel switch, gedreven door de digitalisering van de sector, niet maken zullen in zwaar weer terecht komen.

Bij Vastned Retail Belgium primeert de langetermijnvisie om hoofdzakelijk in kwaliteitsvol binnenstedelijk vastgoed belegd te zijn. Daarom werd er de afgelopen jaren hard gewerkt om de kwaliteit van de portefeuille substantieel te verhogen mede door doelgerichte acquisities en door desinvesteringen van niet-strategische panden. Als resultaat hiervan kan Vastned Retail Belgium een hoge bezettingsgraad van 98,8% voorleggen binnen de vastgoedportefeuille.

Deze solide basis zal ervoor zorgen dat Vastned Retail Belgium verder kan gaan op de ingeslagen weg met een duidelijke focus op vastgoed van topkwaliteit in de grote steden Brussel, Antwerpen, Gent en Brugge.

De kwaliteit van en de diversificatie binnen de vastgoedportefeuille vormt een stevige basis voor de toekomstige resultaten van de vastgoedvennootschap. Ook in 2020 zal getracht worden om minder kwalitatieve panden te desinvesteren. Voor boekjaar 2020 verwacht Vastned Retail Belgium, bij een gelijkblijvende portefeuille, een lager EPRA resultaat dan in 2019 voornamelijk als gevolg van de desinvesteringen die hebben plaatsgevonden in 2019.



Brussel - Nieuwstraat - Proximus

¹¹ De marktinformatie is mede gebaseerd op volgende bronnen: Gondola nieuwsbrieven, Retail Focus en marktrapporten van de internationale retailmakelaars.



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 € 44,70 op 31 december 2019 of een stijging met circa 9% ten opzichte van 31 december 2018 (€ 40,90). Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 41,00 (2 januari 2019) en als hoogste slotkoers € 51,00 (23 april 2019) genoteerd.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2019 bedraagt € 46,36 ten opzichte van € 50,30 in het boekjaar 2018. In januari 2018 werd door de meerderheidsaandeelhouder

van Vastned Retail Belgium een overnamebod geïnitieerd. Als gevolg hiervan steeg de koers van het aandeel naar een waarde van rond de voorgenomen biedingsprijs van € 57,50 per aandeel. Gedurende 5 maanden heeft het aandeel rond deze prijs genoteerd om dan begin juni terug te zakken naar een waarde gelijkwaardig aan deze van voor de aankondiging. Dit alles heeft als resultaat dat de gemiddelde beurskoers in 2018 hoger lag dan deze in 2019.



Evolutie beurskoers 2015 – 2019

Gedurende de laatste 5 jaar (2015-2019) is de beurskoers van het aandeel Vastned Retail Belgium gedaald van

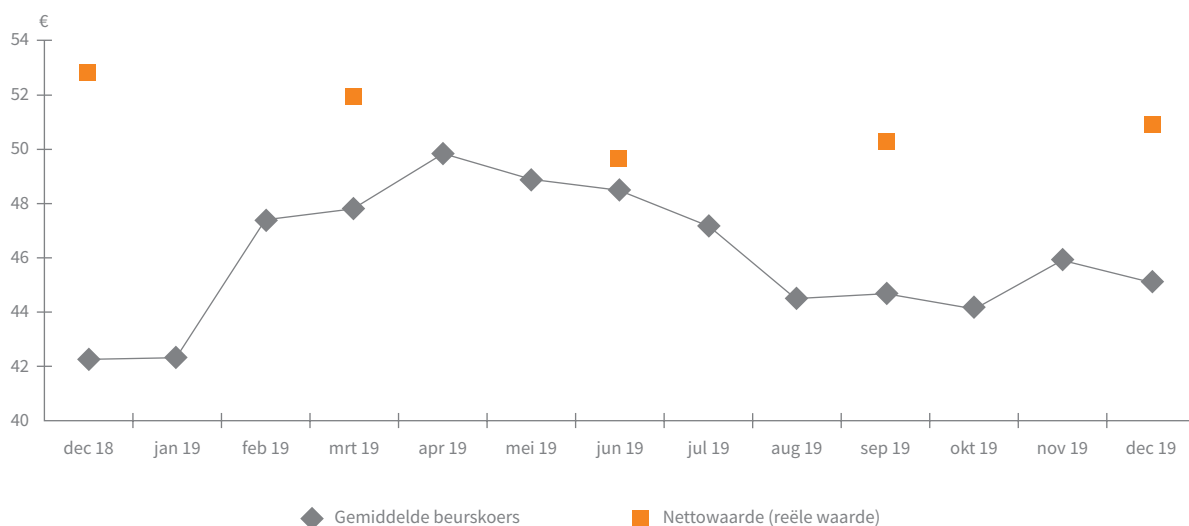
€ 57,02 op 1 januari 2015 naar € 44,70 op 31 december 2019 of een daling met circa 22%.



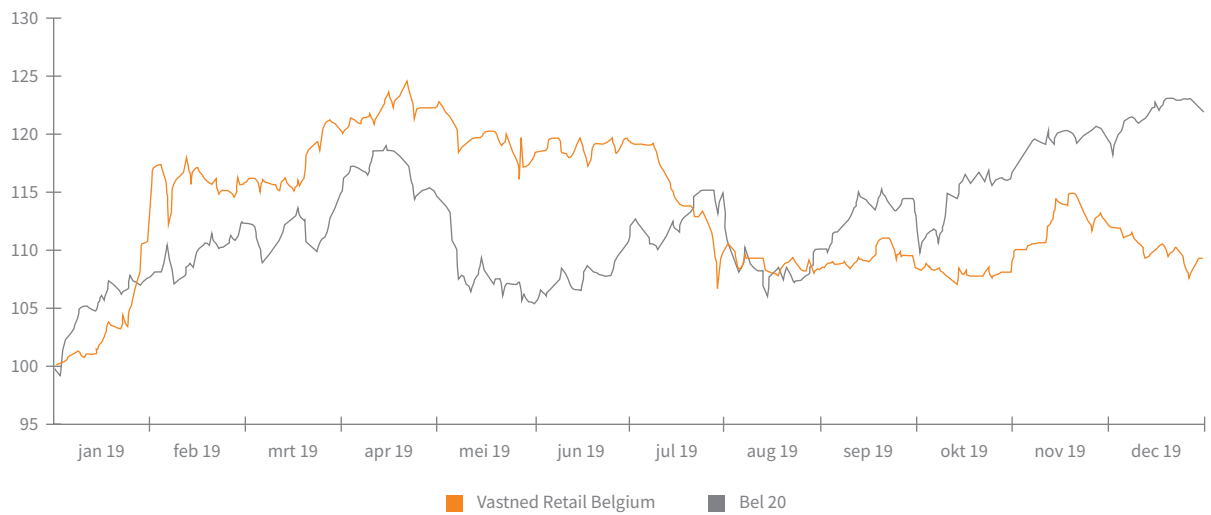
Premie Vastned Retail Belgium

Het aandeel van Vastned Retail Belgium heeft gedurende 2019 gemiddeld met een discount van 9% genoteerd ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

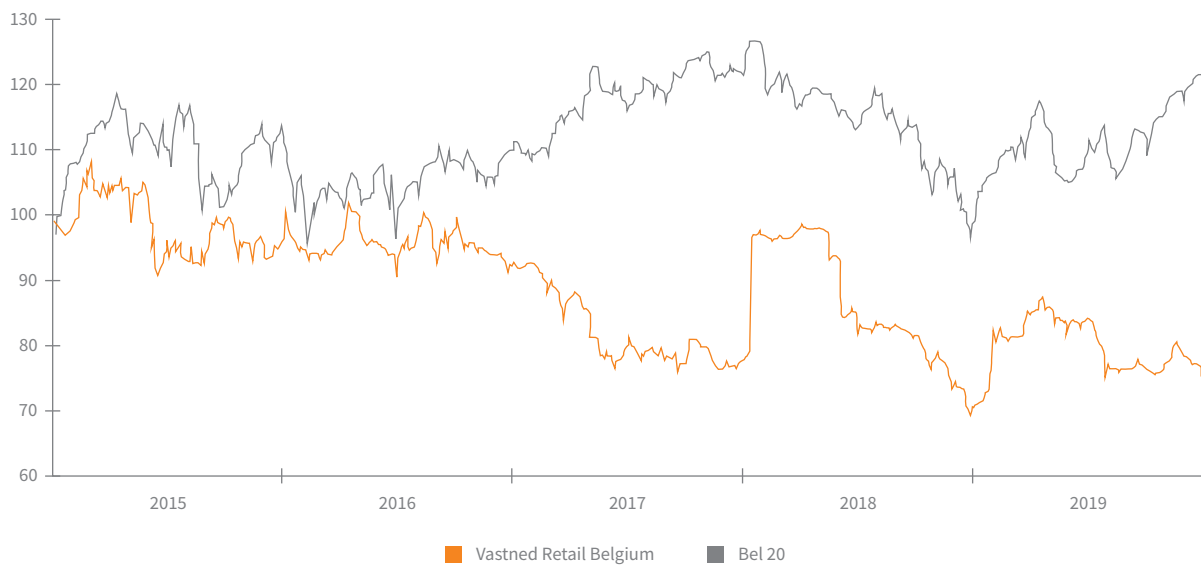
De nettowaarde van Vastned Retail Belgium is inclusief het dividend van 2018 tot op betaaldatum 9 mei 2019.



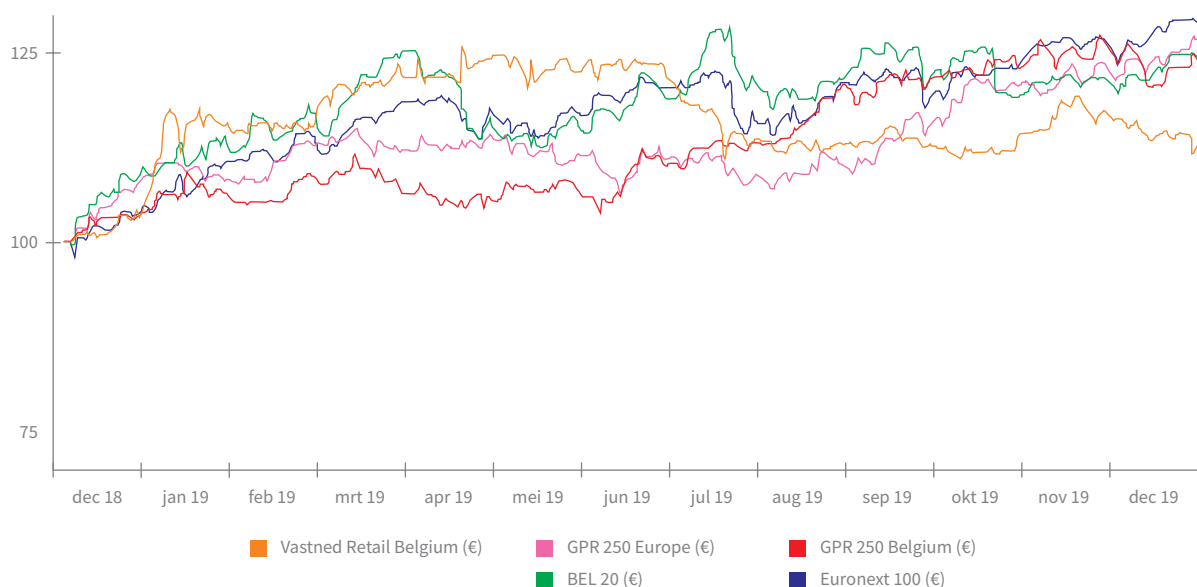
Vergelijking Vastned Retail Belgium met BEL 20 Close index



Gedurende de laatste 5 jaar (2015-2019) heeft het aandeel van Vastned Retail Belgium minder sterk gepresteerd in vergelijking met de BEL 20 index. Gedurende het boekjaar 2019 heeft het aandeel van Vastned Retail Belgium gemiddeld gezien iets sterker gepresteerd dan de BEL 20 index.



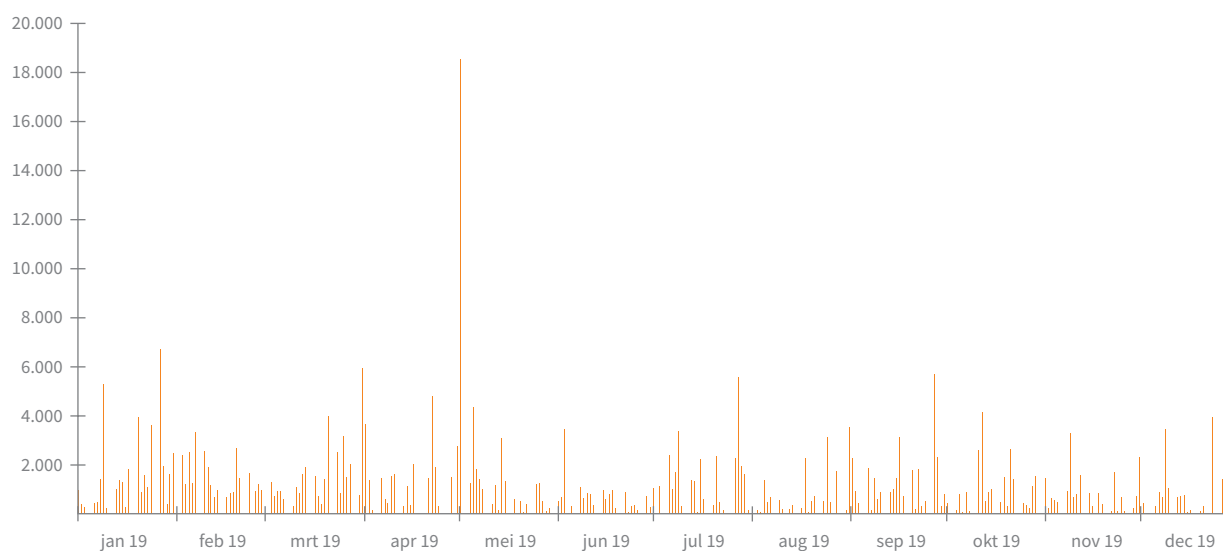
Vergelijking Vastned Retail Belgium met GPR indexen



Uit deze grafiek blijkt dat Vastned Retail Belgium in 2019 gemiddeld sterker gepresteerd heeft ten opzichte van de GPR 250 Europe index, de GPR 250 Belgium, de Euronext 100 index en de BEL 20 index.

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

Verhandelde volumes Vastned Retail Belgium



De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 1.261 stuks per dag lager dan in kalenderjaar 2018 (gemiddelde van 2.672 stuks per dag). Begin 2018 werd een overnamebod uitgebracht door de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V. waardoor de verhandelde volumes gedurende de looptijd van het overnamebod significant hoger lagen dan in andere jaren. In 2019 zijn de verhandelde volumes terug naar hetzelfde niveau gedaald dan in de periode voorafgaand aan het overnamebod.

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

De free float bedraagt 34,5% op jaareinde 2019.

Dividend en aantal aandelen

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
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	2.972.988	2.962.869	2.960.908
Gedematerialiseerde aandelen	2.105.537	2.115.656	2.117.617
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ 000)	227.010	207.712	228.534
Free float	34,50%	34,50%	34,50%
BEURSKOERS (€)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Hoogste slotkoers	51,00	57,40	54,06
Laagste slotkoers	41,00	40,50	44,20
Beurskoers op afsluitingsdatum	44,70	40,90	45,00
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-12%	-23%	-17%
Gemiddelde beurskoers	46,36	50,30	47,77
GEGEVENS PER AANDEEL (€)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Nettowaarde (reële waarde)*	50,86	52,86	54,05
Nettowaarde (investeringswaarde)*	52,78	54,78	55,83
Nettoactiefwaarde EPRA*	51,41	53,31	54,52
Bruto dividend*	2,90	2,85	2,62
Netto dividend	2,0302	1,9950	1,8340
Bruto dividendrendement op slotkoers (%)	6,49%	6,97%	5,80%
Netto dividendrendement op slotkoers (%)	4,54%	4,88%	4,10%
Volume (in aantal aandelen)			
Gemiddeld dagvolume	1.261	2.672	1.328
Jaarvolume	321.513	681.282	338.690
Omloopsnelheid	0,02%	0,05%	0,03%

Op 31 december 2019 noteert de beurskoers van het aandeel van Vastned Retail Belgium € 44,70 waarmee het haar aandeelhouders een bruto dividendrendement van 6,5% biedt.

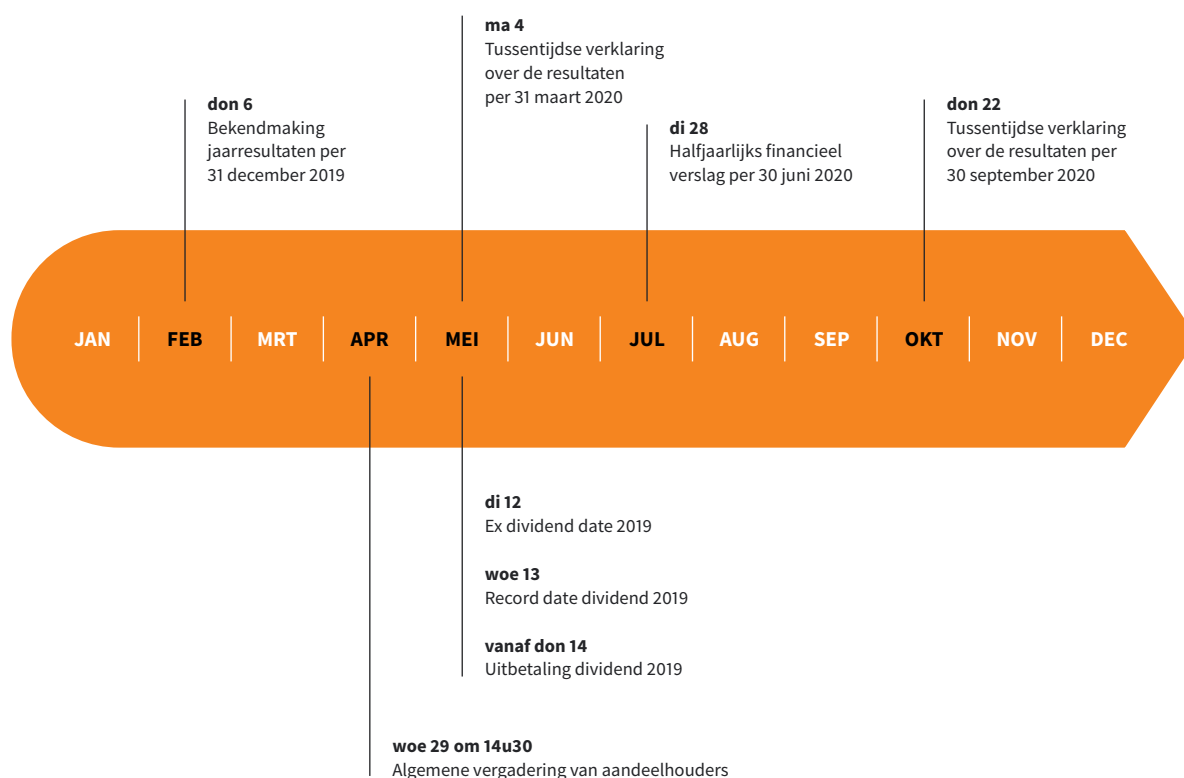
Aandeelhouders

Per 31 december 2019 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 2020







Vastgoed
verslag

Samenstelling van de portefeuille^{1 2}

Vastned Retail Belgium investeert exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille uit binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit.



Antwerpen - Schuttershofstraat - Falke

Topwinkelpanden zijn gesitueerd 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.

Verder bestaat de portefeuille uit enerzijds de beste winkelpanden in de secundaire steden. Winkelpanden op deze locaties blijven gewenste activa zowel bij retailers als investeerders. Anderzijds bestaat de portefeuille uit baanwinkels en retailparken waarbij vooral de ligging langs belangrijke verkeersassen typerend zijn evenals de grootschalige verkoopoppervlakte (vanaf 400 m²).

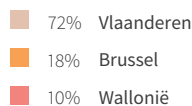
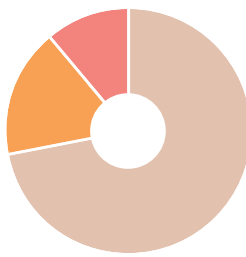
Het betreft hier zowel alleenstaande gebouwen als retailparken. Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcentreerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. De baanwinkels ondergaan sinds verschillende jaren reeds een kwaliteitsontwikkeling. Vooral de retailparken vormen een attractiepool op zich en zijn niet 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 2019 en van de waarde van het vastgoed op 31 december 2019.

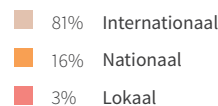
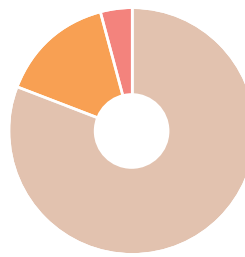
² De cijfergegevens in dit hoofdstuk zijn niet geauditeerde informatie

Geografische spreiding



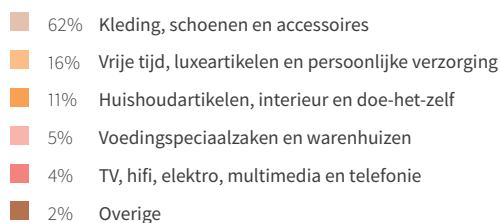
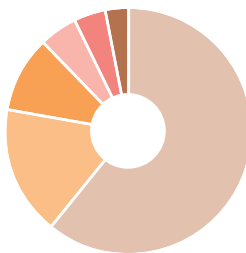
De winkels zijn verspreid over gans België, met een goede verdeling over de regio's.

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



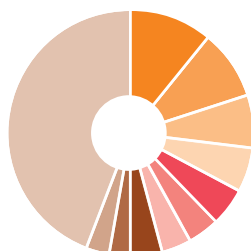
De meeste winkelpanden zijn verhuurd met klassieke huurcontracten aan gebruikers die breed gespreid zijn over alle sectoren van de detailhandel. Gezien het feit dat het vooral panden op een toplocatie betreft, zijn de huurders niet snel geneigd om te verhuizen. Vaak hebben zij ook in de inrichting geïnvesteerd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

Deze factoren leiden tot een permanent hoge bezettingsgraad van de portefeuille (98,8% op 31 december 2019).

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

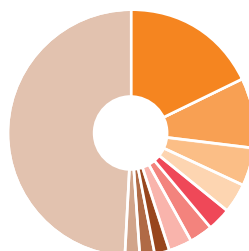


11%	Tielt-Winge - Gouden Kruispunt
9%	Brussel - Elsenesteenweg 41-43
7%	Brugge - Steenstraat 80
6%	Gent - Veldstraat 23-27
5%	Antwerpen - Leysstraat 28-30
4%	Namen - Galerie d'Harscamp
4%	Antwerpen - Meir 99
3%	Leuven - Bondgenotenlaan 69-73
3%	Wilrijk - Boomsesteenweg 666-672
3%	Brussel - Louizalaan 7
44%	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 beperkt. Op 31 december 2019 omvat de portefeuille 138 verhuurbare units, verspreid over 59 verschillende locaties.

Op 31 december 2019 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 17,9% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium. Op basis van de totale huurstroom vertegenwoordigen de totale jaarlijkse huurinkomsten van H&M 18,6%.

Risicospreiding naar huurders op basis van jaarlijkse huurinkomsten



19%	Hennes & Mauritz
8%	Inditex
5%	A.S. Watson
4%	PAI Partners
3%	G Star Raw
3%	Aldi
3%	Giorgio Armani Retail srl
3%	Ariane
2%	Mango Belgique
2%	Orchestra Belgium
48%	Overige

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium zijn verspreid over 113 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 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 2019

Regio	Oppervlakte m ²	Jaarlijkse huurinkomsten € 000	Investerings- waarde € 000	Reële waarde € 000	Weging %
Vastgoedbeleggingen					
Brussel	11.812	3.259	67.572	65.924	18%
Vlaanderen	61.223	14.134	264.672	258.231	72%
Wallonië	12.880	2.417	37.506	36.597	10%
Totaal vastgoedbeleggingen	85.915	19.810	369.750	360.752	100%



Brugge - Steenstraat - Massimo Dutti

Vastgoedportefeuille per 31 december 2019

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		Pampling		
	Leysstraat 28-30	2017-2018		G.A. Retail (Giorgio Armani)		
	De Keyserlei 47	2011		Oris Group (Hairdis)		
	De Keyserlei 49	2004		Brouwerijen Alken-Maes Delikeyser Residentiële huurders		
			2.713		1.747.216	99,5%
Schuttershofstraat - Graanmarkt	Schuttershofstraat 22	2016		Falke		
	Schuttershofstraat 24	2016		Dedires		
	Schuttershofstraat 30	2017		Zapa		
	Schuttershofstraat 32	2000		Slaets		
	Schuttershofstraat 55	2015		American Clothing Associates		
	Arme Duivelstraat 6	2015				
	Graanmarkt 13	2009-2010		Boutique Les Hommes Graanmarkt 13 BVBA		
			1.723		891.239	100%
Huidevettersstraat - Korte Gasthuisstraat	Huidevettersstraat 12-14	2014		G-Star Wijnegem		
	Korte Gasthuisstraat 27	2014		Dedires		
	Groendalstraat 11	2013				
			868		653.373	96,3%
Steenhouwersvest	Steenhouwersvest 44-46-48	2016-2017		Décor Heytens Damoy Antwerp Pain Quotidien Damoy Agency Residentiële huurders		
			910		276.238	100,0%

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 (m²)	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		
			8.647		2.604.368	100%
Brussel Benedenstad	Nieuwstraat 98	2017		Proximus		
			201		220.000	100%
Veldstraat - Zonnestraat	Veldstraat 23-27	2003		Hennes & Mauritz		
	Veldstraat 81	2017-2018		Edisac		
	Zonnestraat 6-8	2015-2016		AS Adventure		
	Zonnestraat 10	2017-2018		YAYA		
	Volderstraat 15	2009		G-Star Wijnegem		
				Residentiële huurders		
			7.008		2.240.681	100%
Brugge Centrum	Steenstraat 38	2013		Massimo Dutti		
	Steenstraat 80	2015		Hennes & Mauritz		
			3.394		1.520.634	100%
Mechelen Centrum	Bruul 39-41	2009		Rituals		
	Bruul 40-42	2017		Okaidi		
	Borzestraat 5	2017-2018		Hennes & Mauritz		
				Magma		
			3.932		946.370	100%
Leuven Centrum	Bondgenotenlaan 69-73	2008		Hennes & Mauritz		
				Claire's Belgium		
			1.495		742.288	100%

Vastgoedportefeuille per 31 december 2019

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 Michael Boldrin New-Men Pop Media Sharing Food Reflet Ambre Belgique Loisirs (Actissia) Club Desigual 23 parkingplaatsen		
			2.270		735.336	92%
Luik Centrum	Pont d'Ile 45	2015		Calzedonia		
	Pont d'Ile 49	2015		Levi's		
			430		344.845	100%
Kamphenhout	Mechelsesteenweg 38-42	2012		Linja Keukens Kruidvat Bricorama		
			3.322		316.392	100%
Schaarbeek	Leuvensesteenweg 610	2015		Aldi Clear Channel New Van Den Borre Brantano		
			2.964		434.922	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		423.323	100%
Tielt-Winge	Gouden Kruispunt	2016		Kwantum Bouquetterie Jaqueline Redisco Jysk Zeb Prémaman Euro Shoe Group Krëfel Electro Av Butt and sons Tobacco Zeeman Big Bazaar Aldi Hema Wibra Wamos Benelux Chaussée JBC Piocheur Tape à l'Oeil		
			19.096		2.513.156	96,5%
Antwerpen A12	Antwerpsesteenweg 13 Boomsesteenweg 666-672	2013 2017		Imetam Carpetland AS Adventure Brantano Prémaman		
			6.218		848.479	100%

Vastgoedportefeuille per 31 december 2019

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie- jaar	Bruto opp (m ²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR) ⁴	Bezettingsgraad (%) ⁵
Algemeen⁶	Albrechtlaan 56 - Aalst	2002		Imetam		
	Nieuwstraat 10 - Aalst	2011		Eyes!		
	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		2HB		
	Tiensesteenweg 378 - Korbeek-Lo	2018		New Vanden Borre		
	Grand Rue 19 - Bergen	voor 2000		Pimkie		
	Rue de la Persévérance - Montignies	2010		Basic Fit		
	Rue Pont du Christ 46 - Waver	2016		Kruidvat		
	Rue du Commerce 26 - Waver	voor 1998		NafNaf		
	Boulevard de l'Europe 41 - Waver	2010		JBC		
	Molsesteenweg 56 - Balen	2003		Aldi		
	Hovensesteenweg 123-127 - Boechout	2009		Budgetslager		
	Hasseltweg 74 - Genk	2015		Electro AV		
	Lidostraat 7 - Leopoldsborg	2005		Groep KBM		
	Petite Rue 18 - Moeskroen	voor 1998		ICI Paris XL		
	Gasthuisstraat 32 - Turnhout	2008		JD Sports		
				Beter Bed		
			17.714			97,7%
Eindtotaal			85.915			98,8%

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



Antwerpen- Schuttershofstraat - Zapa

Evolutie van de vastgoedportefeuille

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Reële waarde vastgoedbeleggingen ⁷ (€ 000)	359.930	372.278	378.195	350.719	346.674
Lopende huren (€ 000)	19.579	20.047	19.777	19.207	19.266
Rendement (%)	5,4%	5,4%	5,2%	5,5%	5,6%
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	19.820	20.466	19.952	19.842	19.598
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,5%	5,5%	5,3%	5,7%	5,7%
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	85.915	89.730	89.877	90.255	90.220
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	98,8%	98,0%	99,1%	98,3%	98,2%

Op 31 december 2019 heeft de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 98,8%.

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 2019. Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap bedraagt 5,50% op 31 december 2019 (5,50% op 31 december 2018).

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 5,50% naar 6,50% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 55 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5% tot 32,9%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 5,50% naar 4,50% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 80 miljoen of 22%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5% tot 22,9%.

⁷ Exclusief de waarde van de Right of Use Asset volgens IFRS 16

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Alle winkelpanden van Vastned Retail Belgium zijn in 2019 gewaardeerd geweest door Cushman & Wakefield of CB Richard Ellis. De totale reële waarde van de portefeuille bedraagt op het einde van het boekjaar 2019 € 361 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 2019, verklaart Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de door haar getaxeerde winkelpanden € 190.934.254 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 huurhernieuwing een huurprijsverhoging bekomen kan worden die ‘adjusted ERV’ genoemd is. Deze adjusted ERV bestaat uit het bedrag van de lopende huurinkomsten verhoogd met 60% van het verschil tussen de ERV en de lopende huurinkomsten. Na het kapitaliseren van de adjusted ERV wordt de bruto marktwaarde vóór correcties van het pand bekomen.

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

De toegepaste correcties op de bruto marktwaarde bestaan uit:

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

In haar verslag van 31 december 2019 verklaart CBRE dat de reële waarde van de door haar getaxeerde winkelpanden € 168.994.793 bedraagt.





Financieel verslag



Brussel - Elsensesteenweg - Mango

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. 120
Toelichting 4. Vastgoedresultaat	p. 122
Toelichting 5. Vastgoedkosten	p. 124
Toelichting 6. Algemene kosten	p. 126
Toelichting 7. Personeelsbeloningen	p. 127
Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	p. 128
Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	p. 128
Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat	p. 129
Toelichting 11. Financieel resultaat	p. 129
Toelichting 12. Belastingen op het resultaat	p. 130
Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per aandeel	p. 131
Toelichting 14. Vaste activa	p. 134
Toelichting 15. Vlottende activa	p. 138
Toelichting 16. Eigen vermogen	p. 140
Toelichting 17. Kortlopende verplichtingen	p. 144
Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden	p. 145
Toelichting 19. Financiële instrumenten	p. 147
Toelichting 20. Berekening schuldgraad	p. 151
Toelichting 21. Verbonden partijen	p. 152
Toelichting 22. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	p. 152
Toelichting 23. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	p. 153
Toelichting 24. Voorwaardelijke verplichtingen	p. 153
Toelichting 25. Gebeurtenissen na balansdatum	p. 153
Verslag van de commissaris	p. 154
Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium NV	p. 158

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

IN DUIZENDEN €	Toelichting	2019	2018
Huurinkomsten	4	19.219	19.352
Met verhuur verbonden kosten	4	-2	-155
NETTOHUURRESULTAAT		19.217	19.197
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.185	1.193
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.185	-1.193
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		46	71
VASTGOEDRESULTAAT		19.263	19.268
Technische kosten	5	-251	-532
Commerciële kosten	5	-271	-189
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-88	-40
Beheerskosten van het vastgoed	5	-924	-1.033
Andere vastgoedkosten	5	-29	-41
VASTGOEDKOSTEN		-1.563	-1.835
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		17.700	17.433
Algemene kosten	6	-1.171	-1.175
Andere operationele opbrengsten en kosten		5	32
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		16.534	16.290
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	858	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-10.742	-7.466
Ander portefeuilleresultaat	10	-240	399
OPERATIONEEL RESULTAAT		6.410	9.223
Financiële opbrengsten	11	4	2
Netto-interestkosten	11	-1.766	-1.752
Andere financiële kosten	11	-2	-3
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	11	-289	-210
FINANCIEEL RESULTAAT		-2.053	-1.963
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		4.357	7.260
Vennootschapsbelasting		-40	-20
Belastingen	12	-40	-20
NETTORESULTAAT		4.317	7.240
Toelichting:			
EPRA resultaat*	13	14.729	14.470
Portefeuilresultaat*	8-9-10	-10.124	7.068
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbaar elementen		-288	162
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		4.317	7.240
Minderheidsbelangen		0	0

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2019	2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)*	13	0,85	1,43
Verwaterd nettoresultaat (€)*	13	0,85	1,43
EPRA resultaat (€)*	13	2,90	2,85

Geconsolideerd globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	2019	2018
NETTORESULTAAT	4.317	7.240
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	4.317	7.240
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	4.317	7.240
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	Toelichting	31.12.2019	31.12.2018
Vaste activa		361.630	372.782
Immateriële vaste activa		209	13
Vastgoedbeleggingen	14	360.752	372.278
Andere materiële vaste activa	14	666	488
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3	3
Vlottende activa		1.685	1.658
Handelsvorderingen	15	651	330
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	0	12
Kas en kasequivalenten		554	512
Overlopende rekeningen	15	480	804
TOTAAL ACTIVA		363.315	374.440

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €		Toelichting	31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen			258.285	268.442
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij			258.285	268.442
Kapitaal	16		97.213	97.213
Uitgiftepremies	16		4.183	4.183
Reserves			152.572	159.806
Nettoresultaat van het boekjaar			4.317	7.240
Minderheidsbelangen	22		0	0
Verplichtingen			105.030	105.998
Langlopende verplichtingen			96.362	97.584
Langlopende financiële schulden	18		93.405	95.161
<i>Kredietinstellingen</i>			92.454	95.161
<i>Financiële leasing</i>			951	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	19		2.379	2.090
Andere langlopende verplichtingen			151	116
Uitgestelde belastingen - verplichtingen			427	217
Kortlopende verplichtingen			8.668	8.414
Voorzieningen			269	269
Kortlopende financiële schulden	18		6.104	4.850
<i>Kredietinstellingen</i>			5.950	4.850
<i>Financiële leasing</i>			154	0
Andere kortlopende financiële schulden	19		0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17		953	2.084
Andere kortlopende verplichtingen	17		603	603
Overlopende rekeningen	17		739	608
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			363.315	374.440
SCHULDGRAAD			31.12.2019	31.12.2018
Schuldgraad (max. 65%)			27,9%	27,5%
NETTOWAARDE PER AANDEEL IN €			31.12.2019	31.12.2018
Nettowaarde (reële waarde)*			50,86	52,86
Nettowaarde (investeringswaarde)*			52,78	54,78
Nettoactiefwaarde EPRA *			51,41	53,31

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 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
Herklassificatie unwinding swap				
Dividend boekjaar 2017				
Balans op 31 december 2018	97.213	4.183	169.966	-9.741
Globaalresultaat 2019				
Overboeking door resultaatverwerking 2018:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-7.278	149
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				
Overige mutaties			752	-154
Dividend boekjaar 2018				
Balans op 31 december 2019	97.213	4.183	163.441	-9.746

* 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	-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
					4.317		4.317
				-7.129	7.129		0
	-210			-210	210		0
			-493	105	-105		0
					-14.474		-14.474
0	-1.694	-890	1.461	152.572	4.317	0	258.285

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

IN DUIZENDEN €	Toelichting	2019	2018
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		513	367
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		13.883	15.367
Operationeel resultaat		6.410	9.223
Betaalde interesten		-1.733	-1.756
Andere niet-operationele elementen		-327	-231
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		10.362	7.703
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		90	107
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	8	-858	0
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders		-30	318
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	10.639	7.466
• Ander portefeuilleresultaat	10	240	-398
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	19	289	210
• Overige niet-kasstroomverrichtingen		-8	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-829	428
Beweging van activa			
• Handelsvorderingen		-321	43
• Belastingvorderingen en andere vlottende activa		12	139
• Overlopende rekeningen		324	273
Beweging van verplichtingen			
• Uitgestelde belastingen - verplichtingen		210	-279
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-1.131	273
• Andere kortlopende verplichtingen		0	-23
• Overlopende rekeningen		77	2
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		2.358	-1.871
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	14	-215	-43
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		0	0
Buitengebruikstelling in materiële vaste activa		-31	0
Verwerving RR Developments NV - betaling exit taks		0	-232
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-641	-1.549
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		0	-60
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		3.209	0
Opbrengsten uit de verkoop van andere vaste activa		27	8
Ontvangen dividenden		9	5
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-16.199	-13.350
Terugbetaling van leningen		-3.000	-6.000
Opname van leningen		1.394	5.986
Terugbetaling van leasings		-154	0
Afwikkeling van indekkingsinstrumenten		0	0
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		35	-30
Betaling van dividenden		-14.474	-13.306
	13		
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		555	513

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 2019 omvat de vennootschap en haar perimervenootschappen (de “Groep”). De jaarrekening van Vastned Retail Belgium is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 12 maart 2020 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 29 april 2020.

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 2019.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2019

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 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. Deze wijzigingen zijn niet van toepassing voor 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.

Ten gevolge van de implementatie van IFRS 16 heeft de vennootschap een gebruiksrecht en een leaseverplichting opgenomen voor alle contracten die voldoen aan de criteria van IFRS 16.

Alle gebruiksrechten die aan de definitie van 'Vastgoedbeleggingen' voldoen, zullen als Vastgoedbeleggingen geclassificeerd worden. Overige gebruiksrechten zullen opgenomen worden in de meest passende rubriek, naargelang de aard van het actief waarop het gebruiksrecht toepassing heeft. De gebruiksrechten die als Vastgoedbeleggingen zijn gepresenteerd, worden aan reële waarde gewaardeerd, onder IAS 17 werden ze in kost genomen. De leaseverplichtingen worden initieel aan de geactualiseerde waarde opgenomen en zullen nadien stijgen met de intrestlasten, alsook dalen met de gedane huurbetalingen.

Gelieve hieronder de impact van de implementatie op de balans te willen vinden.

(in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen	Andere materiële vaste activa	Leaseverplichtingen
2019			
Balans per 31 december 2018	0	0	0
Initiële erkenning IFRS 16	924	324	1.248
Balans per 1 januari 2019	924	324	1.248
Intrestkosten op leaseverplichting	0	0	20
Herwaardering/Betalingen 2019	-102	-45	-163
Balans per 31 december 2019	822	279	1.105

- 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. Deze wijzigingen hadden geen effect op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep aangezien er in die periode geen wijzigingen, inperkingen of afwikkelingen van een plan zijn geweest.

- **Wijzigingen in IAS 28 *Investerings in geassocieerde ondernemingen en joint ventures*** - Langetermijnbelangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures, van toepassing per 1 januari 2019
De wijzigingen verduidelijken dat een onderneming IFRS 9 Financiële instrumenten toepast op langetermijnbelangen 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. Deze wijzigingen hadden geen effect op de geconsolideerde jaarrekening aangezien de Groep geen langetermijnbelangen heeft in haar geassocieerde deelnemingen en joint ventures.
- **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 wegne-

men 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 heeft de interpretatie toegepast vanaf de ingangsdatum, echter deze interpretatie heeft geen impact gehad op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

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

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2019

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:

- **Wijzigingen aan de verwijzingen naar het conceptueel kader in IFRS-standaarden¹**, van toepassing per 1 januari 2020
Wijzigingen aan de Verwijzingen naar het conceptueel kader in IFRS-standaarden beschrijft de wijzigingen aan geïmpacteerde standaarden, met uitzondering van IFRS 3 Bedrijfscombinaties en IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten, om de verwijzingen naar het conceptueel kader bij te werken. In de meeste gevallen worden de standaardverwijzingen bijgewerkt om te verwijzen naar het conceptueel kader. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020. Aangezien de huidige praktijk van de Groep in overeenstemming is met de wijzigingen, verwacht de Groep geen effect op haar geconsolideerde jaarrekening.
- **IFRS 3 *Bedrijfscombinaties*** - Definitie van een bedrijf¹, 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 concentratietest tegen reële waarde. 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.
- **IFRS 9 *Financiële instrumenten*** en **IFRS 7 *Financiële instrumenten: Toelichtingen*** - Hervorming Benchmarks¹, van toepassing per 1 januari 2020
De wijzigingen wijzigen enkele specifieke vereisten inzake hedge accounting om de potentiële gevolgen van de onzekerheid die de IBOR-hervorming met zich meebrengt, op te vangen. Bovendien vereisen de wijzigingen dat ondernemingen bijkomende informatie

¹ Nog niet goedgekeurd door de EU per 16 oktober 2019.

verstrekken aan investeerders over hun afdekkingsrelaties die rechtstreeks door deze onzekerheden worden beïnvloed.

De wijzigingen zijn van toepassing op alle afdekkingsrelaties die rechtstreeks door de hervorming van de benchmarkrente worden beïnvloed.

Toepassing van de vrijstellingen is verplicht. De eerste drie vrijstellingen voorzien in:

1. De beoordeling of een verwachte transactie (of een onderdeel ervan) hoogst waarschijnlijk is.
2. Beoordelen wanneer het bedrag in de kasstroomafdekkingsreserve moet worden geherclassificeerd naar de winst- en verliesrekening.
3. De beoordeling van de economische relatie tussen het afgedekte element en het afdekkingsinstrument.

De vierde vrijstelling bepaalt dat voor een benchmarkcomponent van het renterisico die door de IBOR-hervorming wordt beïnvloed, de vereiste dat de risico-component afzonderlijk identificeerbaar is, enkel moet worden vervuld bij de aanvang van de afdekkingsrelatie. De datum van inwerkingtreding van de wijzigingen is voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020, waarbij vervroegde toepassing toegelaten is. De vereisten moeten met terugwerkende kracht worden toegepast. Eventuele afdekkingsrelaties die eerder zijn beëindigd, kunnen niet worden hersteld bij de toepassing ervan. Evenmin kunnen afdekkingsrelaties achteraf worden aangewezen. Aangezien de Groep geen hedge accounting toepast, zal de Groep op de datum van overdracht niet worden beïnvloed door deze wijzigingen.

- 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 boek-

jaren 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, schattingen en fouten* – Definitie van materieel¹, 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.

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. Afgedekte activa en passiva worden gewaardeerd aan een reële waarde, rekening houdend met het afgedekte 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-nor-

¹ Nog niet goedgekeurd door de EU per 16 oktober 2019.

men, 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.

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 2019 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 verslagperiode 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 huurinkomsten, de ontvangen operationele leasebetalingen en de andere inkomsten en kosten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

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

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 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

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 GVV's groepeerd en is opgericht ter behartiging van de belangen van de GVV-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”.

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 winst-verdeling 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 afschreven 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. Waardevermindingsverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardeverminderingsverliezen 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 waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening voor geschatte niet realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverliezen ten einde rekening te houden met niet realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardeverminderingsverliezen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingsverliezen. Bijzondere waardeverminderingsverliezen 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 interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

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

i. Eigen aandelen

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

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.

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.

Toelichting 3.

Gesegmenteerde informatie

De rapportering per segment gebeurt binnen Vastned Retail Belgium volgens volgende segmenteringsbasis, namelijk per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de 3 geografische markten in België weer waarin de Groep actief is, met name Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

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

Winst-en-verliesrekening per segment

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Corporate		TOTAAL	
IN DUIZENDEN €	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Huurinkomsten	13.252	13.310	2.583	2.646	3.384	3.396	0	0	19.219	19.352
Met verhuur verbonden kosten	17	-75	-18	-79	0	0	0	0	-2	-155
NETTOHUURRESULTAAT	13.269	13.235	2.565	2.566	3.384	3.396	0	0	19.217	19.197
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	45	71	1	0	0	0	0	0	46	71
VASTGOEDRESULTAAT	13.314	13.306	2.565	2.566	3.384	3.396	0	0	19.263	19.269
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	12.154	11.949	2.231	2.248	3.160	3.083	-1.011	-989	16.534	16.290
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	858	0	0	0	0	0	858	0
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.963	-6.338	-747	-1.386	969	258	0	0	-10.742	-7.466
Ander portefeuilleresultaat	-62	346	-223	12	45	41	0	0	-240	398
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	1.129	5.957	2.118	874	4.174	3.381	-1.011	-989	6.410	9.223
Financieel resultaat	-30	0	-3	0	0	0	-2.019	-1.963	-2.053	-1.963
Belastingen	0	0	0	0	0	0	-41	-20	-41	-20
NETTORESULTAAT	1.099	5.957	2.114	874	4.174	3.381	-3.070	-2.972	4.317	7.240

Kerncijfers per segment

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
IN DUIZENDEN €	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Reële waarde van het vastgoed	258.231	267.896	36.597	39.427	65.924	64.955	360.752	372.278
• waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	641	1.549	0	0	0	0	641	1.549
• waarvan verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	0	0	0	0
• waarvan aankopen/verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	2.351	0	0	0	2.351	0
Investeringswaarde van het vastgoed	264.672	274.594	37.506	40.412	67.572	66.579	369.750	381.585
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,13%	4,97%	7,06%	6,71%	5,13%	5,23%	5,33%	5,30%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	61.223	61.480	12.880	16.940	11.812	11.310	85.915	89.730
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	98,8%	98,2%	97,4%	94,3%	100,0%	100,0%	98,8%	98,0%



Brugge - Steenstraat - H&M

Toelichting 4.

Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Huur	19.791	19.980
Huurskortingen	-572	-659
Vergoeding voor vroegtijdige verbroken huurcontracten	0	31
Totaal huurinkomsten	19.219	19.352

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 huurvoordelen. 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 113 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkom-

sten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 52% (52% in 2018) van de huurinkomsten uit, zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 19% van de huurinkomsten (18% in 2018). In 2019 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 2018).

Op 31 december 2019 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 17,9% 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 €	2019	2018
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	18.601	18.260
Tussen één en vijf jaar	21.880	21.179
Meer dan vijf jaar	0	0
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	40.481	39.439

De toekomstige minimum huurinkomsten per 31 december 2019 zijn gestegen met € 1,0 miljoen ten opzichte van

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

Met verhuur verbonden kosten

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	0	-116
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-21	-56
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	19	17
Totaal met verhuur verbonden kosten	-2	-155

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 €	2019	2018
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	22	39
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.163	1.154
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.185	1.193
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-22	-39
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.163	-1.154
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.185	-1.193
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

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

d’Harscamp” te Namen en het technisch beheer van het winkelpand 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 €	2019	2018
Recurrente technische kosten	-95	-83
Verzekeringspremies	-101	-88
Recuperatie verzekeringspremies	6	5
Niet-recurrente technische kosten	-156	-449
Groot onderhoud	-156	-452
Schadegevallen	0	0
Vergoeding van schadegevallen door verzekering	0	3
Totaal technische kosten	-251	-532

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 2019 gedaald ten opzichte van 2018. Enerzijds werd 2018 gekenmerkt door hogere technische kosten als gevolg van 2 complexe dakrenovaties die werden uitgevoerd op geklasseerde panden in de binnenstad van Antwerpen. Anderzijds bevat 2019 een éénmalige afboeking van voorziene onderhoudswerken in het kader van de dading die werd afgesloten in de juridische procedure omtrent het complex "Julianus" te Tongeren.

Commerciële kosten

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Makelaarscommissies	-141	-37
Publiciteitskosten	-1	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-129	-152
Totaal commerciële kosten	-271	-189

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

De toename in de commerciële kosten is hoofdzakelijk toe te wijzen aan de stijging van de makelaarscommissies. Tijdens de eerste maanden is de vennootschap geconfronteerd geweest met een hogere leegstand in haar portefeuille. Het merendeel van de leegstaande units werd terug verhuurd in het tweede semester van 2019 met als gevolg een stijging in de betaalde commissies aan makelaars voor hun bemiddeling bij deze verhuuringen.

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Leegstandslasten van het boekjaar	-62	-59
Leegstandslasten van vorige boekjaren	0	17
Onroerende voorheffing leegstand	-90	-54
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	64	56
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-88	-40

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 €	2019	2018
Externe beheersvergoedingen	-14	-12
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-909	-1.021
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	-158	-157
<i>Personeelsbeloningen</i>	-524	-557
<i>Overige kosten</i>	-227	-307
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-923	-1.033

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 €	2019	2018
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-13	-22
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	8	2
Overige kosten/opbrengsten	-24	-21
Totaal andere vastgoedkosten	-29	-41

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 €	2019	2018
Belasting ICB	-248	-254
Ereloon commissaris	-77	-92
Bezoldigingen bestuurders	-32	-32
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-8	-7
Personeelsbeloningen	-461	-422
Advieskosten	-29	-31
Overige kosten	-301	-322
Totaal algemene kosten	-1.171	-1.175

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 perso-

neel 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.



Antwerpen - Leysstraat - Armani

Toelichting 7.

Personeelsbeloningen

IN DUIZENDEN €	2019			2018		
	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	287	278	565	322	363	685
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	164	116	280	175	157	332
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	5	6	11	9	8	17
Sociale zekerheid	36	38	74	51	46	97
Variabele vergoedingen	13	39	52	14	13	27
Overige lasten	69	79	148	73	139	212
Vergoedingen van het directiecomité	237	183	420	234	59	293
Voorzitter directiecomité	0	0	0	0	0	0
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Andere leden directiecomité	237	183	420	234	59	293
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>198</i>	<i>160</i>	<i>358</i>	<i>218</i>	<i>55</i>	<i>273</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>14</i>	<i>3</i>	<i>17</i>	<i>16</i>	<i>4</i>	<i>20</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>25</i>	<i>20</i>	<i>45</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totaal personeelsbeloningen	524	461	985	556	422	978

Het aantal werknemers op jaareinde 2019, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 3 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (respectievelijk 3 en 2 in 2018) en 2,6 personeelsleden en 2 directieleden voor het beheer van de vennootschap (respectievelijk 2,6 en 1 in 2018). Het aantal directieleden bedraagt 4 personen.

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

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Vastned Retail Belgium heeft, voor haar

personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" 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. Voor het boekjaar 2019 bedragen deze bijdragen € 12.000 (€ 15.000 in 2018). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2019 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

Toelichting 8.

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Aanschaffingswaarde	2.410	0
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-59	0
Boekwaarde (reële waarde)	2.351	0
Verkoopprijs	3.210	0
Verkoopkosten	-1	0
Netto verkoopopbrengst	3.209	0
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	858	0

Vastned Retail Belgium heeft in 2019 in totaal 2 niet-strategische winkelpanden op secundaire locaties gedesinvesteerd met een totale reële waarde van € 2,3 miljoen of circa 1% van haar totale vastgoedportefeuille.

Het betreft een binnenstedelijk winkelpand gelegen te Luik en een retailpark gelegen te Ans. De verkochte panden hebben een totale winkelloppervlakte van circa 4.060 m².

De nettoverkoopprijs ligt gemiddeld circa 33% hoger dan de boekwaarde op 31 december 2018 (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap). De gebouwen maken 1% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap en vertegenwoordigen circa € 0,2 miljoen huurinkomsten of 1% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van Vastned Retail Belgium.

Toelichting 9.

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	3.540	2.363
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-14.282	-9.829
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.742	-7.466

In 2019 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille gedaald met 2,7% ten opzichte van jaareinde 2018. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2019 dan ook negatief en bedragen € -10,7 miljoen in vergelijking met € -7,5 miljoen in 2018.

De daling van de reële waarde in 2019 is volledig toe te wijzen aan de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, als gevolg van een verdere daling van de geschatte markthuren in de afgelopen 12 maanden.

Toelichting 10.

Ander portefeuilleresultaat

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-30	286
Portefeilleresultaat als gevolg van fusie verrichtingen en daarmee gelijkgestelde verrichtingen	-210	112
Totaal ander portefeuilleresultaat	-240	398

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,2 miljoen in boekjaar 2019 en bevat voornamelijk het deferred tax effect gelinkt aan de vastgoedbeleggingen die in eigen-

dom zijn van de perimetrovennootschap EuroInvest Retail Properties NV.

Toelichting 11.

Financieel resultaat

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Financiële opbrengsten	4	2
Netto intrestkosten met vaste interestvoet	-1.520	-1.449
Netto intrestkosten met variabele interestvoet	-208	-303
Overige intrestkosten	-38	0
Andere financiële kosten	-2	-3
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-289	-210
Totaal financieel resultaat	-2.053	-1.963

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt voor boekjaar 2019 € -1,8 miljoen (€ -1,8 miljoen) en ligt hiermee volledig in lijn in vergelijking met 2018.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in het boekjaar 2019 stabiel gebleven in vergelijking met het voorgaande boekjaar aan 1,7% inclusief bankmarges.

Netto intrestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Netto intrestkosten op langlopende financiële schulden	-1.662	-1.600
Netto intrestkosten op kortlopende financiële schulden	-104	-152
Totaal netto intrestkosten	-1.766	-1.752

Voor de langlopende financiële schulden bedraagt de gemiddelde intrestvoet in 2019 1,7% inclusief bankmarges (1,7% voor 2018), en voor de kortlopende financiële schulden 1,0% inclusief bankmarges (1,2% voor 2018).

Het bedrag van de (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2020 van de intrestlasten van de op 31 december 2019 opgenomen leningen aan vaste of variabele rentevoet op 31 december 2019 bedraagt circa € 1,6 miljoen (€ 1,7 miljoen in 2018).

Voor het boekjaar 2019 is het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,2 miljoen negatief (€ 0,2 miljoen in 2018). 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 €	2019	2018
Vennootschapsbelasting	-40	-51
Vennootschapsbelasting voorgaande periodes	0	31
Totaal belastingen	-40	-20

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 2020 stijgen naar 15%. De impact van deze stijging 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

	2019	2018
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 €	2019	2018
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	4.317	7.240
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	70	87
• Waardeverminderingen	41	75
• Terugneming van waardeverminderingen	-19	-17
• Andere niet-monetaire bestanddelen	-547	-402
• Resultaat verkoop vastgoed	-858	0
• Variaties in de reële waarde van vastgoed	11.715	7.529
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	14.719	14.512
Verplichte uitkering: 80%	11.775	11.610
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	14.729	14.506
EPRA Resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	14.729	14.470

De andere niet-monetaire bestanddelen bevatten in 2019 het enkelvoudig ander portefeuilleresultaat, de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten 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 € 14,7 miljoen in 2019 ten opzichte van € 14,5 miljoen in 2018.

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 2019 100% van het geconsolideerd EPRA resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders. Dit komt ook neer op een uitkering van 100% van het enkelvoudig EPRA resultaat.

Berekening van het resultaat per aandeel

IN € PER AANDEEL	2019	2018
Gewoon nettoresultaat	0,85	1,43
Verwaterd nettoresultaat	0,85	1,43
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	2,90	2,85
EPRA Resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	2,90	2,85

Voorgesteld dividend per aandeel

Na afsluiting van het boekjaar werd onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering van

aandeelhouders op 29 april 2020. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2019	2018
Dividend per aandeel (in €)	2,90	2,85
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	14.728	14.474
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	100%	100%



Brussel - Elsensesteenweg - Medi Market

Bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

Het bedrag als bedoeld in artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, 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 €	2019	2018
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	162.871	170.148
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.071	-10.220
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	-1.694	-1.484
Andere reserves	470	396
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	-10.989	-7.092
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet uitkeerbare elementen	577	-173
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	242.560	252.971
Eigen vermogen enkelvoudig	258.285	268.442
Geplande dividenduitkering	14.728	14.474
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividenduitkering (in €)	2,90	2,85
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	243.557	253.968
Overblijvende reserve na uitkering	997	997

Toelichting 14.

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderingsstabel

IN DUIZENDEN €	2019				2018			
	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
Balans op 1 januari	267.896	39.426	64.955	372.278	272.685	40.812	64.697	378.195
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	642	0	0	642	1.549	0	0	1.549
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwerving/aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-2.351	0	-2.351	0	0	0	0
Gebruiksrechten (IFRS 16)	595	228	0	823	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.901	-707	969	-10.639	-6.338	-1.386	258	-7.466
Balans op 31 december	258.231	36.597	65.924	360.752	267.896	39.426	64.955	372.278
OVERIGE INFORMATIE								
Investeringswaarde van het vastgoed	264.672	37.506	67.572	369.750	274.593	40.412	66.579	381.585

Op 31 december 2019 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 361 miljoen (€ 372 miljoen). Deze afname met € 11 miljoen in 2019 ten opzichte van 31 december 2018 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 0,6 miljoen;
- de initiële erkenning van een Right of Use Asset volgens IFRS 16 voor een totale waarde van € 0,8 miljoen;
- de desinvestering van 2 niet strategische retaillocaties met een totale reële waarde van € 2,4 miljoen op 31 december 2018;
- een daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 10 miljoen voornamelijk als gevolg van een daling van de geschatte markthuren.

Het vastgoed is op 31 december 2019 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 369 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 2019 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

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 2019 bedraagt 5,50% (5,50% op 31 december 2018).

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*)

	31.12.2019	31.12.2018
Gemiddelde brutomarkthuur per m² (€)	231	228
• Vlaanderen	231	229
• Wallonië	188	173
• Brussel	276	306
Gemiddeld brutorendement (in %)	5,5%	5,3%
• Vlaanderen	5,5%	5,3%
• Wallonië	6,6%	7,4%
• Brussel	4,9%	5,3%
Gemiddeld nettorendement (in %)	5,1%	5,0%
• Vlaanderen	5,1%	4,8%
• Wallonië	5,8%	6,6%
• Brussel	4,7%	4,9%
Geschatte huurwaarde (GHW): min - max (€)	6.500 - 1.000.000	3.800 - 1.000.000
• Vlaanderen	20.000 - 1.000.000	20.000 - 1.000.000
• Wallonië	6.500 - 245.000	3.800 - 265.000
• Brussel	34.000 - 650.000	34.000 - 650.000
Geschatte huurwaarde (GHW): Gemiddelde	147.237	137.053
• Vlaanderen	164.026	169.372
• Wallonië	71.794	56.779
• Brussel	220.519	220.519
Lange termijn leegstandshypothese	3 tot 24	3 tot 24
• Vlaanderen	3 tot 24	3 tot 24
• Wallonië	3 tot 24	3 tot 24
• Brussel	3 tot 24	3 tot 24
Kapitalisatiefactor (yield)	5,8%	7,1%
• Vlaanderen	5,4%	5,4%
• Wallonië	6,5%	10,3%
• Brussel	5,5%	5,6%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	85.915	89.730
• Vlaanderen	61.223	61.480
• Wallonië	12.880	16.940
• Brussel	11.812	11.310
Leegstandspercentage (in %)	1%	2%

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 5,50% naar 6,50% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 55 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen

met 5% tot 32,9%. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 5,50% naar 4,50% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 80 miljoen of 22%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5% tot 22,9%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 19,8 miljoen naar € 18,8 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 € 19,8 miljoen naar € 20,8

miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 18 miljoen of 5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met ruim 1% tot circa 26,5%.

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

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt en op de door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en 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 Property Administrator 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 €	2019	2018
Saldo per einde van het vorige boekjaar	488	546
Aankopen	6	41
Gebruiksrechten (IFRS 16)	329	0
Buitengebruikstellingen	-31	-25
Afschrijvingen	-127	-74
Saldo per einde van het boekjaar	665	488

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, Carpetland, 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 9,43%. 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 €	2019	2018
Openstaande handelsvorderingen	617	322
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	34	8
Dubieuze debiteuren	230	219
Voorziening dubieuze debiteuren	-230	-219
Totaal handelsvorderingen	651	330

Door de strikte credit control beloopt het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 7 dagen.



Antwerpen - Graanmarkt - Graanmarkt 13

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Vorderingen < 30 dagen	247	36
Vorderingen 30-90 dagen	9	5
Vorderingen > 90 dagen	361	280
Totaal openstaande handelsvorderingen	617	321

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 €	2019	2018
Terug te vorderen belastingen	0	12
Overige vorderingen	0	0
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	0	12

Overlopende rekeningen

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Over te dragen financieringskosten	263	290
Over te dragen en verkregen onroerende voorheffing	16	34
Overige over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	201	480
Totaal overlopende rekeningen	480	804

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, Tafar, Lemi, Framonia, Micol en Immo Shopping Tienen	209	97.212	26.701	5.072.720
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immo GL	1	97.213	5.805	5.078.525

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2019 € 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 en Verenigingen, 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.

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 2019 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.

Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 7:177 t.e.m. 7:202 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, 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 7:188 tot 7:193 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, 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 7:196 en 7:197 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. 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 7:197 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen 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 €		2019	2018
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 €		2019	2018
Saldo per einde van het vorige boekjaar		-9.741	-9.049
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar		149	-552
Impact van aankopen/verwervingen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar		-154	-154
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar		0	14
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-9.746	-9.741

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 2019 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen.



Gent - Veldstraat - H&M

Toelichting 17.

Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Handelsschulden	88	918
Voorschotten ontvangen van huurders	363	322
Te ontvangen facturen	399	688
Andere kortlopende schulden	103	156
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	954	2.084

De totale handelsschulden en andere kortlopende schulden zijn significant gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De daling situeert zich voornamelijk binnen de handelsschulden. Als gevolg van de dading die werd gesloten in de juridische procedure omtrent het complex "Julianus" te Tongeren werd de oplevering van het complex officieel aanvaard en diende de laatste schijf van 2,5% betaald te worden.

Andere kortlopende verplichtingen

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Te betalen dividenden	24	24
Waarborgen geïnd in faillissementen	34	34
Andere kortlopende verplichtingen	545	545
Totaal andere kortlopende verplichtingen	603	603

Overlopende rekeningen

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Toe te rekenen intrestkosten	289	305
Toe te rekenen onroerende voorheffing	15	15
Toe te rekenen leegstandskosten	89	50
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	345	238
Totaal overlopende rekeningen	738	608

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 €	2019				2018			
	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)	5.950	92.454	0	98.404	4.850	60.161	35.000	100.011
TOTAAL	5.950	92.454	0	98.404	4.850	60.161	35.000	100.011
Procentueel aandeel	6%	94%	0%	100%	5%	60%	35%	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 hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Vastned Retail Belgium nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2019 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 2019. 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 €	2019				2018			
	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)	5.950	92.454	0	98.404	4.850	60.161	35.000	100.011
Niet opgenomen kredietlijnen	4.050	22.546	0	26.596	5.150	19.839	0	24.989
TOTAAL	10.000	115.000	0	125.000	10.000	80.000	35.000	125.000
Procentueel aandeel	8%	92%	0%	100%	8%	64%	28%	100%

Bovenstaande tabel “Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen” bevat een bedrag van € 26,6 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 25 miljoen op

31 december 2018). 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 €	2019					2018				
	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	5.950	13.000	0	18.950	19%	4.850	16.036	0	20.886	21%
Vastrentend		79.454	0	79.454	81%		44.125	35.000	79.125	79%
TOTAAL	5.950	92.454	0	98.404	100%	4.850	60.161	35.00	100.011	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	2019		2018	
			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	651	651	330	330
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	0	0	12	12
Kas en kasequivalenten	B	2	554	554	513	513
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	93.405	93.405	95.161	95.161
Kredietinstellingen	A	2	92.454	92.454	95.161	95.161
Financiële Leasing	A	2	951	951	0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	2.379	2.379	2.090	2.090
Andere langlopende verplichtingen	A	2	151	151	116	116
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	6.104	6.104	4.850	4.850
Kredietinstellingen	A	2	5.950	5.950	4.850	4.850
Financiële Leasing	A	2	154	154	0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	954	954	2.084	2.084
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	603	603	603	603

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.



Antwerpen - Meir - Massimo Dutti

Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2019 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

IN DUIZENDEN €		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
						Ja/Nee	31.12.19	31.12.18
1	IRS	31/10/2019	31/7/2024	0,6725%	€ 15.000	Nee	-390	-390
2	IRS	31/10/2019	31/7/2024	0,7375%	€ 10.000	Nee	-290	-297
3	IRS	14/11/2019	29/7/2024	0,7250%	€ 5.000	Nee	-140	-128
4	IRS	31/7/2017	31/7/2023	0,9520%	€ 15.000	Nee	-488	-448
5	IRS	31/7/2017	31/7/2024	0,9550%	€ 10.000	Nee	-383	-278
6	IRS	31/7/2017	31/7/2024	1,0940%	€ 15.000	Nee	-688	-549
Andere langlopende financiële verplichtingen							-2.379	-2.090
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:								
• 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							-2.090	-1.880
• In de winst-en verlies-rekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)							-289	-210
Totaal reële waarde financiële derivaten							-2.379	-2.090

Vastned Retail Belgium classificeert op 31 december 2019 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 informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2019 is 4,5 jaar. Ook heeft Vastned Retail Belgium haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 4 Europese financiële instellingen.

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

Liquiditeitsrisico

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

De bankkredietovereenkomsten van Vastned Retail Belgium zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Vastned Retail Belgium of haar financiële intrestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2019 beschikt de vennootschap nog over € 26,6 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen.

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

Renterisico

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

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2019 liggen de rentevoeten op de kredieten van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 4,4 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietportefeuille 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 2019	Kasstroom	Wijzigingen in reële waarde	31 december 2019
Kortlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	4.400	450	0	4.850
Langlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	95.625	-464	0	95.161
Leaseverplichtingen conform IFRS 16	1.248	-149	6	1.105
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 2018	Kasstroom	Wijzigingen in reële waarde	31 december 2018
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 2019 bedraagt 27,9%

IN DUIZENDEN €	Toelichting	2019	2018
Langlopende financiële schulden	18	93.405	95.161
Andere langlopende verplichtingen		151	115
Kortlopende financiële schulden	18	6.104	4.850
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	954	2.084
Andere kortlopende verplichtingen	17	603	603
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		101.217	102.813
Totaal activa voor schuldgraadberekening		363.315	374.440
Schuldgraad		27,9%	27,5%

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 2019 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 €	2019	2018
Bestuurders	65	65
Directieleden	420	293
Totaal	485	358

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

Toelichting 22.

Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelang In duizenden €	
				2019	2018
EuroInvest Retail Properties NV	Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100%	0	0
Totaal minderheidsbelangen				0	0

Toelichting 23.

Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	64	70
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.:		
- Andere controleopdrachten	0	6
- Belastingadviesopdrachten	0	0
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	3	3
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	67	79

Toelichting 24.

Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2019 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. In eerste aanleg werd op 2 augustus 2019 door de Nederlandstalige ondernemingsrechtbank van Brussel een vonnis geveld waarbij Vastned Retail Belgium niet aansprakelijk werd gesteld voor de stabiliteitsproblematiek. Ondertussen werd door diverse partijen reeds beroep aangetekend tegen deze

beslissing. 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 2019 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 25.

Gebeurtenissen na balansdatum

Het uitbreken van het coronavirus (COVID-19) begin 2020 en de gevolgen van de genomen maatregelen om een verdere verspreiding van het virus in te perken, zullen een impact hebben op de financiële resultaten van de vennootschap in 2020. De maatregel genomen door de Belgische overheid op 17 maart 2020, waarbij alle niet-essentiële winkels verplicht dienen te sluiten tot 5 april 2020, treft circa 95% van de huurders van Vastned Retail Belgium. Bijgevolg is het dus mogelijk dat aanpassingen dienen doorgevoerd te worden in de financiële staten van boekjaar 2020. Vastned Retail Belgium volgt dit huurdersrisico van nabij op zodat huurders met eventuele betalingsproblemen tijdig gedetecteerd zouden kunnen worden.

Momenteel is het echter nog niet mogelijk om een inschatting te maken van de impact die deze gezondheidscrisis zal hebben op de financiële resultaten van de Vennootschap voor het lopende boekjaar 2020.

Gebaseerd op de feiten welke de Vennootschap tot vandaag heeft, hebben we geen kennis van enige financiële impact op de financiële resultaten van boekjaar 2019.

Verder zijn er geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2019.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VASTNED RETAIL BELGIUM NV,
OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP
NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN VASTNED RETAIL BELGIUM NV
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019

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 ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2019, 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 2019 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 24 april 2019, 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 2021. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 4 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 geconsolideerde balans op 31 december 2019 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 € 363.315 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 4.317 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 2019 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 (“ISAs”). 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 (99,3%) van de activa van de Groep.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de 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:

De Groep 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 auditrisico ligt in de waardering van deze derivaten.

• Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

We hebben de reële waarde van de derivaten (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) 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, alsook voor 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 ISAs 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 ISAs, 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 te verifiëren, 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 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (voorheen 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:

- Kerncijfers p. 7-17
- Financiële resultaten p. 56-61
- EPRA Best Practices p. 68
- EPRA Kernprestatie-indicatoren p. 69-73
- Alternative Performance Measures p. 165-170

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 en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap en de Groep.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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, 26 maart 2020

EY Bedrijfsrevisoren BV
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 €	2019	2018
Huurinkomsten	19.117	18.952
Met verhuur verbonden kosten	40	-111
NETTOHUURRESULTAAT	19.157	18.841
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.176	1.177
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.176	-1.177
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	46	71
VASTGOEDRESULTAAT	19.203	18.912
Technische kosten	-251	-531
Commerciële kosten	-271	-188
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-88	-47
Beheerskosten van het vastgoed	-898	-987
Andere vastgoedkosten	-29	-39
VASTGOEDKOSTEN	-1.537	-1.792
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.666	17.120
Algemene kosten	-1.153	-1.145
Andere operationele opbrengsten en kosten	5	32
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	16.518	16.007
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	858	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.817	-7.529
Ander portefeuilleresultaat	-30	436
OPERATIONEEL RESULTAAT	5.529	8.914
Financiële opbrengsten	19	123
Netto interestkosten	-1.766	-1.752
Andere financiële kosten	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-289	-210
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	866	175
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.172	-1.666
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	4.357	7.248
Belastingen	-40	-8
NETTORESULTAAT	4.317	7.240

Winst-en-verliesrekening (vervolg)

IN DUIZENDEN €	2019	2018
NETTORESULTAAT	4.317	7.240
Toelichting:		
EPRA resultaat*	14.729	14.506
Portefeuilleresultaat*	-10.989	-7.093
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en van financiële vaste activa	577	-173

RESULTAAT PER AANDEEL	2019	2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)*	0,85	1,43
Verwaterd nettoresultaat (€)*	0,85	1,43
EPRA resultaat (€)*	2,90	2,85

Globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	2019	2018
NETTORESULTAAT	4.317	7.240
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	4.317	7.240

Resultaatverwerking

IN DUIZENDEN €	2019	2018
NETTORESULTAAT	4.317	7.240
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ⁸ van de vastgoedbeleggingen		
• Boekjaar	12.124	7.278
• Realisatie vastgoed	-799	0
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-336	-149
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	289	210
Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves	-866	-73
Toevoeging aan / onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	-1	-32
Vergoeding van het kapitaal	14.728	14.474

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

Balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
VASTE ACTIVA	361.112	372.474
Immateriële vaste activa	209	13
Vastgoedbeleggingen	357.974	370.575
Andere materiële vaste activa	665	488
Financiële vaste activa	2.261	1.395
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
VLOTTENDE ACTIVA	1.775	1.739
Handelsvorderingen	651	330
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	101	110
Kas en kasequivalenten	543	495
Overlopende rekeningen	480	804
TOTAAL ACTIVA	362.887	374.213



Antwerpen - Steenhoudersvest - Damoy

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
EIGEN VERMOGEN	258.285	268.442
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	152.572	159.806
Nettoresultaat van het boekjaar	4.317	7.240
VERPLICHTINGEN	104.602	105.771
Langlopende verplichtingen	95.935	97.366
Langlopende financiële schulden	93.405	95.161
<i>Kredietinstellingen</i>	92.454	95.161
<i>Financiële leasing</i>	951	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.379	2.090
Andere langlopende verplichtingen	151	115
Kortlopende verplichtingen	8.667	8.405
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	6.104	4.850
<i>Kredietinstellingen</i>	5.950	4.850
<i>Financiële leasing</i>	154	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	959	2.081
Andere kortlopende verplichtingen	603	603
Overlopende rekeningen	732	602
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	362.887	374.213
SCHULDGRAAD	31.12.2019	31.12.2018
Schuldgraad (max 65%)	27,9%	27,5%
NETTOWAARDE PER AANDEEL IN €	31.12.2019	31.12.2018
Nettowaarde (reële waarde)*	50,86	52,86
Nettowaarde (investeringswaarde)*	52,78	54,78
Nettoactiefwaarde EPRA*	51,41	53,31

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 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
Globaalresultaat 2019				
Overboeking door resultaatverwerking 2018:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-7.278	149
Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten via winst- en verliesrekening				
Herwaardering deelneming ERP				
Overige mutaties				
Dividend boekjaar 2018				
Balans op 31 december 2019	97.213	4.183	162.870	-10.069

* 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	-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
					4.317		4.317
				-7.129	7.129		0
	-210			-210	210		0
		73		73	-73		0
			32	32	-32		0
					-14.474		-14.474
0	-1.694	469	996	152.572	4.317	0	258.285





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"	Metten 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.	Metten 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.	Metten 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 portefeuille-resultaat, 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 €	31.12.2019	31.12.2018
Nettoresultaat	4.317	7.240
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	0,85	1,43

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
EPRA resultaat	14.729	14.470
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Bruto dividend (€)	2,90	2,85

Balansgegevens per aandeel

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	258.285	268.442
Uit te sluiten:		
- Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen	-9.746	-9.741
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	52,78	54,78

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	258.285	268.442
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	50,86	52,86

Operationele marge

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	16.534	16.290
Nettohuurresultaat	19.217	19.197
Operationele marge	86,04%	84,86%

Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële instrumenten)

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Financieel resultaat	-2.053	-1.963
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-289	-210
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-1.764	-1.753

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Netto-intrestkosten	1.766	1.752
Gemiddelde schuld van de periode	101.098	101.501
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	1,7%	1,7%

Boekhoudkundig rendement

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Huurinkomsten	19.219	19.352
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	360.752	372.278
Boekhoudkundig rendement	5,33%	5,20%

Portefeuilleresultaat

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	858	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.742	-7.466
Ander portefeuilleresultaat	-240	398
Portefeuilleresultaat	-10.124	-7.068

EPRA Resultaat

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Nettoresultaat	4.317	7.240
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.742	7.466
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-858	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	289	210
Ander portefeuilleresultaat	240	-398
Andere niet-uitkeerbare elementen	-1	-48
EPRA Resultaat	14.729	14.470

EPRA Resultaat per aandeel

	2019	2018
EPRA Resultaat (in duizenden €)	14.729	14.470
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	2,90	2,85

EPRA NAW

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Nettoactiefwaarde	258.285	268.442
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	50,86	52,86
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	258.285	268.442
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	2.379	2.090
Va. Uitgestelde belastingen	427	217
EPRA NAW	261.091	270.749
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	51,41	53,31

EPRA NNNAW

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Nettoactiefwaarde	258.285	268.442
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	50,86	52,86
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	258.285	268.442
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	2.379	2.090
Va. Uitgestelde belastingen	427	217
EPRA NAW	261.091	270.749
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	51,41	53,31
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-2.379	-2.090
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
III. Uitgestelde belastingen	-427	-217
EPRA NNNAW	258.285	268.442
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NNNAW (€/aandeel)	50,86	52,86



Antwerpen - Graanmarkt - Graanmarkt 13





Algemene
inlichtingen

Identificatie

Naam

Vastned Retail Belgium NV is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

De naam van de vennootschap is op 24 april 2013 gewijzigd 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 unanimité 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 is een genoteerde vennootschap in de zin van artikel 1:11 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

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 gereglementeerde 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 gereglementeerde 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. vast-goedcerti-ficaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbie-ding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefe-nen 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 meer-waarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoed-oplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

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

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

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

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

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

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

- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

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

Boekjaar

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

Inzage documenten

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

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



Antwerpen - Steenhouwersvest - Le Pain Quotidien

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 en Verenigingen, van deze statuten en van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde 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 7:87 §1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen 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 7:104 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen 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 7:97 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. 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 en Verenigingen 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 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Commissaris

Op 24 april 2019 is EY Bedrijfsrevisoren BV, 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 2022.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 58.200 (excl. BTW, excl. kosten) per jaar voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2019 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 Gregory Lamarche.
- 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 waarden 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 - As Adventure

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 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
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijks schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen investeren in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen, behoudens uitzonderingen
- een GVV mag zich niet engageren in “ontwikkelingsactiviteiten” tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het 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 7:87 §1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen 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 Lieven Cuvelier (voorzitter), Anka Reijnen, Ludo Ruysen, Taco de Groot, Reinier Walta en Peggy Deraedt, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

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

Begrippenlijst

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

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

Bezettingsgraad

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

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

Beeldmateriaal
PIET MARES FOTOGRAFIE
© KWINTEN VERSPEURT
VASTNED RETAIL BELGIUM

