

2020



Jaarverslag

2020

Vastned Retail Belgium: wie zijn we?

- een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
- de aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (VASTB)
- een investeringsstrategie gericht op multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België
- focus op risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel voor wat betreft de geografische spreiding, als de aard en omvang van de huurders
- gebouwd op een gezonde financiële structuur



Brugge Steenstraat • H&M

Inhoudsopgave

1	Kerncijfers	8
2	Brief aan de aandeelhouders	18
3	Verslag van de raad van bestuur	22
	Profiel	25
	Investeringsstrategie	26
	Corporate governance verklaring	28
4	Verslag van het directiecomité	46
	COVID-19 update	48
	De markt van het winkelvegoed in 2020	49
	Belangrijke ontwikkelingen in 2020	51
	Financiële resultaten	56
	Financiële structuur	62
	Winstbestemming 2020	66
	EPRA Best Practices	67
	EPRA Kernprestatie-indicatoren	68
	Vooruitzichten voor 2021	76
5	Verslag betreffende het aandeel	78
	Beursgegevens	80
	Dividend en aantal aandelen	85
	Aandeelhouders	86
	Financiële kalender 2021	86
6	Vastgoedverslag	88
	Samenstelling van de portefeuille	90
	Overzicht van de vastgoedportefeuille	94
	Vastgoedportefeuille per 31 december 2020	94
	Evolutie van de vastgoedportefeuille	99
	Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	100
7	Financieel verslag	104
	Index	107
	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	108
	Geconsolideerd globaaloverzicht	109
	Geconsolideerde balans	110
	Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	112
	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	114
	Verklaring van de verantwoordelijke personen	115
	Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	116
	Verslag van de commissaris	162
	Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium NV	166
8	Alternatieve prestatie maatstaven	174
9	Algemene inlichtingen	182
	Identificatie	184
	Uittreksel uit de statuten	189
	Commissaris	192
	Liquidity Provider	192
	Vastgoeddeskundigen	192
	Gereguleerde vastgoedvennootschap – wettelijk kader	194
	Begrippenlijst	196

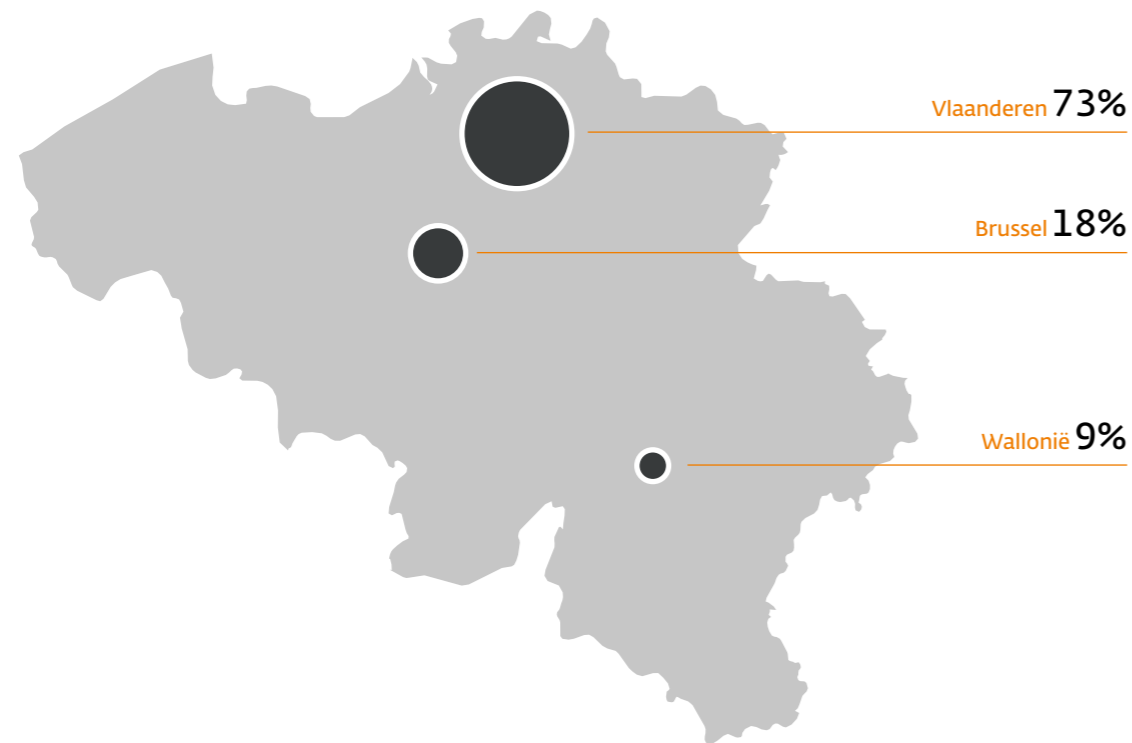


Gent Zonnestraat • AS Adventure

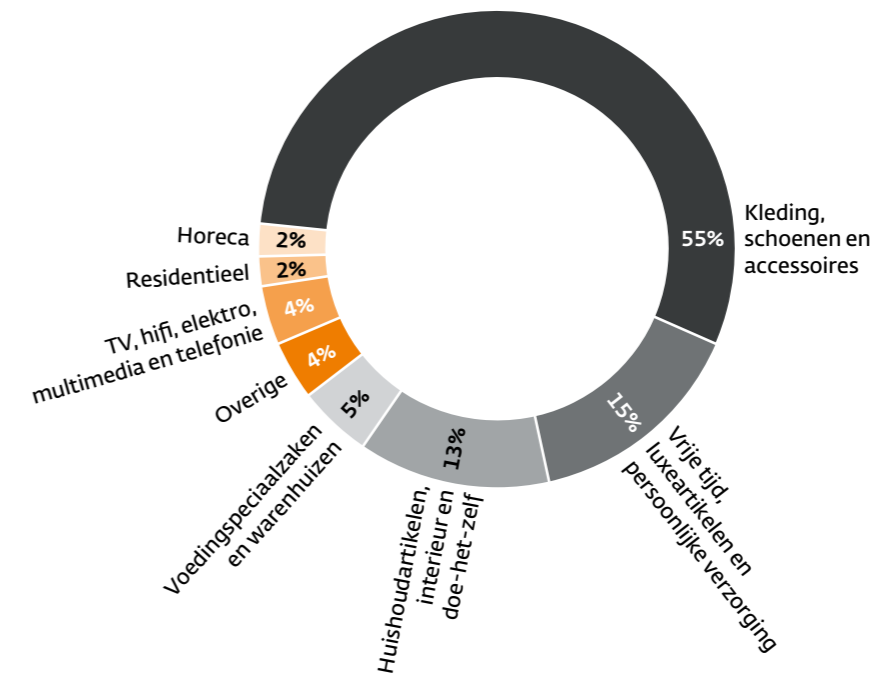


Risicospreiding in de vastgoedportefeuille

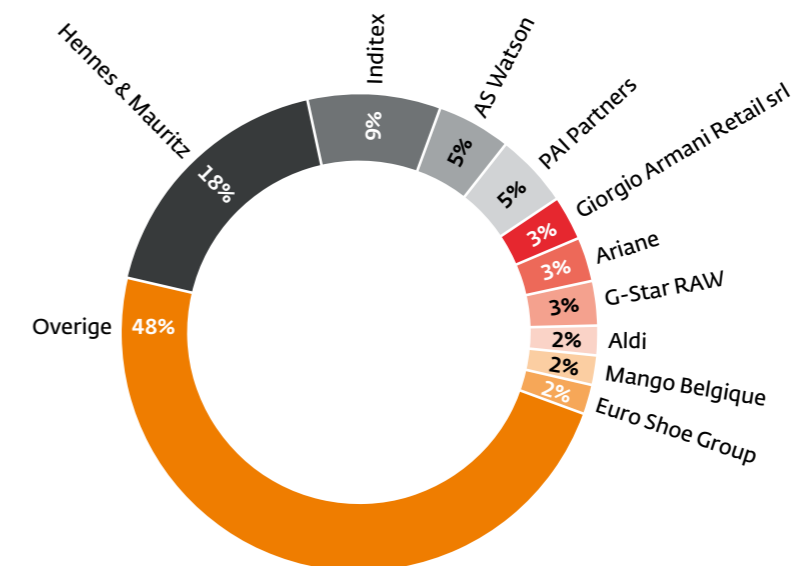
Geografische spreiding



Spreiding naar aard van de huurders



Spreiding naar omvang van de huurders



Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met 6,3%¹ in boekjaar 2020, voornamelijk door een daling van de geschatte markthuren en een aanpassing van de rendementen.

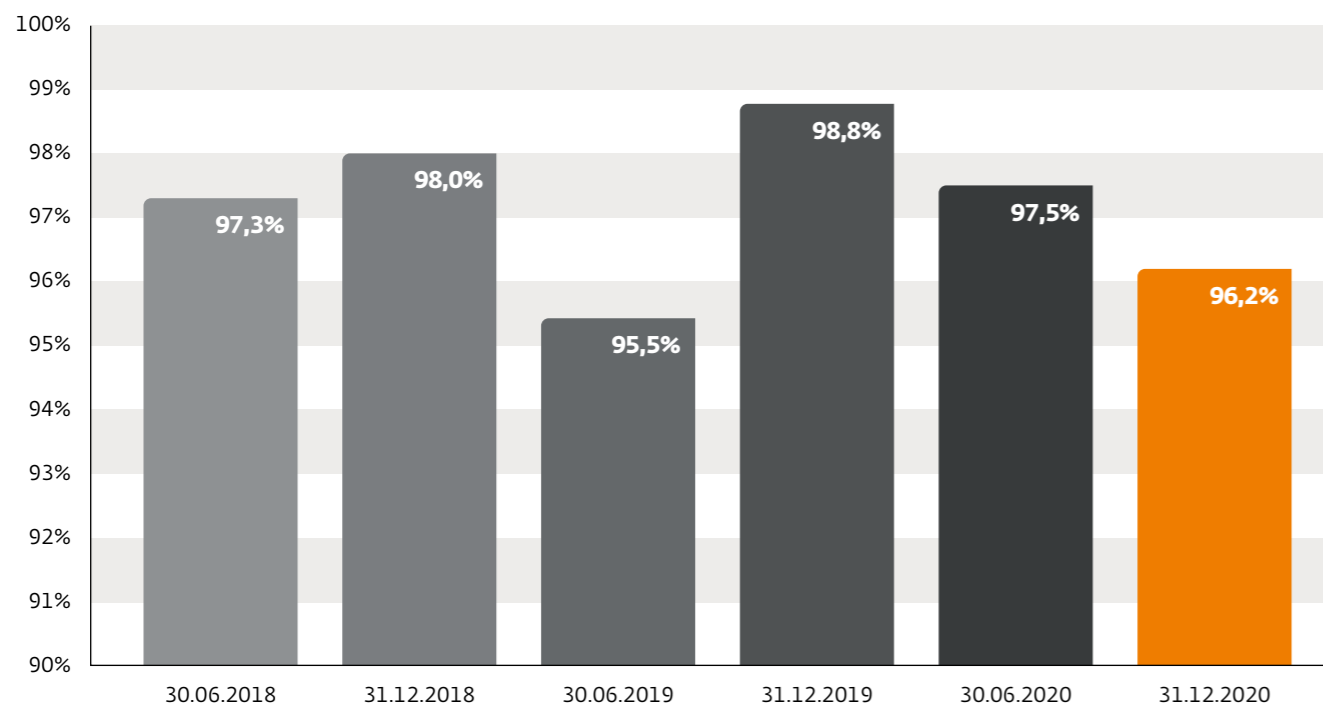
Vastgoedpatrimonium	31.12.2020	31.12.2019
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	330.427	360.752
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	81.166	85.915
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	96,2%	98,8%

Desinvestering van een niet-strategisch retailpark in Schaarbeek en een solitaire baanwinkel in Balen met een totale meerwaarde van € 1,5 miljoen.

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad op 31 december 2020: 96,2%
(98,8% op 31 december 2019)

Evolutie bezettingsgraad



¹⁾ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2019, exclusief investeringen en desinvesteringen.

Resultaten in 2020

(€ duizenden)	2020	2019
EPRA Resultaat * ²	12.388	14.729
Portefeilleresultaat *	-21.239	-10.124
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen ³	327	-288
Nettoresultaat	-8.524	4.317

Resultaat per aandeel

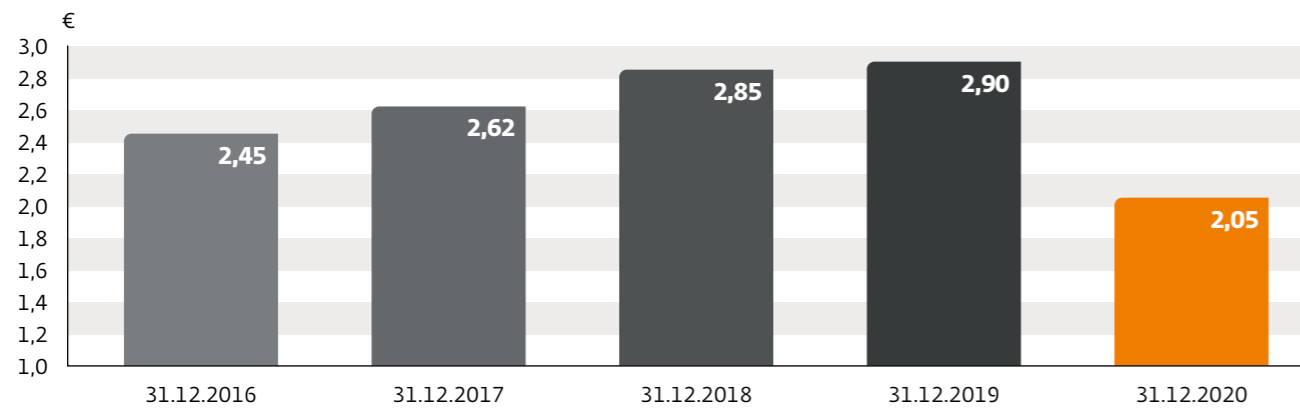
	2020	2019
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€) *	-1,68	0,85
EPRA resultaat (€) *	2,44	2,90
Brutodividend (€) *	2,05	2,90
Nettodividend (€)	1,44	2,03

²⁾ In overeenstemming met de richtlijnen uitgevaardigd door de European Securities and Market Authority (ESMA), welke van toepassing zijn sinds 3 juli 2016, worden 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 pagina 174 en volgende van dit jaarverslag. Op de website www.vastned.be is tevens een aparte begrippenlijst met betrekking tot deze APM's opgenomen voor toekomstige referentie.

³⁾ Omvat het niet-uitkeerbare resultaat van de perimetervenootschappen.

Dividendrendement

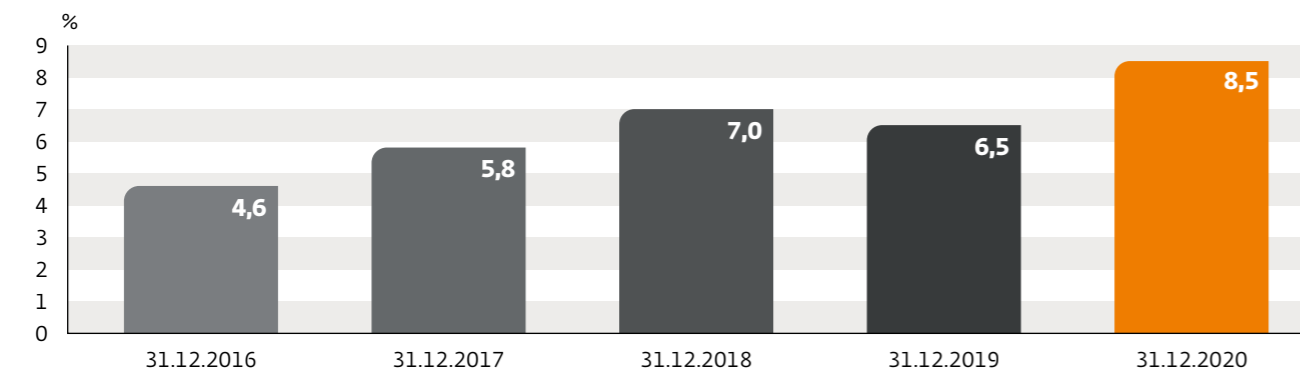
Brutodividenduitkering: € 2,05 per aandeel



Beurskoers



Dividendrendement



Op 31 december 2020 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium aandeel € 24,00 waarmee het een brutodividendrendement van 8,5% biedt.

Sterke balans: schuldgraad 28,5%

Kerncijfers

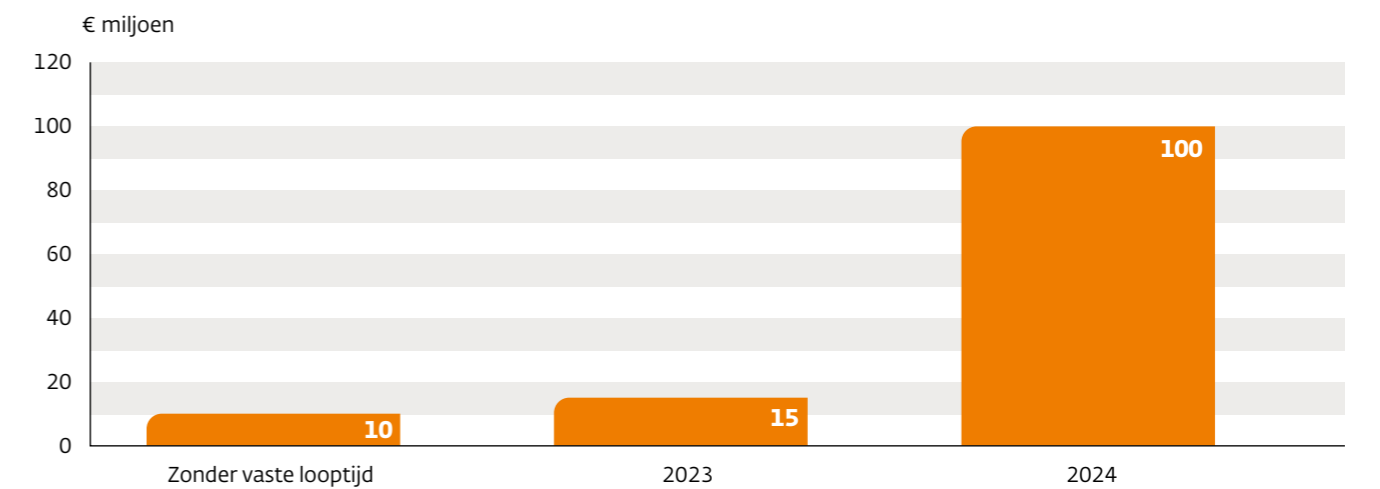
	31.12.2020	31.12.2019
Eigen vermogen (€ duizenden)	235.033	258.285
Vreemd vermogen (€ duizenden)	98.461	105.029
Schuldgraad (%) ⁴	28,5%	27,9%

Kerncijfers per aandeel

	31.12.2020	31.12.2019
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	46,28	50,86
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	48,12	52,78
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	24,00	44,70
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-48,1%	-12,1%

Vervaldagenkalender kredietlijnen

Voor een gedetailleerde beschrijving verwijzen we naar het hoofdstuk 'Financiële structuur' in het Verslag van het directiecomité.



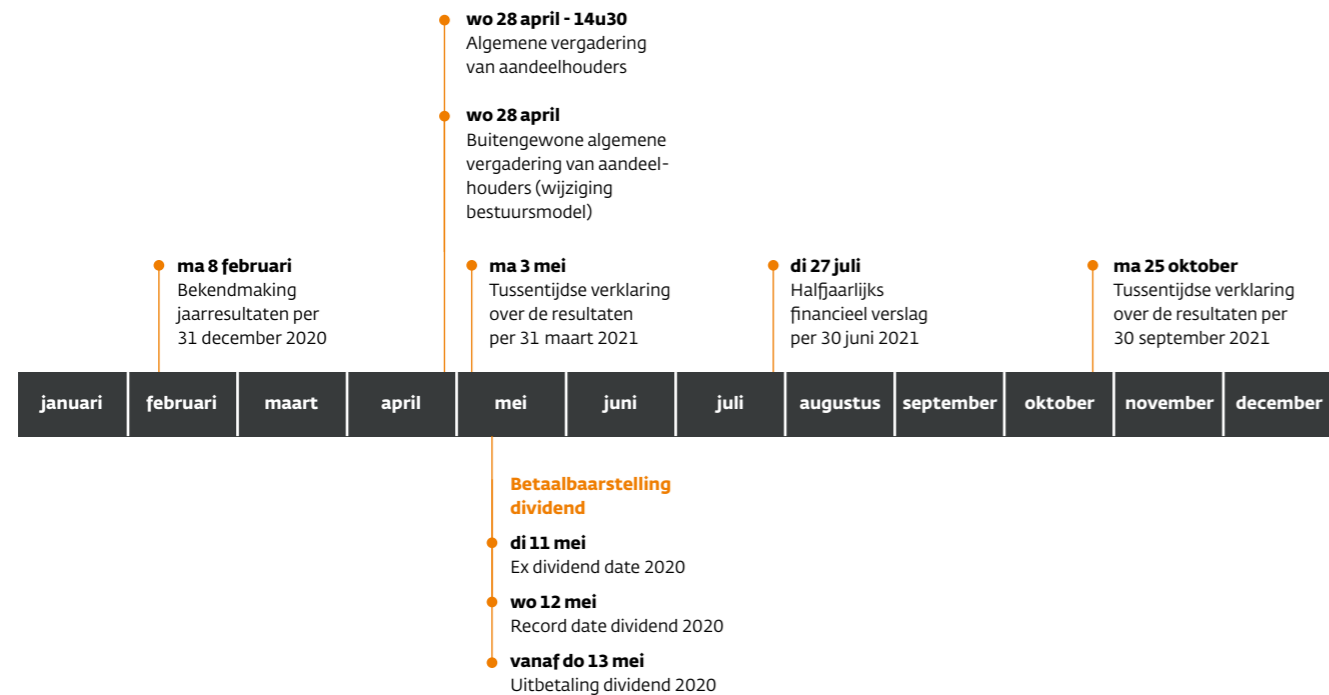
⁴) Berekening in overeenstemming met de GVV-wetgeving en zoals gedefinieerd in de begrippenlijst van dit jaarverslag.

EPRA⁵

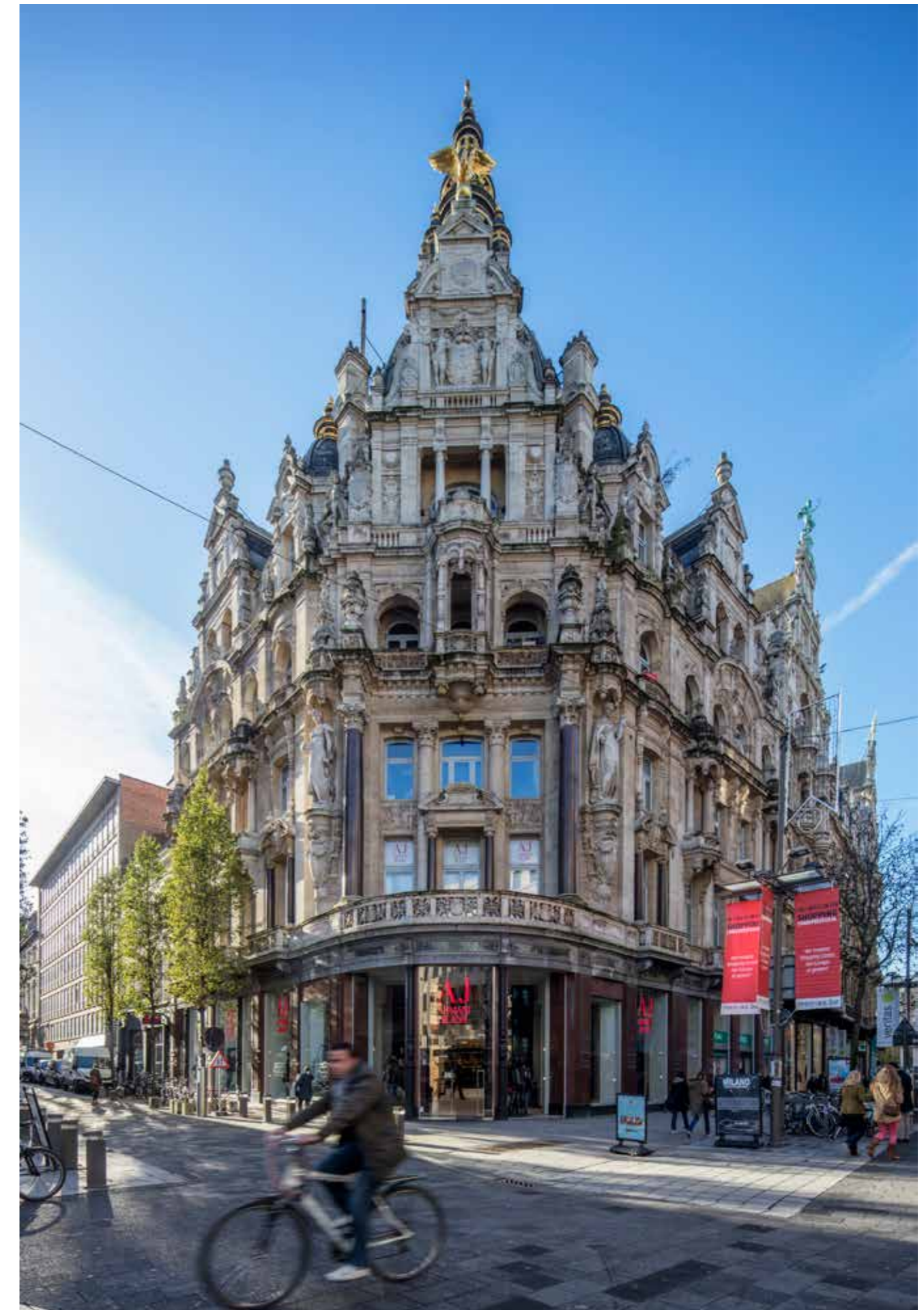
EPRA - Kerncijfers

	31.12.2020	31.12.2019
EPRA Resultaat (€ per aandeel)	2,44	2,90
EPRA NAW (€ per aandeel)	46,72	51,41
EPRA NNAW (€ per aandeel)	46,28	50,86
EPRA NRV (€ per aandeel)	48,34	53,18
EPRA NTA (€ per aandeel)	46,68	51,37
EPRA NDV (€ per aandeel)	46,28	50,86
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	4,7%	4,7%
EPRA Aangepast NIR (%)	4,9%	4,9%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	4,1%	1,2%
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	16,9%	14,3%
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	16,2%	13,9%

Financiële kalender 2021



⁵) 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 geregelende 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, de EPRA NNAW, de EPRA NRV, de EPRA NTA en de EPRA NDV. Zie ook www.epra.com. Voor de boekjaren die starten op 1 januari 2020 dient de Vennootschap de nieuwe EPRA-indicatoren te vermelden. In het kader van de vergelijkbaarheid werden zowel de oude en nieuwe EPRA-indicatoren berekend voor het huidige en voorgaande boekjaar.



Antwerpen Meir • Armani

Brief aan de aandeelhouders



Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouders,

De uitbraak van de COVID-19 pandemie heeft gedurende het jaar 2020 een zware impact gehad op de Belgische samenleving en de economische activiteiten van dit land. Ook Vastned Retail Belgium is niet aan de gevolgen van deze pandemie ontsnapt. Om de COVID-19 pandemie te bestrijden heeft de overheid ingrijpende maatregelen getroffen. Deze maatregelen betroffen onder meer de sluiting van niet-essentiële winkels gedurende een periode van twee maanden in het voorjaar en één maand in het najaar van 2020.

De pandemie en deze overheidsmaatregelen hadden negatieve gevolgen voor de meeste huurders. Het assetmanagementteam heeft hard gewerkt om samen met de getroffen huurders tot oplossingen te komen die erop gericht waren om ook op de langere termijn een positief resultaat op te leveren voor de betrokken partijen.

Vastned Retail Belgium blijft ervan overtuigd dat populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke winkelbelevingswaarde en tevens als investeringsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden. Vastned Retail Belgium richt zich hierbij op multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. 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.

De strategische focus op winkelvastgoed in populaire winkelsteden concretiseert zich in de verhuur van panden aan sterke internationale en nationale huurders. Dit mondt uit in een goed verhuurde vastgoedportefeuille met een **bezettingsgraad** van 96,2%. Deze hoge bezettingsgraad bewijst de kwaliteit van de portefeuille, zelfs in deze bijzondere tijden.

Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn in de retailmarkt, en gegeven de verdere opkomst van e-commerce, verfijnt Vastned Retail Belgium de strategie. Hierbij zal de Vennootschap aandacht hebben voor een diversificatie van de sectoren waarin de retailers actief zijn, zoals persoonlijke verzorging, multimedia en binnenstedelijke supermarktformules. Deze diversificatie heeft als doel om het aandeel fashion te verlagen. Daarnaast zal Vastned Retail Belgium kijken naar investeringsopportuniteiten die multifunctioneel zijn, waarbij de gelijkvloerse verdieping gebruikt kan worden als winkelruimte en de verdiepingen boven de winkelruimtes omgevormd kunnen worden tot residentiële units. Ook binnen de bestaande vastgoedportefeuille zal waar mogelijk meerwaarde gecreëerd worden door leegstaande verdiepingen boven winkelruimtes om te vormen tot residentiële units.

In 2020 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op het vlak van verhuuringen. In totaal werden er 24 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 2,2 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten die circa 12,0% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de Vennootschap vertegenwoordigen.

- 15,6%
daling van EPRA resultaat

Het **EPRA resultaat** voor boekjaar 2020 bedraagt € 12,4 miljoen ten opzichte van € 14,7 miljoen in boekjaar 2019. De daling met € 2,3 miljoen (-15,6%) is grotendeels te verklaren door de COVID-19 pandemie.

Op 31 augustus 2020 is Elke Krols als operationele CFO teruggetreden. Wij waarderen de rol die Elke heeft gespeeld in de verdere professionalisering van het financiële team en danken haar, mede namens alle medewerkers, voor de plezierige en goede samenwerking.

Op 28 september 2020 hebben wij Sven Bosman als Financial Director en lid van het directiecomité mogen verwelkomen.

Op 1 december 2020 is Taco de Groot teruggetreden als strategische CEO en lid van de raad van bestuur van Vastned Retail Belgium. Onder leiding van Taco de Groot is Vastned Retail Belgium getransformeerd naar een vastgoedvennootschap met focus op de beste winkelpanden in de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Wij waarderen de belangrijke rol die Taco hierin heeft gespeeld en danken hem, mede namens alle medewerkers, voor de prettige en goede samenwerking. De rol van strategische CEO wordt sinds 1 december 2020 ad interim waargenomen door Reinier Walta.

€ 2,05
brutodividend

Gezien de onzekere marktomstandigheden en uit voorzichtigheid, stelt Vastned Retail Belgium voor het boekjaar 2020 een brutodividend van € 2,05 per aandeel voor. Hierbij is rekening gehouden met de minimaal vereiste uitkering voorzien door de GVV-regelgeving, wat ook in lijn ligt met het uitkeringspercentage gehanteerd door andere GVV's. Dit voorstel komt, op basis van de slotkoers van € 24,00 op 31 december 2020, overeen met een brutodividendrendement van 8,5%.

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 grote inzet die aan de basis ligt van het behaalde resultaat.

De Raad van Bestuur

Lieven Cuvelier
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Reinier Walta
Bestuurder

96,2%
bezettingsgraad

24
verhuurtransacties

Verlag van de raad van bestuur





Antwerpen Schuttershofstraat • Falke

Profiel

Op 31 december 2020 bestaat het merendeel van de vastgoedportefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2020 € 330,4 miljoen.

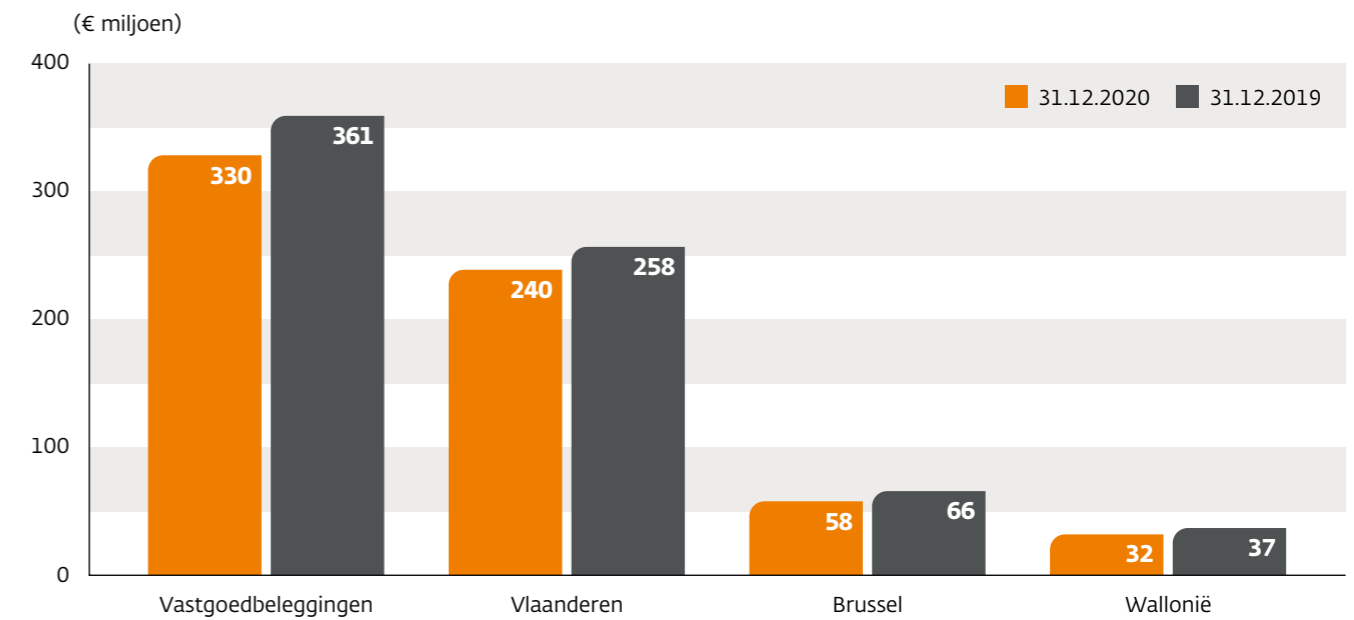
Vastned Retail Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GvV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (VASTB).

Vastned Retail Belgium investeert in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in multifunctionele winkelpanden gelegen in de populaire winkelsteden Antwerpen,

Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. Een kleiner deel van de portefeuille is geïnvesteerd in horeca- en residentiële units.

De portefeuille omvat momenteel 157 verhuurbare units¹, verspreid over 57 verschillende locaties.

Evolutie van de reële vastgoedwaarde



¹⁾ inclusief parkings.

Investeringsstrategie

Vastned Retail Belgium investeert in multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België, meer bepaald in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Deze focus op kwaliteit draagt bij aan de missie om op lange termijn stabiele en voorspelbare resultaten te genereren.

In de voorbije boekjaren heeft Vastned Retail Belgium geopteerd voor een investeringspolitiek die gericht is op Belgisch commercieel vastgoed, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Dit vastgoed vereist bij voorkeur geen grote herstellingswerken op korte termijn en is gelegen op commercieel goede locaties. Vastned Retail Belgium meent dat populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke winkelbelevingswaarde en tevens als investeringsobject op langere termijn de grootste zekerheid bieden.

Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn in de retailmarkt, en gegeven de verdere opkomst van e-commerce, verfijnt Vastned Retail Belgium de strategie. Hierbij zal de Vennootschap aandacht hebben voor een diversificatie van de sectoren waarin de retailers actief zijn, zoals persoonlijke verzorging, multimedia en binnenstedelijke supermarktformules. Deze diversificatie heeft als doel om het aandeel fashion te verlagen. Daarnaast zal Vastned Retail Belgium kijken naar investeringsopportuniteiten die multifunctioneel zijn, waarbij de gelijkvloerse verdieping gebruikt kan worden als winkelruimte en de verdiepingen boven de winkelruimtes omgevormd kunnen worden tot residentiële units. Ook binnen de bestaande vastgoedportefeuille zal waar mogelijk meerwaarde gecreëerd worden door leegstaande verdiepingen boven winkelruimtes om te vormen tot residentiële units.

Verhoging van de liquiditeit van het aandeel

De liquiditeit van het aandeel wordt bepaald door de mate waarin de aandelen verhandeld kunnen worden op de beurs. Bedrijven met een hoge liquiditeit trekken sneller grote investeerders aan, hetgeen de groeiomgeving zal bevorderen.

Daarnaast laat een hoge liquiditeit van het aandeel een onderneming toe om gemakkelijker nieuwe aandelen uit te geven (bij kapitaalverhogingen, inbrengen of fusies) om de verdere groei van de onderneming te stimuleren.

De liquiditeit van veel Belgische gereguleerde vastgoedvennootschappen is vrij laag, aangezien deze vennootschappen vaak te klein zijn – zowel in termen van marktkapitalisatie als in termen van free float – om de aandacht van professionele beleggers te krijgen. Daarenboven is het aantal transacties beperkt, aangezien aandelen van gereguleerde vastgoedvennootschappen gekocht worden voor een langere investeringsperiode en minder voor speculatieve doeleinden.

Om de liquiditeit van het aandeel te verhogen, heeft Vastned Retail Belgium een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met Bank Degroef Petercam.

In 2020 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5%.

Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke vastgoedportefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen.

- Het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Door te investeren in vastgoed dat verspreid is over een groot deel van België kunnen mogelijke geografische schommelingen in de markt opgevangen worden. Daarnaast 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, waardoor 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 assetmanagementteam 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.

Daarenboven is Vastned Retail Belgium een zeer interessante partner voor beleggers die, in het kader van hun risicospreiding 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.

In de komende jaren zal Vastned Retail Belgium deze risicospreiding verder optimaliseren door nieuwe multifunctionele investeringsopportuniteiten te identificeren. Deze investeringsopportuniteiten kunnen de vorm aannemen van acquisities of (her)ontwikkelingen van delen van bestaande panden tot residentiële units.

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 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'), die van toepassing is op alle vennootschappen naar Belgisch recht waarvan de aandelen verhandeld worden op een gereglementeerde markt, zoals gedefinieerd in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het KB van 12 mei 2019 heeft bepaald dat de Code 2020 de enige van toepassing zijnde code is waarbij de Code 2020 alle voorgaande versies (2004 en 2009) vervangt. Deze nieuwe corporate governance code is van toepassing voor de boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020. De Code 2020 is terug te vinden op de website: www.corporategovernancecommittee.be

Vastned Retail Belgium hanteert de Code 2020 als referentiecode. De corporate governance principes van Vastned Retail Belgium zijn door de raad van bestuur vastgelegd in een aantal richtlijnen:

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

Het volledige Corporate Governance Charter en de door de raad van bestuur vastgelegde richtlijnen kunnen geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap (www.vastned.be/nl/vastned-retail-belgium/corporate-governance/charters) en kunnen gratis verkregen worden op de zetel van de Vennootschap.

De raad van bestuur onderschrijft de geest en de principes van de Code 2020, maar gelooft dat een aantal afwijkingen gerechtvaardigd zijn volgens van de aard, omvang en complexiteit van de Vennootschap en haar activiteiten. In het geval van een afwijking past de Vennootschap het 'pas-toe-of-leg-uit' principe ('comply or explain') toe. Volgens het 'pas-toe-of-leg-uit' principe is het toegestaan om rekening te houden met de omvang en de eigen kenmerken van de Vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide wetgeving voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen. We verwijzen naar het hoofdstuk 'pas-toe-of-leg-uit' voor de afwijkingen ten opzichte van de Corporate Governance Code 2020.



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: **10/10**



Anka Reijnen
Onafhankelijk bestuurder

De Boelelaan 7
1083 HJ Amsterdam
Nederland

Bestuurder van vennootschappen
Termijn: **April 2022**
Aanwezigheid: **10/10**



Ludo Ruysen
Onafhankelijk bestuurder

Generaal Lemanstraat 74
2600 Antwerpen
België

Bestuurder van vennootschappen
Termijn: **April 2022**
Aanwezigheid: **10/10**



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: **November 2020**
Aanwezigheid: **8/9**



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 Executive Officer ad interim
Chief Financial Officer
Vastned Retail N.V.
Termijn: **April 2021**
Aanwezigheid: **10/10**



Peggy Deraedt
Bestuurder

De Boelelaan 7
1083 HJ Amsterdam
Nederland

Director Legal
Vastned Retail N.V.
Termijn: **April 2021**
Aanwezigheid: **10/10**

Op 31 december 2020 bestaat de raad van bestuur uit vijf leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die alle drie voldoen aan de voorwaarden van artikel 7:78 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (artikel 526ter van het voorgaande Wetboek van Vennootschappen).

Alle bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders van Vastned Retail Belgium met uitzondering van Reinier Walta. Het mandaat van Taco de Groot, eveneens uitvoerend bestuurder, kwam op 1 december 2020 ten einde.

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 2020 tienmaal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2020 zijn:

- bespreking van de impact van de COVID-19 pandemie op de Vennootschap en haar resultaten
- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- goedkeuring van de budgetten 2020 en het businessplan 2021
- implementatie van het monistische bestuursmodel van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
- bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.).

De meerderheidsaandeelhouder, Vastned Retail N.V., werd in boekjaar 2020 vertegenwoordigd door Taco de Groot (tot en met 30 november 2020), Reinier Walta en Peggy Deraedt.

Van de bestuurders zijn Taco De Groot en Reinier Walta eveneens effectieve leider van de Vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet. Vanuit het directiecomité is Rudi Taelmans een effectieve leider van de Vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet. Volgend op het vertrek van Taco de Groot, op 30 november 2020, hebben Reinier Walta en Rudi Taelmans de taken van effectieve leider van de Vennootschap opgenomen.

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

Sinds de wet van 28 juli 2011, geïmplementeerd in artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn er in België quota ingevoerd teneinde te garanderen dat in genoteerde vennootschappen en organisaties van openbaar belang ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur van het andere geslacht is dan de overige leden. Hierdoor dient Vastned Retail Belgium ervoor te zorgen dat minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk of mannelijk 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 en voldoet bijgevolg aan de vereisten.

Auditcomité

Het auditcomité bestond in 2020 uit drie onafhankelijke bestuurders:

- Ludo Ruysen (voorzitter) (aanwezigheid 4/4)
- Anka Reijnen (aanwezigheid 4/4)
- Lieven Cuvelier (aanwezigheid 4/4)

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2020 aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 7:78 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (artikel 526ter van het voorgaande Wetboek van Vennootschappen). De negen principes om als een onafhankelijke bestuurder gekwalificeerd te kunnen worden zijn opgenomen in de Corporate Governance Code 2020 – artikel 3.5.

De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd, maar volgt de looptijd van hun benoeming als bestuurder.

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 2020 viermaal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover het auditcomité heeft vergaderd en beslist in 2020 zijn:

- bespreking van de impact van de COVID-19 pandemie op de Vennootschap en haar resultaten
- 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 auditcomité rapporteert zijn bevindingen en aanbevelingen rechtstreeks aan de raad van bestuur.

Directiecomité

Het directiecomité is op 31 december 2020 als volgt samengesteld:

- Reinier Walta, strategische Chief Executive Officer ad interim, strategische Chief Financial Officer, voorzitter van het Directiecomité.
- Rudi Taelmans, operationele Chief Executive Officer
- Sven Bosman, Financial Director

In de loop van het boekjaar 2020 hebben Elke Krols (operationele Chief Financial Officer tot en met 31 augustus 2020) en Taco de Groot (strategische Chief Executive Officer tot en met 30 november 2020) de Vennootschap verlaten. De raad van bestuur wenst Elke Krols en Taco de Groot te bedanken voor de samenwerking in de voorbije jaren en wenst hen het beste toe in hun nieuwe rol.

De raad van bestuur heeft op 28 september 2020 Sven Bosman aangesteld als Financial Director en lid van het directiecomité. Sven Bosman neemt vanaf dat moment de taken over van Elke Krols. Daarnaast heeft de raad van bestuur Reinier Walta benoemd tot strategische Chief Executive Officer ad interim en dit met ingang vanaf 1 december 2020. Reinier Walta neemt vanaf 1 december 2020 zowel de taken van de strategische Chief Executive Officer als de strategische Chief Financial Officer waar in het directiecomité.

Vastned Retail Belgium bezit op 31 december 2020 een directiecomité, waaraan de raad van bestuur bestuursbevoegdheden heeft overgedragen conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de Vennootschap. 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).

Op 28 april 2021 zal de raad van bestuur van Vastned Retail Belgium een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen met oog op de wijziging van het bestuursmodel, in het kader van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV). Volgens het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen moet Vastned Retail Belgium immers kiezen tussen een monistisch of een duaal bestuursmodel. De raad van bestuur heeft geconcludeerd dat het monistische bestuursmodel het beste geschikt is voor Vastned Retail Belgium.

Indien het monistische bestuursmodel goedgekeurd zal worden op deze buitengewone algemene vergadering, dan zal Vastned Retail Belgium niet langer beschikken over een directiecomité. De raad van bestuur zal ondersteund worden door het uitvoerend management (Executive Committee), waarbij de raad van bestuur een aantal taken en bijzondere beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden zal delegeren aan dit collegiaal handelend Executive Committee.

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 2020 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 (artikel 7:96 en artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikelen 36 tot 38 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

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

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

De raad van bestuur, het directiecomité en elk lid afzonderlijk leggen zich de strenge discipline op om elk mogelijk belangenconflict uit te sluiten, ongeacht of het van patrimoniale, professionele of enige andere aard is, en willen nauwkeurig voldoen aan de wettelijke regel van artikel 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 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 drie onafhankelijke bestuurders, die zich kunnen laten bijstaan door één of meerdere onafhankelijk experts.

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 Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) voorafgaandelijk door de GVV ter kennis moet worden gebracht van geplande verrichtingen door de GVV of één van haar perimetervenootschappen 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 perimetervenootschappen 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 één van de hierboven vermelde personen, gebonden aan de waardering van de vastgoeddeskundige ongeacht de waarde van de verrichting.

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 perimetervenootschappen, 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 perimetervenootschappen, 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 boekjaar 2020.

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 Code 2020 (zie eveneens paragraaf 'pas-toe-of-leg-uit' principe). De beperkte omvang van de raad van bestuur 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.

Remuneratiebeleid

Het remuneratiebeleid van de Vennootschap is opgesteld in overeenstemming met artikel 7:89/1 van het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Belgische Corporate Governance Code 2020. Het remuneratiebeleid van de Vennootschap beschrijft de vergoedingsprincipes met betrekking tot de leden van de raad van bestuur en het directiecomité (Executive Committee na goedkeuring van het monistische bestuursmodel tijdens de buitengewone algemene vergadering van 28 april 2021). In afwachting van de goedkeuring van het aangepaste remuneratiebeleid, dat wordt voorgelegd aan de algemene vergadering van 28 april 2021, werd de remuneratie van de raad van bestuur en het directiecomité toegekend op basis van de principes die vorig boekjaar van toepassing waren.

Zowel het remuneratiebeleid voor bestuurders en directieleden, als de loon- en arbeidsvoorwaarden van de werknemers van de Vennootschap, zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De remuneratie is in overeenstemming met alle regelgeving, en in het bijzondere deze opgenomen in de GVV-wetgeving;
- De totale bezoldiging is qua bedrag en structuur van dien aard dat gekwalificeerde en deskundige personen kunnen worden aangetrokken en behouden;
- De principes op basis waarvan remuneratie wordt toegekend, zijn helder en transparant, en voldoen aan de meest recente nationale en internationale corporate governance inzichten;

- De vaste en eventueel variabele componenten zijn in lijn met de strategie van de Vennootschap, die gericht is op het stimuleren van voorspelbare en stabiele resultaten;
- De remuneratie is in overeenstemming met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van bestuurders, directieleden en werknemers.

De remuneratie van bestuurders wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering, terwijl de remuneratie van de directieleden (in de toekomst leden van het Executive Committee) bepaald wordt door de raad van bestuur. Bij de vaststelling van de remuneratie van de directieleden houdt de raad van bestuur rekening met de contractuele bepalingen en wordt een vergelijking gemaakt met andere beursgenoteerde bedrijven, meer bepaald openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, zodanig dat de vergoedingen van de directieleden marktconform zijn.

De bestuurders en leden van het directiecomité zijn uitsluitend natuurlijke personen die moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid, zoals voorzien in de GVV-wet. De bestuurders worden door de algemene vergadering van aandeelhouders in principe voor een periode van 3 jaar benoemd, terwijl de directieleden voor onbepaalde duur benoemd worden.

Basisvergoeding 2020

Bestuurders

De remuneratie van de bestuurders, die niet de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen, bestaat enkel uit een vaste bestuurdersvergoeding. Deze vaste bestuurdersvergoeding bedraagt € 20.000 per jaar als gewoon lid van de raad van bestuur en € 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. In boekjaar 2020 werd bijgevolg een vergoeding van € 65.000 toegekend aan de raad van bestuur.

De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taak onbezoldigd uit, en hebben geen recht op de vaste bestuurdersvergoeding.

De vaste bestuurdersvergoeding wordt, conform artikel 35 §1 van de GVV-wet, rechtstreeks noch onrechtstreeks bepaald in functie van de door de Vennootschap of haar perimetervenootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

De bestuurders ontvangen geen variabele vergoeding, aandelen, opties of andere aandelengerelateerde vergoeding, noch andere bonussen of voordelen.

Er werd geen arbeidsovereenkomst afgesloten met één van de bestuurders en er zijn geen opzegvergoedingen van kracht.

Leden directiecomité

Op 31 december 2020 bestaat het directiecomité (in de toekomst Executive Committee) uit drie leden. De leden van het directiecomité worden, met uitzondering van de vertegenwoordigers van de meerderheidsaandeelhouder, bezoldigd voor hun prestaties. Binnen het directiecomité wordt de functie van de strategische CEO en strategische CFO uitgeoefend door een vertegenwoordiger van de meerderheidsaandeelhouder, Vastned Retail N.V. in Nederland. De strategische CEO en strategische CFO zijn bezoldigd bij Vastned Retail N.V. in Nederland, waarbij hun functie van strategische CEO en strategische CFO bij Vastned Retail Belgium worden beschouwd als een onderdeel van het globaal takenpakket. Bijgevolg zijn de functies van de strategische CEO en de strategische CFO bij Vastned Retail Belgium onbezoldigd in België.

Aangezien de functie van strategische CEO onbezoldigd is binnen de Vennootschap, wordt geen afzonderlijke toelichting gegeven over de bezoldiging van de CEO.

De remuneratie van de leden van het directiecomité, die niet de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen, bestaat uit de volgende componenten:

- Vaste beloning;
- Variabele vergoeding op korte termijn;
- Pensioen; en
- Overige beloningselementen.

De bezoldiging van de operationele CEO, de operationele CFO (tot en met 31 augustus 2020) en de Financial Director (vanaf 28 september 2020) wordt hieronder samengevat als directiecomité. De bedragen in onderstaande tabel worden weergegeven in duizenden euro.

	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioen ²	Overige ³	Totaal
Directiecomité	370,8	10,0	56,5	20,6	457,9

²) Betreft de vergoedingen die werden betaald aan de leden van het directiecomité voor pensioen. De leden van het directiecomité hebben de keuze om in te stappen in de pensioenregeling van de Vennootschap of voor een uitbetaling in contanten.

³) Omvatten de overige beloningselementen die ten laste zijn van de Vennootschap, waaronder een bedrijfswagen, aanvullende hospitalisatieverzekering, een mobiele telefoon, etc.

De bezoldigde leden van het directiecomité komen voor het boekjaar 2020 in aanmerking voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 100.000. In 2020 lagen 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 2020 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 10.000. In boekjaar 2019 werd een bonus van € 40.000 toegekend aan de leden van het directiecomité. Deze bonus werd in de loop van boekjaar 2020 uitbetaald. Er is geen terugvorderingsrecht op deze 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 2020 is geen bijkomende bonus toegekend.

De totale vergoeding voor de leden van het directiecomité bedraagt € 458.000 en bestaat voor 97,8% uit vaste vergoedingen en 2,2% uit variabele vergoedingen. De onkosten ten laste van de Vennootschap en de kosten verbonden aan de pensioenregeling worden voor deze berekening aanzien als een vaste vergoeding.

De Vennootschap heeft geen variabele vergoedingen op lange termijn toegekend aan de leden van het directiecomité.

Evolutie van de remuneratie

De evolutie van de remuneratie wordt als volgt samengevat:

(€ duizenden)	2020	2019	2018	2017	2016
Bestuurders	65,0	65,0	65,0	69,5	69,2
Directiecomité ⁴	457,9	419,6	292,9	287,2	438,6
Aantal leden directiecomité	2	2	1	1	2
Nettoresultaat	-8.524	4.357	7.240	34.669	20.533
EPRA resultaat	12.388	14.729	14.470	13.306	12.463
Gemiddelde remuneratie werknemers (uitgedrukt per FTE)	67,6	73,9	87,9	97,6	90,6

De vergoedingen van het directiecomité schommelen doorheen de boekjaren, ten gevolge van wijzigingen in de samenstelling van het directiecomité. In boekjaar 2016 bestond het directiecomité uit twee bezoldigde leden, maar werd in de boekjaren 2017 en 2018 teruggebracht tot één bezoldigd lid. Op dat moment werd één van de leden van het directiecomité vervangen door een werknemer, waardoor de gemiddelde remuneratie van de werknemers eveneens toenam in 2017.

Sinds boekjaar 2019 zijn er opnieuw 2 bezoldigde leden in het directiecomité van de Vennootschap, aangezien één werknemer werd gepromoveerd tot lid van het directiecomité. Dit resulteerde eveneens in een significante daling van de gemiddelde remuneratie van de werknemers.

De gemiddelde remuneratie van de werknemers is overheen de laatste 5 boekjaren gedaald. Deze daling is voornamelijk een gevolg van de volgende factoren:

- Door rotatie waarbij werknemers met een hogere anciënniteit de Vennootschap verlaten hebben en waarvoor jongere werknemers in de plaats kwamen. Dit zorgde bijgevolg voor een daling van de gemiddelde personeelskosten doorheen de laatste 5 jaar.
- Door de beperkte omvang van de Vennootschap heeft een wijziging van 1 FTE met een hogere anciënniteit door een werknemer met lagere anciënniteit een groter effect op de gemiddelde remuneratie.

De Vennootschap let erop dat alle werknemers een marktconforme vergoeding krijgen volgens hun ervaring.

Ratio hoogste en laagste vergoeding

De ratio tussen de hoogste vergoeding toegekend aan een lid van het directiecomité en de laagste vergoeding aan een werknemer bedraagt 1:6,4 voor boekjaar 2020.

Voor de berekening is gebruik gemaakt van de volgende assumpties:

- Volledige remuneratiepakket van het lid van het directiecomité met de hoogste vergoeding; en
- De volledige kost voor de Vennootschap van de werknemer met de laagste vergoeding. De kost omvat eveneens de sociale lasten en extra legale voordelen die aan deze werknemer werden toegekend. Indien de werknemer geen volledig boekjaar in dienst was, dan wordt de bezoldiging van deze werknemer geëxtrapoleerd naar een volledig boekjaar.

Basisvergoeding 2021

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van 2020 en bedraagt € 20.000 per jaar als gewoon 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 respectievelijk 0,41% voor de operationele CEO en 0,69% voor de Financial Director per 1 januari 2021.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

De leden van de raad van bestuur zijn in principe 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 Financial Director bedraagt 6 maanden bij een opzeg voor 28 september 2021, 9 maanden bij een opzeg

voor 28 september 2022 en 12 maanden bij een opzeg na 28 september 2022. Voor de strategische CEO ad interim en de strategische CFO zijn er geen opzegvergoedingen van kracht.

In boekjaar 2019 werd op basis van artikel 7.18 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 vermeld 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. Deze informatie wordt vanaf boekjaar 2020 opgenomen in het remuneratiebeleid van de Vennootschap, waardoor de Vennootschap hierover niet langer zal rapporteren in de toekomst.



Antwerpen Meir • Massimo Dutti

⁴) De vergoeding voor de leden van het directiecomité is inclusief de onkosten die ten laste zijn van de Vennootschap.

Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risico-beheerssystemen

De raad van bestuur van Vastned Retail Belgium heeft in 2020 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 strategische keuzes zoals de keuze van het type vastgoed en het tijdstip van (des)investeren. Daarnaast hebben wijzigingen in externe factoren een belangrijke impact op de strategie van de Vennootschap.

Type vastgoed

Vastned Retail Belgium heeft hoofdzakelijk gekozen te investeren in multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België, meer bepaald in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. Een kleiner deel van de portefeuille is geïnvesteerd in horeca- en residentiële units. 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 onroerende goederen wordt geboekt onder de rubriek 'Vastgoedbeleggingen' op de actiefzijde van de enkelvoudige en geconsolideerde balans. Schommelingen in de reële waarden worden verwerkt onder de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' in de enkelvoudige en geconsolideerde winst- en verliesrekening. Deze variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen kunnen het nettoresultaat van de Vennootschap 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 de netto actiefwaarde van Vastned Retail Belgium, zoals dit op kwartaalbasis wordt

gepubliceerd. De raad van bestuur volgt de wijzigingen in de reële waarde van het vastgoed nauwgezet. Bij sterke variaties in de reële waarde kan de raad van bestuur beslissen om de strategie verder te verfijnen om de afhankelijkheid van een bepaald type vastgoed te beperken. Hierbij heeft de raad van bestuur ook aandacht voor de geografische spreiding van het vastgoed en het type huurder.

Op 31 december 2020 zou bij 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 1,0% (van 5,64% naar 6,64% gemiddeld), de reële waarde van het vastgoed dalen met € 49,6 miljoen of 15,1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 5,0% tot 33,5% (zie eveneens de 'Sensitiviteitsanalyse' zoals opgenomen in het Vastgoedverslag).

Tijdstip van investeren en desinvesteren

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

waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de Vennootschap niet te laten oplopen boven de toegestane niveaus.

Impact van externe factoren

Vastned Retail Belgium is als onderneming afhankelijk van verschillende externe factoren die een mogelijke impact hebben op het beleid van de Vennootschap. Deze externe factoren kunnen de vorm aannemen van wijzigingen in de huidige en toekomstige economische omstandigheden, technologische evoluties (vb. e-commerce) en wijzigingen in de demografie (vb. pandemie). Een eventuele wijziging in deze externe factoren kan als gevolg hebben dat de Vennootschap niet langer stabiele huurinkomsten kan realiseren en dat bepaalde (des)investeringen niet kunnen gerealiseerd worden. Het mogelijke risico van wijzigingen in de externe factoren wordt op jaarlijkse basis besproken in de raad van bestuur bij het analyseren van de strategie en vertaald in de vooropgestelde budgetten. Indien nodig zal de raad van bestuur de strategie bijsturen. In het geval van uitzonderlijke omstandigheden zal de raad van bestuur bijeengeroepen worden om deze risico's te bespreken en acties te ondernemen om de Vennootschap veilig te stellen.

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 risico-profiel 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen waardeert een onafhankelijke vastgoed-

deskundige elke acquisitie of desinvestering van een onroerend goed. Voor elke desinvestering vormt de expertisewaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige een belangrijke leidraad voor de transactie-waarde. 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 risico-profiel aan ieder pand toegekend (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externen en/of vastgoeddeskundigen). Deze analyse wordt gebruikt om te bepalen 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 2020 is 18,1% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium verhuurd aan H&M (Hennes & Mauritz).

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 assetmanagementafdeling van Vastned Retail Belgium een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken gemaakt wordt. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeuringsniveaus binnen de Vennootschap.

Debiteurenrisico's

Binnen Vastned Retail Belgium gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract dat Vastned Retail Belgium hanteert voor de verhuur van haar panden wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien. Op 31 december 2020 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 7 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 houden nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden.

De focus om de huurinkomsten tijdig te innen, en het debiteurenrisico te beperken, resulteerde in een inningsgraad ⁵ (exclusief huurkijwischeldingen die werden verstrekt) van 99,3% voor het boekjaar 2020.

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 € 121 miljoen tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 330,4 miljoen op 31 december 2020. 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 'Vastgoedbeleggingen'.

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.

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. 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 om de toegang tot de kapitaalmarkten veilig te stellen door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel.

Ten slotte wordt ten aanzien van de langetermijn-financieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkrediet-overeenkomsten op 31 december 2020 bedraagt 3,5 jaar.

De financieringsovereenkomsten die werden afgesloten tussen Vastned Retail Belgium en de kredietinstellingen bevatten een aantal convenanten waaraan Vastned Retail Belgium moet voldoen. Deze convenanten zijn financiële ratio's die vooral verband houden met het geconsolideerd financiële schuldenniveau van Vastned Retail Belgium of haar financiële intrestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat Vastned Retail Belgium nog zou kunnen lenen. Op 31 december 2020 is voldaan aan de verschillende convenanten en zijn er geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch werden er hypothecaire volmachten toegestaan. Indien Vastned Retail Belgium deze ratio's

niet meer zou respecteren, dan kunnen de financiële instellingen eisen 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 € 347 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2020 bedraagt de schuldgraad 28,5%.

Liquiditeitsrisico

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

Op 31 december 2020 heeft Vastned Retail Belgium € 32,9 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen ter beschikking 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 met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken.

Op 31 december 2020 bestaat 87% van de opgenomen kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 13% zijn kredieten met een variabele rentevoet. De vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,4 jaar.

⁵) Berekening op 2 februari 2021.

Risico verbonden aan bancaire tegenpartijen

Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een indekkingsinstrument met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dit tegenpartijrisico te beperken doet Vastned Retail Belgium beroep op verschillende referentiebanken 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: ING België NV, BNP Paribas Fortis NV, Belfius Bank NV en KBC Bank NV
- de banken die tegenpartij zijn voor de rente-indekkingsinstrumenten: BNP Paribas Fortis NV, ING België NV, KBC Bank NV en Belfius Bank NV.

Vastned Retail Belgium herzielt 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 € 0,4 miljoen op 31 december 2020.

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 het financiële team steeds een planning met deadlines opgemaakt voor alle taken die dienen vervuld te worden. Het financiële team stelt vervolgens de kwartaalcijfers en de balansen op. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en intern gecontroleerd.

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

Sven Bosman, Financial Director, werd benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliance functie met ingang vanaf 28 september 2020. Deze functie werd van 1 augustus 2017 tot en met 31 augustus 2020 waargenomen door Elke Krols (operationeel Chief Financial Officer).

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, samen de GVV-regelgeving.

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 stelsel⁶ 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 het statuut 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.

⁶ 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.

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 werd in 2020 op het einde van elke kwartaal gewaardeerd door twee onafhankelijke deskundigen, Cushman & Wakefield en CBRE Belgium, 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.

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 aangepastheid van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen ten opzichte van vooropgestelde 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 Steven Cauwenberghs – 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 is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

In het kader van het risicobeheerbeleid zal de Vennootschap erover waken dat de hierboven beschreven risico's waaraan ze is blootgesteld (strategische, operationele, financiële 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 risicobeheerprocedures.

De onafhankelijke risicobeheersfunctie wordt vanaf 28 september 2020 waargenomen door Sven Bosman, Financial Director. Voordien werd deze functie waargenomen door Elke Krols (operationeel Chief Financial Officer tot en met 31 augustus 2020).

Onafhankelijke compliancefunctie

De Vennootschap heeft Sven Bosman, Financial Director, voor onbepaalde duur aangesteld als compliance officer belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de wet van 27 juni 2016 betreffende de wijzigingen aan de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijnen 2003/124/EG, 2003/125/EG en 2004/72/EG betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie (Marktmisbruikverordening). De compliance officer ziet er eveneens op toe dat de Vennootschap de wetten, de reglementen en de gedragsregels die van toepassing zijn op de Vennootschap, naleeft. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Vastned Retail Belgium een interne gedragscode en een klokkenluidersregeling opgesteld.

'Pas-toe-of-leg-uit' principe

In 2020 is van onderstaande codebepalingen van de Code 2020 afgeweken (leg-uit):

Bepaling 2.16 over kwesties van maatschappelijk belang alsook relevante milieu- en sociale indicatoren

Het jaarverslag van de Vennootschap bevat geen duurzaamheidsverslag, aangezien de Vennootschap niet voldoet aan de wettelijke criteria, zoals opgenomen in artikel 3:6 §4 WVV.

Bepaling 3.19 t.e.m. 3.22 over de secretaris van de Vennootschap

De raad van bestuur heeft geen secretaris van de Vennootschap 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.

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 7.6 over de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

De Vennootschap kent geen vergoeding in aandelen toe aan de bestuurders. De Vennootschap heeft bij het opstellen van de strategie steeds aandacht voor het perspectief van de lange termijn aandeelhouders.

Bepaling 7.9 over de minimumdrempel van de aandelen aangehouden door de leden van het uitvoerend management

De Vennootschap heeft geen expliciete minimumdrempel bepaald voor de aandelen die aangehouden worden door leden van het uitvoerend management. De Vennootschap streeft in haar strategie, zoals bepaald door de raad van bestuur, naar stabiele en voorspelbare resultaten. De raad van bestuur is van oordeel dat het bepalen van een minimumdrempel niet in belangrijke mate bijdraagt aan de realisatie van de strategie.

Bepaling 7.12 over het terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie

De raad van bestuur voorziet in de managementovereenkomsten met de leden van het uitvoerend management niet in een terugvorderingsrecht. De raad van bestuur is van oordeel dat de hoogte van de variabele vergoeding beperkt is, waardoor de leden van het uitvoerend management steeds de lange termijn strategie van de Vennootschap voor ogen hebben.

Verslag van het directiecomité



COVID-19 update

2020 is het jaar waarin ons land werd geteisterd door de COVID-19 pandemie. De uitbraak van deze pandemie heeft een enorm zware impact op de samenleving en de economische activiteiten van dit land. Ook Vastned Retail Belgium is als onderneming niet ontsnapt aan de gevolgen ervan.

Om de COVID-19 pandemie te bestrijden heeft de overheid ingrijpende maatregelen getroffen. Eén van de genomen maatregelen betrof de sluiting van niet-essentiële winkels vanaf 13 maart 2020, die werd opgeheven op maandag 11 mei 2020. Na deze verplichte sluiting moest iedereen alleen winkelen en pas vanaf de zomer, toen het aantal COVID-19 besmettingen stabiliseerde, werden de overheidsmaatregelen enigszins versoepeld. Vanaf dat moment werd het opnieuw toegelaten om met meerdere personen te gaan winkelen, hetgeen een positieve invloed had op de bezoekersaantallen van retailers.

Sinds de heropening van de winkels op 11 mei 2020 is Vastned Retail Belgium in dialoog getreden met al haar getroffen huurders en heeft met meer dan 98% van de huurders een definitief akkoord gemaakt omtrent de verschuldigde huur tijdens de periode van deze eerste lockdown. Deze huurkijtschelding komt voor Vastned Retail Belgium neer op een bedrag van € 1,4 miljoen.

Naast de huurkijtschelding werd met een beperkt aantal huurders een afbetalingsplan afgesloten. Deze huurders volgen nauwgezet het vooropgestelde plan.

In de tweede helft van 2020 steeg het aantal COVID-19 besmettingen opnieuw, waardoor de vrees voor een tweede besmettingsgolf realiteit werd. De overheid ging op dat moment over tot een verplichte sluiting van niet-essentiële winkels van 2 november 2020 tot 1 december 2020.

De sluiting van niet-essentiële winkels tijdens deze tweede lockdown (1 maand) was van kortere duur dan de eerste lockdown (2 maanden). Daarnaast heeft de overheid de lijst van niet-essentiële winkels aangepast, waardoor een groter aantal winkels geopend mocht blijven tijdens deze tweede lockdown. Voor Vastned Retail Belgium betekende dit dat 13% van de huurders die in de eerste lockdown gesloten waren tijdens de tweede lockdown toch mochten geopend blijven. Daarnaast kregen retailers ook de mogelijkheid om afhaalpunten op te richten waar consumenten de bestelde goederen konden ophalen.

Vastned Retail Belgium is net zoals in de eerste lockdown opnieuw in gesprek gegaan met de getroffen huurders en heeft op heden met 97% van de getroffen huurders, exclusief horeca, een definitief akkoord gesloten. De geschatte impact van deze tweede lockdown bedraagt € 0,6 miljoen.

Sinds 1 december 2020 zijn alle winkels opnieuw geopend, maar is alleen shoppen nog steeds verplicht. Net zoals na de eerste lockdown resulteert dit in lagere bezoekersaantallen van retailers.

Tot slot besluit het management dat de huurinkomsten na deze tweede lockdown opnieuw in lijn liggen met de huurinkomsten van voor de tweede lockdown. De focus om de huurinkomsten tijdig te innen gedurende 2020 resulteerde in een inningsgraad¹ (exclusief huurkijtscheldingen die werden verstrekt) van 99,3% voor het boekjaar 2020.

De markt van het winkelvastgoed in 2020²

Trends

In de loop van 2020 is de markt van online shopping (e-commerce) nog verder gegroeid. Deze groei is een gevolg van de sluiting van niet-essentiële winkels gedurende 3 maanden (2 maanden in het voorjaar en 1 maand in het najaar). Omwille van deze sluiting hebben consumenten, die nooit online winkelden, toch dit kanaal gevonden en intens gebruikt. Retailers maakten van de nood een deugd en bouwden hun webshop razendsnel uit tot een performante tool en omarmden zo e-commerce voorgoed.

Omnichannel (het gebruik van digitale kanalen zoals Instagram, TikTok, Pinterest, ...) maakte het voor retailers mogelijk om hun klanten beter te leren kennen en gepersonaliseerde ervaringen aan te bieden, zowel in de fysieke winkel als online, waardoor klanten meer en frequenter (online) winkelen en meer aankopen verrichten.

Daarnaast heeft onderzoek aangetoond dat fysieke verkooppunten belangrijk blijven. De traditionele 'stenen winkels' doen immers de online verkopen binnen hetzelfde gebied stijgen. Dit wordt het 'Hallo Effect' genoemd en zorgt er ondermeer voor dat pure online spelers zoals Coolblue reeds een vijftal fysieke verkooppunten heeft geopend, waaronder een fysieke winkel in het winkelhart van Brussel. Ook Zalando heeft dergelijke plannen.

Tot slot gaat de opmars van 'food & beverage' in de winkelstraten verder. Zo openden Dunkin' Donuts, BelChicken, Burger King en McDonald's meerdere restaurants en zorgen ze voor een aangename verpozing tijdens het shoppen, waardoor consumenten langer in het winkelgebied blijven.

Huurmarkt

Er vonden in 2020 in België 757 verhuurtransacties plaats, wat een daling van 18% betekent tegenover 2019. Ondanks de impact van de COVID-19 pandemie, en de twee door de overheid opgelegde sluitingen van niet-essentiële winkels, was er toch een significante activiteit op de verhuurmarkt.

In het oog sprongen vooral de overname door Van Haren van een groot aantal verkooppunten van Brantano en tevens de verdere uitrol van de expansieplannen van diverse supermarktenseigenes.

In 2020 waren er 16 retailers die minstens vijf winkels aanhuurden. In de schoenenbranche vielen Snipes (Group Deichmann) en het Franse Courir op, die verder surften op de golf van modieuze sneakerverkoop. Daarnaast zetten de Nederlandse supermarktformules Albert Hein en Jumbo hun opmars verder.

De huurprijzen, vooral op mindere locaties, staan onder druk in alle segmenten (high street shops, shoppingcenters en out-of-town retail). De marges van de 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 middel-lange 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 België in 2020 bedroeg 415.000 m², wat een daling van 4,5% bedraagt ten opzichte van 2019. Per marktsegment betekent dit:

- highstreets: -18%
- shoppingcenters: - 38%
- out-of-town +12%

Het valt op dat de daling in het highstreet segment vooral te wijten is aan een stevige daling van de verhuurmarkt in secundaire steden (Charleroi, Bergen, Lier, Aalst,...)

In de Main Six (de zes belangrijkste winkelsteden: Brussel, Antwerpen, Gent, Brugge, Hasselt en Luik) steeg de verhuuractiviteit met 54%. Het is met name op de vier belangrijkste steden van de Main Six, zijnde Brussel, Antwerpen, Gent en Brugge dat Vastned Retail Belgium zich focust in haar investeringsstrategie.

¹) Berekening op 2 februari 2021.

²) De marktinformatie is mede gebaseerd op volgende bronnen: Retail Focus, verschillende nummers januari-december 2020; Market Trends & Outlook Belgium, januari 2020, CBRE; Market Beat, Cushman & Wakefield.

Investeringsmarkt

Door de gezondheids crisis ten gevolge van COVID-19 en de twee door de overheid opgelegde sluitingen is de investeringsactiviteit in winkelvastgoed significant teruggelopen.

Daar waar 2019 nog goed was voor een investeringsvolume van € 1,02 miljard, klokte 2020 af op een investeringsvolume van € 632 miljoen. Deze daling is grotendeels te wijten aan het segment van shoppingcenters waar quasi geen transacties werden gerealiseerd.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat de gemiddelde waarde van investeringsdeals in highstreets gedaald is van € 7,2 miljoen naar € 3,8 miljoen, maar dat het aantal deals stabiel bleef op hetzelfde niveau. Hieruit kan geconcludeerd worden dat winkelvastgoed in highstreets nog steeds een liquid investeringsproduct is en blijft.

Het profiel van de investeerder in winkelvastgoed blijft Belgisch en particulier van aard.

Tot slot stijgen de rendementen in highstreet winkelvastgoed met 75 tot 100 basispunten, waardoor deze momenteel uitkomen rond de 4%.

Belangrijke ontwikkelingen in 2020

Investerings

Wat betreft nieuwe investeringen ligt de focus van Vastned Retail Belgium op de grotere steden in België, met name Brussel, Antwerpen, Gent en Brugge.

Er wordt gemikt op winkelvastgoed dat multifunctioneel is en dat verschillende types van huurders (internationale retail, horeca, lokale retailconcepten,...) aantrekt en waar potentieel is om op de bovenliggende verdiepingen residentiële units te creëren.

Het assetmanagementteam van Vastned Retail Belgium staat in nauw contact met alle vastgoedactoren zoals eigenaars en vastgoedbemiddelaars, zodat interessante investeringsopportuniteiten direct opgepakt kunnen worden.

Herontwikkelingen

Antwerpen – Schuttershofstraat 30

In boekjaar 2020 heeft Vastned Retail Belgium een duplex-appartement boven het winkelpand, dat wordt uitgebaat door de Franse high-end fashion retailer ZAPA, gelegen te Schuttershofstraat 30 in Antwerpen ontwikkeld. De bouwvergunning voor deze herontwikkeling werd ontvangen in het eerste kwartaal van 2019 en het duplex-appartement werd opgeleverd in januari 2021. De totale investering in boekjaar 2020 bedroeg € 0,3 miljoen.



Brussel Elsensesteenweg • Medi Market



Brussel Nieuwstraat • Proximus

Desinvesteringen

In het vierde kwartaal van 2020 heeft Vastned Retail Belgium twee verkopen gerealiseerd. De eerste verkoop betreft een niet-strategisch retailpark gelegen te Schaarbeek. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 8,2 miljoen, waarop Vastned Retail Belgium een meerwaarde van € 1,5 miljoen heeft gerealiseerd. Het retailpark heeft een totale winkeloppervlakte van 2.911m² en bestaat uit 4 verhuurbare units waarvan er één leegstond (ex-Brantano unit).

Daarnaast werd een solitaire baanwinkel in Balen verkocht voor een bedrag van € 1,6 miljoen, hetgeen in lijn was met de geschatte waarde. Het pand heeft een totale winkeloppervlakte van 1.838m² en bestaat uit 2 verhuurbare units waarvan er één reeds geruime tijd leeg stond.

Deze desinvesteringen passen volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om zich te focussen op de topsteden in België.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2020 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 330,4 miljoen, hetgeen een afname is van de reële waarde met € 30,3 miljoen ten opzichte van 31 december 2019 (€ 360,7 miljoen per 31 december 2019).

Deze daling wordt als volgt gedetailleerd (€ miljoen):

Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2019	360,7
Investeringen in de bestaande portefeuille	0,3
Desinvesteringen van niet-strategische retaillocaties	-8,3
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2,0
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-24,2
Afwaardering IFRS 16-gebruiksrechten	-0,1
Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2020	330,4

Deze daling ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk het gevolg van een daling in de reële waarde van de bestaande vastgoedbeleggingen (€ -22,2 miljoen). Deze afname is het gevolg van enerzijds een daling van de geschatte markthuren voor alle toekomstige periodes en

anderzijds een aanpassing van de rendementen. Daarnaast werden 2 niet-strategische retaillocaties verkocht, hetgeen resulteerde in een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met € 8,3 miljoen.

Verhuringen

In 2020 heeft Vastned Retail Belgium 24 verhuurtransacties afgesloten. Deze huurovereenkomsten vertegenwoordigen een huurvolume van € 2,2 miljoen op jaarbasis. Dit komt overeen met circa 12,0% van de totale huurinkomsten van Vastned Retail Belgium.

Er zijn 20 huurovereenkomsten ingegaan in 2020. De overige 4 huurcontracten zullen van start gaan in de loop van 2021 en 2022.

Nieuwe verhuringen

In de loop van 2020 werden 16 verhuurtransacties afgesloten met **nieuwe huurders** voor een totaal huurvolume van € 0,7 miljoen op jaarbasis. De voornaamste nieuwe huurders van 2020 waren Takeaway, Sleepworld, Beter Bed en Keukens De Abdij. Deze nieuwe huurders zorgen eveneens voor een daling van het aandeel fashion in de portefeuille van Vastned Retail Belgium.



Gent Veldstraat • H&M

Huurhervormingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

In 2020 werden 8 verhuurtransacties afgesloten met **bestaande huurders** voor een totaal huurvolume van € 1,5 miljoen op jaarbasis.

De daling op de afgesloten huurcontracten (zowel de transacties met nieuwe huurders als de huurhervormingen en heronderhandelingen met bestaande

huurders) bedroeg € 0,4 miljoen. De door Vastned Retail Belgium onderhandelde huurprijzen liggen in lijn met 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.

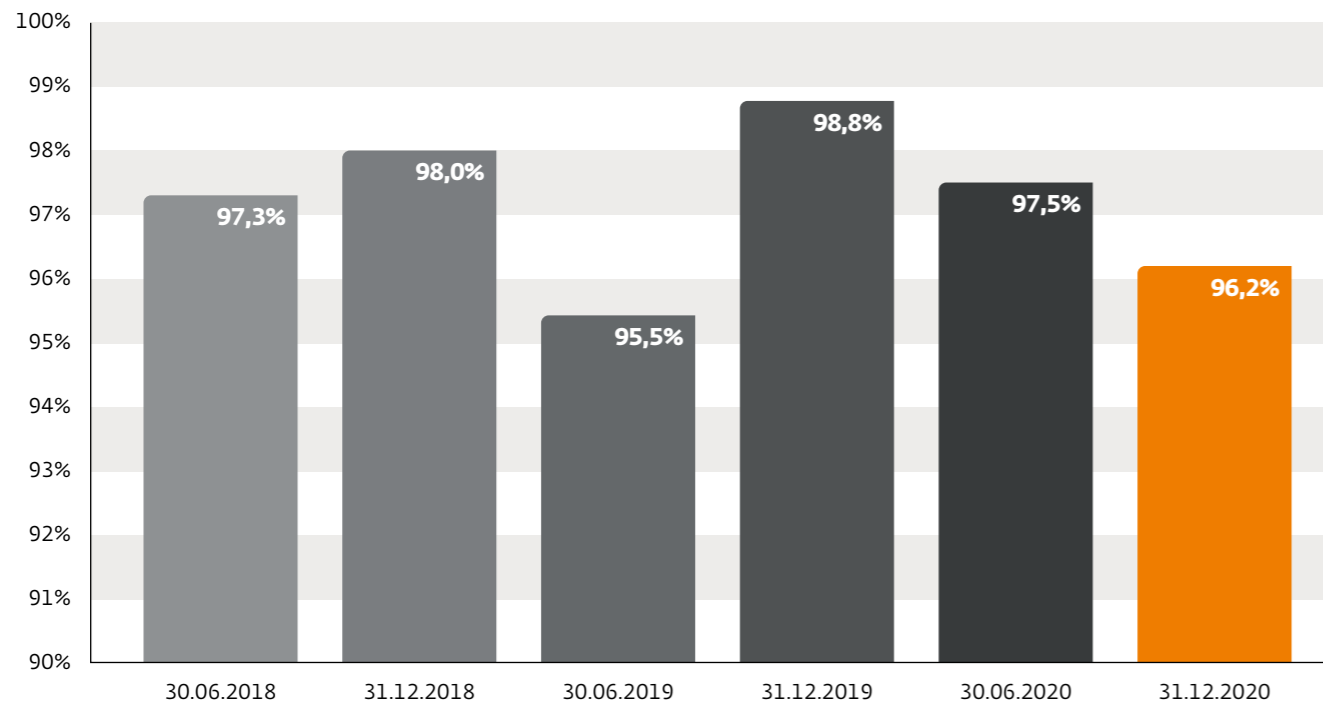
Bezettingsgraad

De **bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 96,2% op 31 december 2020 en is daarmee met 2,6% gedaald ten opzichte van 31 december 2019.

In de bestaande economische omgeving die gekenmerkt wordt door de COVID-19 pandemie is deze hoge bezettingsgraad het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling en bewijst deze tevens de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.

Op 31 december 2020 is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 96,2%.

Evolutie bezettingsgraad



Bezettingsgraad (exclusief panden in renovatie)

	31.12.2020	31.12.2019
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	96,2%	98,8%



Antwerpen Schuttershofstraat • Terre Bleue

Financiële resultaten³

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(€ duizenden)

	Toelichting	2020	2019
Huurinkomsten	3	16.713	19.219
Met verhuur verbonden kosten	3	-455	-2
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		193	46
Vastgoedresultaat		16.451	19.263
Vastgoedkosten	4	-1.864	-1.563
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	5	-510	-1.166
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		14.077	16.534
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	6	1.508	858
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	-22.357	-10.742
Ander portefeuilleresultaat	8	-390	-240
Operationeel resultaat		-7.162	6.410
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) *	9	-1.703	-1.764
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	9	348	-289
Belastingen	10	-7	-40
Nettoresultaat		-8.524	4.317
Toelichting:			
• EPRA resultaat *	11	12.388	14.729
• Portefeuilleresultaat *	6, 7, 8	-21.239	-10.124
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen ⁴		327	-288
Resultaat per aandeel			
Aantal dividendgerechtigde aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€) *	11	-1,68	0,85
EPRA resultaat (€) *		2,44	2,90
Brutodividend (€) *	11	2,05	2,90
Nettodividend (€)		1,44	2,03

3) Tussen haakjes: de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2019.

4) Omvat het niet-uitkeerbaar resultaat van de perimetervennootschappen.

De **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium bedragen voor 2020 € 16,7 miljoen (€ 19,2 miljoen) en zijn hiermee gedaald ten opzichte van 2019. De daling is enerzijds te wijten aan de toegekende huurkijtscheldingen voor een bedrag van € -1,7 miljoen ten gevolge van de COVID-19 pandemie en anderzijds voor € -0,2 miljoen door de desinvestering van één niet-strategisch retailpark op het einde van oktober 2019. De resterende daling van € -0,6 miljoen is grotendeels het gevolg van nieuwe verhuringen en herverhuringen van bestaande units die in de loop van boekjaar 2019 werden afgesloten aan lagere voorwaarden dan de voorgaande overeenkomsten.

De **met verhuur verbonden kosten** bedragen € 0,5 miljoen en zijn volledig toe te wijzen aan de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande huurvorderingen per 31 december 2020. Deze voorziening betreft een inschatting van de nog toe te kennen huurkijtscheldingen voor de tweede lockdown en eventuele falingen.

In de loop van het boekjaar 2020 heeft Vastned Retail Belgium een éénmalige opbrengst ter waarde van € 0,2 miljoen verwerkt onder de lijn '**Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven**'. Deze opbrengst heeft betrekking op gelden die Vastned Retail Belgium heeft ontvangen bij de afsluiting van faillissementen. De faillissementen zelf dateren van vóór 2020.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,9 miljoen (€ 1,6 miljoen) en zijn gestegen met € 0,3 miljoen. Deze toename is het gecombineerde effect van een stijging van € 0,3 miljoen in de technische kosten, een daling van € -0,1 miljoen in de commerciële kosten en een stijging van € 0,1 miljoen in de kosten en taksen die omwille van de verhoogde leegstand ten laste zijn van de verhuurder.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 0,5 miljoen (€ 1,2 miljoen) en zijn gedaald met € 0,7 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling is het gevolg van een beslissing tot teruggave voor teveel betaalde beurstaks (ICB-taks). Door deze éénmalige opbrengst in de loop van het vierde kwartaal werd de impact van de tweede lockdown op het EPRA resultaat geneutraliseerd. De overige algemene kosten zijn stabiel gebleven ten opzichte van het vorige boekjaar.

De operationele marge van Vastned Retail Belgium is 86,6% voor het boekjaar 2020 (86,0% in 2019).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 1,5 miljoen en heeft betrekking op de meerwaarde die gerealiseerd werd op de desinvestering van een niet-strategisch retailpark gelegen in Schaarbeek en een solitaire baanwinkel in Balen.

De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium is op jaarbasis gedaald met 6,3%⁵ ten opzichte van 31 december 2019. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn negatief ten belope van € -22,2 miljoen in vergelijking met de daling van € -10,7 miljoen in 2019. Deze daling is volledig toe te wijzen aan de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, als gevolg van een daling van de geschatte markthuren en een stijging van de kapitalisatievoet.

Het **financiële resultaat** (excl. variaties in de reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt voor boekjaar 2020 € -1,7 miljoen (€ -1,8 miljoen) en is licht gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,6% inclusief bankmarges voor 2020 (1,7%).

De gemiddelde rentevoet van 1,6%, inclusief bankmarges, van de uitstaande kredieten van de Vennootschap is in boekjaar 2020 licht gedaald ten opzichte van het voorgaande boekjaar (1,7%).

5) Bij een gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2019, exclusief investeringen en desinvesteringen.

De **variëaties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten een verdere afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële instrumenten' niet als cashflow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. Deze daling bedraagt € 0,3 miljoen, terwijl in 2019 nog een toename van de negatieve (€ -0,3 miljoen) marktwaarde werd verwerkt.

Het nettoresultaat van Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2020 bedraagt € -8,5 miljoen (€ 4,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- Het **EPRA resultaat** van € 12,4 miljoen (€ 14,7 miljoen) of een afname met € 2,3 miljoen die voornamelijk het gevolg is van:
 - Een daling van € 1,7 miljoen in de netto huurinkomsten te verklaren door huurkijtscheldingen ten gevolge van COVID-19;
 - Een voorziening van € 0,4 miljoen voor mogelijk nog te verstrekken huurkijtscheldingen;

- Een daling van € 0,2 miljoen in de netto huurinkomsten vanwege de verkoop van niet-strategische winkelpanden in 2019;
- Een daling van € -0,6 miljoen in de netto huurinkomsten door het afsluiten van nieuwe contracten aan lagere voorwaarden;
- Een stijging van € 0,3 miljoen in de vastgoedkosten; en
- Een daling van de algemene kosten van € -0,7 miljoen.

- Het **resultaat op de portefeuille** van € -21,2 miljoen (€ -10,1 miljoen);

- De **variëaties in de reële waarde van financiële instrumenten** en andere niet-uitkeerbaar elementen voor een bedrag van € 0,3 miljoen (€ -0,3 miljoen).

Het **EPRA resultaat** per aandeel bedraagt € 2,44 voor 2020 ten opzichte van € 2,90 op het einde van vorig boekjaar.



Brussel Elsensesteenweg • Kruidvat + Mango

Geconsolideerde balans⁶

(€ duizenden)

	31.12.2020	31.12.2019
Activa		
Vaste activa	331.182	361.630
Vlottende activa	2.312	1.685
Totaal activa	333.494	363.315
Eigen vermogen en verplichtingen		
Eigen vermogen	235.033	258.285
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	142.161	152.572
Nettoresultaat van het boekjaar	-8.524	4.317
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	98.461	105.030
Langlopende verplichtingen	94.811	96.362
Kortlopende verplichtingen	3.650	8.668
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	333.494	363.315

Balansgegevens per aandeel

	31.12.2020	31.12.2019
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	46,28	50,86
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	48,12	52,78
Nettoactiefwaarde EPRA ⁷ (€)	46,72	51,41
EPRA NRV [*] (€)	48,34	53,18
EPRA NTA [*] (€)	46,68	51,37
EPRA NDV [*] (€)	46,28	50,86
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	24,00	44,70
Premie (+)/Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-48,1%	-12,1%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	28,5%	27,9%

⁶ Tussen haakjes: vergelijkende cijfers van het boekjaar 2019.

⁷ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Deze gegevens zijn louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op geregelde vastgoedvennootschappen en zijn bijgevolg niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA Resultaat, de EPRA NAW, de EPRA NNNAW, de EPRA NRV, de EPRA NTA en de EPRA NDV. Zie ook www.epra.com. Voor de boekjaren die starten op 1 januari 2020 dient de Vennootschap de nieuwe EPRA-indicatoren te vermelden. In het kader van de vergelijkbaarheid werden zowel de oude en nieuwe EPRA-indicatoren berekend voor het huidige en voorgaande boekjaar.

Actief

Op 31 december 2020 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 330,4 miljoen (€ 360,7 miljoen). De afname van de reële waarde met € 30,3 miljoen ten opzichte van 31 december 2019 is het gecombineerde effect van:

- Investerings (€ 0,3 miljoen) in de bestaande vastgoedportefeuille.
- Desinvesteringen (€ -8,3 miljoen) van twee niet-strategische retaillocaties.
- Afname in de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (€ -22,2 miljoen). De afname is het gevolg van enerzijds een daling van de geschatte markthuren voor alle toekomstige periodes en anderzijds een aanpassing van de rendementen. De aanpassing van de rendementen is te wijten aan een verminderde activiteit op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed door de COVID-19 pandemie en de negatieve berichten over retailers in moeilijkheden.
- Afwaardering (€ -0,1 miljoen) van het IFRS 16 gebruiksrecht.

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2020 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 337,9 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen komt overeen met de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

De **vlottende activa** bedragen € 2,3 miljoen (€ 1,7 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk uit handelsvorderingen, liquide middelen en over te dragen kosten.

Passief

Het **eigen vermogen** van de Vennootschap bedraagt € 235,0 miljoen (€ 258,3 miljoen). Het maatschappelijk **kapitaal** (€ 97,2 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 4,2 miljoen) blijven ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 5.078.525 stuks op 31 december 2020. De **reserves** van de Vennootschap bedragen op 31 december 2020 € 142,2 miljoen (€ 152,6 miljoen).

In 2020 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5%.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 94,8 miljoen en zijn met € 1,6 miljoen afgenomen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze langlopende verplichtingen bevatten langlopende financiële schulden voor € 92,4 miljoen, de negatieve marktwaarde van langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 2,0 miljoen en overige langlopende verplichtingen ter waarde van € 0,4 miljoen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 3,7 miljoen en zijn met € 5,0 miljoen gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling is voor € 5,4 miljoen toe te wijzen aan de daling van de kortlopende financiële schulden en wordt deels gecompenseerd door een toename van € 0,2 miljoen in de handelsschulden en door een toename van € 0,2 miljoen in de overlopende rekeningen. Andere kortlopende verplichtingen (€ 0,6 miljoen) liggen in lijn met vorig boekjaar.

De **schuldgraad** bedraagt 28,5% op 31 december 2020 en is hiermee quasi stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2019 (27,9%).

De Vennootschap heeft met haar lage schuldgraad van 28,5% op 31 december 2020 (27,9% op 31 december 2019) een stevige balansstructuur.



Gent Zonnestraat • AS Adventure



Brugge Steenstraat • Massimo Dutti

Financiële structuur⁸

Vastned Retail Belgium heeft op 31 december 2020 een stabiele financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2021 verder uit te voeren. Er komen geen kredietlijnen op vervaldag binnen het jaar, waardoor de Vennootschap geen herfinanciering van haar kredietlijnen dient uit te voeren.

De financiële structuur kan als volgt worden samengevat:

- opgenomen financiële schulden: € 92,1 miljoen
- 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn lange-termijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,5 jaar
- ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 32,9 miljoen
- 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 87% en 13%
- vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,4 jaar
- gemiddelde rentevoet voor 2020: 1,6% inclusief bankmarges
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 2,0 miljoen negatief
- beperkte schuldgraad van 28,5% (wettelijk maximum: 65%).

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2020 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).

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen



Antwerpen Steenhouwersvest • DAMOY

⁸) Niet geauditeerde informatie.

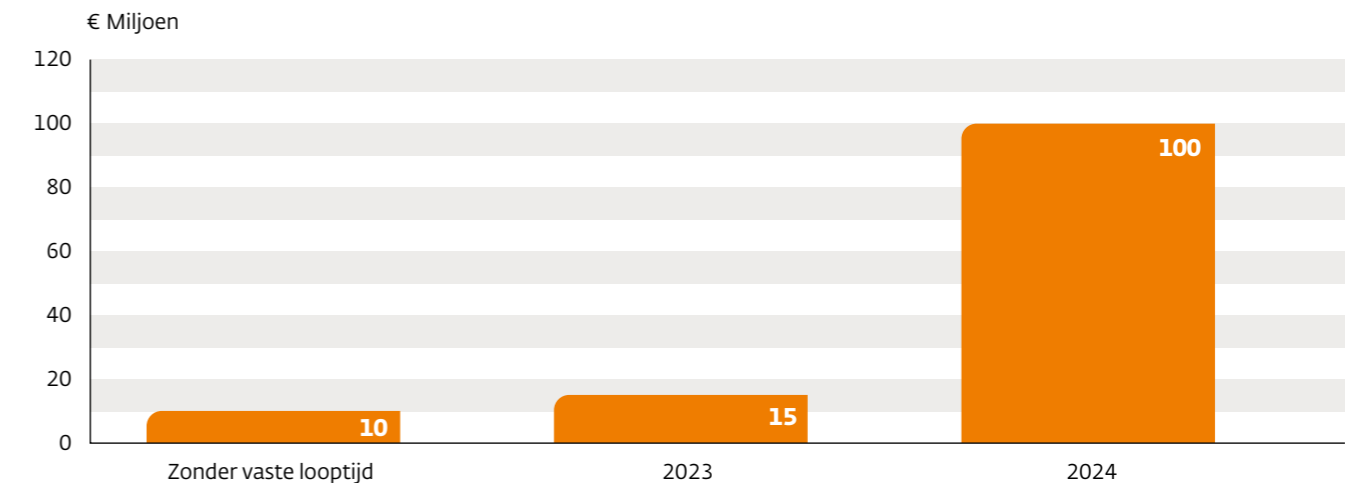
Looptijd en spreiding van de vervaldata van langetermijnfinancieringen

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen bedraagt 3,5 jaar op 31 december 2020 ten opzichte van 4,5 jaar op 31 december 2019.

In boekjaar 2020 werden geen nieuwe leningsovereenkomsten afgesloten en werden eveneens geen kredieten verlengd. In 2019 had Vastned Retail Belgium de looptijd van haar revolvingkredieten kunnen verlengen met één jaar aan dezelfde voorwaarden als de initiële financiering (afgesloten in 2017).

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten bedraagt 3,5 jaar op 31 december 2020.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



De kredietlijnen van Vastned Retail Belgium zijn gespreid over vier Europese financiële instellingen.

Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2020 beschikt de Vennootschap nog over € 32,9 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen (€ 26,6 miljoen in 2019). Deze ongebruikte en beschikbare kredietlijnen laten toe om schommelingen in de liquiditeitsbehoeften op te vangen, toekomstige investeringen te financieren en het dividend over boekjaar 2020 te betalen.

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 2020 bestaat 64% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps of door vaste rentevoeten. De resterende 36% heeft een variabele rentevoet.

Van de opgenomen kredieten op 31 december 2020 is 87% gefixeerd door middel van renteswaps of door een vaste rentevoet. De resterende 13% heeft een variabele rentevoet waarbij de Vennootschap kan profiteren van de lage rentevoeten.

87% van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten

Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Ter bescherming van haar operationele resultaten tegen toekomstige renteschommelingen dekt Vastned Retail Belgium de renteschommelingen gedeeltelijk in met interest rate swaps.

Op 31 december 2020 heeft Vastned Retail Belgium voor een notioneel bedrag van € 70 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 3,4 jaar (zie Toelichting 17 'Financiële instrumenten' van het financieel verslag voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2020).

Gemiddelde rentevoeten

De totale gemiddelde rentevoet van 1,6%, inclusief bankmarges, van de uitstaande kredieten van de Vennootschap is in het huidige boekjaar licht gedaald ten opzichte van het vorige boekjaar (1,7%).

Rentegevoeligheid

Een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% heeft een effect van € -0,2 miljoen op het EPRA resultaat van boekjaar 2020 (€ -0,2 miljoen voor boekjaar 2019). 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 IFRS 9 'Financiële Instrumenten'). Deze ratio bedraagt 8,3 voor boekjaar 2020 (9,3 voor boekjaar 2019) en is significant beter dan de convenanten die vastgelegd zijn in de financieringsovereenkomsten tussen de Vennootschap en de kredietinstellingen.

Schuldgraad

De schuldgraad van de Vennootschap bedraagt 28,5% op 31 december 2020 en is stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2019 (27,9%).

De Vennootschap heeft een beperkte schuldgraad van 28,5%.



Gent Zonnestraat • YAYA

Winstbestemming 2020

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2020 van Vastned Retail Belgium NV als volgt te besteden.

(€ duizenden)	2020
Nettoresultaat	-8.524
Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ⁹ van de vastgoedbeleggingen:	
• Boekjaar	22.747
• Realisatie vastgoed	-1.508
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	-348
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	12.367
Toevoeging aan (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-1.956
Vergoeding van het kapitaal	10.411

Gezien de onzekere marktomstandigheden en uit voorzichtigheid, stelt Vastned Retail Belgium voor het boekjaar 2020 een brutodividend van € 2,05 per aandeel voor. Hierbij is rekening gehouden met de minimaal vereiste uitkering voorzien door de GVV-regelgeving, wat ook in lijn ligt met het uitkeringspercentage gehanteerd door andere GVV's. Dit voorstel komt, op basis van de slotkoers van € 24,00 op 31 december 2020, overeen met een brutodividendrendement van 8,5%.

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 28 april 2021 voorgesteld worden om een brutodividend van € 2,05 per aandeel uit te keren.

Dit brutodividend komt neer op een nettodividend per aandeel van € 1,44 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van boekjaar 2020 betekent dit een uit te keren dividend van € 10.410.976.

Het dividend is betaalbaar vanaf 13 mei 2021. Voor wat de gedematerialiseerde aandelen betreft, kan dit met dividendbewijs nummer 21.

⁹⁾ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

EPRA Best Practices¹⁰

In oktober 2019 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹¹ gepubliceerd. Deze BPR's bevatten 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.

Het actualiseren van de BPR's heeft tot gevolg gehad dat een aantal bestaande EPRA-indicatoren vervangen werden door nieuwe EPRA-indicatoren. Concreet werden de indicatoren "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" vervangen door 3 nieuwe indicatoren: "EPRA Net Reinstatement Value" (EPRA NRV); "EPRA Net Tangible Assets"

(EPRA NTA) en "EPRA Net Disposal Value" (EPRA NDV). Deze drie nieuwe indicatoren zijn van toepassing voor de boekjaren die beginnen op 1 januari 2020. Om de vergelijkbaarheid te garanderen, heeft Vastned Retail Belgium de vroeger EPRA-indicatoren (EPRA NAW en EPRA NNNAW) opgenomen voor zowel 2020 als 2019. Daarnaast heeft de Vennootschap de berekening gemaakt voor de drie nieuwe EPRA-indicatoren (EPRA NVR, EPRA NTA en EPRA NDV) voor zowel 2020 als 2019. Vanaf volgend boekjaar zal de Vennootschap enkel de drie nieuwe EPRA-indicatoren rapporteren.

De commissaris heeft nagegaan of het "EPRA Resultaat", de "EPRA NAW", de "EPRA NNNAW", de "EPRA NRV", de "EPRA NTA" en de "EPRA NDV" ratio's berekend werden volgens de definities van de EPRA BPR, zoals gepubliceerd in 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.



Antwerpen Steenhouwersvest • DAMOY

¹⁰⁾ Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op geregelde vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA Resultaat, de EPRA NAW, de EPRA NNNAW, de EPRA NRV, de EPRA NTA en de EPRA NDV. Zie ook www.epra.com.

¹¹⁾ Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: www.epra.com.

EPRA Kernprestatie-indicatoren

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA ¹²		31.12.2020	31.12.2019
1	EPRA Resultaat	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten	€ duizenden	12.388	14.729
			€/aandeel	2,44	2,90
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.	€ duizenden	237.264	261.091
			€/aandeel	46,72	51,41
3	EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.	€ duizenden	235.033	258.285
			€/aandeel	46,28	50,86
4	EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de Vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur.	€ duizenden	237.264	261.091
			€/aandeel	46,72	51,41
	EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	€ duizenden	245.507	270.089
			€/aandeel	48,34	53,18
	EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de Vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de realisatie van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, verminderd met het belastingeffect hierop.	€ duizenden	235.033	258.285
			€/aandeel	46,28	50,86

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA ¹²		31.12.2020	31.12.2019
5	(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%
6	EPRA Huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		4,1%	1,2%
7	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.		16,9%	14,3%
	EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.		16,2%	13,9%

¹²⁾ Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com)

Tabel 1: EPRA Resultaat

(€ duizenden)	2020	2019
Nettoresultaat	-8.524	4.317
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA Resultaat		
Uit te sluiten:		
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.357	10.742
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.508	-858
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-348	289
• Ander portefeuilleresultaat	390	240
• Andere niet-uitkeerbare elementen	21	-1
EPRA Resultaat	12.388	14.729
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	2,44	2,90

Het EPRA resultaat bedraagt € 12,4 miljoen voor boekjaar 2020 ten opzichte van € 14,7 miljoen voor boekjaar 2019. De daling van € 2,3 miljoen is voornamelijk het gevolg van:

- Een daling van € 1,7 miljoen in de netto huurinkomsten te verklaren door huurkijtscheldingen ten gevolge van COVID-19;
- Een voorziening van € 0,4 miljoen voor mogelijk nog te verstrekken huurkijtscheldingen;
- Een daling van € 0,2 miljoen in de netto huurinkomsten vanwege de verkoop van niet-strategische winkelpanden in 2019;
- Een daling van € -0,6 miljoen in de netto huurinkomsten door het afsluiten van nieuwe contracten aan lagere voorwaarden;
- Een stijging van € 0,3 miljoen in de vastgoedkosten; en
- Een daling van de algemene kosten van € -0,7 miljoen.

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,44 voor boekjaar 2020 in vergelijking met € 2,90 voor boekjaar 2019.

Tabel 2 en 3: EPRA NAW en EPRA NNNAW

(€ duizenden)	2020	2019
Nettoactiefwaarde	235.033	258.285
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	46,28	50,86
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	0	0
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	235.033	258.285
Uit te sluiten:		
• IV. Reële waarde van financiële instrumenten	2.031	2.379
• Va. Uitgestelde belastingen	200	427
EPRA NAW	237.264	261.091
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	46,72	51,41
Toe te voegen:		
• I. Reële waarde van financiële instrumenten	-2.031	-2.379
• II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
• III. Uitgestelde belastingen	-200	-427
EPRA NNNAW	235.033	258.285
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NNNAW (€/aandeel)	46,28	50,86

De EPRA NAW per aandeel bedraagt € 46,72 op 31 december 2020 in vergelijking met € 51,41 op 31 december 2019.

De EPRA NNNAW per aandeel bedraagt € 46,28 op 31 december 2020 in vergelijking met € 50,86 op 31 december 2019.

Tabel 4: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV)

(€ duizenden)	31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	235.033	235.033	235.033
Verwaterde NAW aan reële waarde	235.033	235.033	235.033
Uit te sluiten:	2.231	2.048	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	200	200	
• Reële waarde van financiële instrumenten	2.031	2.031	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-183	
Toe te voegen:	8.243	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	8.243		
• Real estate transfer tax			
NAW	245.507	237.081	235.033
Verwaterd aantal aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	48,34	46,68	46,28

(€ duizenden)	31.12.2019		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	258.285	258.285	258.285
Verwaterde NAW aan reële waarde	258.285	258.285	258.285
Uit te sluiten:	2.806	2.597	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	427	427	
• Reële waarde van financiële instrumenten	2.379	2.379	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-209	
Toe te voegen:	8.998	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	8.998		
• Real estate transfer tax			
NAW	270.089	260.882	258.285
Verwaterd aantal aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	53,18	51,37	50,86

Tabel 5: EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	330.427	360.752
Uit te sluiten:		
• IFRS 16 gebruiksrechten	-725	-822
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	0	-214
• Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	329.702	360.538
Toe te voegen:		
• Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	8.243	8.998
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	337.945	369.536
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	17.351	18.775
Uit te sluiten:		
• Vastgoedkosten ¹³	-1.456	-1.574
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	15.895	17.201
Aanpassingen:		
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	555	804
Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten (C)	16.430	18.005
(%)		
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	4,7%	4,7%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (C/B)	4,9%	4,9%

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2020 zijn in lijn met de vergelijkbare periode.

¹³⁾ 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-jaarrekening wordt voorgesteld.

Tabel 6: EPRA Huurleegstandspercentage

				31.12.2020	31.12.2019
	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (€ duizenden)	Geraamde huurwaarde (ERV) (€ duizenden)	EPRA huurleegstand (%)	EPRA huurleegstand (%)
Vlaanderen	59.439	267	12.506	2,1%	1,3%
Brussel	8.848	220	2.832	7,8%	0,0%
Wallonië	12.879	220	2.084	10,5%	2,8%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	81.166	707	17.421	4,1%	1,2%

Het EPRA Huurleegstandspercentage op 31 december 2020 bedraagt 4,1% en is met 2,9% gestegen ten opzichte van 31 december 2019 (1,2%). Met een gerapporteerde bezettingsgraad van 96,2% heeft de Vennootschap een huurleegstand van 3,8%. Het verschil van 0,3% is te verklaren door de verschillende berekeningsbasis.

De berekening van het EPRA huurleegstandspercentage is gebaseerd op de geschatte huurwaarde (ERV), terwijl de berekening van de bezettingsgraad gebaseerd is op de lopende huren. In dit geval zijn de lopende huren hoger dan de geschatte huurwaarde.

Tabel 7: EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Algemene kosten	510	1.166
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	455	21
Vastgoedkosten	1.864	1.563
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	2.829	2.750
Leegstandskosten	-116	-88
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	2.713	2.662
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	16.713	19.219
(%)		
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	17%	14%
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	16%	14%

De EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) zijn op 31 december 2020 licht gestegen ten opzichte van 31 december 2019. Deze ratio's bedragen respectievelijk 17% en 16%.

De wijziging ten opzichte van vorig boekjaar is het gecombineerde effect van:

- Daling in de algemene kosten (teruggave ICB-taks);
- Toename in de waardeverminderingen op handelsvorderingen voor mogelijk nog te verstrekken huurkijtscheldingen;
- Stijging van de vastgoedkosten (uitzonderlijk lage kosten in boekjaar 2019 door de terugname van een voorziening);
- Daling van de huurinkomsten als gevolg van de COVID-19 huurkijtscheldingen.

Vooruitzichten voor 2021

De belangrijkste gebeurtenis van 2020 is onmiskenbaar de uitbraak van de COVID-19 pandemie, die leidde tot een eerste sluiting van niet-essentiële winkels in het voorjaar en zelfs tot een tweede sluiting van de niet-essentiële winkels in het najaar, het verplicht thuiswerken en het beperken van sociale contacten tot een absoluut minimum.

In 2021 zullen we, ondanks het positieve nieuws omtrent de vaccinatie van de bevolking in de loop van het eerste halfjaar van 2021, nog steeds rekening moeten houden met de impact van de COVID-19 pandemie op onze maatschappij, het dagelijkse leven en de Vennootschap. Zo dient iedereen nog steeds alleen te gaan winkelen tot op het moment dat het aantal COVID-19 besmettingen voldoende zal dalen om verdere versoepelingen van de COVID-19 overheidsmaatregelen toe te laten.

De COVID-19 pandemie heeft retailers tijdens de eerste lockdown aangezet om op korte termijn de verdere digitalisering van hun verkopen te versnellen. Retailers kiezen niet enkel voor een levering met de post, maar

ook voor een model waarbij klanten online een bestelling plaatsen die ze binnen een vooropgestelde tijd kunnen ophalen in de winkel van hun voorkeur. Dit model laat een duidelijke integratie toe van online shoppen met de fysieke winkelervaring. Tijdens de tweede sluiting werd dit model zelfs gepromoot door de overheid, aangezien retailers afhaalpunten konden openen.

In 2021 zullen de huurprijzen nog steeds onder druk blijven staan door de evolutie van e-commerce en de nieuwsberichten van retailers in moeilijkheden.

Vastned Retail Belgium start 2021 op een solide basis door de stabiele schuldgraad en de nog beschikbare ongebruikte kredietfaciliteiten. Ook in 2021 zal getracht worden om minder kwalitatieve panden te desinvesteren en eventuele herontwikkeling van bestaande panden uit te voeren. Vanwege de COVID-19 pandemie en onverwachte evoluties zoals faillissementen van belangrijke huurders en onvoorziene rentestijgingen kan de Vennootschap op dit moment geen verwachtingen omtrent het EPRA-resultaat van 2021 afgeven.



Mechelen Bruul • H&M

Verlag betreffende het aandeel



Beursgegevens

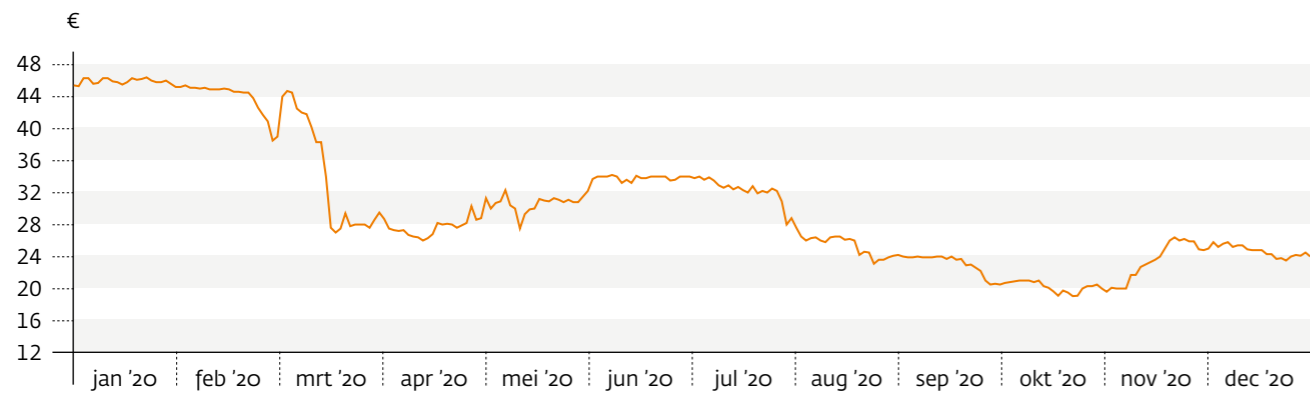
Het aandeel van Vastned Retail Belgium (VASTB) noteert op Euronext Brussels en is opgenomen in de beursindex GPR 250 Europe.

Evolutie beurskoers

De beurskoers van het aandeel Vastned Retail Belgium bedraagt € 24,00 op 31 december 2020 of een daling met circa 46% ten opzichte van 31 december 2019 (€ 44,70). Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 19,05 (21 oktober 2020) en als hoogste slotkoers € 46,40 (23 januari 2020) genoteerd.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2020 bedraagt € 30,40 ten opzichte van € 46,36 in boekjaar 2019. De uitbraak van de COVID-19 pandemie en de door de overheid opgelegde sluiting van niet-essentiële winkels

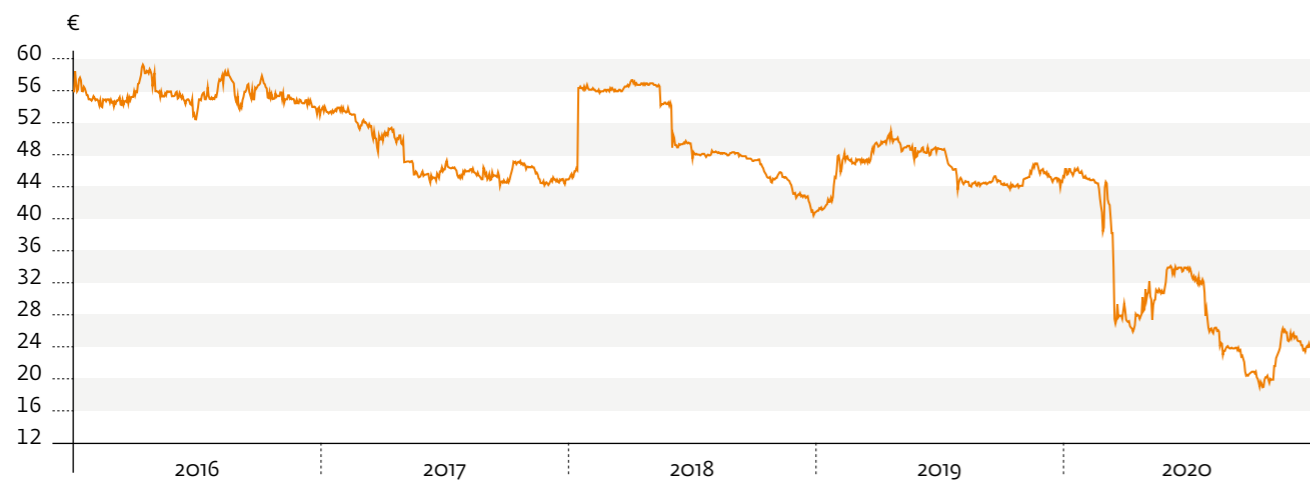
vanaf 13 maart 2020 heeft geleid tot een sterke daling van de koers van het aandeel op het einde van het 1^{ste} kwartaal van 2020. Na de heropening van de winkels op 11 mei 2020 was er opnieuw een heropleving van de waarde van het aandeel. Bij de publicatie van de halfjaarresultaten, waarin Vastned Retail Belgium een afwaardering van de vastgoedportefeuille rapporteerde, kwam het aandeel onder druk te staan. Bij de publicatie van de cijfers over het derde kwartaal 2020 en het positieve nieuws over de vaccinatie van de bevolking veerde de koers van het aandeel op.



Evolutie beurskoers 2016 – 2020

Gedurende de laatste 5 jaar (2016-2020) is de beurskoers van het aandeel Vastned Retail Belgium gedaald van

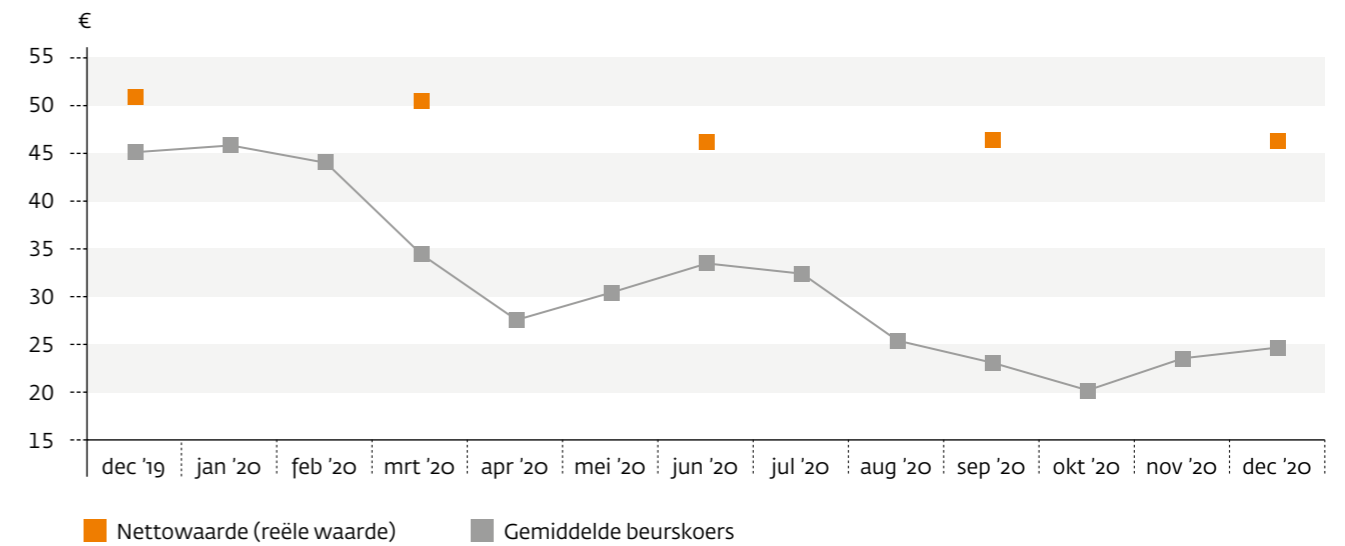
€ 55,99 op 1 januari 2016 naar € 24,00 op 31 december 2020 of een daling met circa 57%.



Discount Vastned Retail Belgium

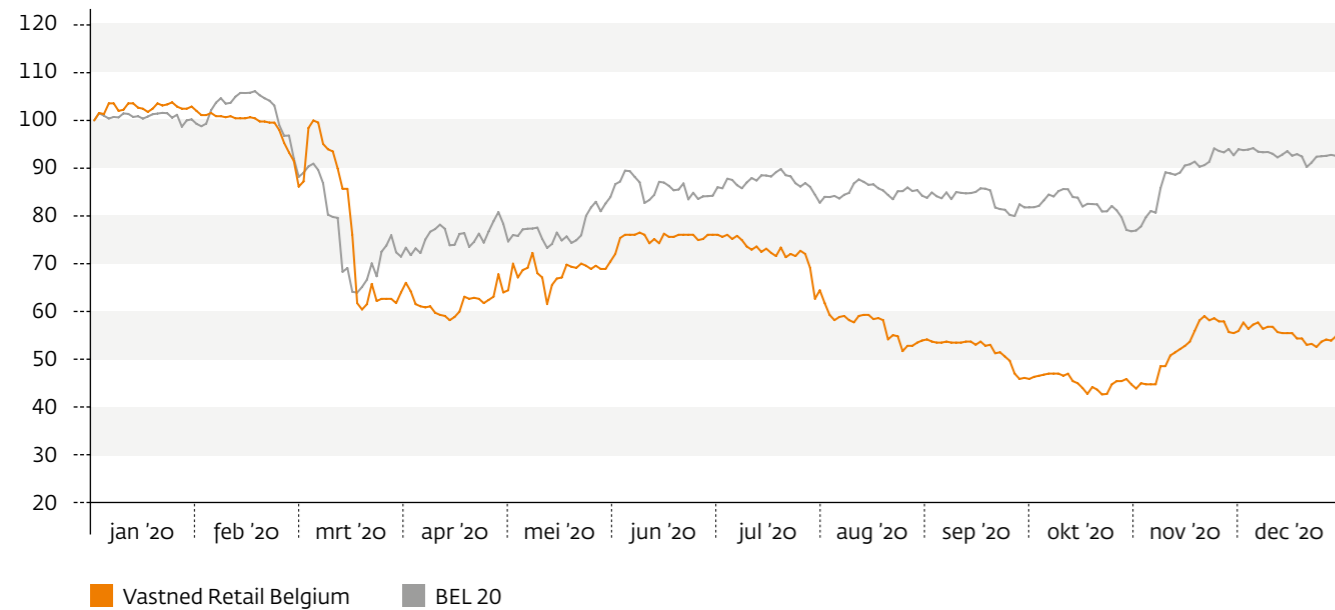
Het aandeel van Vastned Retail Belgium heeft gedurende 2020 gemiddeld met een discount van 37% genoteerd ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De nettowaarde van Vastned Retail Belgium is inclusief het dividend van 2019 tot op betaaldatum van 14 mei 2020.



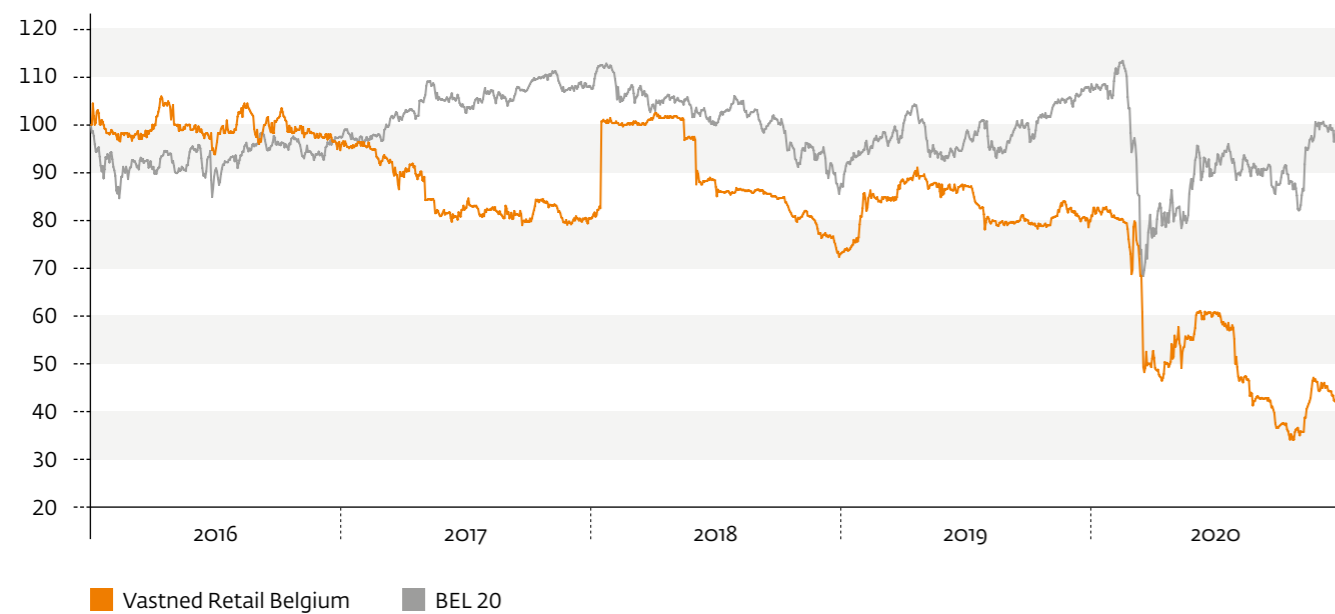
Vergelijking Vastned Retail Belgium met BEL 20 Close index

Gedurende het boekjaar 2020 heeft het aandeel van Vastned Retail Belgium gemiddeld gezien minder sterk gepresteerd dan de BEL 20 index. Dit is te verklaren door het negatieve sentiment rond winkelvastgoed in de topwinkelstraten.

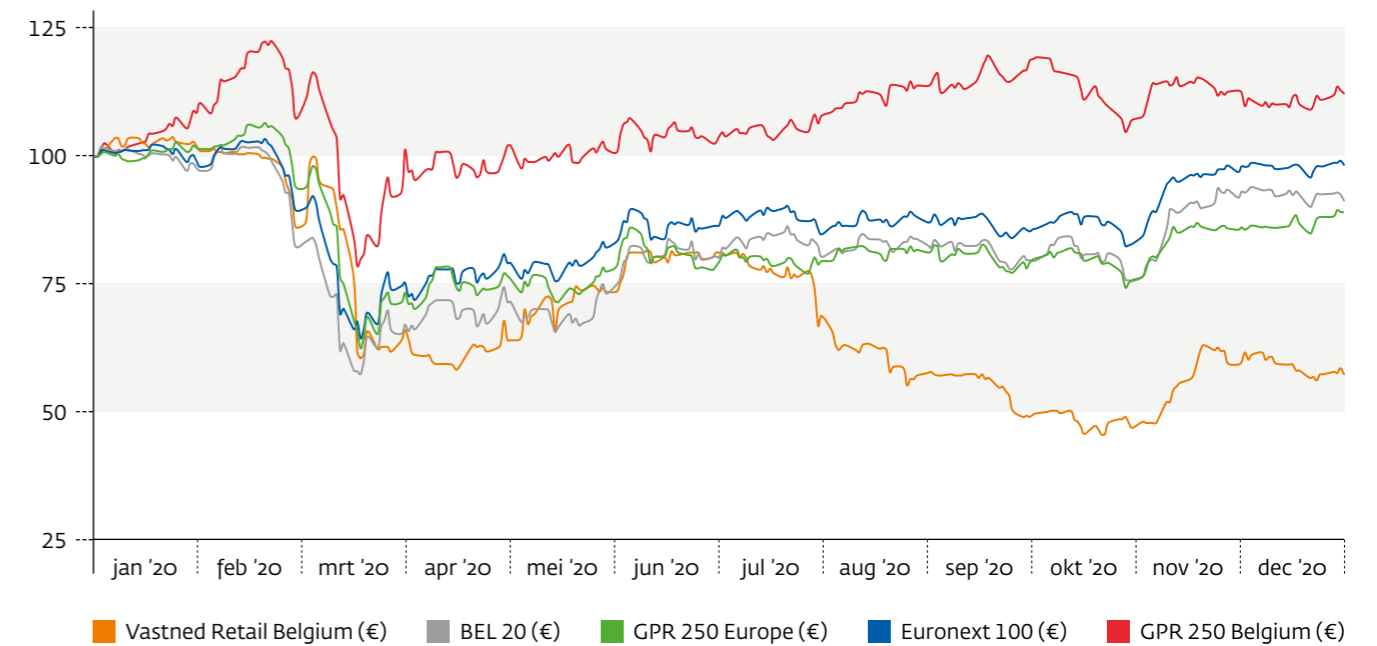


Gedurende de laatste 5 jaar (2016-2020) heeft het aandeel van Vastned Retail Belgium minder sterk gepresteerd in vergelijking met de BEL 20 index. In 2018 was er een significante stijging in de beurskoers van Vastned Retail

Belgium zichtbaar. Deze stijging was een gevolg van het openbaar overnamebod dat werd uitgebracht door de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V.



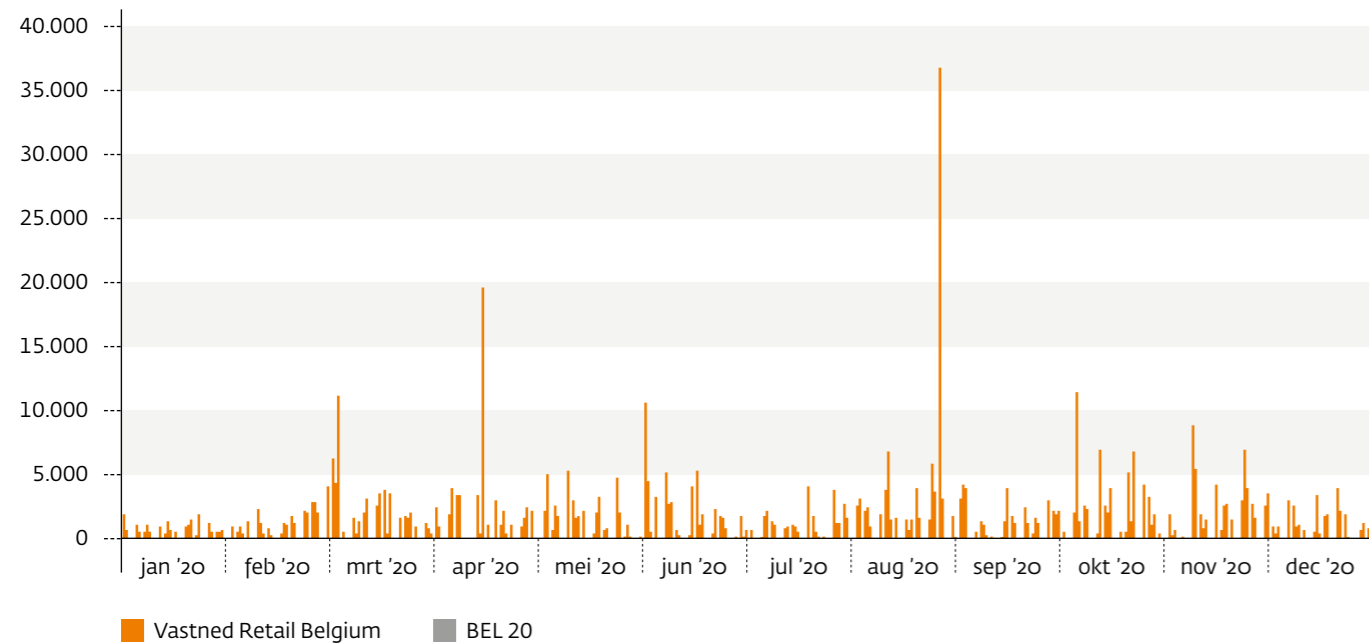
Vergelijking Vastned Retail Belgium met GPR indexen



Uit deze grafiek blijkt dat Vastned Retail Belgium in 2020 minder sterk 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 2.167 stuks per dag hoger dan in kalenderjaar 2019 (gemiddelde van 1.261 stuks per dag). Tijdens de COVID-19 pandemie hebben verschillende Belgische spaarders de weg naar de beurs gevonden. Hierdoor beleggen ze de beschikbare middelen in aandelen in plaats van een klassieke spaarrekening. Dit resulteerde in een stijging van de verhandelde volumes.

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 het einde van boekjaar 2020.

Dividend en aantal aandelen

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
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	3.343.391	2.972.988	2.962.869
Gedematerialiseerde aandelen	1.735.134	2.105.537	2.115.656
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ duizenden)	121.885	227.010	207.712
Free float	34,50%	34,50%	34,50%
Beurskoers (€)			
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Hoogste slotkoers	46,40	51,00	57,40
Laagste slotkoers	19,05	41,00	40,50
Beurskoers op afsluitingsdatum	24,00	44,70	40,90
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-48,1%	-12,1%	-22,6%
Gemiddelde beurskoers	30,44	46,36	50,30
Gegevens per aandeel (€)			
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Nettowaarde (reële waarde) *	46,28	50,86	52,86
Nettowaarde (investeringswaarde) *	48,12	52,78	54,78
Nettoactiefwaarde EPRA *	46,72	51,41	53,31
EPRA NRV * (€)	48,34	53,18	nvt
EPRA NTA * (€)	46,68	51,37	nvt
EPRA NDV * (€)	46,28	50,86	nvt
EPRA resultaat	2,44	2,90	2,85
Brutodividend *	2,05	2,90	2,85
Nettodividend	1,44	2,03	1,99
Brutodividendrendement op slotkoers (%)	8,54%	6,49%	6,97%
Nettodividendrendement op slotkoers (%)	5,98%	4,54%	4,88%
Volume (aantal aandelen)			
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Gemiddeld dagvolume	2.167	1.261	2.672
Jaarvolume	554.642	321.513	681.282
Omloopsnelheid	0,04%	0,02%	0,05%

Op 31 december 2020 noteert de beurskoers van het aandeel van Vastned Retail Belgium € 24,00 waarmee het haar aandeelhouders een brutodividendrendement van 8,5% biedt.

Aandeelhouders

Per 31 december 2020 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 2021



Antwerpen Steenhouwersvest • Le Pain Quotidien



Samenstelling van de portefeuille^{1,2}

Vastned Retail Belgium investeert in multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België, meer bepaald in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. Een kleiner deel van de portefeuille is geïnvesteerd in horeca- en residentiële units.



Antwerpen Arme Duivelstraat • Les Hommes

Type winkelpand

De winkelpanden van Vastned Retail Belgium zijn voornamelijk gesitueerd in de binnenstad van grote steden, zoals Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Dit zijn aantrekkelijke steden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten. De schaarste van deze investeringsobjecten ondersteunt in belangrijke mate de waardeontwikkeling van deze gebouwen.

Verder bestaat de portefeuille uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. De baanwinkels en retailparken worden getypeerd door de ligging langs belangrijke verkeersassen, evenals de grootschalige verkoopoppervlakte (vanaf 400 m²) en betreft zowel alleenstaande gebouwen als retailparken.

Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcentreerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. Deze retailparken vormen

een attractiepool op zich en zijn niet langer alleen aantrekkelijk voor discountformules en run shoppers. Zo is er sinds enkele jaren een evolutie aan de gang waarbij verschillende retailers zich zowel in de binnenstad als in de periferie vestigen. Daarenboven heeft de COVID-19 pandemie, met de verplichting om alleen te gaan winkelen, gezorgd voor een stijgende interesse in baanwinkels en retailparken. Vastned Retail Belgium bezit met Tielt-Winge en Kampenhout over kwalitatieve en aantrekkelijke retailparken.

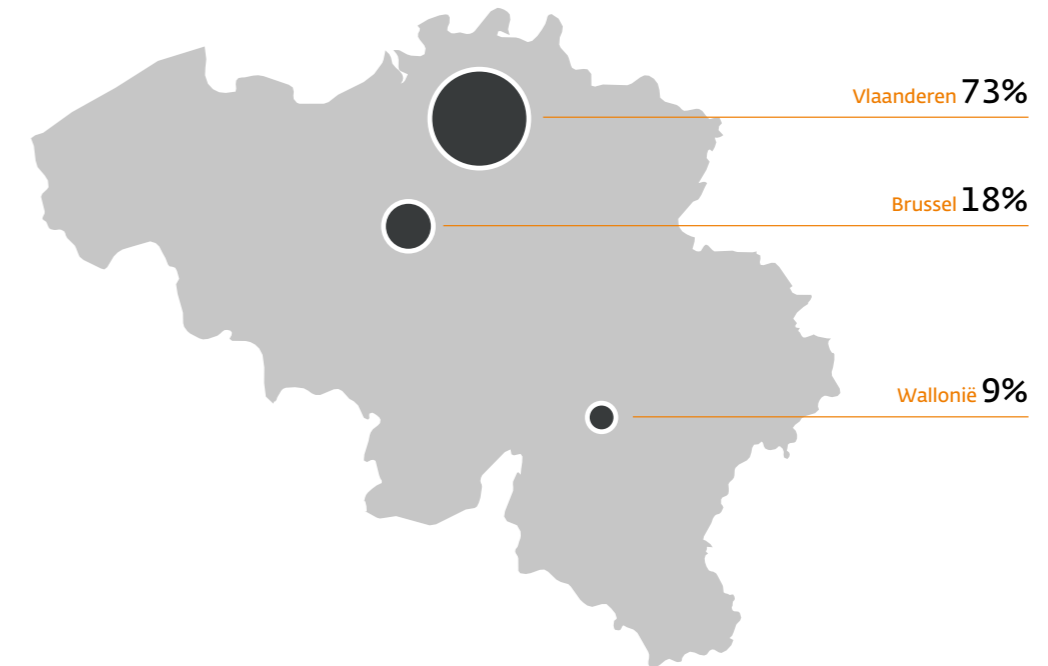
Vastned Retail Belgium heeft een aantal goed gelegen horeca- en residentiële units in de portefeuille.

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.

Geografische spreiding

De winkels zijn voornamelijk gelegen in Vlaanderen en Brussel. Deze verdeling is een gevolg van de strategische

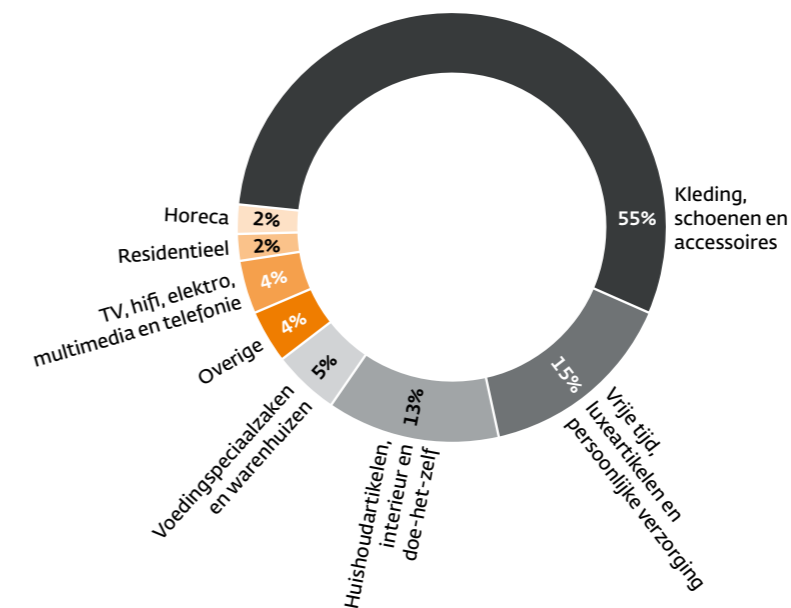
focus van Vastned Retail Belgium op de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.



Sector huurder

Als gevolg van de verfijning van de strategie zal de Vennootschap aandacht hebben voor een diversificatie van de sectoren waarin de retailers actief zijn, zoals persoonlijke verzorging, multimedia en binnenstedelijke

supermarktformules. Deze diversificatie heeft als doel om het aandeel fashion binnen de portefeuille te verlagen. In vergelijking met 2019 is het aandeel mode gedaald met 7% van 62% naar 55%.



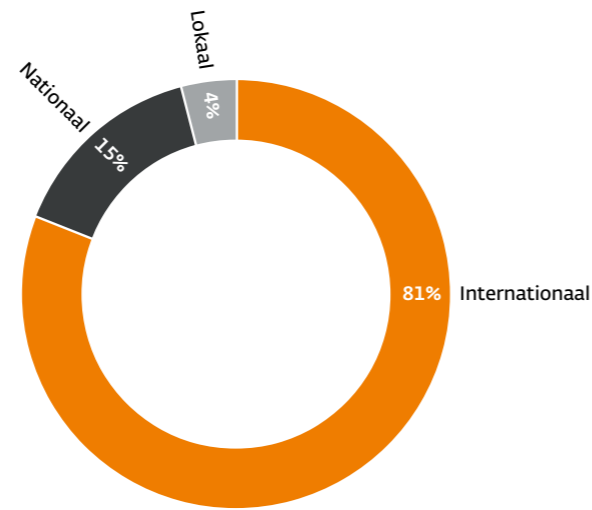
1) De grafieken in dit hoofdstuk zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2020 en van de waarde van het vastgoed op 31 december 2020.
2) De cijfergegevens in dit hoofdstuk zijn niet geauditeerde informatie.

Activiteitsregio huurder³

Het grootste deel van het huurdersbestand (81%) bestaat uit internationale ketens, wat de kwaliteit en de stabiliteit van de portefeuille ten goede komt.

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

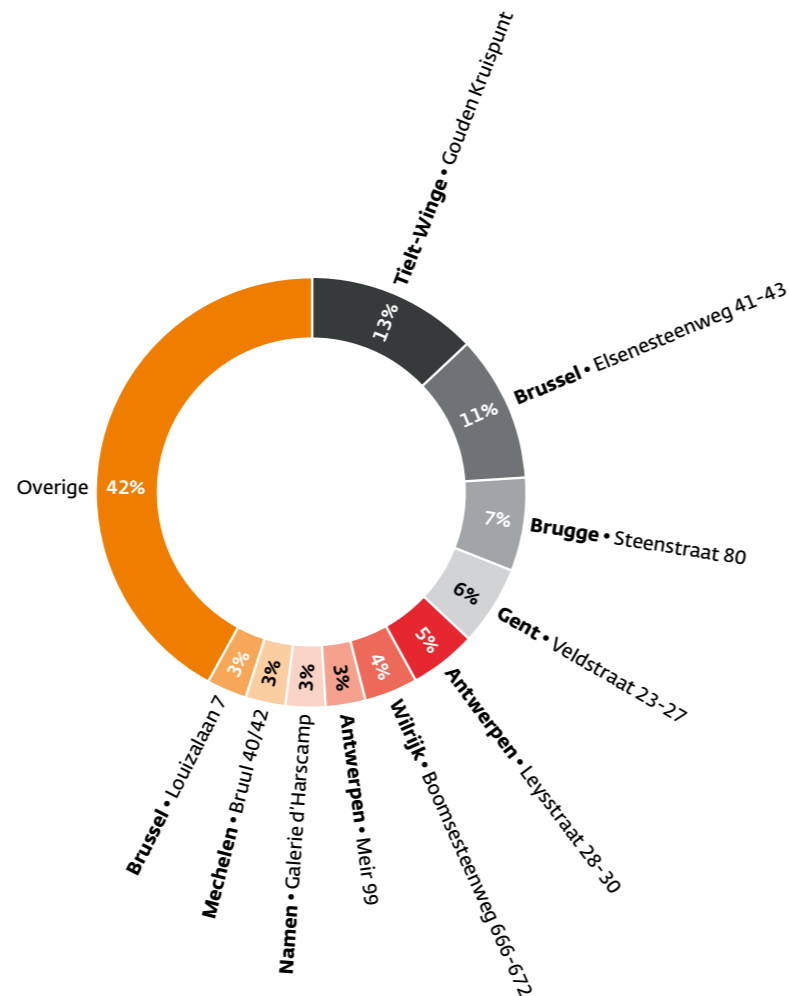
Deze factoren leiden tot een permanent hoge bezettingsgraad van de portefeuille (96,2% op 31 december 2020).



Risicospreiding naar gebouwen op basis van de reële waarde

Door de spreiding van de huurders over een groot aantal gebouwen op verschillende locaties, wordt het risico van minder gunstig evoluerende handelskernen en het effect hiervan, zoals wijzigingen van huurprijzen, uitermate beperkt. Op 31 december 2020 omvat de portefeuille 157 verhuurbare units (incl. parkings), verspreid over 57 verschillende locaties.

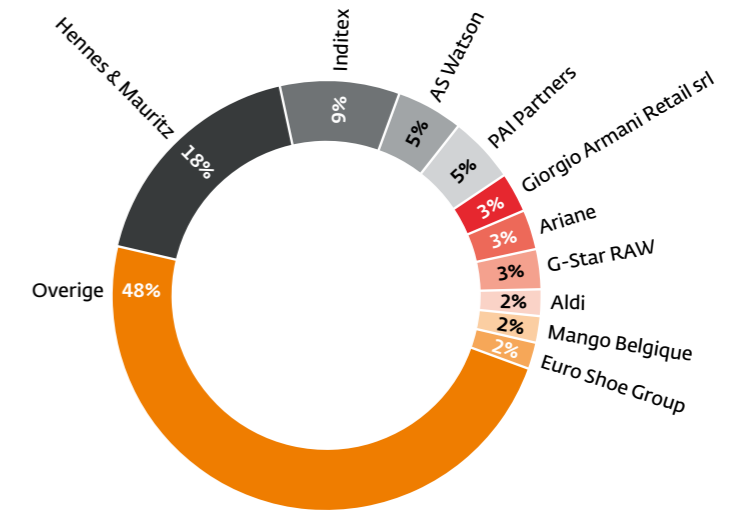
Op 31 december 2020 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 18,1% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium. Deze activa vertegenwoordigen eveneens 18,1% van de totale huurinkomsten van Vastned Retail Belgium.



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

Risicospreiding naar huurders op basis van jaarlijkse huurinkomsten

De huurinkomsten van de Vennootschap zijn verspreid over 112 verschillende huurders, hetgeen de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert en het debiteurenrisico beperkt. De tien belangrijkste huurders genereren 52% van de huurinkomsten (52% in 2019) en bestaan uit vooraanstaande bedrijven in hun sector en die een onderdeel zijn van internationale concerns. De belangrijkste huurder (Hennes & Mauritz – hierna 'H&M') vertegenwoordigt 18,1% van de huurinkomsten (18,6% in 2018). Op 31 december 2020 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M eveneens 18,1% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap.



De top 10 van de huurders genereert 52% van de huurinkomsten.



Antwerpen Graanmarkt • Graanmarkt 13

Overzicht van de vastgoedportefeuille

31.12.2020					
Vastgoedbeleggingen	Oppervlakte (m²)	Jaarlijks huurinkomsten (€ duizend)	Investeringswaarde (€ duizend)	Reële waarde (€ duizend)	Weging (%)
Brussel	8.848	2.857	59.693	58.237	18%
Vlaanderen	59.439	13.316	246.397	240.400	73%
Wallonië	12.879	2.431	32.580	31.790	9%
Totaal vastgoedbeleggingen	81.166	18.604	338.670	330.427	100%

Vastgoedportefeuille per 31 december 2020

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie-jaar	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (€) ⁴	Bezettingsgraad (%) ⁵
Meir - Centraal Station	Meir 99	2002		Massimo Dutti		
	Leysstraat 28-30	2017-2018		G.A. Retail (Giorgio Armani)		
		2017-2018		Oris Group (Hairdis)		
	De Keyserlei 47	2011		Brouwerijen Alken-Maes		
	De Keyserlei 49	2004		Dunkin' Donuts		
	Leysstraat 17			Residentiële huurders		
			2.713		1.640.116	100,0%
Schuttershofstraat - Graanmarkt	Schuttershofstraat 22	2016		Falke		
	Schuttershofstraat 24	2016		Dedires		
	Schuttershofstraat 30	2017		Zapa		
	Arme Duivelstraat 2	2000		Slaets		
	Arme Duivelstraat 6	2015		Boutique Les Hommes		
	Graanmarkt 13	2009-2010		Graanmarkt 13		
	Schuttershofstraat 55	2015		Clear Channel		
			1.810		861.374	100,0%
Huidevettersstraat - Korte Gasthuisstraat	Huidevettersstraat 12-14	2014		G-Star RAW		
	Korte Gasthuisstraat 27	2014		Dedires		
	Groendalstraat 11	2013		Clear Channel		
			868		467.711	100,0%

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie-jaar	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (€) ⁴	Bezettingsgraad (%) ⁵
Steenhouwersvest	Steenhouwersvest 44-46-48	2016-2017		Décor Heytens DAMOY Antwerp Le Pain Quotidien DAMOY Agency Residentiële huurders		
			910		278.462	100,0%
Brussel Bovenstad	Elsenesteenweg 16	1995		A high Life		
	Elsenesteenweg 41-43	2017		Carrefour Action Zara Kruidvat Mango Zeeman Medi-Market		
	Louizalaan 7	2015		ICI Paris XL		
			8.647		2.414.140	91,6%
Brussel Benedenstad	Nieuwstraat 98	2017		Proximus		
			201		222.431	100,0%
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 RAW Residentiële huurders		
			7.008		1.946.478	100,0%
Brugge Centrum	Steenstraat 38	2013		Massimo Dutti		
	Steenstraat 80	2015		Hennes & Mauritz		
			3.394		1.537.886	100,0%
Mechelen Centrum	Bruul 39-41	2009		Rituals Okaidi		
	Bruul 40-42	2017		Hennes & Mauritz		
	Borzestraat 5	2017-2018		Magma		
			3.932		954.966	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	Huur-inkomsten (€) ⁴	Bezettingsgraad (%) ⁵
Leuven Centrum	Bondgenotenlaan 69-73	2008		Hennes & Mauritz Claire's Belgium		
			1.495		749.827	100,0%
Namen Centrum	Galerie d'Harscamp	2016		NTS Belgium The Kase Michael Boldrin New-Men Sharing Food Takeaway Belgique Loisirs (Actissia) Club Desigual 23 parkingplaatsen		
			2.269		755.399	83,0%
Luik Centrum	Pont d'Ile 45 Pont d'Ile 49	2015 2015		Calzedonia Levi's		
			430		272.000	100,0%
Kampenhout	Mechelsesteenweg 38-42	2012		Linja Keukens Kruidvat Bricorama		
			3.322		319.566	100,0%
Philippeville	Zoning des Quatres Bras	2007-2008		Cassis Paprika Leenbakker Aniserco Kruidvat Maxi Toys		
			3.689		369.673	85,0%

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie-jaar	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huur-inkomsten (€) ⁴	Bezettingsgraad (%) ⁵
Tielt-Winge	Gouden Kruispunt	2016 2019		Kwantum Bouquetterie Jaqueline Redisco Jysk Zeb Euro Shoe Group Krëfel Electro Av Butt and sons Tobacco Zeeman Big Bazar Aldi Hema Wamos Benelux Slaapadvies JBC Beter Bed Tape à l'Oeil Keukens De Abdij Wibra		
			18.096		2.524.933	96,5%
Antwerpen A12	Antwerpsesteenweg 13 Boomsesteenweg 666-672	2013 2017		Imetam Carpetland AS Adventure WE Fashion		
			6.539		538.198	75,5%

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie- jaar	Bruto opp. (m ²)	Huurders	Huur- inkomsten (€) ⁴	Bezettings- graad (%) ⁵
Algemeen ⁶	Albrechtlaan 56 - Aalst	2002		Imetam		
	Nieuwstraat 10 - Aalst	2011		Eyes!		
	Brusselsteenweg 41 - Aalst	2009		Décor Heytens		
	Nieuwe Stallestraat 217 - Drogenbos	2018		Décor Heytens		
	Rue Servais Malaise - Grivegnée	2013		Trafic		
	Rue Joseph Wauters 3 - Huy	2012		Lifen Ye		
				Euroventes		
	Avenue Wilson 510 - Jemappes	2010		2HB		
				New Vanden Borre		
	Tiensesteenweg 378 - Korbeek-Lo	2018		Décor Heytens		
				Beter Bed		
	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		Décor Heytens		
	Hovensesteenweg 123-127 - Boechout	2009		Aldi		
	Hasseltweg 74 - Genk	2015		Aldi		
				Budgetslager		
				Electro AV		
Lidostraat 7 - Leopoldsburg	2005		Groep KBM			
Petite Rue 18 - Moeskroen	voor 1998		ICI Paris XL			
Gasthuisstraat 32 - Turnhout	2008		JD Sports			
			15.842		2.032.109	100,0%
Eindtotaal			81.166		17.885.269	96,2%

Evolutie van de vastgoedportefeuille

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	330.427	360.752	372.278	378.195	350.719
Lopende huren (€ duizenden)	17.885	19.579	20.047	19.777	19.207
Rendement (%)	5,4%	5,4%	5,4%	5,2%	5,5%
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	18.592	19.820	20.466	19.952	19.842
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,6%	5,5%	5,5%	5,3%	5,7%
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	81.166	85.915	89.730	89.877	90.255
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	96,2%	98,8%	98,0%	99,1%	98,3%

Op 31 december 2020 heeft de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 96,2%.

Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap bedraagt 5,64% op 31 december 2020 (5,50% op 31 december 2019).

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 1,0% (van 5,64% naar 6,64% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € 49,6 miljoen of 15,1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 5,0% tot 33,5%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 5,64% naar gemiddeld 4,64%), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 71,0 miljoen of 21,5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met 5,0% tot 23,5%.

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).

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Alle winkelpanden van Vastned Retail Belgium zijn in 2020 gewaardeerd geweest door Cushman & Wakefield of CBRE Belgium. De totale reële waarde van de portefeuille bedraagt € 330,4 miljoen inclusief IFRS 16 gebruiksrechten, op het einde van het boekjaar 2020. De waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten bedraagt € 0,7 miljoen op 31 december 2020.

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 2020, verklaart Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de door haar getaxeerde winkelpanden € 172.470.463 bedraagt.

Verklarende nota marktomstandigheden: nieuwe Coronavirus (COVID-19)

De uitbraak van COVID-19, dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization werd uitgeroepen tot een ‘wereldwijde pandemie’, heeft en blijft gevolgen hebben voor vele aspecten van het dagelijkse leven en de wereldeconomie. Bepaalde vastgoedsegmenten kenden een lager niveau aan transactionele activiteit en liquiditeit. Veel landen hebben reisbeperkingen opgelegd en in verschillende mate “lockdowns” toegepast. Hoewel de beperkingen nu in sommige gevallen zijn opgeheven, kunnen lokale lockdowns waar nodig worden voortgezet en is het mogelijk dat er nog aanzienlijke uitbraken of nieuwe golven ontstaan.

De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om COVID-19 aan te pakken, blijven de economieën en de vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden. Niettemin zijn sommige vastgoedmarkten op de waarderingdatum weer gaan functioneren, waarbij de transactievolume en andere relevante parameters terugkeren naar niveaus waarop een toereikende hoeveelheid marktinformatie bestaat, waarop waarderingen kunnen worden gebaseerd.

Materiële onzekerheidsclausule

Met betrekking tot de retail sector wordt Cushman & Wakefield op waarderingdatum nog steeds geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden als gevolg van de COVID-19 pandemie, met een gebrek aan relevante/voldoende marktinformatie waarop ze hun beoordelingen kunnen baseren. Hierdoor wordt de waardering van Cushman & Wakefield gerapporteerd als zijnde onderhevig aan de ‘materiële onzekerheidsclausule’ zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation – Global Standards. Bijgevolg moet ten aanzien van deze waarderingen minder zekerheid – en een hogere

mate van voorzichtigheid – aan de waardering worden gehecht dan normaal het geval zou zijn.

Om misverstanden te voorkomen, betekent deze verklarende nota, inclusief de ‘materiële onzekerheidsclausule’, niet dat de waardering onbetrouwbaar is. Deze verklarende nota werd toegevoegd om de transparantie te waarborgen en om meer inzicht te geven in de marktcontext waarin de waardering is opgesteld. In het besef dat de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als gevolg van veranderingen in de controle of toekomstige verspreiding van COVID-19, benadrukt Cushman & Wakefield het belang van de waarderingdatum.

CBRE Belgium

De methodologie van CBRE Belgium wordt samengevat als volgt:

Waardering op basis van de kapitalisatie van huurinkomsten.

Voor elk van de gebouwen wordt een geschatte markt-huurwaarde (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 huurhervorming een huurprijsverhoging bekomen kan worden die ‘adjusted ERV’ genoemd is. Deze adjusted ERV bestaat uit het bedrag van de lopende huurinkomsten verhoogd met 60% van het verschil tussen de ERV en de lopende huurinkomsten. Na het kapitaliseren van de adjusted ERV wordt de bruto marktwaarde vóór correcties van het pand bekomen.

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

De toegepaste correcties op de bruto marktwaarde bestaan uit:

- aftrek van de netto actuele waarde van het verschil tussen de adjusted ERV en lopende huurinkomsten voor de restduur van de lopende huurperiode in het geval dat de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de lopende huurinkomsten

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

In haar verslag van 31 december 2020 verklaart CBRE Belgium dat de reële waarde van de door haar getaxeerde winkelpanden € 157.231.996 bedraagt.

Coronavirus (COVID-19)

De verspreiding van het nieuwe Coronavirus (COVID-19), zoals afgekondigd door de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) als zijnde een wereldwijde pandemie, op datum van 11 maart 2020, blijft een impact hebben op veel aspecten van het dagelijkse leven en de wereldwijde financiële markten – met vastgoedmarkten die geconfronteerd worden met aanzienlijk lagere niveaus van transactionele activiteit en liquiditeit. Vele landen hebben reis-, verplaatsings- en operationele beperkingen ingevoerd. In sommige gevallen zijn – in verschillende mate – “lockdowns” toegepast om verdere “golven” van COVID-19 op te vangen. Hoewel deze een nieuwe fase van de crisis kunnen impliceren, zijn de gevolgen hiervan niet in dezelfde mate ongekend in vergelijking met de eerste.

De pandemie en de maatregelen die genomen zijn om COVID-19 aan te pakken, blijven de economieën en de vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden. Desalniettemin,

op datum van waardering, voor wat betreft de eigendommen opgenomen onder “Baanwinkels” en “Residentieel”, zijn de vastgoedmarkten grotendeels weer operationeel, waarbij transactievolumes en ander relevant bewijsmateriaal zich bevinden op een niveau waarbij men kan stellen dat er voldoende marktinformatie beschikbaar is om een waardeoordeel op te baseren. Dientengevolge – ter onttrekking van alle twijfel – wordt de waardering van voornoemde eigendommen niet weergegeven op basis van “belangrijke onzekerheid met betrekking tot de waardering” (material valuation uncertainty), zoals deze bepaald worden door de richtlijnen van het RICS (VPS 3 en VPGA 10 - RICS Valuation – Global Standards).

Voor wat betreft de eigendommen opgenomen onder “Stadswinkels”, heeft CBRE Belgium op de waarderingdatum nog steeds te maken met een ongekende reeks omstandigheden als gevolg van de COVID-19 pandemie en een gebrek aan relevante marktinformatie waarop ze hun waardeoordeel kunnen baseren. Het waardeoordeel, met betrekking tot de voornoemde eigendommen, is om die reden weergegeven op basis

van een “belangrijke onzekerheid met betrekking tot de waardering” (material valuation uncertainty), zoals deze bepaald worden door de richtlijnen van het RICS (VPS 3 en VPGA 10 - RICS Valuation – Global Standards). Bijgevolg is er met betrekking tot deze waardering(en) een lagere mate van zekerheid – en is meer voorzichtigheid geboden – bij de waarden zoals opgenomen in de waarderingsverslagen, dan wat het geval zou zijn onder normale marktomstandigheden.

Voor alle duidelijkheid, betekent de opname van deze verklarende noot – inclusief de “belangrijke onzekerheid met betrekking tot de waardering”-paragraaf hierboven echter niet dat de schatting onbetrouwbaar is. Eerder is de verklaring opgenomen om te zorgen voor transparantie en om meer inzicht te geven in de marktcontext waarbinnen dit waarderingsoordeel werd opgesteld. Gezien de mogelijkheid bestaat dat de marktomstandigheden snel veranderen ten gevolge van een wijziging met betrekking tot de controle of een toekomstige verspreiding van COVID-19, wenst CBRE Belgium het belang te benadrukken van de waarderingdatum.



Antwerpen Arme Duivelstraat • Les Hommes





Brussel Elsenesesteenweg • ZARA

Index

Geconsolideerde winst- en verliesrekening	108
Geconsolideerd globaalresultaat	109
Geconsolideerde balans	110
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	112
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	114
Verklaring van de verantwoordelijke personen	115
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	116
TOELICHTING 1 Grondslagen voor de financiële verslaggeving	116
TOELICHTING 2 Gesegmenteerde informatie	128
TOELICHTING 3 Vastgoedresultaat	130
TOELICHTING 4 Vastgoedkosten	132
TOELICHTING 5 Algemene kosten	135
TOELICHTING 6 Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	136
TOELICHTING 7 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	136
TOELICHTING 8 Ander portefeuilleresultaat	137
TOELICHTING 9 Financieel resultaat	137
TOELICHTING 10 Belastingen op het resultaat	138
TOELICHTING 11 Aantal aandelen en resultaat per aandeel	139
TOELICHTING 12 Vaste activa	142
TOELICHTING 13 Vlottende activa	146
TOELICHTING 14 Eigen vermogen	148
TOELICHTING 15 Kortlopende verplichtingen	152
TOELICHTING 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden	153
TOELICHTING 17 Financiële instrumenten	155
TOELICHTING 18 Berekening schuldgraad	159
TOELICHTING 19 Verbonden partijen	160
TOELICHTING 20 Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	160
TOELICHTING 21 Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	161
TOELICHTING 22 Voorwaardelijke verplichtingen	161
TOELICHTING 23 Gebeurtenissen na balansdatum	161
Verslag van de commissaris	162
Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium	166

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)	Toelichting	2020	2019
Huurinkomsten	3	16.713	19.219
Met verhuur verbonden kosten	3	-455	-2
NETTOHUURRESULTAAT		16.258	19.217
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	1.208	1.185
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	-1.208	-1.185
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		193	46
VASTGOEDRESULTAAT		16.451	19.263
Technische kosten	4	-559	-251
Commerciële kosten	4	-169	-271
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	4	-116	-88
Beheerskosten van het vastgoed	4	-944	-924
Andere vastgoedkosten	4	-76	-29
Vastgoedkosten		-1.864	-1.563
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		14.587	17.700
Algemene kosten	5	-518	-1.171
Andere operationele opbrengsten en kosten		8	5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		14.077	16.534
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	6	1.508	858
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	-22.357	-10.742
Ander portefeuilleresultaat	8	-390	-240
OPERATIONEEL RESULTAAT		-7.162	6.410
Financiële opbrengsten	9	0	4
Netto-interestkosten	9	-1.701	-1.766
Andere financiële kosten	9	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	9	348	-289
Financieel resultaat		-1.355	-2.053
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		-8.517	4.357
Vennootschapsbelasting		-7	-40
Belastingen	10	-7	-40
NETTORESULTAAT		-8.524	4.317

	Toelichting	2020	2019
NETTORESULTAAT		-8.524	4.317
Toelichting:			
• EPRA resultaat	11	12.388	14.729
• Portefeilleresultaat	6, 7, 8	-21.239	-10.124
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen		327	-288
Toerekenbaar aan:			
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij		-8.524	4.317
• Minderheidsbelangen		0	0
		2020	2019
RESULTAAT PER AANDEEL			
Aantal dividendgerechtigde aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	11	-1,68	0,85
Verwaterd nettoresultaat (€)	11	-1,68	0,85
EPRA resultaat (€)	11	2,44	2,90

Geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)	2020	2019
NETTORESULTAAT	-8.524	4.317
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	-8.524	4.317
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-8.524	4.317
• Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)	Toelichting	2020	2019
Vaste activa		331.182	361.630
Immateriële vaste activa		183	209
Vastgoedbeleggingen	12	330.427	360.752
Andere materiële vaste activa	12	569	666
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3	3
Vlottende activa		2.312	1.685
Handelsvorderingen	13	566	651
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	13	785	0
Kas en kasequivalenten		428	554
Overlopende rekeningen	13	533	480
TOTAAL ACTIVA		333.494	363.315

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	Toelichting	31.12.2020	31.12.2019
Eigen vermogen		235.033	258.285
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		235.033	258.285
Kapitaal	14	97.213	97.213
Uitgiftepremies	14	4.183	4.183
Reserves		142.161	152.572
Nettoresultaat van het boekjaar		-8.524	4.317
Minderheidsbelangen	20	0	0
Verplichtingen		98.461	105.030
Langlopende verplichtingen		94.811	96.362
Langlopende financiële schulden	16	92.405	93.405
• Kredietinstellingen		91.601	92.454
• Financiële leasing		804	951
Andere langlopende financiële verplichtingen	17	2.031	2.379
Andere langlopende verplichtingen		175	151
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		200	427
Kortlopende verplichtingen		3.650	8.668
Voorzieningen		269	269
Kortlopende financiële schulden	16	656	6.104
• Kredietinstellingen		500	5.950
• Financiële leasing		156	154
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15	1.205	953
Andere kortlopende verplichtingen	15	570	603
Overlopende rekeningen	15	950	739
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		333.494	363.315

Schuldgraad (%)	31.12.2020	31.12.2019
Schuldgraad (max. 65%)	28,5%	27,9%

Nettowaarde per aandeel (€)	31.12.2020	31.12.2019
Nettowaarde (reële waarde) *	46,28	50,86
Nettowaarde (investeringswaarde) *	48,12	52,78
Nettoactiefwaarde EPRA *	46,72	51,41
EPRA NRV * (€)	48,34	53,18
EPRA NTA * (€)	46,68	51,37
EPRA NDV * (€)	46,28	50,86

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

	RESERVES										TOTAAL EIGEN VERMOGEN	
	Kapitaal	Uitgifte-premie	Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen		
(€ duizenden)												
Balans op 31 december 2018	97.213	4.183	160.225	0	-1.484	-890	1.954	159.806	7.240	0	268.442	
Globaalresultaat 2019									4.317		4.317	
Overboeking door resultaatverwerking 2018:												
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves			-7.129					-7.129	7.129		0	
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					-210			-210	210		0	
• Overige mutaties			598				-493	105	-105		0	
Dividend boekjaar 2018									-14.474		-14.474	
Balans op 31 december 2019	97.213	4.183	153.695	0	-1.694	-890	1.461	152.572	4.317	0	258.285	

	RESERVES										TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Kapitaal	Uitgifte-premie	Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal reserves	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal ¹	Minderheidsbelangen	
(€ duizenden)											
Balans op 31 december 2019	97.213	4.183	153.695	0	-1.694	-890	1.461	152.572	4.317	0	258.285
Overboeking door resultaatverwerking 2019:											
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves			-10.982					-10.982	10.982		
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					-289			-289	289		
• Overige mutaties – verkoop impact gerealiseerd resultaat						858		858	-858		
• Overige mutaties – verkoop impact reserves			1.418			-1.418		0	0		
• Overige							2	2	-2		
Balans op 31 december 2019 restated volgens FSMA_2020_08 dd. 2/07/2020	97.213	4.183	144.131	0	-1.983	-1.450	1.463	142.161	14.728	0	258.285
Dividenden boekjaar 2019									-14.728		-14.728
Overboeking door resultaatverwerking 2020 muv dividend ² :											
• Resultaat 2020									-8.524		-8.524
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves			-22.747					-22.747	22.747		
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					348			348	-348		
• Overige mutaties – verkoop impact gerealiseerd resultaat						1.508		1.508	-1.508		
• Overige mutaties – verkoop impact reserves			-4.133			4.133		0	0		
• Overige mutaties – toewijzing overgedragen resultaat							1.956	1.956	-1.956		
Balans op 31 december 2020	97.213	4.183	117.252	0	-1.635	4.190	3.418	123.226	10.411	0	235.033

¹) Benaming werd in lijn gebracht met circulaire FSMA_2020_08 dd. 2/07/2020. Vóór boekjaar 2019 werd het nettoresultaat van het boekjaar in deze kolom weergegeven.

²) In overeenstemming met circulaire FSMA_2020_8 dd. 2/07/2020.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(€ duizenden)	Toelichting	2020	2019
KAS & KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		554	513
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		11.702	13.883
Operationeel resultaat		-7.162	6.410
Betaalde interesten		-1.586	-1.733
Andere niet-operationele elementen		338	-327
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		20.664	10.362
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		268	90
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen		6 -1.508	-858
• Spreiding van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders		-617	-30
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		7 22.252	10.639
• Ander portefeuilleresultaat		8 617	240
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten		17 -348	289
• Overige niet-kasstroomverrichtingen		-	-8
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-552	-829
• Beweging van activa			
• Handelsvorderingen		85	-321
• Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-785	12
• Overlopende rekeningen		-148	324
• Beweging van verplichtingen			
• Uitgestelde belastingen – verplichtingen		-227	210
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden		252	-1.131
• Andere kortlopende verplichtingen		-33	0
• Overlopende rekeningen		304	77
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		9.349	2.358
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa		12 -38	-215
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		0	0
Buitengebruikstelling in materiële vaste activa		0	-31
Investing in bestaande vastgoedbeleggingen		12 -301	-641
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		-95	0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		6 9.783	3.209
Opbrengsten uit de verkoop van andere vaste activa		0	27
Ontvangen dividenden		0	9
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-21.177	-16.199
Terugbetaling van leningen		-8.178	-3.000
Opname van leningen		1.875	1.394
Terugbetaling van leaseverplichtingen		-170	-154
Afwikkeling van indekkingsinstrumenten		0	0
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		24	35
Betaling van dividenden		-14.728	-14.474
KAS & KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		428	554

Verklaring van de verantwoordelijke personen

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, 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 gereglemeerde 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.

Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

De volgende toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening maken integraal deel uit van deze geconsolideerde jaarrekening.

TOELICHTING 1 Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Vastned Retail Belgium NV (de “Vennootschap”) is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), die onder de toepassing van de GVV-wetgeving valt en waarvan de zetel is gevestigd in België, te 2600 Antwerpen (Berchem). De aandelen van de Vennootschap zijn op NYSE Euronext Brussel genoteerd onder de code VASTB. De geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2020, eindigend op 31 december 2020, omvat de Vennootschap en haar perimetervennootschappen (de ‘Groep’).

De geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2020 werd op 15 maart 2021 door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie, onder voorbehoud van de goedkeuring van de statutaire niet-geconsolideerde jaarrekening door de aandeelhouders tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die zal plaatsvinden op 28 april 2021. Conform de Belgische wetgeving zal de geconsolideerde jaarrekening tijdens dezelfde vergadering ter informatie voorgesteld worden aan de aandeelhouders van Vastned Retail Belgium NV. De geconsolideerde jaarrekening is niet onderworpen aan wijzigingen, behalve als het gaat om wijzigingen als gevolg van eventuele beslissingen van de aandeelhouders betreffende de statutaire niet-geconsolideerde jaarrekening die een impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening.

1.1. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. Ten gevolge van afrondingen is het mogelijk dat het totaal van bepaalde cijfers in de tabellen niet overeenstemt met de cijfers in de hoofdstaten of tussen verschillende toelichtingen onderling.

De geconsolideerde jaarrekening heeft betrekking op de financiële toestand per 31 december en wordt opgesteld op basis van het historische kostmethode, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, afgeleide financiële instrumenten en investeringen beschikbaar voor verkoop, die gewaardeerd worden aan reële waarde.

Eigen vermogensinstrumenten 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 hierna uiteengezette grondslagen voor financiële verslaggeving worden, met uitzondering van de datum waarop de meerwaarde wordt bepaald bij de verkoop van vastgoedbeleggingen, consistent toegepast voor alle gepresenteerde periodes in deze geconsolideerde jaarrekening. Tot vorig boekjaar werd de meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen bepaald ten opzichte van de reële waarde die de Vennootschap heeft gepubliceerd in de laatst beschikbare jaarrekening. Vanaf boekjaar 2020 wordt de meerwaarde bij de verkoop van vastgoedbeleggingen bepaald ten opzichte van de laatst beschikbare schatting. Deze methode is in overeenstemming met de regels van IAS 40 ‘Vastgoedbeleggingen’ en de waarderingsregels (zie onder) werden aangepast. Indien de Vennootschap in boekjaar 2020 de voorgaande methode had gehanteerd, dan daalde de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen met € 49.000. Het tegenovergestelde effect zou dan zichtbaar geweest zijn in de lijn ‘Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen’, die zouden toenemen met € 49.000.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld vóór winstverdeling zoals voorgesteld aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

1.2. Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium NV wordt opgesteld in overeenstemming met de ‘International Financial Reporting Standards’ (IFRS), zoals uitgevaardigd door de ‘International Accounting Standards Board’ (IASB) en aanvaard door de Europese Unie tot en met 31 december 2020. De toepassing van de IFRS-standaarden werd eveneens geïmplementeerd in de GVV-wetgeving.

Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing vanaf 1 januari 2020

Volgende (aangepaste) standaarden en interpretaties zijn voor Vastned Retail Belgium van toepassing vanaf 1 januari 2020, maar hebben geen significante invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap:

- IAS 1 (Aanpassing), ‘Presentatie van de jaarrekening’ en IAS 8 (Aanpassing), ‘Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten’ (ingangsdatum 1 januari 2020). Deze aanpassing 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 aanpassingen 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. Deze aanpassingen hebben geen invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- IFRS 3 (Aanpassing), ‘Bedrijfscombinaties’ (ingangsdatum 1 januari 2020). Deze aanpassing verduidelijkt hoe een onderneming bepaalt 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 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. Deze aanpassing heeft geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium. De Groep zal echter rekening houden met deze wijziging bij toekomstige bedrijfscombinaties.
- IFRS 9 (Aanpassing), ‘Financiële Instrumenten’, IAS 39, ‘Financiële Instrumenten: opname en waardering’ en IFRS 7 (Aanpassing), ‘Financiële Instrumenten: Informatieverschaffing’ (ingangsdatum 1 januari 2020). Deze aanpassing wijzigt 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 aanpassingen dat ondernemingen bijkomende informatie verstrekken aan investeerders over hun afdekkingsrelaties die rechtstreeks door deze onzekerheden worden beïnvloed. Deze aanpassing is van toepassing op alle afdekkingsrelaties die rechtstreeks door de hervorming van de benchmark-

rente worden beïnvloed. Deze aanpassing heeft geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium, aangezien de Groep geen hedge accounting toepast.

- Conceptueel Raamwerk (Aanpassing) (ingangsdatum 1 januari 2020). De aanpassingen aan het conceptuele kader bevatten enkele nieuwe concepten, voorzien in aangepaste definities en opnamecriteria voor activa en passiva en verduidelijken enkele belangrijke concepten. Daarnaast worden een aantal standaardverwijzingen bijgewerkt om te verwijzen naar het conceptuele kader. Deze aanpassing heeft geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- IFRS 16 (Aanpassing), ‘Leaseovereenkomsten’ (ingangsdatum 1 juni 2020). De aanpassingen voorzien in een verlichting voor huurders bij de toepassing van de richtlijnen onder IFRS 16 aangaande de boekhoudkundige verwerking van wijzigingen aan huurcontracten ten gevolge van huurconcessies die het directe gevolg zijn van de COVID-19 pandemie. Als praktische vereenvoudiging is het voor een huurder toegestaan om geen inschatting te maken of een huurconcessie door een verhuurder ten gevolge van COVID-19 al dan niet een huurwijziging is. Een huurder die voor deze keuze opteert zal elke wijziging in huurbetalingen, ten gevolge van COVID-19, op dezelfde boekhoudkundige wijze verwerken als hoe deze wijziging onder IFRS 16 zou verwerkt worden indien deze wijziging niet resulteerde uit een wijziging aan een huurcontract. Deze aanpassing heeft geen materiële invloed op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2020

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

- IFRS 4 (Aanpassing) ‘Verzekeringscontracten’ (ingangsdatum 1 januari 2021). Deze wijziging aan IFRS 4 voorziet een tijdelijk uitstel, voor verzekeraars, om IFRS 9 ‘Financiële Instrumenten’ toe te passen voor de boekjaren die beginnen voor 1 januari 2023. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2021. Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- IFRS 9 (Aanpassing) ‘Financiële Instrumenten’, IFRS 7 (Aanpassing) ‘Financiële Instrumenten: Toelichtingen’, IAS 39 (Aanpassing) ‘Financiële Instrumenten: Opname en waardering’, IFRS 4 (Aanpassing) ‘Verzekeringscontracten’ en IFRS 16 (Aanpassing)

'Leaseovereenkomsten' (ingangdatum 1 januari 2021). De wijzigingen voorzien een aantal verlichtingen, die van toepassing zijn op alle afdeckingsrelaties die direct geïmpacteerd zijn door de hervorming van de benchmarkrentes. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2021. Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium.

- IAS 16 (Aanpassing) 'Materiële vaste activa' (ingangdatum 1 januari 2022). Deze aanpassingen verbieden ondernemingen om van de kost van een item van materiële vaste activa alle opbrengsten uit de verkoop van geproduceerde items af te trekken terwijl dat actief naar de locatie en in de staat gebracht werd die nodig zijn om te kunnen functioneren op de door het management beoogde manier. In plaats daarvan neemt een entiteit de opbrengsten uit de verkoop van dergelijke items en de productiekosten van deze items op in winst- of verliesrekening. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2022. Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- IAS 37 (Aanpassing) 'Provisies, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa' (ingangdatum 1 januari 2022). De wijzigingen specificeren welke kosten een entiteit dient op te nemen bij het beoordelen of een contract een verlieslatend contract is. De wijzigingen passen een 'direct gerelateerde kost-benadering' toe. Volgens deze benadering omvatten de kosten die direct gerelateerd zijn aan een contract, om goederen en diensten te leveren, zowel incrementele kosten als een toewijzing van kosten die direct gerelateerd zijn. Algemene en administratieve kosten zijn niet direct gerelateerd aan een contract en worden uitgesloten tenzij zij uitdrukkelijk ten laste van de tegenpartij zijn. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2022. Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- IFRS 3 (Aanpassing) 'Bedrijfscombinaties' (ingangdatum 1 januari 2022). De wijzigingen vervangen de referenties naar de nieuwe versie van het Conceptueel Raamwerk. Daarnaast hebben deze aanpassingen een uitzondering toegevoegd aan de opnamecriteria binnen IFRS 3. Meer bepaald voor schulden en voorwaardelijke schulden die binnen het toepassingsgebied van IAS 37 of IFRIC 21 zouden vallen. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2022. Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- Verbeteringen aan IFRS-cyclus 2018-2020 (ingangdatum 1 januari 2022) zijn een verzameling van kleinere verbeteringen op bestaande standaarden: IFRS 9 'Financiële Instrumenten', voorbeelden binnen IFRS 16 'Leaseovereenkomsten' en IAS 41 'Landbouw'. Deze verbeteringen zullen geen invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- IAS 1 (Aanpassing) 'Presentatie van de Jaarrekening' (ingangdatum 1 januari 2023). Deze aanpassingen verduidelijken de criteria om te bepalen of een schuld op korte of lange termijn dient geclassificeerd te worden. De wijzigingen verduidelijken:
 - Wat bedoeld wordt met het recht om de vereffing van de schuld uit te stellen;
 - Dat een recht tot uitstel moet bestaan op het einde van het boekjaar;
 - Dat de classificatie van de schuld niet geïmpacteerd wordt door de kans dat een entiteit haar recht tot uitstel zal gebruiken; en
 - Dat enkel indien een ingebed derivaat in een converteerbare schuld een eigenvermogensinstrument is indien de voorwaarden van de schuld geen impact op de classificatie zouden hebben.
 Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023. Deze aanpassing zal geen materiële invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- IFRS 17 'Verzekeringscontracten' (ingangdatum 1 januari 2023). De nieuwe standaard voor verzekeringscontracten vervangt IFRS 4 'Verzekeringscontracten' en bespreekt de erkenning en waardering, presentatie en toelichting van 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 consistenter 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'). Deze standaard zal niet van toepassing zijn op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium.

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

De opstelling van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met IFRS, zoals aanvaard door de Europese Unie, vereist dat het management van Vastned Retail Belgium NV oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt. Deze zijn van invloed op de toepassing van de grondslagen en aldus op de gerapporteerde waarden van activa en verplichtingen en van opbrengsten en kosten.

Deze inschattingen gaan uit van een 'going-concern'-principe en zijn gebaseerd op ervaringen uit het verleden en verschillende andere elementen die gegeven de omstandigheden als redelijk beschouwd kunnen worden. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden jaarlijks beoordeeld en bijgesteld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien, op voorwaarde dat de herziening alleen voor die periode gevolgen heeft. Indien de herziening gevolgen heeft voor zowel de verslagperiode als de toekomstige periode(s) dan wordt de herziening opgenomen in de periode van herziening en de toekomstige periode(s). De belangrijkste schatting worden als volgt samengevat:

a. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium wordt op driemaandelijks basis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde 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 12 Vaste activa: vastgoedbeleggingen' van het 'Financieel verslag'. De vastgoedbeleggingen worden 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 op maandelijkse basis geschat door de financiële instelling die het financieel derivaat heeft uitgegeven. De waardering van financiële derivaten is opgenomen in 'Toelichting 17 Financiële instrumenten'.

c. Geschillen

De Vennootschap is, en kan in de toekomst, verwikkeld zijn in gerechtelijke procedures. Vastned Retail Belgium is op 31 december 2020 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, verplichtingen of resultaten van de Vennootschap.

A. Consolidatieprincipes

a. Perimetervennootschappen

Een perimetervennootschap is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Er is sprake van zeggenschap indien Vastned Retail Belgium blootgesteld is aan, of rechten heeft op, veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de entiteit en indien Vastned Retail Belgium over de mogelijkheid beschikt om deze opbrengsten via de macht over deze entiteit te beïnvloeden.

De jaarrekening van een perimetervennootschap wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf de datum waarop voor het eerst sprake is van zeggenschap, tot aan het moment waarop deze eindigt. Indien nodig worden 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

Intragroepssaldi en -transacties, met inbegrip van niet-gerealiseerde resultaten op intragroepstransacties, worden bij de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. Niet-gerealiseerde winsten uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden geëlimineerd naar rato van het belang van de Groep in deze entiteiten. Voor niet-gerealiseerde verliezen gelden dezelfde eliminatieregels als voor de niet-gerealiseerde winsten, met dit verschil dat ze enkel worden geëlimineerd voor zover er geen indicatie voor bijzondere waardevermindering bestaat.

Alle transacties tussen groepsondernemingen zijn at arm's length.

De lijst van perimetervennootschappen is opgenomen in bijlage van de geconsolideerde jaarrekening.

B. Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Groep zeggenschap verkrijgt over een geïntegreerde geheel van activiteiten en activa die overeenstemmen met de definitie van een bedrijf overeenkomstig IFRS 3 ‘*Bedrijfscombinaties*’, dan worden de individuele activa, verplichtingen en alle voorwaardelijke verplichtingen van het aangeschafte bedrijf opgenomen aan reële waarde op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil 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 de winst- en verliesrekening na bevestiging van de waarden.

Alle transactiekosten worden onmiddellijk ten laste van de winst- en verliesrekening 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 het eigen vermogen van de Groep.

C. Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden opgenomen in de functionele valuta van de Vennootschap tegen de wisselkoersen die van toepassing zijn op de transactiedatum.

Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden op balansdatum omgerekend tegen de op die datum geldende slotkoers.

Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit de omrekening van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Niet-monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden omgezet tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum.

D. 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 lease-betalingen 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.

E. 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.

F. 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 bij de laatst beschikbare taxatie), verminderd met de verkoopkosten.

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

G. Financieel resultaat

Netto intrestkosten

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

Andere financiële kosten

De andere financiële kosten omvatten voornamelijk bankkosten.

H. Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperiodes 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 geregementeerde 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 winst- en verliesrekening 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.

I. Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden erkend op basis van de ‘balansmethode’, op tijdelijke verschillen die tussen enerzijds de belastbare basis van de activa en verplichtingen en anderzijds de boekwaarde in de geconsolideerde balans. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet. De boekwaarde van uitgestelde belastingvorderingen worden niet langer opgenomen indien het niet langer waarschijnlijk is dat de Groep deze belastingbesparing zal kunnen realiseren.

Er worden geen uitgestelde belastingen verwerkt bij de initiële erkenning van goodwill of bij de initiële waarderingsverschillen van activa en verplichtingen die geen bedrijfscombinatie betreffen en die geen invloed hebben op de winst voor belastingen of de fiscale winst. De uitgestelde belastingen worden gewaardeerd op basis van de belastingtarieven (en de belastingwetgeving) waarvan het wetgevingsproces materieel is afgesloten op het einde van de verslagperiode.

De uitgestelde belastingen worden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek ‘*Ander portefeuilleresultaat*’.

J. 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.

K. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa met een bepaalde levensduur worden gewaardeerd tegen kostprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en eventuele bijzondere waardeverminderingen. Deze kosten voor immateriële vaste activa worden geactiveerd wanneer deze activa toekomstige economische voordelen zullen genereren voor de Vennootschap en de kostprijs op een betrouwbare manier kan worden bepaald.

Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur (3 jaar). De afschrijvingsperiode (gebruiksduur) wordt op jaarlijkse basis, aan het einde van elk boekjaar, geëvalueerd.

Immateriële vaste activa met een onbepaalde levensduur worden gewaardeerd tegen kostprijs en op jaarlijkse basis getoetst op bijzondere waardeverminderingen of van zodra er een indicatie is op een eventuele waardevermindering.

L. Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

a. Definitie

Vastgoedbeleggingen zijn beleggingen in onroerende goederen die aangehouden worden om (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten te genereren. Vastgoedbeleggingen omvatten gebouwen die verhuurklaar zijn, met inbegrip van gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik, alsook de gebouwen in ontwikkeling of renovatie die toekomstige huurinkomsten zullen genereren.

b. Initiële opname en waardering

Vastgoedbeleggingen worden bij initiële opname gewaardeerd 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 openbare gereguleerde vastgoedvennootschap worden opgeslorpt, maakt deel uit van deze aanschaffingswaarde.

Indien de vastgoedbeleggingen verworven worden via de verwerving van 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 advieskosten, 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 'Vastgoedbeleggingen'. 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 met betrekking tot 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.

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 Crombrugge (de Crombrugge & 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".

d. Aanhouden van vastgoed en waarderingproces

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

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

e. Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

f. Activa bestemd voor verkoop

Activa bestemd voor verkoop betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie in plaats van door het voortgezette gebruik. Deze voorwaarde is enkel vervuld als de verkoop heel waarschijnlijk geacht wordt en als het actief dat wordt afgestoten beschikbaar is voor onmiddellijke verkoop in zijn huidige staat.

Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 'Vastgoedbeleggingen' aan reële waarde.

M. Andere materiële vaste activa

Andere materiële vaste activa hebben betrekking op alle materiële vaste activa waarover de Vennootschap zeggenschap heeft en die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen.

De andere materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd op voorwaarde dat de kostprijs van het actief betrouwbaar bepaald kan worden en de kosten zullen resulteren in een toename van de toekomstige economische voordelen.

Andere materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur, waarbij de afschrijving start op het moment dat het actief gebruiksklaar is. De volgende afschrijvingspercentages zijn van toepassing:

• 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 indicatie is van een eventuele waardevermindering, dan wordt de boekwaarde van het actief vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderingsoverlies opgenomen.

Andere materiële vaste activa met een onbepaalde levensduur worden gewaardeerd tegen kostprijs en op jaarlijkse basis getoetst op bijzondere waardeverminderingen of van zodra er een indicatie is op een eventuele waardevermindering.

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 waardeverminderingsoverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten. De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

a. 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. Winsten of verliezen die voortvloeien uit het niet langer opnemen van een materieel vast actief, gewaardeerd als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de netto-boekwaarde van het actief, worden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

N. Bijzondere waardeverminderingen

De boekwaarde van alle activa wordt minstens één keer per jaar geanalyseerd op eventuele indicaties voor bijzondere waardeverminderingen. Indien er indicaties van bijzondere waardeverminderingen bestaan, dan wordt voor elk betrokken actief een schatting van de realiseerbare waarde gemaakt. Wanneer de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde, dan wordt in de winst- en verliesrekening een bijzondere waardeverminderingsoverlies opgenomen ten belope van dit verschil.

Een opgenomen bijzondere waardevermindering kan worden teruggenomen indien deze bijzondere waardevermindering niet langer bestaat. De terugname is beperkt voor zover de boekwaarde van het actief niet hoger is dan de boekwaarde, na aftrek van de afschrijvingen, die zou zijn bepaald indien er geen bijzondere waardevermindering was opgenomen. Bijzondere waardeverminderingen met betrekking tot goodwill worden niet teruggenomen.

O. Financiële instrumenten

a. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel opgenomen aan reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere waardeverminderingsoverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening voor geschatte niet realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardeverminderingsoverlies 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. Financiële vaste activa

Financiële vaste activa worden opgenomen indien de aan- of verkoop van de financiële vaste activa 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 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 waardeverminderingsoverliezen ten einde rekening te houden met niet realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardeverminderingsoverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingsoverliezen. Bijzondere waardeverminderingsoverliezen 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 financiële activa 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. Afgeleide financiële instrumenten

De Groep maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten om het renterisico dat voortvloeit uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten te beperken.

Afgeleide financiële instrumenten of derivaten worden initieel opgenomen tegen reële waarde op de datum waarop een derivatencontract wordt afgesloten en worden vervolgens op elke verslagdatum geherwaardeerd naar hun reële waarde.

De resulterende winst of het resulterende verlies wordt onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen, tenzij het derivaat formeel is toegewezen als een afdekkingsinstrument dat in aanmerking komt voor hedge accounting. De Groep heeft op heden geen afdekkingsinstrumenten die geclassificeerd worden als afdekkingstransacties, waardoor wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk opgenomen worden in de winst- en verliesrekening.

Een derivaat met een positieve reële waarde wordt opgenomen als financieel actief, terwijl een derivaat met een negatieve reële waarde wordt opgenomen als financiële verplichting. Derivaten worden niet gesaldeerd in de jaarrekening, tenzij de Groep zowel het wettelijk recht als de intentie heeft om te salderen.

i. Eigen aandelen

Bij aankoop van eigen aandelen wordt de aanschaffingsprijs, inclusief direct toerekenbare transactiekosten en na aftrek van eventuele fiscale effecten, in mindering van het eigen vermogen opgenomen. Bij annulatie of verkoop van eigen aandelen wordt het transactieresultaat rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen (overgedragen resultaten).

P. Voorzieningen

Een voorziening wordt in de geconsolideerde balans opgenomen wanneer de Groep een bestaande verplichting (in rechte afdwingbaar of feitelijk) heeft als gevolg van een gebeurtenis uit het verleden, het waarschijnlijk is dat de afwikkeling van deze verplichting zal leiden tot een uitstroom van middelen en waarbij het bedrag op een betrouwbare wijze kan bepaald worden.

Het bedrag van de voorziening is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden die aan de verplichting verbonden zijn.

Indien het verschil tussen de nominale waarde en de verdisconteerde waarde van de toekomstig benodigde kasuitgaven materieel is, dan wordt de verdisconteerde waarde verwerkt. Deze verdisconteerde waarde zal jaarlijks geactualiseerd worden aan de hand van op balansdatum algemeen gehanteerde discontovoeten, die de tijdswaarde van geld uitdrukken.

Wanneer verwacht wordt dat sommige of alle economische voordelen die nodig zijn om een voorziening af te wikkelen zullen worden geïnd van een derde partij, wordt een vordering opgenomen als een actief indien het vrijwel zeker is dat de terugbetaling zal worden ontvangen en het bedrag van de vordering op betrouwbare wijze kan worden bepaald.

Q. Vergoedingen na uitdiensttreding

Vastned Retail Belgium heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde-bijdrage ('Defined Contribution') afgesloten bij een externe verzekeringsmaatschappij.

In België zijn werkgevers verplicht om een minimum-rendement op toegezegde-bijdrageregelingen te garanderen gedurende de hele loopbaan van de werknemer. Hierdoor voldoen deze contracten aan de definitie van een toegezegd-pensioenregeling ('Defined Benefit').

Voor zover het wettelijk gegarandeerde rendement voldoende is gedekt door de verzekeringsmaatschappij, heeft de Groep geen verdere betalingsverplichting jegens de verzekeringsmaatschappij of de werknemer buiten de pensioenpremies die zijn opgenomen in de winst of het verlies over het jaar waarin ze verschuldigd zijn.

R. Dividenduitkering

Dividenden maken deel uit van de reserves tot wanneer de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de dividenden toekent. Bijgevolg worden dividenden erkend als een verplichting na goedkeuring door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

S. Segmentrapportering

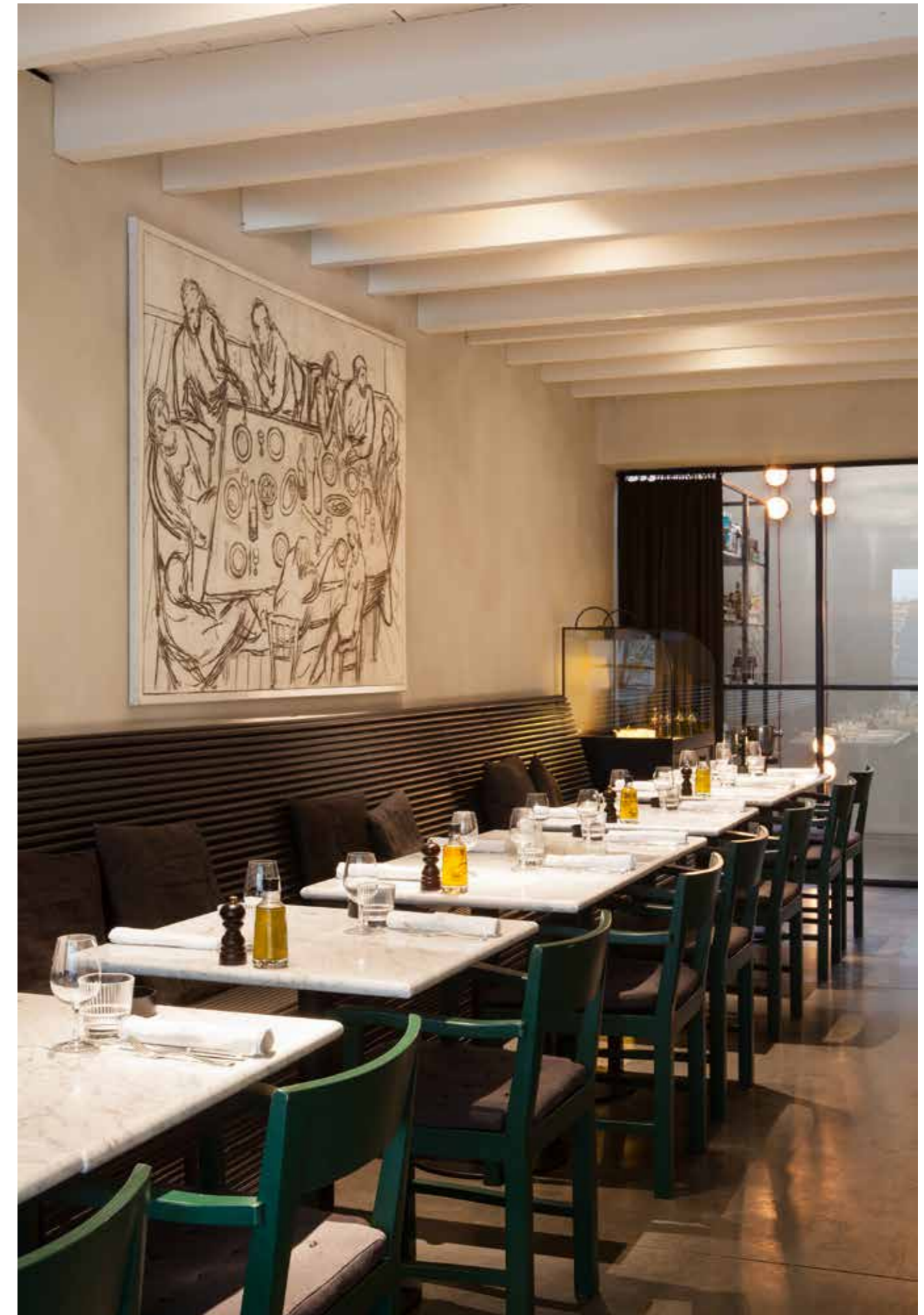
De gesegmenteerde informatie is voorgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt teneinde beslissingen te nemen. De "chief operating decision makers" zijn de effectieve leiders van de Vennootschap.

De operationele segmenten zijn bepaald daar zij op langere termijn blijf geven van soortgelijke financiële prestaties waarbij 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 de onroerende goederen gelegen zijn.

T. 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. Indien deze gebeurtenissen bijkomende informatie verschaffen over de feitelijk situatie van de Groep op balansdatum ('adjusting event'), dan wordt deze gebeurtenis verwerkt in de geconsolideerde jaarrekening. Alle andere gebeurtenissen na balansdatum ('non-adjusting events') worden vermeld in de toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening.



Antwerpen Graanmarkt • Graanmarkt 13

TOELICHTING 2 Gesegmenteerde informatie

Vastned Retail Belgium maakt gebruik van de geografische regio voor de rapportering per segment. Deze segmenteringsbasis geeft de drie geografische markten weer waarbinnen de Groep actief is: Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

De categorie 'corporate' omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op het niveau van de Groep worden gedragen.

Winst-en-verliesrekening per segment

Geografische segmentering (€ duizenden)	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Corporate		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Huurinkomsten	11.790	13.252	2.012	2.583	2.912	3.384	0	0	16.713	19.219
Met verhuur verbonden kosten	-368	17	-76	-18	-11	0	0	0	-455	-2
Nettohuurresultaat	11.422	13.269	1.936	2.565	2.900	3.384	0	0	16.258	19.217
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	164	45	25	1	4	0	0	0	193	46
Vastgoedresultaat	11.586	13.314	1.961	2.565	2.904	3.384	0	0	16.451	19.263
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	10.281	12.154	1.648	2.231	2.658	3.160	-510	-1.011	14.077	16.534
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-32	0	0	858	1.539	0	0	0	1.508	858
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.499	-10.963	-4.809	-747	-1.049	969	0	0	-22.357	-10.742
Ander portefeuilleresultaat	-391	-62	195	-223	-195	45	0	0	-390	-240
Operationeel resultaat van het segment	-6.640	1.129	-2.966	2.118	2.954	4.174	-510	-1.011	-7.162	6.410
Financieel resultaat	-11	-30	-3	-3	0	0	-1.341	-2.019	-1.355	-2.053
Belastingen	0	0	0	0	0	0	-7	-41	-7	-41
Nettoresultaat	-6.651	1.099	-2.969	2.114	2.954	4.174	-1.859	-3.070	-8.524	4.317

Kerncijfers per segment

Geografische segmentering (€ duizenden)	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Reële waarde van het vastgoed	240.401	258.231	31.790	36.597	58.237	65.924	330.427	360.752
• waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	295	641	0	0	6	0	301	641
• 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)	1.631	0	0	2.351	6.644	0	8.275	2.351
Investeringswaarde van het vastgoed ⁶	246.397	264.672	32.580	37.506	59.693	67.572	338.670	369.750
Boekhoudkundig rendement van het segment (%) ⁷	4,90%	5,13%	6,33%	7,06%	5,00%	5,13%	5,06%	5,33%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	59.439	61.223	12.879	12.880	8.848	11.812	81.166	85.915
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	98,0%	98,8%	91,0%	97,4%	92,3%	100,0%	96,2%	98,8%

⁶) Inclusief de investeringswaarde van de IFRS 16 gebruiksrechten.

⁷) Effectieve huurinkomsten (incl. COVID-19 huurkwijtscheldingen) ten opzichte van de reële waarde van het vastgoed.

TOELICHTING 3 Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

(€ duizenden)	2020	2019
Huur	17.458	19.791
Huurkortingen	-773	-572
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	28	0
Totaal huurinkomsten	16.713	19.219

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals: verleende huurgaranties door promotoren en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen. Huurkortingen worden gespreid in de winst- en verliesrekening opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract.

In boekjaar 2020 zijn de huurinkomsten gedaald met € 2,5 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling is voor € 1,7 miljoen toe te wijzen aan huurkijtscheldingen die definitief werden toegekend aan de huurders naar aanleiding van de sluiting van de winkels tijdens de eerste lockdown (€ 1,4 miljoen) en de tweede lockdown⁸ (€ 0,3

miljoen). Daarnaast stijgen de toegekende huurkortingen met € 0,2 miljoen ten gevolge van nieuw onderhandelde huurcontracten (volledig jaar opgenomen in 2020).

De huurinkomsten van de Vennootschap zijn verspreid over 112 verschillende huurders, hetgeen de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert en het debiteurenrisico beperkt. De tien belangrijkste huurders genereren 52% van de huurinkomsten (52% in 2019) en bestaan uit vooraanstaande bedrijven in hun sector en die een onderdeel zijn van internationale concerns. De belangrijkste huurder (Hennes & Mauritz – hierna 'H&M') vertegenwoordigt 18,1% van de huurinkomsten (18,6% in 2019). Op 31 december 2020 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M eveneens 18,1% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap.

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de contante waarde van de toekomstige huurinkomsten die de Vennootschap zal innen tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomsten. Hierbij is rekening gehouden met de bij wet aan huurder toegekende opzegmogelijkheid⁹ na afloop van de lopende driejaarlijkse periode.

(€ duizenden)	2020	2019
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
• Hoogstens één jaar	16.812	18.601
• Tussen één en vijf jaar	15.687	21.880
• Meer dan vijf jaar	0	0
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	32.499	40.481

De toekomstige minimum huurinkomsten, rekening houdende met de eerste opzegmogelijkheid, zijn gedaald met € 8,0 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling is het gevolg van leegstaande units (€ -1,8 miljoen), de verkoop van twee panden (€ -1,2 miljoen), het afsluiten

van pop-up overeenkomsten in boekjaar 2020 (€ -0,7 miljoen) en het cyclische effect van de opzegmogelijkheid (€ -4,7 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 2,2 jaar ten opzichte van 2,4 jaar op het einde van vorig boekjaar.

⁸) De vordering voor mogelijk nog toe te kennen huurkortingen (€ 0,4 miljoen) is opgenomen onder de 'Met verhuur verbonden kosten'.

⁹) Op basis van de handelshuurwetgeving (wet van 30 april 1951) hebben huurders de wettelijke mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen na het verstrijken van een periode van 3 jaar.

Indien we veronderstellen dat de huurders geen gebruik zullen maken van deze driejaarlijkse opzegmogelijkheid, dan bedraagt de contante waarde van de toekomstige huurinkomsten € 82,6 miljoen (€ 90,0 miljoen op 31 december 2019). Van deze daling is € 3,1 miljoen toe te wijzen aan de verkoop van het niet-strategische retailpark in Schaarbeek en de solitaire baanwinkel in Balen.

Van de resterende daling is € 3,2 miljoen te verklaren door leegstaande units en € 1,7 miljoen door pop-up overeenkomsten die werden afgesloten in boekjaar 2020. De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 6,3 jaar ten opzichte van 6,0 jaar op het einde van vorig boekjaar.

Met verhuur verbonden kosten

(€ duizenden)	2020	2019
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-455	-21
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	19
Totaal met verhuur verbonden kosten	-455	-2

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.

Op 31 december 2020 werd een bedrag van € 455.000 verwerkt als waardevermindering op uitstaande handelsvorderingen. Deze waardevermindering betreft een inschatting van de mogelijk nog toe te kennen huurkijtscheldingen voor de tweede lockdown en eventuele falingen van bestaande huurders.

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

(€ duizenden)	2020	2019
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	21	22
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.187	1.163
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.208	1.185
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-21	-22
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.187	-1.163
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.208	-1.185
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 nutsvoorzieningen.

De Vennootschap 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 de Vennootschap 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 4 Vastgoedkosten

Technische kosten

(€ duizenden)	2020	2019
Recurrente technische kosten	-97	-95
• Verzekeringspremies	-103	-101
• Recuperatie verzekeringspremies	6	6
Niet-recurrente technische kosten	-462	-156
• Groot onderhoud	-462	-156
• Schadegevallen	0	0
• Vergoeding van schadegevallen door verzekering	0	0
Totaal technische kosten	-559	-251

De technische kosten omvatten onderhoudskosten en verzekeringspremies.

Kosten verbonden aan groot onderhoud worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer ze geen verbetering van het rendement of de huur veroorzaken. In het geval van een renovatie is er sprake van een verbetering van het rendement of de huurinkomsten, waardoor deze laatste geactiveerd worden.

De toename in technische kosten (€ 306.000) is een gevolg van een éénmalige afboeking van voorziene onderhoudswerken in 2019 toen een dading werd afgesloten in de juridische procedure omtrent het complex Julianus te Tongeren. De technische kosten van boekjaar 2020 hebben betrekking op 2 grote dakrenovaties.

Commerciële kosten

(€ duizenden)	2020	2019
Makelaarscommissies	-28	-141
Publiciteitskosten	0	-1
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-141	-129
Totaal commerciële kosten	-169	-271

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

De commerciële kosten zijn in het huidige boekjaar gedaald met € 102.000, hoofdzakelijk toe te wijzen aan de daling van de makelaarscommissies.

Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen

(€ duizenden)	2020	2019
Leegstandslasten van het boekjaar	-80	-62
Leegstandslasten van vorige boek jaren	0	0
Onroerende voorheffing leegstand	-60	-90
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	24	64
Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-116	-88

Vastned Retail Belgium recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften

ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen. In de loop van boekjaar 2020 werd voor € 24.000 aan onroerende voorheffing gerecupereerd.

Beheerskosten van het vastgoed¹⁰

(€ duizenden)	2020	2019
Externe beheersvergoedingen	-17	-14
Vastgoeddeskundigen	-147	-158
Personeelsbeloningen:	-159	-188
• Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)	-88	-118
• Sociale zekerheid	-26	-36
• Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	-3	-6
• Overige personeelskosten	-42	-28
Bezoldiging leden directiecomité	-241	-238
Bezoldiging bestuurders	-32	-32
Advies- en controlekosten:	-184	-128
• Advocaten	-32	-19
• Externe dienstverstrekkers	-124	-96
• Consultants	-28	-13
Autokosten	-18	-27
Huisvestingskosten	-44	-49
Kantoorkosten:	-113	-100
• Informatica	-81	-63
• Overige kantoorkosten	-32	-37
Doorrekening beheersvergoedingen	22	22
Overige beheerskosten	-11	-11
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-944	-923

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 verhueringen, 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.

Het aantal werknemers verbonden aan het beheer van het patrimonium bedraagt 2,0 voltijds equivalenten voor boekjaar 2020, ten opzichte van 3,0 voltijds equivalenten en 2 directieleden op het einde van vorig boekjaar. De daling in voltijds equivalenten is een gevolg van het vervangen van één voltijds equivalent door een zelfstandige dienstverstrekker. Daarnaast hebben de leden van de directie een managementovereenkomst en worden deze hierdoor niet aanzien als voltijds equivalenten.

¹⁰⁾ De opsplitsing van de beheerskosten van het vastgoed werd in het huidige boekjaar aangepast. Het vergelijkende cijfers van vorig boekjaar werd eveneens aangepast in het kader van de vergelijkbaarheid.

Vastned Retail Belgium heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde-bijdrage ('Defined Contribution') afgesloten bij een externe verzekeringsmaatschappij. In België zijn werkgevers verplicht om een minimumrendement op toegezegde-bijdrageregelingen te garanderen gedurende de hele loopbaan van de werknemer. Hierdoor voldoen deze contracten aan de definitie van een toegezegd-pensioenregeling ('Defined Benefit'). Voor zover het wettelijk gegarandeerde rendement voldoende is gedekt door de verzekeringsmaatschappij,

Andere vastgoedkosten

(€ duizenden)	2020	2019
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-16	-13
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-38	8
Overige kosten/opbrengsten	-22	-24
Totaal andere vastgoedkosten	-76	-29

Andere vastgoedkosten omvatten onroerende voorheffing dewelke contractueel ten laste is van Vastned Retail Belgium, zoals de onroerende voorheffing die niet kan doorgerekend worden aan de residentiële huurders.

heeft de Groep geen verdere betalingsverplichting jegens de verzekeringsmaatschappij of de werknemer buiten de pensioenpremies die zijn opgenomen in de winst of het verlies over het jaar waarin ze verschuldigd zijn.

In boekjaar 2020 heeft de Vennootschap € 3.000 gestort aan de verzekeringsmaatschappij voor de werknemers die verbonden zijn aan het beheer van het patrimonium. De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2020 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

De stijging ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk een gevolg van de finale afrekening, voor de boekjaren 2017 tot en met 2020, van Galerie d'Harscamp te Namen.



Gent Zonnestraat • AS Adventure

TOELICHTING 5 Algemene kosten¹¹

(€ duizenden)	2020	2019
Belasting ICB	546	-248
Ereloon commissaris	-84	-77
Personeelsbeloningen	-224	-249
• Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)	-134	-123
• Sociale zekerheid	-40	-38
• Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	-5	-6
• Overige personeelskosten	-45	-82
Bezoldiging leden directiecomité	-217	-182
Bezoldiging bestuurders	-32	-32
Advies- en controlekosten	-115	-59
• Advocaten	-29	-11
• Externe dienstverstrekkers	-61	-37
• Consultants	-25	-11
Autokosten	-17	-21
Huisvestingskosten	-41	-41
Kantoorkosten	-107	-82
• Informatica	-78	-52
• Overige kantoorkosten	-29	-30
Taksen en wettelijke kosten	-227	-180
Totaal algemene kosten	-518	-1.171

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

De algemene kosten dalen met € 0,7 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar, omwille van een beslissing tot teruggave voor teveel betaalde ICB-taks, een jaarlijkse taks voor Belgische collectieve beleggingsinstellingen en verzekeringsondernemingen.

De overige personeelskosten omvatten in 2020 een vergoeding voor de aanwerving van de Financial Director, terwijl de kosten voor externe dienstverstrekkers betrekking hebben op de tijdelijke ondersteuning van de financiële afdeling na het vertrek van de operationele CFO.

Het aantal werknemers verbonden aan het beheer van de Vennootschap bedraagt 2,6 voltijds equivalenten voor boekjaar 2020, ten opzichte van 4,6 voltijds equivalenten op het einde van vorig boekjaar. De leden van de directie hebben een managementovereenkomst en worden

hierdoor niet aanzien als voltijds equivalenten, hetgeen een daling in voltijds equivalenten veroorzaakt ten opzichte van vorig boekjaar.

Vastned Retail Belgium heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde-bijdrage ('Defined Contribution') afgesloten bij een externe verzekeringsmaatschappij. In België zijn werkgevers verplicht om een minimumrendement op toegezegde-bijdrageregelingen te garanderen gedurende de hele loopbaan van de werknemer. Hierdoor voldoen deze contracten aan de definitie van een toegezegd-pensioenregeling ('Defined Benefit'). Voor zover het wettelijk gegarandeerde rendement voldoende is gedekt door de verzekeringsmaatschappij, heeft de Groep geen verdere betalingsverplichting jegens de verzekeringsmaatschappij of de werknemer buiten de pensioenpremies die zijn opgenomen in de winst of het verlies over het jaar waarin ze verschuldigd zijn.

In boekjaar 2020 heeft de Vennootschap € 5.000 gestort aan de verzekeringsmaatschappij voor de werknemers die verbonden zijn aan het beheer van de Vennootschap. De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2020 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

¹¹⁾ De opsplitsing van de algemene kosten werd in het huidige boekjaar aangepast. Het vergelijkende cijfers van vorig boekjaar werd eveneens aangepast in het kader van de vergelijkbaarheid.

TOELICHTING 6 Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	2020	2019
Boekwaarde (reële waarde) van de verkochte vastgoedbeleggingen	8.275	2.351
Verkoopprijs	9.784	3.210
Verkoopkosten	-1	-1
Netto verkoopopbrengst	9.783	3.209
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.508	858

In 2020 heeft Vastned Retail Belgium twee verkopen gerealiseerd voor een totale verkoopprijs van € 9,8 miljoen. De reële waarde van deze panden bedroeg € 8,3 miljoen op 30 september 2020, waardoor de Vennootschap een meerwaarde van € 1,5 miljoen heeft gerealiseerd.

De eerste verkoop betreft een niet-strategisch retailpark gelegen te Schaarbeek. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 8,2 miljoen, waarop Vastned Retail Belgium een meerwaarde van € 1,5 miljoen heeft gerealiseerd. Het retailpark heeft een totale winkeloppervlakte van 2.911m² en bestaat uit 4 verhuurbare units waarvan er één leegstond (ex-Brantano unit).

Daarnaast werd een solitaire baanwinkel in Balen verkocht voor een bedrag van € 1,6 miljoen, hetgeen in lijn was met de geschatte waarde. Het pand heeft een totale winkeloppervlakte van 1.838m² en bestaat uit 2 verhuurbare units waarvan er één reeds geruime tijd leeg stond.

Deze desinvesteringen passen volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om zich te focussen op de topsteden in België.

De gebouwen maken 2,5% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap en vertegenwoordigen circa € 0,4 miljoen huurinkomsten of 2% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van Vastned Retail Belgium.

TOELICHTING 7 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	2020	2019
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	1.952	3.540
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-24.309	-14.282
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.357	-10.742

De totale variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt € -22,4 miljoen waarvan € -0,1 miljoen toe te wijzen is aan de afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten.

De resterende daling van € 22,3 miljoen of 6,3% (bij een gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2019, exclusief investeringen en desinvesteringen) heeft betrekking op de huidige

vastgoedportefeuille. Deze afname is het gevolg van enerzijds een daling van de geschatte markthuren voor alle toekomstige periodes en anderzijds een aanpassing van de rendementen. De aanpassing van de rendementen is te wijten aan een verminderde activiteit op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed door de COVID-19 pandemie en de negatieve berichten over retailers in moeilijkheden.

TOELICHTING 8 Ander portefeuilleresultaat

(€ duizenden)	2020	2019
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-617	-30
Uitgestelde belastingen perimervenootschappen	227	-210
Totaal ander portefeuilleresultaat	-390	-240

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,4 miljoen in boekjaar 2020 en bestaat enerzijds uit de spreiding van de huurkortingen die werden verstrekt aan huurders en anderzijds uit de uitgestelde belastingen op de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimervenootschap EuroInvest Retail Properties NV.

De stijging ten opzichte van vorig boekjaar is het gevolg van huurkortingen die in de loop van 2019 werden verstrekt. Deze huurkortingen worden gespreid in het winst- en verliesrekening opgenomen tot de eerste opzeggemogelijkheid van de contracten. Deze stijging wordt deels gecompenseerd door een daling van de uitgestelde belastingen op de vastgoedbeleggingen aangehouden door de perimervenootschap. Deze daling is een gevolg van de daling in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

TOELICHTING 9 Financieel resultaat

(€ duizenden)	2020	2019
Financiële opbrengsten	0	4
Netto intrestkosten met vaste interestvoet	-1.455	-1.520
Netto intrestkosten met variabele interestvoet	-229	-208
Overige interestkosten	-17	-38
Anderen financiële kosten	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	348	-289
Totaal financieel resultaat	-1.356	-2.053

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt € -1,7 miljoen voor boekjaar 2020 en is licht gedaald ten opzichte van vorig boekjaar (€ -1,8 miljoen).

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,6% inclusief bankmarges voor 2020, ten opzichte van 1,7% in vorig boekjaar.

Netto intrestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

(€ duizenden)	2020	2019
Netto intrestkosten op langlopende financiële schulden	-1.617	-1.662
Netto intrestkosten op kortlopende financiële schulden	-84	-104
Totaal netto intrestkosten	-1.701	-1.766

De gemiddelde interestvoet voor langlopende financiële schulden bedraagt 1,7% inclusief bankmarges voor 2020 (1,7% voor 2019), en 1,0% inclusief bankmarges voor de kortlopende financiële schulden (1,0% voor 2019).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2021, gebaseerd op de bankleningen die werden opgenomen op 31 december 2020, bedraagt circa € 1,5 miljoen (€ 1,6 miljoen in 2020).

Voor het boekjaar 2020 is het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € -0,2 miljoen (€ -0,2 miljoen in 2019). 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 10 Belastingen op het resultaat

(€ duizenden)	2020	2019
Vennootschapsbelasting	-40	-40
Vennootschapsbelasting voorgaande periodes	33	0
Totaal belastingen	-7	-40

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 geen vennootschapsbelasting betaald.

In het kader van de hervormingen die werden doorgevoerd in de vennootschapsbelasting is het tarief van de exit tax in 2018 tijdelijk gedaald tot 12,5%. Vanaf het kalenderjaar startend op 1 januari 2020 is het tarief van de exit tax gestegen naar 15%. De impact van deze stijging in het tarief van de exit tax heeft enkel een impact op de toekomstige acquisities van vastgoedvennootschappen.

TOELICHTING 11 Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Bewegingen van het aantal aandelen

(€ duizenden)	2020	2019
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. De GVV dient ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uit te keren als vergoeding van het kapitaal:

- 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C (GVV-KB) opgenomen schema; en
- de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

(€ duizenden)	2020	2019
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	-8.524	4.317
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	163	70
• Waardeverminderingen	455	41
• Terugneming van waardeverminderingen	0	-19
• Andere niet-monetaire bestanddelen	1.062	-547
• Resultaat verkoop vastgoed	-1.508	-858
• Variaties in de reële waarde van vastgoed	21.358	11.715
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	13.006	14.719
Verplichte uitkering: 80%	10.405	11.775
Netto vermindering schuldenlast	-6.210	-750
Nettobedrag minimaal uit te keren	4.195	11.025
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	12.388	14.729
EPRA Resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	12.388	14.729

De andere niet-monetaire bestanddelen bevatten de volgende componenten: het ander portefeuilleresultaat uit de enkelvoudige jaarrekening, de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en de variaties in de reële waarde van financiële activa.

Het EPRA resultaat, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium NV, bedraagt € 12,4 miljoen in 2020 ten opzichte van € 14,7 miljoen in 2019. Op basis van de GVV-wetgeving is Vastned Retail Belgium verplicht om minimaal € 4,2 miljoen uit te keren als dividend. De raad van bestuur van Vastned Retail

Belgium stelt een brutodividend van € 2,05 per aandeel voor. Dit komt neer op een totale dividenduitkering van € 10,4 miljoen.

Vóór boekjaar 2020 keerde Vastned Retail Belgium steeds 100% van het enkelvoudige EPRA resultaat uit aan de aandeelhouders. Gezien de onzekere markt-omstandigheden en uit voorzichtigheid, stelt Vastned Retail Belgium voor om een lager brutodividend uit te keren. Hierdoor zal in boekjaar 2020 slechts 84% van het enkelvoudige EPRA resultaat uitgekeerd worden.

Berekening van het resultaat per aandeel

(€ per aandeel)	2020	2019
Gewoon nettoresultaat	-1,68	0,85
Verwaterd nettoresultaat	-1,68	0,85
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	2,44	2,90
EPRA Resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	2,44	2,90

Voorgesteld dividend per aandeel

Gezien de onzekere marktomstandigheden en uit voorzichtigheid, stelt Vastned Retail Belgium voor het boekjaar 2020 een brutodividend van € 2,05 per aandeel voor. Hierbij is rekening gehouden met de minimaal vereiste uitkering voorzien door de GVV-regelgeving, wat ook in lijn ligt met het uitkeringspercentage gehanteerd door andere GVV's. Dit voorstel komt, op basis van de slotkoers van € 24,00 op 31 december 2020, overeen met een brutodividendrendement van 8,5%

Het voorgestelde dividend zal op 28 april 2021 voorgelegd worden aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2020	2019
Dividend per aandeel (€)	2,05	2,90
Vergoeding van het kapitaal (€ duizenden)	10.411	14.728
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	84%	100%

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.

(€ duizenden)	2020	2019
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	152.016	162.871
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9.734	-10.071
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 variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-1.983	-1.694
Andere reserves	865	470
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juni 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeuilleresultaat	-20.467	-10.989
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IFRS 9) en van financiële vaste activa	-446	577
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	221.647	242.560
Eigen vermogen	235.033	258.285
Geplande dividenduitkering	10.411	14.728
Aantal aandelen (in eenheden)	5.078.525	5.078.525
Brutodividend per aandeel (€)	2,05	2,90
Eigen vermogen na dividenduitkering	224.622	243.557
Overblijvende reserve na uitkering	2.975	997

De reserves na uitkering van het dividend zullen toenemen met € 2,0 miljoen aangezien de Vennootschap niet het volledige EPRA resultaat zal uitkeren.

TOELICHTING 12 Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderingstabel

(€ duizenden)	2020				2019			
	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
Balans op 1 januari	258.231	36.597	65.924	360.752	267.896	39.426	64.955	372.278
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	295	0	6	301	642	0	0	642
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
Verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.631	0	-6.644	-8.275	0	-2.351	0	-2.351
Gebruiksrechten (IFRS 16)	4	2	0	6	595	228	0	823
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.499	-4.809	-1.049	-22.357	-10.901	-707	969	-10.639
Balans op 31 december	240.400	31.790	58.237	330.427	258.231	36.597	65.924	360.752
Overige informatie								
Investeringswaarde van het vastgoed	246.397	32.580	59.693	338.670	264.672	37.506	67.572	369.750

Op 31 december 2020 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (incl. IFRS 16 gebruiksrechten) van Vastned Retail Belgium € 330,4 miljoen (€ 360,7 miljoen). De afname van de reële waarde met € 30,3 miljoen ten opzichte van 31 december 2019 is het gecombineerde effect van:

- Investerings (€ 0,3 miljoen) in de bestaande vastgoedportefeuille.
- Desinvesteringen (€ -8,3 miljoen) van twee niet-strategische retaillocaties.
- Afname in de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (€ -22,2 miljoen). De afname is het gevolg van enerzijds een daling van de geschatte markthuren voor alle toekomstige periodes en anderzijds een aanpassing van de rendementen. De aanpassing van de rendementen is te wijten aan een verminderde activiteit op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed door de COVID-19 pandemie en de negatieve berichten over retailers in moeilijkheden.
- Afwaardering (€ -0,1 miljoen) van het IFRS 16 gebruiksrecht.

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2020 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 337,9 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. Het verschil van € 0,7 miljoen met de bovenstaande tabel is te verklaren door de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten.

Voor de verdere verklaring van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar Toelichting 7 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'.

Op 31 december 2020 zijn er geen vastgoedbeleggingen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen.

IFRS 13

IFRS 13 'Fair value measurement' introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverstopping over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. De vereiste informatieverstopping in IFRS 13 inzake waarderings tegen reële waarde dient ook ter vervanging van of als uitbreiding op de vereisten in andere IFRS-standaarden, waaronder IFRS 7 'Financiële instrumenten: Informatieverstopping'.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd aan reële waarde in overeenstemming met IAS 40 'Vastgoedbeleggingen'. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- Niveau 1: Officieel genoteerde (niet-aangepaste) marktprijzen voor identieke activa of verplichtingen in een actieve markt.
- Niveau 2: de reële waarde van activa of verplichtingen die niet verhandeld worden op een actieve markt, wordt bepaald aan de hand van waardebepalingstechnieken. Deze technieken maken zoveel mogelijk gebruik van waarneembare marktgegevens, wanneer beschikbaar, en steunen zo weinig mogelijk op entiteit-specifieke schattingen.
- Niveau 3: Activa en passiva waarvan de reële waarde wordt bepaald met waarderingstechnieken waarvan sommige parameters berusten op niet-waarneembare marktgegevens.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd aan reële waarde volgens niveau 3.

Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen van de Vennootschap worden op kwartaalbasis gewaardeerd aan reële waarde door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten zoals beschreven in de 'Grondslagen voor de financiële verslaggeving - Vastgoedbeleggingen'), wat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid zijn.

Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderings tot stand op basis van een bruto rendementsberekening, waarbij de bruto markthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderings worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten. Ook huurkortingen en huurvrije perioden worden in rekening gebracht. Voor gebouwen die gedeeltelijk of volledig beschikbaar zijn (leegstand), 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 waardebeoordeling 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 2020 bedraagt 5,64% (5,50% op 31 december 2019).

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

De meest belangrijke hypothese met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn (*exclusief panden in renovatie*):

	31.12.2020	31.12.2019
Gemiddelde brutomarkthuur per m² (€)	229	231
Vlaanderen	224	231
Wallonië	189	188
Brussel	323	276
Gemiddeld brutorendement (%)	5,2%	5,5%
Vlaanderen	5,2%	5,5%
Wallonië	6,7%	6,6%
Brussel	4,3%	4,9%
Gemiddeld nettorendement (%)	4,6%	5,1%
Vlaanderen	4,6%	5,1%
Wallonië	5,6%	5,8%
Brussel	4,0%	4,7%
Geschatte huurwaarde (GHW): min - max (€)	6.500 - 1.000.000	6.500 - 1.000.000
Vlaanderen	20.000 - 1.000.000	20.000 - 1.000.000
Wallonië	6.500 - 195.000	6.500 - 245.000
Brussel	42.000 - 650.000	34.000 - 650.000
Geschatte huurwaarde (GHW): Gemiddelde (€)	146.911	147.237
Vlaanderen	163.578	164.026
Wallonië	67.755	71.794
Brussel	262.409	220.519
Lange termijn leegstandshypothese (maanden)	6 tot 24	3 tot 24
Vlaanderen	6 tot 24	3 tot 24
Wallonië	6 tot 24	3 tot 24
Brussel	6 tot 24	3 tot 24
Kapitalisatiefactor (yield)	5,7%	5,8%
Vlaanderen	5,3%	5,4%
Wallonië	6,7%	6,5%
Brussel	5,2%	5,5%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	81.166	85.915
Vlaanderen	59.439	61.223
Wallonië	12.879	12.880
Brussel	8.848	11.812
Leegstandspercentage (%)	3,8%	1,0%

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 5,64% naar 6,64% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € 49,6 miljoen of 15,1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 5% tot 33,5%. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 5,64% naar 4,64% gemiddeld), zou de reële waarde van het vast-

goed toenemen met € 71,0 miljoen of 21,5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met 5% tot 23,5%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 18,6 miljoen naar € 17,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € 17,6 miljoen of 5,4%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,6% tot 30,1%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van

de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 18,6 miljoen naar € 19,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 17,7 miljoen of 5,4%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met 1,4% tot circa 27,1%.

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de Vennootschap aangeleverd wordt en op de door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen.

- Informatie die door de Vennootschap aangeleverd wordt omvat lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, service lasten, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheerssysteem van de Vennootschap en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de Vennootschap.
- De door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk

Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de lopende huren en de rendementen die gehanteerd worden in de schattingen van de vastgoedbeleggingen. Deze correlatie is buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarnemingen in 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 van de vastgoedbeleggingen tijdens de desbetreffende periode.

Andere materiële vaste activa (€ duizenden)

	2020	2019
Balans op 1 januari	665	488
Aanschaffingen	15	6
IFRS 16 gebruiksrechten	3	329
Buitengebruikstellingen	0	-31
Afschrijvingen	-114	-127
Balans op 31 december	569	665

Andere materiële vaste activa hebben voornamelijk betrekking op de zonnepanelen (netto boekwaarde van € 284.000) die de Vennootschap in eigen beheer heeft geplaatst op de baanwinkel gelegen aan de Boomsesteenweg 660 in Wilrijk. De opgewekte energie wordt voordelig aangeboden aan de huurders van deze units. De Vennootschap ontvangt een subsidie, in de vorm van groenestroomcertificaten, € 250 per 1.000 Kwh opgewekte stroom. De investering in zonnepanelen bedroeg in 2012 € 0,5 miljoen en genereerde in het huidige boekjaar een rendement van 5,98%. Dit is een daling ten opzichte van vorig jaar (9,43%) aangezien de panelen gedemonteerd zijn geweest gedurende de dakwerken aan het pand te Wilrijk.

De inkomsten van de zonnepanelen (subsidie en verkoop stroom) worden verwerkt winst- en verliesrekening onder 'Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven'.

De zonnepanelen worden jaarlijks gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarbij de reële waarde van de zonnepanelen bepaald wordt door de toekomstige gegarandeerde opbrengsten uit groenestroomcertificaten, bij een normaal aantal uren zonneschijn, te verdisconteren. De onafhankelijke vastgoeddeskundige houdt eveneens rekening met een normale onderhoudskost voor de bepaling van de reële waarde. Indien de reële waarde van de zonnepanelen lager is dan de boekwaarde zal overgegaan worden tot de verwerking van een bijzonder waardeverminderingverlies.

Naast zonnepanelen bestaan de andere materiële vaste activa uit IFRS 16 gebruiksrechten voor het kantoor (€ 233.000), inrichting van het kantoorgebouw (€ 35.000) en IT-materiaal (€ 16.000). De bedrijfswagens, die eigendom zijn van de Vennootschap, zijn bijna volledig afgeschreven (€ 1.000).

TOELICHTING 13 Vlottende activa

Handelsvorderingen

(€ duizenden)	2020	2019
Openstaande handelsvorderingen	1.011	617
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	3	34
Dubieuze debiteuren	224	230
Voorziening dubieuze debiteuren	-672	-230
Totaal handelsvorderingen	566	651

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

(€ duizenden)	2020	2019
Vorderingen < 30 dagen	378	247
Vorderingen 30-90 dagen	249	9
Vorderingen > 90 dagen	384	361
Totaal openstaande handelsvorderingen	1.011	617

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

(€ duizenden)	2020	2019
Terug te vorderen belastingen	0	0
Overige vorderingen	785	0
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	785	0

In de loop van 2020 heeft de Vennootschap een aanvraag ingediend voor de teruggave van teveel betaalde ICB-taks, een jaarlijks taks voor Belgische collectieve beleggingsinstellingen en verzekeringsondernemingen. De Vennootschap heeft in december 2020 de goedkeuring

van de Belgische fiscus ontvangen voor de teruggave van de ICB-taks voor de aanslagjaren 2016 tot en met 2020. In januari 2021 heeft de Vennootschap het geld ontvangen van de Belgische fiscus.



Gent Voldersstraat • G-Star RAW

Overlopende rekeningen

(€ duizenden)	2020	2019
Over te dragen financieringskosten	204	263
Verkregen opbrengsten: onroerende voorheffing	18	16
Over te dragen kosten: overige	311	201
Totaal overlopende rekeningen	533	480

TOELICHTING 14 Eigen vermogen

Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
15.06.1987	Oprichting	74	74	3	3
30.06.1996	Kapitaalverhoging	3.607	3.682	146	149
30.06.1997	Opslorping	62	3.744	8	156
31.07.1997	Kapitaalverhoging	1.305	5.049	71	227
22.12.1997	Opslorping	1.529	6.578	69	296
06.11.1998	Opslorping	3.050	9.628	137	434
23.12.1998	Opslorping	874	10.502	101	535
23.12.1998	Kapitaalverhoging	23.675	34.178	1.073	1.608
23.12.1998	Kapitaalverhoging	33.837	68.015	1.723	3.332
31.03.1999	Kapitaalvermindering	-3.345	64.670	0	3.332
01.11.1999	Fusie GL Trust	13.758	78.428	645.778	3.977.626
01.11.1999	Kapitaalverhoging (Vastned)	21.319	99.747	882.051	4.859.677
25.11.1999	Kapitaalvermindering (aanzuivering verliezen)	-7.018	92.729	0	4.859.677
29.02.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Mechelen Bruul)	2.263	94.992	90.829	4.950.506
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng La Louvière)	544	95.536	21.834	4.972.340
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Louizalaan 7)	1.306	96.842	52.402	5.024.742
20.09.2000	Fusie door overname Immorent, Nieuwe Antwerpse Luxe Buildings, Zeven Zeven en News Of The World	79	96.921	14.004	5.038.746
20.09.2000	Omzetting kapitaal in euro en afronding	79	97.000	0	5.038.746
08.05.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immobilière de l'Observatoire	3	97.003	7.273	5.049.019
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 van de Vennootschap bedraagt € 97.213.233,32 op 31 december 2020 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 Belgische Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 27 april 2016, i.e. vanaf 2 juni 2016. Deze toelating geldt tot 2 juni 2021. De raad van bestuur zal op 28 april 2021 aan de aandeelhouders, tijdens een buitengewone algemene vergadering, de hernieuwing en vervanging van de machtiging van het toegestane kapitaal vragen. De raad van bestuur zal hiervoor een bijzonder verslag opmaken volgens artikel 7:199, lid 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het 'WVV'). Deze machtiging toegestane kapitaal zal opnieuw gevraagd worden voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van de statutenwijziging beslist door de algemene vergadering.

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, dan wordt het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst, namelijk 'Uitgiftepremies'. Deze onbeschikbare rekening vormt net als het kapitaal een waarborg voor derden en de uitgiftepremies kunnen niet worden verminderd of afgeschaft behalve bij 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 2020 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging toegestane kapitaal.

Inkoop van eigen aandelen

De raad van bestuur was tot 2 juni 2019 gemachtigd om eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden, wanneer het noodzakelijk is om de Vennootschap een ernstig en dreigend nadeel te besparen.

Deze bevoegdheid wordt door de aandeelhouders, via een bijzondere algemene vergadering, toegekend aan de raad van bestuur voor een periode van 3 jaar, te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van de statutenwijziging beslist door de algemene vergadering. De raad van bestuur zal op 28 april 2021 aan de aandeelhouders, tijdens een buitengewone algemene vergadering, de hernieuwing van de machtiging tot inkoop eigen aandelen vragen.

De Vennootschap bezit op 31 december 2020 geen eigen aandelen.

Kapitaalverhoging

Kapitaalverhoging worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 7:177 tot en met 7:202 van het Wetboek vennootschappen en verenigingen, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld met betrekking tot het voorkeurrecht.

Bovendien moet de Vennootschap rekening houden met de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen, zoals 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 moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend a 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.

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. Daarenboven moeten de volgende voorwaarden, in overeenstemming met artikel 26 §2 van de GVV-Wet, 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.

Bovenstaande 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

Datum	Verrichting	2020	2019
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.

(€ duizenden)

Balans op 31 december 2018	160.225
Overboeking portefeuilleresultaat van de groep boekjaar 2018 naar reserves	-6.531
Balans op 31 december 2019	153.694
Overboeking portefeuilleresultaat van de groep boekjaar 2019 naar reserves	-10.982
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2019	1.418
Balans op 31 december 2019 restated volgens FSMA_2020_08 dd. 2/07/2020	144.130
Overboeking portefeuilleresultaat van de groep huidig boekjaar naar reserves	-22.747
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen huidig boekjaar	-4.133
Balans op 31 december 2020	117.251

Het verschil tussen de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (conform IAS 40 – ‘Vastgoedbeleggingen’) en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen 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. In de

enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium NV zal in overeenstemming met de FSMA mededeling van 2 juli 2020 (‘FSMA_2020_08 Uitkeringsplicht, resultaatverwerking en uitkeringsbeperking bij de Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen – aanbeveling’) een tweede mutatieoverzicht van het eigen vermogen opgemaakt worden. Dit mutatieoverzicht zal de overboeking van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen reeds in het boekjaar zelf verrichten.

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2020 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen.

TOELICHTING 15 Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(€ duizenden)	2020	2019
Handelsschulden	18	88
Voorschotten ontvangen van huurders	506	363
Te ontvangen facturen	171	399
Op te stellen creditnota's	396	0
Andere kortlopende schulden	114	103
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.205	954

Handelsschulden en andere kortlopende schulden zijn met € 251.000 gestegen in vergelijking met vorig boekjaar. De stijging is voornamelijk het gevolg van de voorziening voor op te maken creditnota's (€ 396.000). Deze voorziening heeft betrekking op huurkijwitscheldingen die worden verstrekt naar aanleiding van de tweede sluiting van niet-essentiële winkels in november 2020.

Een finaal akkoord voor deze huurkijwitscheldingen werd bekomen voor 31 december 2020 en de creditnota zelf werd uitgestuurd in januari 2021.

Deze stijging wordt deels gecompenseerd door een daling in te ontvangen facturen.

Andere kortlopende verplichtingen

(€ duizenden)	2020	2019
Te betalen dividenden	25	24
Waarborgen geïnd als gevolg van faillissementen	0	34
Andere kortlopende verplichtingen	545	545
Totaal andere kortlopende verplichtingen	570	603

De waarborgen die de Vennootschap heeft ontvangen als gevolg van faillissementen werden in de loop van boekjaar 2020 definitief verworven en bijgevolg in de winst- en verliesrekening erkend.

Overlopende rekeningen

(€ duizenden)	2020	2019
Toe te rekenen intrestkosten	337	289
Toe te rekenen onroerende voorheffing	14	15
Toe te rekenen leegstandskosten	83	89
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	516	345
Totaal overlopende rekeningen	950	738

TOELICHTING 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden

Voor een gedetailleerde beschrijving van de financiële structuur van de Vennootschap wordt verwezen naar het 'Verslag van het directiecomité'.

Opdeling volgens de vervalddag van de opgenomen kredieten

(€ duizenden)	2020				2019			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	500	91.602	0	92.102	5.950	92.454	0	98.404
TOTAAL	500	91.602	0	92.102	5.950	92.454	0	98.404
Procentueel aandeel	1%	99%	0%	100%	6%	94%	0%	100%

Waarborgen inzake financiering

In de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten tussen Vastned Retail Belgium en de kredietinstellingen werden een aantal waarborgen/convenanten opgenomen waaraan Vastned Retail Belgium zich dient te houden. De convenanten worden als volgt samengevat:

- Behouden van het statuut van openbare geregementeerde vastgoedvennootschap;
- Voldoen aan de financiële ratio vanuit de GVV-wetgeving (schuldgraad van maximaal 65%);
- Schuldgraad van maximaal 60% bij bepaalde kredietinstellingen;
- Interest cover ratio van minimaal 2;
- Verbod tot hypothekeren of verpanden van vastgoedbeleggingen; en
- Gelijke behandeling van alle schuldeisers.

Op 31 december 2020 was voldaan aan de convenanten en werden er geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch werden er hypothecaire volmachten toegestaan. Indien Vastned Retail Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, dan kunnen de financiële instellingen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

(€ duizenden)	2020				2019			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	500	91.602	0	92.102	5.950	92.454	0	98.404
Niet opgenomen kredietlijnen	9.500	23.398	0	32.898	4.050	22.546	0	26.596
TOTAAL	10.000	115.000	0	125.000	10.000	115.000	0	125.000
Procentueel aandeel	8%	92%	0%	100%	8%	92%	0%	100%

De bovenstaande tabel geeft een overzicht van de totale kredietfaciliteiten (€ 125,0 miljoen) waarover de Vennootschap beschikt. Deze tabel bevat een bedrag van € 32,9 miljoen aan beschikbare, niet-opgenomen,

kredietlijnen (€ 26,6 miljoen op 31 december 2019). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een voorwaardelijke schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn.

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

(€ duizenden)	2020					2019				
	Schulden met een resterende looptijd van					Schulden met een resterende looptijd van				
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel
Variabel	500	11.850		12.350	13%	5.950	13.000	0	18.950	19%
Vastrentend		79.752		79.752	87%		79.454	0	79.454	81%
TOTAAL	500	91.602	0	92.102	100%	5.950	92.454	0	98.404	100%

Bij de opdeling van het variable of vastrentende karakter van de opgenomen kredieten wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredietlijnen.

TOELICHTING 17 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

(€ duizenden)	Categorieën	Niveau	2020		2019	
			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	566	566	651	651
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	785	785	0	0
Kas en kasequivalenten	B	2	428	428	554	554
Financiële instrumenten op passief						
Langlopende verplichtingen:						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	92.405	92.405	93.405	93.405
• Kredietinstellingen	A	2	91.602	91.602	92.454	92.454
• Financiële Leasing	A	2	804	804	951	951
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	2.031	2.031	2.379	2.379
Andere langlopende verplichtingen	A	2	175	175	151	151
Kortlopende verplichtingen:						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	656	656	6.104	6.104
• Kredietinstellingen	A	2	500	500	5.950	5.950
• Financiële Leasing	A	2	156	156	154	154
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	1.205	1.205	954	954
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	570	570	603	603

In de overeenstemming met IFRS 9 'Financiële instrumenten' worden alle financiële activa en financiële verplichtingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs of reële waarde. De waardering is afhankelijk van de vooropgestelde classificatie van de financiële activa en financiële verplichtingen. De Groep heeft de volgende categorieën gedefinieerd:

- financiële activa of verplichtingen (met inbegrip van vorderingen en leningen) aan geamortiseerde kostprijs;
- geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs;
- activa of verplichtingen, gehouden aan reële waarde via de winst-en-verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument die onderworpen zijn aan een afdekkingsrelatie.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waardehiërarchie is gebaseerd op gegevens ter waardering van financiële activa en verplichtingen op waardingsdatum. Het onderscheid tussen de drie niveaus is het volgende:

- niveau 1: officieel genoteerde (niet-aangepaste) marktprijzen voor identieke activa of verplichtingen in een actieve markt.
- niveau 2: de reële waarde van financiële instrumenten die niet verhandeld worden op een actieve markt wordt bepaald aan de hand van waardebepalingstechnieken. Deze technieken maken zoveel mogelijk gebruik van waarneembare marktgegevens, wanneer beschikbaar, en steunen zo weinig mogelijk op entiteit-specifieke schattingen.
- niveau 3: financiële instrumenten waarvan de reële waarde wordt bepaald met waarderingstechnieken waarvan sommige parameters berusten op niet-waarneembare marktgegevens.

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 betrekking hebben op de interest rate swaps, 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

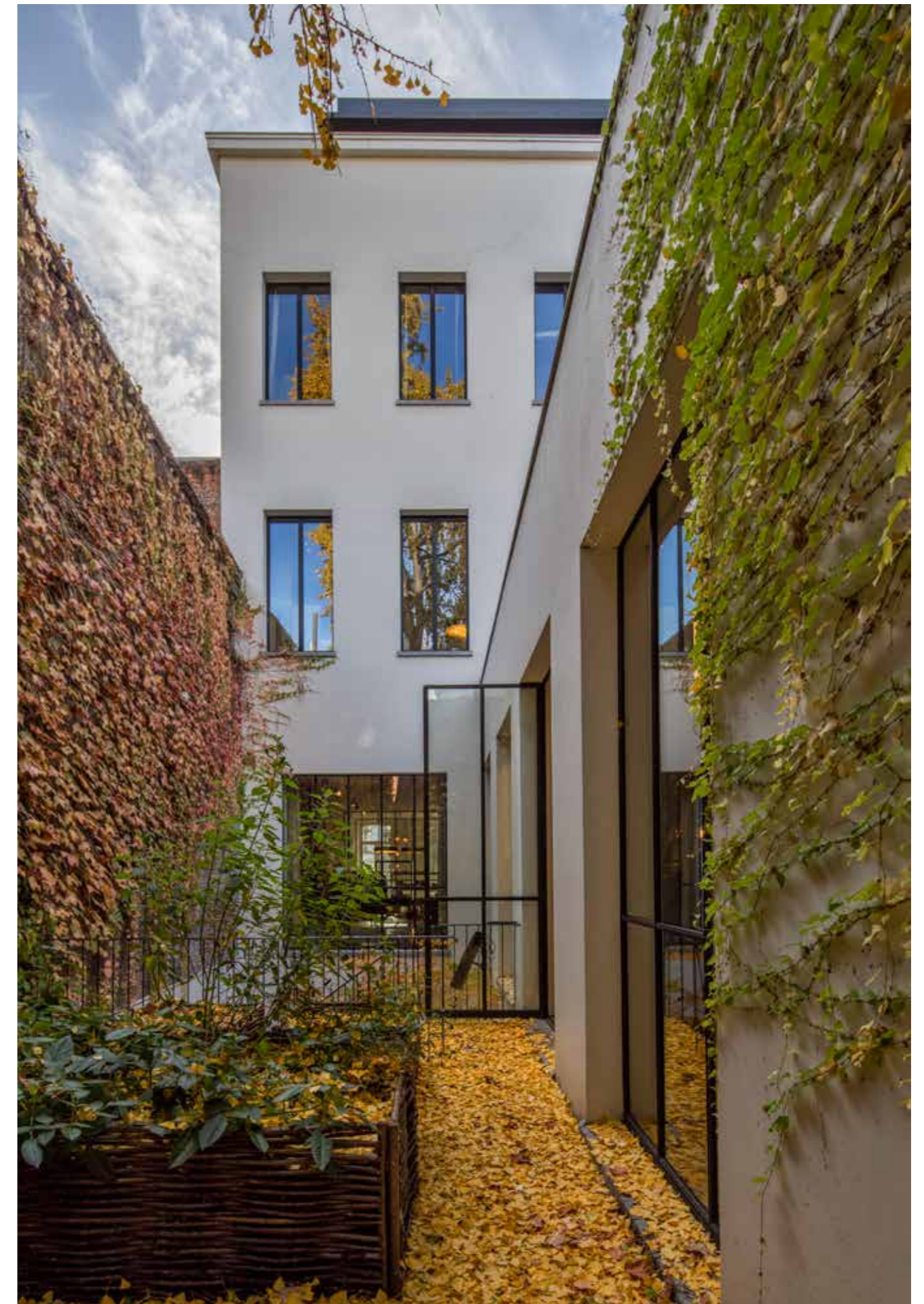
termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele intrestvoet dragen. Bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Vastned Retail Belgium maakt gebruik van interest rate swaps voor de indekking van de mogelijke wijzigingen van de intrestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (Euribor op korte termijn). De interest rate swaps worden niet als een kasstroomafdekking geïdentificeerd, waardoor wijzigingen in de reële waarde verwerkt worden in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2020 bezit de Vennootschap de volgende financiële derivaten:

(€ duizenden)	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
						Ja / Nee	31.12.2020	31.12.2019
1	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725%	€ 15.000	Nee	-352	-390
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375%	€ 10.000	Nee	-258	-290
3	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	€ 5.000	Nee	-127	-140
4	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520%	€ 15.000	Nee	-370	-488
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	€ 10.000	Nee	-339	-383
6	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	€ 15.000	Nee	-585	-688
Andere langlopende financiële verplichtingen							-2.031	-2.379



Antwerpen Graanmarkt • Graanmarkt 13

Beheer van de financiële risico's

De voornaamste financiële risico's van Vastned Retail Belgium zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico. Voor de beschrijving van deze risico's en het beheer van deze risico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële risico's en beheer' in het onderdeel 'Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risico-beheerssystemen' binnen het Verslag van de raad van bestuur.

Financieringsrisico

Vastned Retail Belgium streeft voor de financiering van de vastgoedbeleggingen naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft de Vennootschap ernaar om de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen door transparante informatievervalsing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel.

Ten aanzien van de langetermijnfinancieringen wordt 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 gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen bedraagt 3,5 jaar op 31 december 2020 ten opzichte van 4,5 jaar op 31 december 2019. Daarnaast werden de financieringsovereenkomsten afgesloten met vier verschillende Europese financiële instellingen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietlijnen die de Vennootschap ter beschikking heeft, wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële structuur' in het Verslag van het directiecomité alsook in 'Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden'.

Liquiditeitsrisico

Vastned Retail Belgium heeft op 31 december 2020 voor € 32,9 miljoen aan ongebruikte kredietlijnen ter beschikking. Deze ongebruikte / niet-opgenomen kredietlijnen laten de Vennootschap toe op eventuele schommelingen in de liquiditeitsbehoeften op te vangen.

Daarnaast dient de Vennootschap rekening te houden met een aantal convenanten die door de financiële instellingen worden opgelegd. De convenanten werden reeds besproken in 'Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden'. De Vennootschap voldoet op 31 december 2020 aan alle vooropgestelde convenanten, waardoor de Vennootschap in het komende jaar nog steeds gebruik kan maken van de kredietfaciliteiten.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietlijnen die de Vennootschap ter beschikking heeft, wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële structuur' in het Verslag van het directiecomité alsook in 'Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden'.

Renterisico

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement 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. Op 31 december 2020 bestaat 64% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps of door vaste rentevoeten. De resterende 36% heeft een variabele rentevoet.

Verder streeft de Vennootschap naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata met een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen bedraagt 3,5 jaar op 31 december 2020.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietlijnen die de Vennootschap ter beschikking heeft, wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële structuur' in het Verslag van het directiecomité alsook in 'Toelichting 9 Financieel resultaat' en 'Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden'.

Mutatieoverzicht van de schulden als gevolg van financieringsactiviteiten

(€ duizenden)	01.01.2020	Kasstromen	Wijzigingen in reële waarde	31.12.2020
Kortlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	5.950	-5.450	0	500
Langlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	92.454	-853	0	91.601
Leaseverplichtingen conform IFRS 16	1.105	-171	26	960
Te betalen dividenden	24	1	0	25
Derivaten	2.379	0	-348	2.031
Totaal schulden uit financieringsactiviteiten	101.912	-6.473	-322	95.117

(€ duizenden)	01.01.2019	Kasstromen	Wijzigingen in reële waarde	31.12.2019
Kortlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	4.850	1.100	0	5.950
Langlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	95.160	-2.706	0	92.454
Leaseverplichtingen conform IFRS 16	1.248	-149	6	1.105
Te betalen dividenden	24	0	0	24
Derivaten	2.090	0	289	2.379
Totaal schulden uit financieringsactiviteiten	102.125	-1.755	295	101.912

TOELICHTING 18 Berekening schuldgraad

De schuldgraad op 31 december 2020 bedraagt 28,5%.

(€ duizenden)	Toelichting	2020	2019
Langlopende financiële schulden	16	92.405	93.405
Andere langlopende verplichtingen		175	151
Kortlopende financiële schulden	16	656	6.104
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15	1.205	954
Andere kortlopende verplichtingen	15	570	603
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		95.011	102.813
Totaal activa voor schuldgraadberekening		333.494	363.315
Schuldgraad		28,5%	27,9%

TOELICHTING 19 Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de Vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar perimeter-vennootschappen (zie *Toelichting 20*) en haar bestuurders en directieleden.

Schulden aan verbonden ondernemingen

Op 31 december 2020 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 4* en *5*). Voor de opsplitsing van deze vergoedingen verwijzen we naar het remuneratieverslag. De totale vergoeding wordt als volgt opgesplitst tussen de bestuurders en directieleden.

(€ duizenden)	2020	2019
Bestuurders	65	65
Directieleden	458	407
Totaal	523	472

De vergoeding van de leden van het directiecomité omvat een basisvergoeding (een vaste vergoeding die jaarlijks geïndexeerd wordt overeenkomstig de management-overeenkomsten) en een variabele vergoeding (op basis van vooropgestelde kwantitatieve en kwalitatieve criteria). Voor één lid van het directiecomité worden de volgende kosten ten laste van de Vennootschap genomen: pensioenplan (IPT-plan met bepaalde bijdragen en

bijkomende dekkingen), hospitalisatieverzekering, arbeidsongeschiktheidsverzekering en een bedrijfsvoertuig. Deze kosten bedroegen € 32.000 voor boekjaar 2020.

De bestuurders ontvangen geen bijkomende voordelen ten laste van de Vennootschap.

TOELICHTING 20 Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (%)	Minderheidsbelang (€ duizenden)	
				2020	2019
EuroInvest Retail Properties NV	Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100%	0	0
Totaal minderheidsbelangen				0	0

TOELICHTING 21 Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

De onderstaande tabel wordt exclusief BTW opgemaakt terwijl de bezoldigingen van de commissaris, zoals opgenomen in 'Toelichting 5 Algemene kosten', de kostprijs inclusief BTW omvat.

(€ duizenden) Excl. BTW	2020	2019
Bezoldiging van de commissaris	69	64
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	0	0
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	1	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	70	67

TOELICHTING 22 Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2020 heeft de Vennootschap een voorwaardelijke verplichting inzake stabiliteitsproblemen voor haar winkelpand te Mechelen. Op basis van de contractuele aansprakelijkheid met de huurders, die niet onder de burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering valt, is de Vennootschap een eventuele schadevergoeding verschuldigd aan haar huurders. De aansprakelijkheid van de Vennootschap is op heden niet vastgesteld noch is het bedrag van de geleden schade momenteel bekend. Om deze reden werd geen voorziening aangelegd op 31 december 2020.

In eerste aanleg werd op 2 augustus 2019, door de Nederlandstalige ondernemingsrechtbank van Brussel, een vonnis geveld waarbij de Vennootschap 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 anderzijds door de Vennootschap een vordering wordt ingesteld tegen de aansprakelijke partijen.

TOELICHTING 23 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen materiële gebeurtenissen na balansdatum.

Verslag van de commissaris

VASTNED RETAIL BELGIUM NV,
OPENBARE GEREGLIMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP
NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN VASTNED RETAIL BELGIUM NV
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020

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 2020, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2020 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 5 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 2020 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 € 333.494 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 8.524 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 2020, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, 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 aange-stelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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

Kernpunten van de controle

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

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

• **Beschrijving van het punt en het auditrisico:**
De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (99%) van de activa van de Groep. Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm “Vastgoedbeleggingen” worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de 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,...). De externe deskundigen vestigen de aandacht op de materiële onzekerheidsclausule op waarderingsdatum met betrekking tot de gevolgen van COVID-19 op de Retail sector.

• 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, ...) evenals de Covid-19 impact op deze hypothesen en parameters.

- een beoordeling gemaakt dat de door de externe deskundigen opgenomen materiële onzekerheid in hun verslagen correct in het jaarverslag en in de toelichting bij de jaarrekening werd weergegeven.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 12 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 waarderingsgegevens 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 17 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 ISAs, 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 Geconsolideerde 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 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, 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, 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. 9–17
- Financiële resultaten p. 56–61
- EPRA Best Practices p. 67
- EPRA Kernprestatie-indicatoren p. 68–75
- Alternative prestatie maatstaven p. 175–181

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 enkele 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.

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 2021

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris

Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens *
Partner

* Handelend in naam van een BV

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

(€ duizenden)	2020	2019
Huurinkomsten	16.623	19.117
Met verhuur verbonden kosten	-411	40
NETTOHUURRESULTAAT	16.212	19.157
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.208	1.176
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.208	-1.176
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	193	46
VASTGOEDRESULTAAT	16.405	19.203
Technische kosten	-559	-251
Commerciële kosten	-169	-271
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-116	-88
Beheerskosten van het vastgoed	-916	-898
Andere vastgoedkosten	-76	-29
Vastgoedkosten	-1.833	-1.537
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14.572	17.666
Algemene kosten	-496	-1.153
Andere operationele opbrengsten en kosten	8	5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	14.084	16.518
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.508	858
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-21.358	-11.817
Ander portefeuilleresultaat	-617	-30
OPERATIONEEL RESULTAAT	-6.383	5.529

Winst-en verliesrekening (vervolg)

	2020	2019
OPERATIONEEL RESULTAAT	-6.383	5.529
Financiële opbrengsten	15	19
Netto-interestkosten	-1.701	-1.766
Andere financiële kosten	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	348	-289
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-794	866
Financieel resultaat	-2.134	-1.172
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	-8.517	4.357
Vennootschapsbelasting	-7	-40
Belastingen	-7	-40
NETTORESULTAAT	-8.524	4.317
Toelichting:		
EPRa resultaat *	12.388	14.729
Portefeilleresultaat *	-20.467	-10.989
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	-446	577
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-8.524	4.317
Minderheidsbelangen	0	0
	2020	2019
RESULTAAT PER AANDEEL		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€) *	-1,68	0,85
Verwaterd nettoresultaat (€) *	-1,68	0,85
EPRa resultaat (€) *	2,44	2,90

Globaalresultaat

(€ duizenden)	2020	2019
NETTORESULTAAT	-8.524	4.317
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	-8.524	4.317

Resultaatverwerking

(€ duizenden)	2020	2019
Nettoresultaat	-8.524	4.317
Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹⁰ van de vastgoedbeleggingen:		
• Boekjaar	22.747	10.982
• Realisatie vastgoed	-1.508	-858
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	-348	289
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	12.367	14.730
Toevoeging aan (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-1.956	-2
Vergoeding van het kapitaal	10.411	14.728

Balans

Activa (€ duizenden)	2020	2019
Vaste activa	330.870	361.112
Immateriële vaste activa	183	209
Vastgoedbeleggingen	328.648	357.974
Andere materiële vaste activa	569	665
Financiële vaste activa	1.467	2.261
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	2.418	1.775
Handelsvorderingen	566	651
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	906	101
Kas en kasequivalenten	418	543
Overlopende rekeningen	528	480
TOTAAL ACTIVA	333.288	362.887

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Eigen vermogen	235.033	258.285
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	142.161	152.572
Nettoresultaat van het boekjaar	-8.524	4.317
Verplichtingen	98.255	104.602
Langlopende verplichtingen	94.611	95.935
Langlopende financiële schulden	92.405	93.405
• Kredietinstellingen	91.601	92.454
• Financiële leasing	804	951
Andere langlopende financiële verplichtingen	2.031	2.379
Andere langlopende verplichtingen	175	151
Kortlopende verplichtingen	3.644	8.668
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	656	6.104
• Kredietinstellingen	500	5.950
• Financiële leasing	156	154
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.205	959
Andere kortlopende verplichtingen	570	603
Overlopende rekeningen	944	732
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	333.288	362.887

Schuldgraad (%)	31.12.2020	31.12.2019
Schuldgraad (max. 65%)	28,5%	27,9%

Nettowaarde per aandeel (€)	31.12.2020	31.12.2019
Nettowaarde (reële waarde) *	46,28	50,86
Nettowaarde (investeringswaarde) *	48,12	52,78
Nettoactiefwaarde EPRA *	46,72	51,41

Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

Op basis van de FSMA-mededeling FSMA_2020_08, dd.2/07/2020 omtrent 'Uitkeringsplicht, resultaatverwerking en uitkeringsbeperking bij Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen – aanbevelingen' heeft de Vennootschap een wijziging aangebracht in de presentatie van het mutatieoverzicht

van het enkelvoudig eigen vermogen. Als gevolg hiervan hebben we zowel een mutatieoverzicht volgens het GVV-KB (zie hieronder) als een mutatieoverzicht op basis van bovengenoemde FSMA-mededeling opgesteld (zie pagina 170-171).

	RESERVES										Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	
	Kapitaal	Uitgifte-premie	Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar			
(€ duizenden)													
Balans op 31 december 2018	97.213	4.183	170.148	-10.220	0	-1.484	396	964	159.805	7.240	0	268.442	
Globaalresultaat 2019										4.317		4.317	
Overboeking door resultaatverwerking 2018:													
• Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-7.278	149					-7.129	7.129			
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst-en verliesrekening						-210			-210	-210			
• Herwaardering deelneming ERP							73		73	-73			
• Overige mutaties								32	32	-32			
Dividenden boekjaar 2018										-14.474		-14.474	
Balans op 31 december 2019	97.213	4.183	162.871	-10.071	0	-1.694	469	996	152.572	4.317	0	258.285	
Globaalresultaat 2020										-8.524		-8.524	
Overboeking door resultaatverwerking 2019:													
• Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-12.124	277					-11.847	11.847			
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst-en verliesrekening						-289			-289	289			
• Herwaardering deelneming ERP							866		866	-866			
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves n.a.v. verkopen 2019			799	59					858	-858			
• Overige mutaties								1	1	-1			
Dividenden boekjaar 2019										-14.728		-14.728	
Balans op 31 december 2019	97.213	4.183	151.546	-9.735	0	-1.983	1.335	998	141.161	-8.524	0	235.033	

	RESERVES							Totaal reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Minderheids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Kapitaal	Uitgifte- premie	Reserve voor het saldo van de variaties in de investerings- waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkings- boekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding	Andere reserves	Over- gedragen resultaat van vorige boekjaren				
(€ duizenden)											
Balans op 31 december 2018	97.213	4.183	159.930	0	-1.484	396	964	159.806	7.240	0	268.442
Globaalresultaat 2019									4.317		4.317
Overboeking door resultaatverwerking 2018:											
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves			-7.129					-7.129	7.129		0
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					-210			-210	210		0
• Herwaardering deelneming ERP						73		73	-73		0
• Overige mutaties							32	32	-32		0
Dividend boekjaar 2018									-14.474		-14.474
Balans op 31 december 2019	97.213	4.183	152.801	0	-1.694	469	996	152.572	4.317	0	258.285

	RESERVES							Totaal reserves	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal ¹²	Minderheids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Kapitaal	Uitgifte- premie	Reserve voor het saldo van de variaties in de investerings- waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkings- boekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding	Andere reserves	Over- gedragen resultaat van vorige boekjaren				
(€ duizenden)											
Balans op 31 december 2019	97.213	4.183	152.801	0	-1.694	469	996	152.572	4.317	0	258.285
Overboeking door resultaatverwerking 2019:											
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves			-11.847					-11.847	11.847		
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					-289			-289	289		
• Overige mutaties – verkoop impact gerealiseerd resultaat						858		858	-858		
• Overige mutaties – verkoop impact reserves			1.418			-1.418					
• Herwaardering deelneming ERP						865		865	-865		
• Overige							2	2	-2		
Balans op 31 december 2019 restated volgens FSMA_2020_08 dd. 2/07/2020	97.213	4.183	142.371	0	-1.983	775	998	142.161	14.728	0	258.285
Dividenden boekjaar 2019									-14.728		-14.728
Overboeking door resultaatverwerking 2020 muv dividend ¹³ :											
• Resultaat 2020									-8.524		-8.524
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves			-21.975					-21.975	21.975		
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					348			348	-348		
• Overige mutaties – verkoop impact gerealiseerd resultaat						1.508		1.508	-1.508		
• Overige mutaties – verkoop impact reserves			-4.133			4.133					
• Overige mutaties – toewijzing overgedragen resultaat							1.956	1.956	-1.956		
• Herwaardering deelneming ERP						-772		-772	772		
Balans op 31 december 2020	97.213	4.183	116.264	0	-1.635	5.643	2.954	123.226	10.411	0	235.033

¹²⁾ Benaming werd in lijn gebracht met circulaire FSMA_2020_08 dd. 2/07/2020. Vóór boekjaar 2019 werd het nettoresultaat van het boekjaar in deze kolom weergegeven.

¹³⁾ In overeenstemming met circulaire FSMA_2020_8 dd. 2/07/2020.

Alternatieve prestatiemaatstaven



Begrippenlijst van de “Alternative Performance Measures”¹

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
Resultaat per aandeel	<ul style="list-style-type: none"> Nettoresultaat per aandeel: Nettoresultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen Brutodividend 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 portefeuilleresultaat, het financiële resultaat en de belastingen.
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Weergeven van de werkelijke financieringskost van de Vennootschap.
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de Vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen).	De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie ervan in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de Vennootschap en van de financiële markten.
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.

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 pagina 67.

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
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 IFRS 9) 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 IFRS 9) 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 brutodividend 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.
EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de Vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur.	Metten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen	Metten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de Vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de realisatie van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, verminderd met het belastingeffect hierop.	Metten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.

Resultaat per aandeel

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat	-8.524	4.317
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	-1,68	0,85
(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
EPRA resultaat	12.388	14.729
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividend (€)	2,44	2,90

Balansgegevens per aandeel

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	235.033	258.285
Uit te sluiten:		
• Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen	-9.447	-9.746
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	48,12	52,78
(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	235.033	258.285
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	46,28	50,86

Operationele marge

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	14.077	16.534
Nettohuurresultaat	16.258	19.217
Operationele marge (%)	86,59%	86,04%

Financieel resultaat

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

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Financieel resultaat	-1.355	-2.053
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	348	-289
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-1.703	-1.753

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Netto-intrestkosten	1.701	1.766
Gemiddelde schuld van de periode	102.227	101.098
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	1,6%	1,7%

Boekhoudkundig rendement

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Huurinkomsten	16.713	19.219
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	330.427	360.752
Boekhoudkundig rendement (%)	5,06%	5,33%

Portefeullieresultaat

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.508	858
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.357	-10.742
Ander portefeullieresultaat	-390	-240
Portefeullieresultaat	-21.239	-10.124

EPRA resultaat

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat	-8.524	4.317
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):		
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.357	10.742
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.508	-858
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-348	289
• Ander portefeullieresultaat	390	240
• Andere niet-uitkeerbaar elementen	21	-1
EPRA resultaat	12.388	14.729

EPRA resultaat per aandeel

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
EPRA resultaat (in duizenden €)	12.388	14.729
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€/aandeel)	2,44	2,90

EPRA NAW

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoactiefwaarde	235.033	258.285
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	46,28	50,86
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	235.033	258.285
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	2.031	2.379
Va. Uitgestelde belastingen	200	427
EPRA NAW	237.264	261.091
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	46,72	51,41

EPRA NNNAW

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoactiefwaarde	235.033	258.285
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	46,28	50,86
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	235.033	258.285
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	2.031	2.379
Va. Uitgestelde belastingen	200	427
EPRA NAW	237.264	261.091
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	46,72	51,41
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-2.031	-2.379
II. Herwaarderings van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
III. Uitgestelde belastingen	-200	-427
EPRA NNNAW	235.033	258.285
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NNNAW (€/aandeel)	46,28	50,86

EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV)

(€ duizenden)	31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	235.033	235.033	235.033
Verwaterde NAW aan reële waarde	235.033	235.033	235.033
Uit te sluiten:			
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.231	2.048	-
• Reële waarde van financiële instrumenten	200	200	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	2.031	2.031	
		-183	
Toe te voegen			
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	8.243	-	-
• Real estate transfer tax	8.243		
NAW	245.507	237.081	235.033
Verwaterd aantal aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	48,34	46,68	46,28

(€ duizenden)	31.12.2019		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	258.285	258.285	258.285
Verwaterde NAW aan reële waarde	258.285	258.285	258.285
Uit te sluiten:			
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.806	2.597	-
• Reële waarde van financiële instrumenten	427	427	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	2.379	2.379	
		-209	
Toe te voegen			
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	8.998	-	-
• Real estate transfer tax	8.998		
NAW	270.089	260.882	258.285
Verwaterd aantal aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	53,18	51,37	50,86

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

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

De Vennootschap is ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

De Vennootschap is een genoteerde vennootschap in de zin van artikel 1:11 van het Wetboek 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 zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- II. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- III. optierechten op vastgoed;
- IV. aandelen van openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;
- V. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- VI. aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- VII. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
- VIII. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

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

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

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

Daartoe:

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

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

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

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

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

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;
- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheken 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 perimetervenootschap 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.



Brussel Elsenesesteenweg • ZARA

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), door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met naleving van de voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen, van deze statuten en van de toepasselijke wetgeving op de 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 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 524bis van het Wetboek van vennootschappen een directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de raad. De over te dragen bevoegdheden aan het directiecomité zijn alle bestuursbevoegdheden met uitzondering van de bestuursbevoegdheden die

betrekking kunnen vvan bestuur zijn voorbehouden of op handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 7:97 van het Wetboek 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 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 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. Daarnaast is er een vergoeding van € 7.000 (excl. BTW, excl. kosten) voor de controle van de perimetervenootschappen.

Liquidity provider

Sinds december 2001 is met Bank Degroof Petercam, Nijverheidsstraat 44 te 1000 Brussel, een liquiditeits-overeenkomst 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.
- CBRE Belgium, 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.



Brussel Louizalaan • ICI Paris XL

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;
 - 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 schuldgraad 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 strenger regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijkse schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen investeren in vaste goederen die één enkel vastgoedgeheel vormen, behoudens uitzonderingen

- een GVV mag zich niet engageren in “ontwikkelingsactiviteiten” tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het EPRA resultaat voor minstens 80% wordt uitgekeerd
- een roerende voorheffing van 30% af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen)
- de mogelijkheid om perimetrovennootschappen 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 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 perimetrovennootschappen 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%.

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.

Brutodividend

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

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend 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.

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.

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.

Nettodividend

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

Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend 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.

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 gereguleerde vastgoedvennootschappen vastgesteld op 65%.

Verwaterd nettoresultaat

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

Inhoud
Vastned Retail Belgium

Ontwerp en opmaak
TYPE 3 / Frank van Munster

Beeldmateriaal
Piet Mares fotografie
© Kwinten Verspeurt
Vastned Retail Belgium

Drukkerij
Buroform

