





jaar  
verslag

20

16



# Vastned Retail Belgium

- een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
- aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (VASTB)
- gespecialiseerd in investeringen in commercieel vastgoed: premium city high street shops, high street shops en non-high street shops
- qua investeringsstrategie gericht op winkelvastgoed met oog voor criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging als qua aard van de huurders
- voorzien van een gezonde financiële structuur.

20

16

Antwerpen - Leysstraat - Armani Jeans



# Inhoudsopgave

# jaar verslag

<b>Kerncijfers</b>	<b>7</b>	<b>Financieel verslag</b>	<b>93</b>
<b>Brief aan de aandeelhouders</b>	<b>19</b>	Index	95
<b>Verslag van de raad van bestuur</b>	<b>23</b>	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	96
Profiel	24	Geconsolideerd globaaloverzicht	97
Investeringsstrategie	26	Geconsolideerde balans	98
Corporate governance verklaring	28	Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	100
<b>Verslag van het directiecomité</b>	<b>47</b>	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	102
De markt van het winkelvegoed in 2016	48	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	103
Belangrijke ontwikkelingen in 2016	50	Verslag van de commissaris	146
Financiële resultaten	56	Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium nv	148
Financiële structuur	62	<b>Alternative Performance Measures</b>	<b>155</b>
Winstbestemming 2016	66	<b>Algemene inlichtingen</b>	<b>161</b>
EPRA Best Practices	68	Identificatie	162
EPRA Kernprestatie-indicatoren	69	Uittreksel van de statuten	167
Vooruitzichten voor 2017	74	Commissaris	170
<b>Verslag betreffende het aandeel</b>	<b>77</b>	Liquidity provider	170
Beursgegevens	78	Vastgoeddeskundigen	170
Dividend en aantal aandelen	82	Gereguleerde vastgoedvennootschap - wettelijk kader	172
Aandeelhouders	83	Verklaring bij het jaarverslag	173
Financiële kalender 2017	83	Begrippenlijst	174
<b>Vastgoedverslag</b>	<b>85</b>		
Samenstelling van de portefeuille	86		
Overzicht van de vastgoedportefeuille	89		
Evolutie van de vastgoedportefeuille	90		
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	91		







# Kern cijfers

# KERNCIJFERS

## Risicospreiding in de vastgoedportefeuille

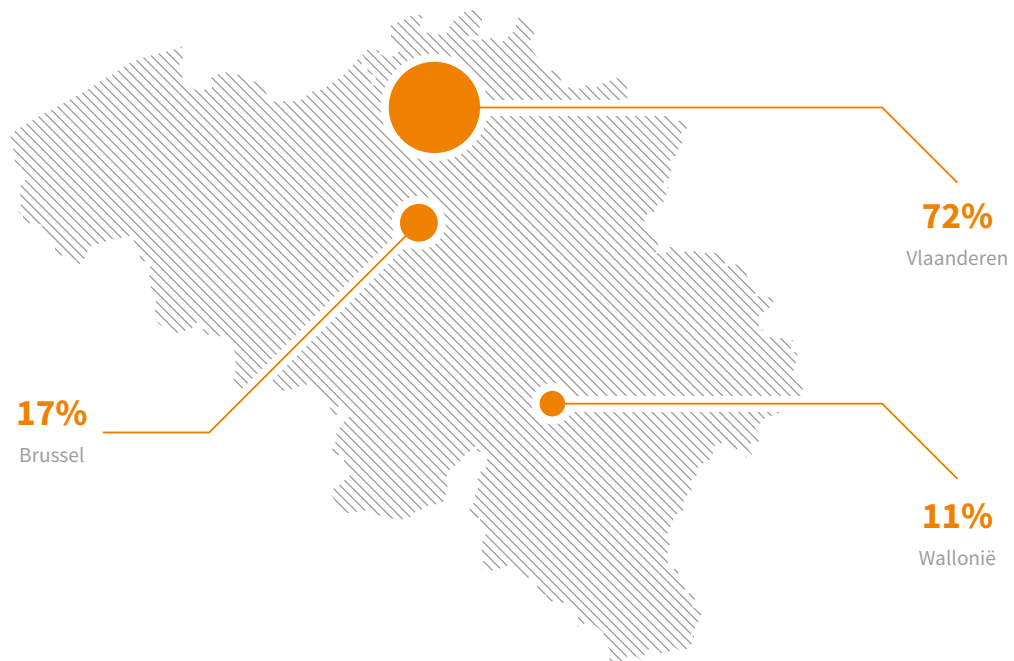
### Spreiding naar type winkelpand



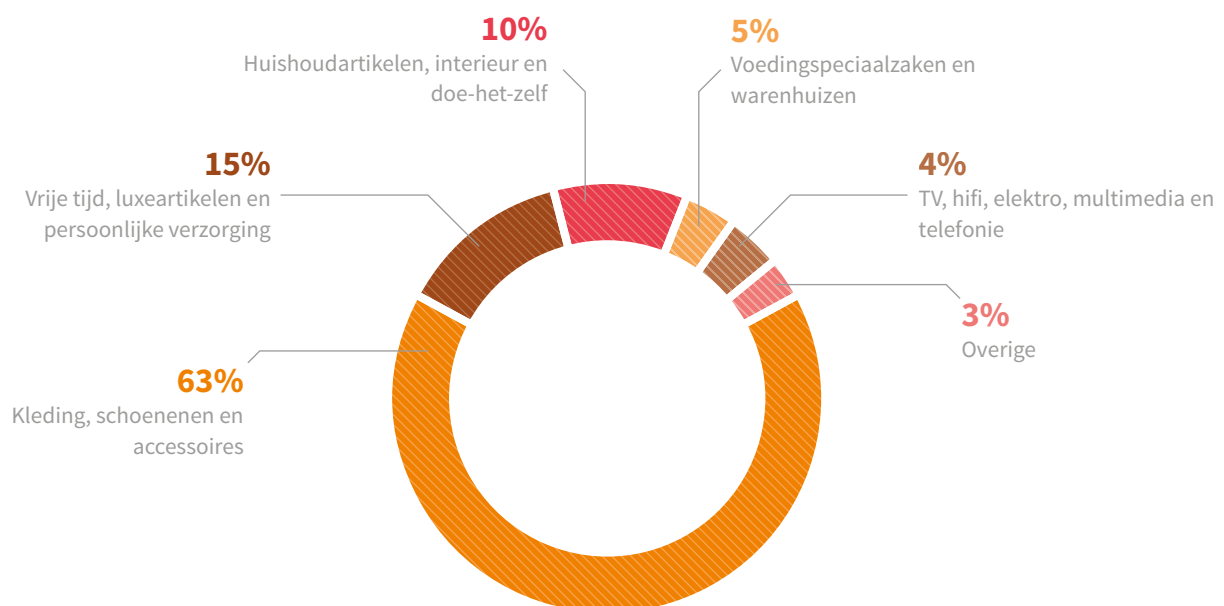
Verdere uitvoering van de strategie om op termijn het aandeel premium city high street shops in de vastgoedportefeuille boven 75% te brengen.

Op 31 december 2016 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille uit premium city high street shops, 16% uit high street shops en 25 % uit non-high street shops (retailparken en baanwinkels).

## Geografische spreiding



## Spreiding naar aard van de huurders



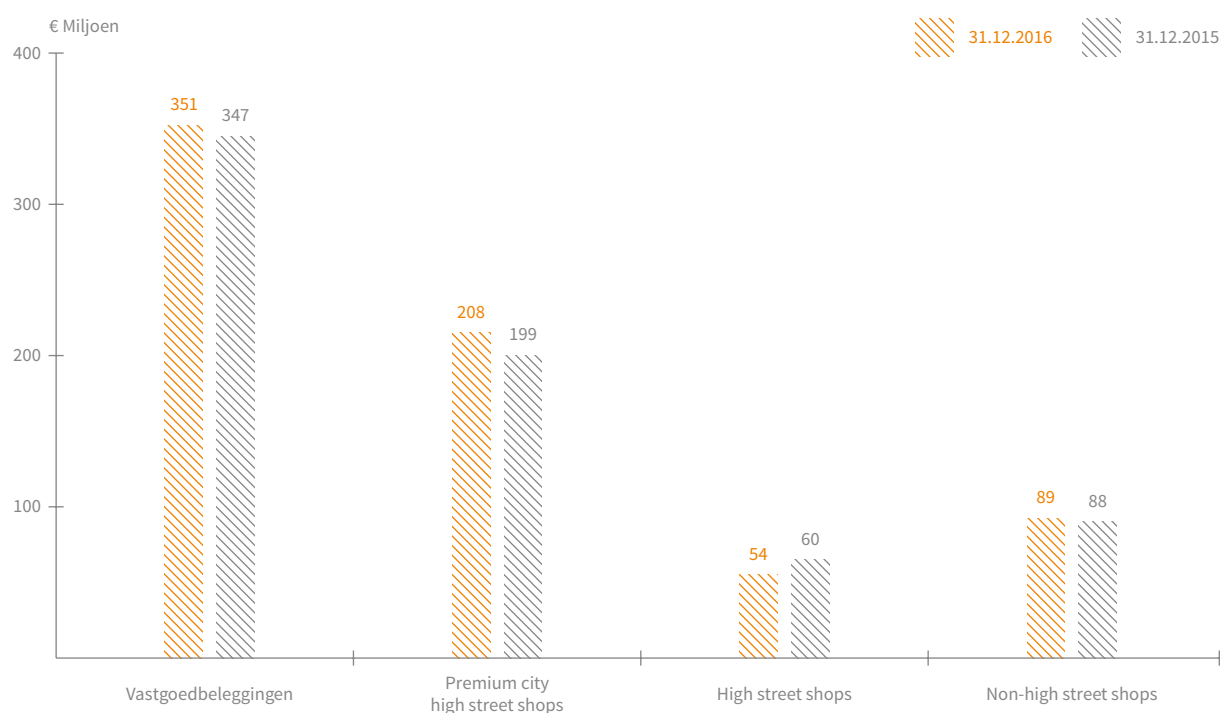
## Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (miljoen €)

Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met circa 3%<sup>1</sup> in boekjaar 2016, voornamelijk door de aanscherping van de rendementen van de premium city high street shops en nieuwe verhuringen.

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2016	31.12.2015
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	350.719	346.674
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	90.255	90.220
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	98%	98%

Desinvestering in 2016 van 1 niet strategische binnenstadswinkel op een secundaire locatie voor € 5 miljoen of circa 1,5% van de totale vastgoedportefeuille.

## Evolutie van de reële vastgoedwaarde (miljoen €)

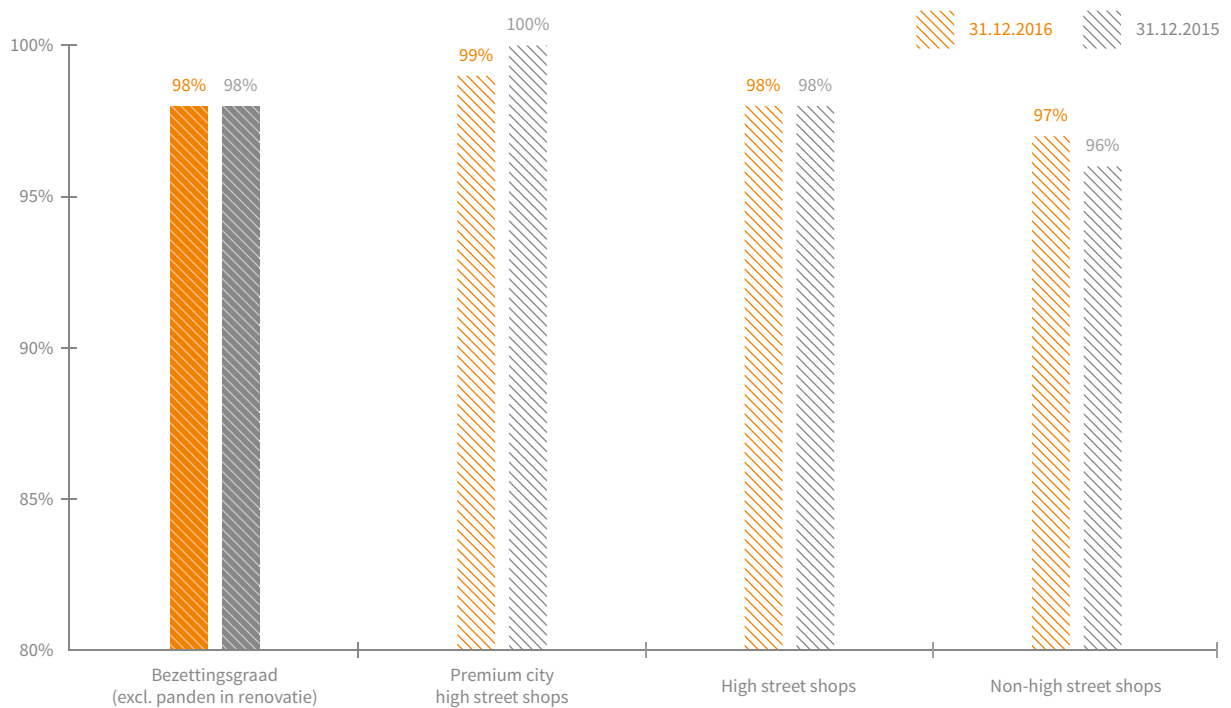


<sup>1</sup> Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2015

## Bezettingsgraad (%)

Realisatie van 14 verhuurtransacties in 2016 die circa 6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen met een gemiddelde huurgroei van 5% tot gevolg.

Bezettingsgraad op 31 december 2016: 98%  
(98% op 31 december 2015).



## Resultaten in 2016

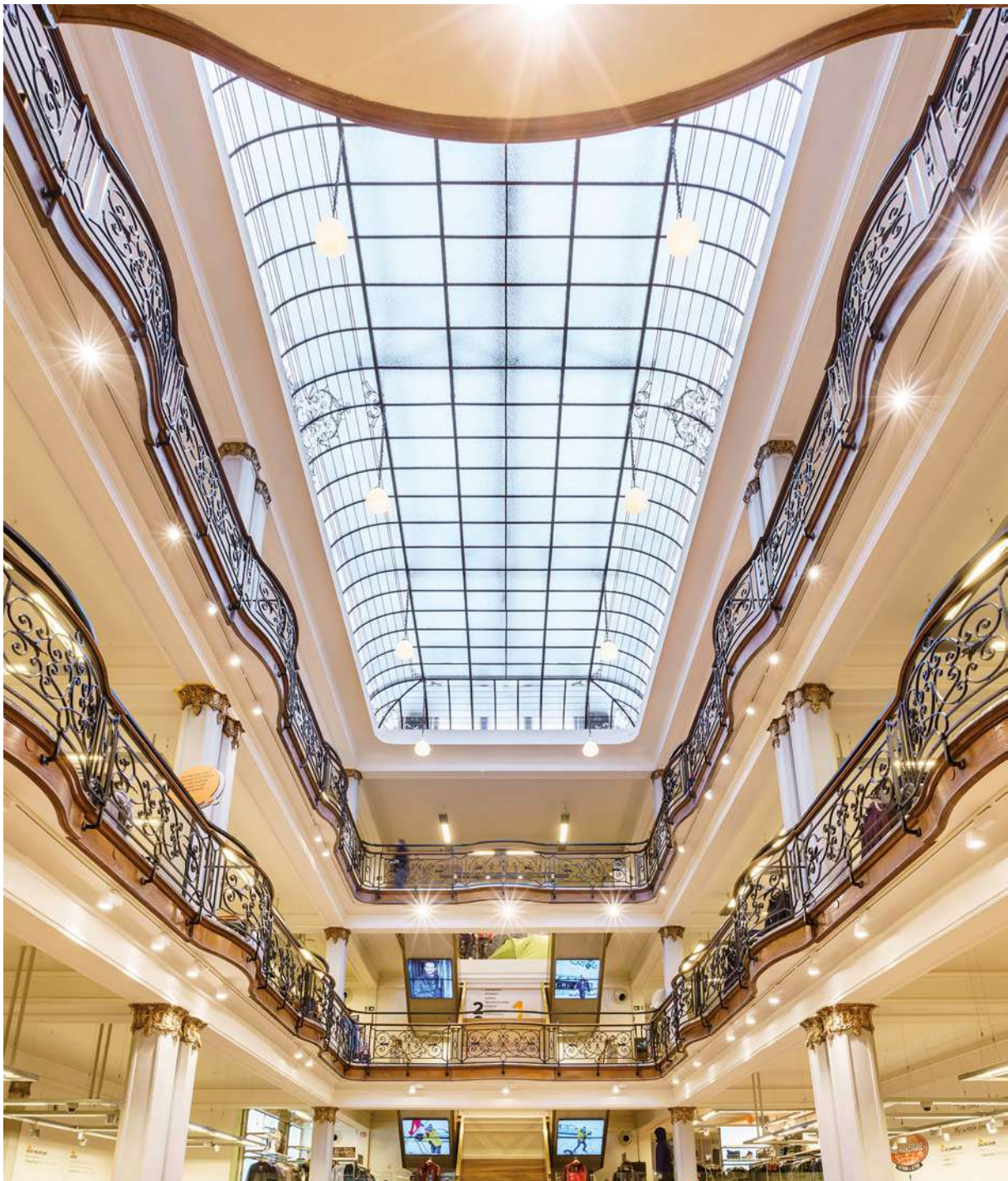
Daling van het EPRA resultaat in het boekjaar 2016 tot € 2,45 per aandeel (€ 2,51 voor boekjaar 2015) voornamelijk door de desinvestering van 14 niet-strategische panden einde 2015.

IN DUIZENDEN €	2016	2015
EPRA Resultaat	12.463	12.745
Portefeuilleresultaat	7.135	2.308
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	935	249
<b>Nettoresultaat</b>	<b>20.533</b>	<b>15.302</b>

RESULTAAT PER AANDEEL	2016	2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€) <sup>*2</sup>	4,04	3,01
Brutodividend (€) <sup>*</sup>	2,45	2,51
Nettodividend <sup>3</sup> (€)	1,7150	1,8323

- In overeenstemming met de richtlijnen uitgevaardigd door de European Securities and Market Authority (ESMA), welke van toepassing zijn sinds 3 juli 2016, worden voortaan de door Vastned Retail Belgium gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) opgenomen. Deze APM's worden verder in het jaarverslag aangeduid met een \*. De definities en het gebruik van de APM's, alsook de reconciliatietabellen worden weergegeven in het hoofdstuk "Alternative Performance Measures" op pag. 155 en volgende van dit jaarverslag. Op de website [www.vastned.be](http://www.vastned.be) zal een apart Lexicon met betrekking tot deze APM's worden opgenomen voor toekomstige referentie. Ten gevolge van deze richtlijn is de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat" niet langer bruikbaar en werd deze gewijzigd in "EPRA resultaat". Inhoudelijk is er geen verschil met de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat".
- 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.

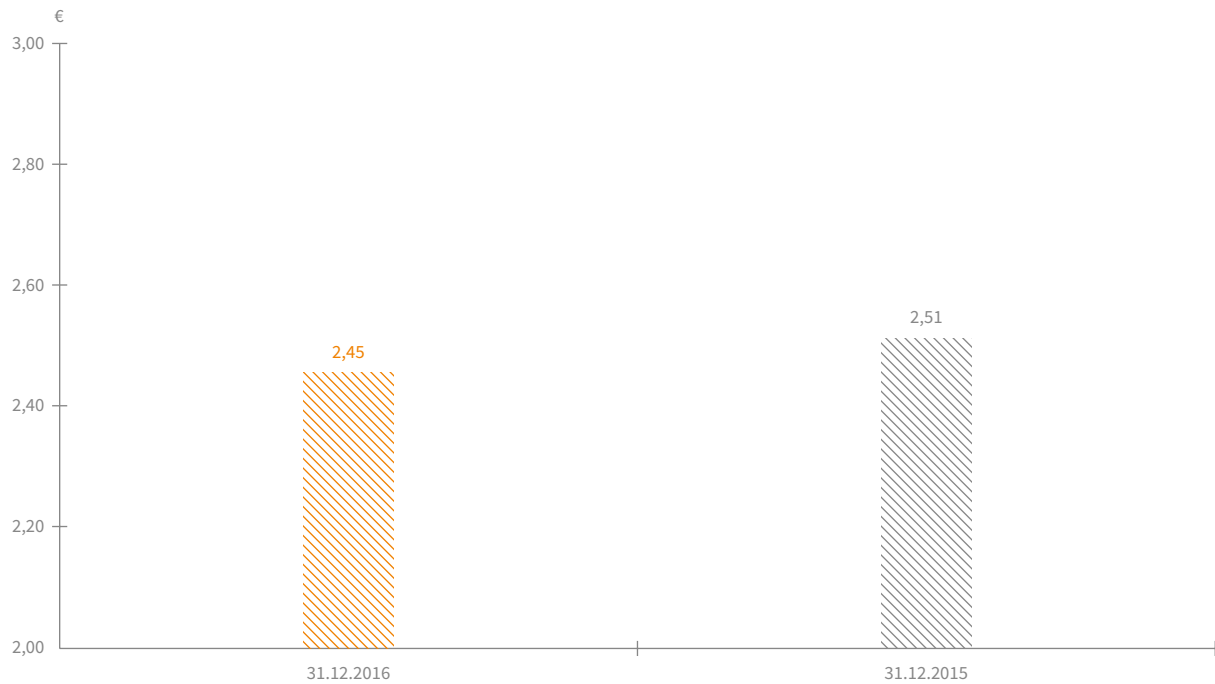
Toonaangevende herontwikkeling en grondige restauratie van een aan AS Adventure verhuurde premium city high street shop van 3.000 m<sup>2</sup> in de Zonnestraat in Gent afgerond.



Gent - Zonnestraat - AS Adventure

## Dividendrendement

Bruto dividenduitkering: € 2,45 per aandeel



## Beurskoers



Op 31 december 2016 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium-aandeel € 53,85 waarmee het een bruto dividendrendement van 4,6% biedt.

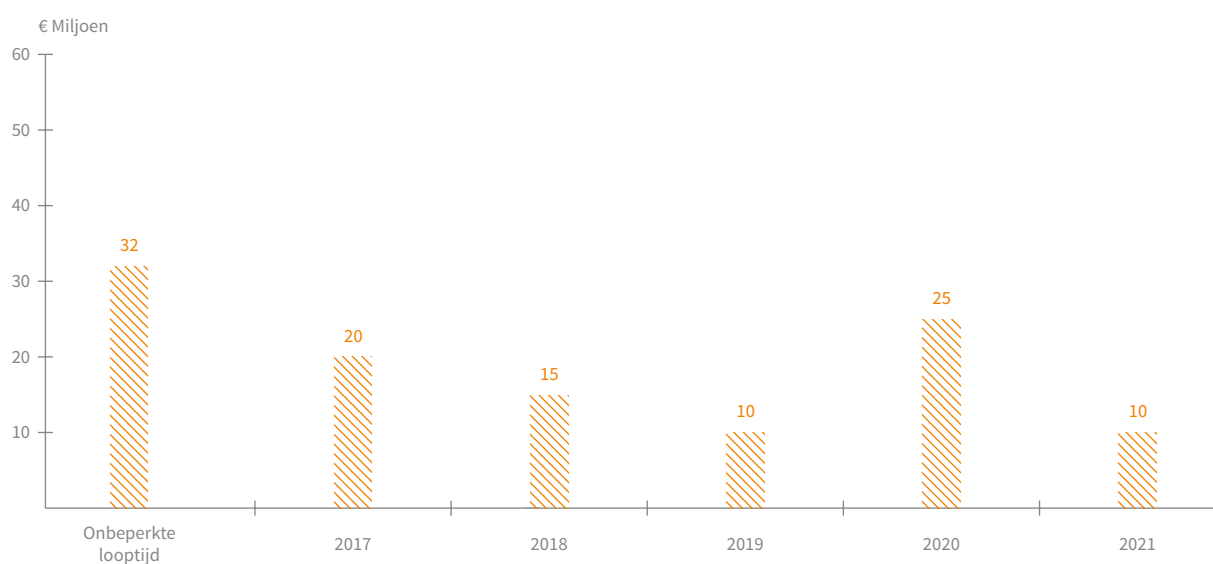


## Sterke balans: schuldgraad 27%

KERNCIJFERS	31.12.2016	31.12.2015
Eigen vermogen (€ 000)	252.281	244.495
Vreemd vermogen (€ 000)	100.631	103.783
Schuldgraad (%)	27%	28%

KERNCIJFERS PER AANDEEL	31.12.2016	31.12.2015
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)*	49,68	48,14
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)*	51,36	49,9
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	53,85	55,97
Premie tov reële nettowaarde (%)	8%	16%

## Vervaldagen kredietlijnen



## EPRA<sup>4</sup>

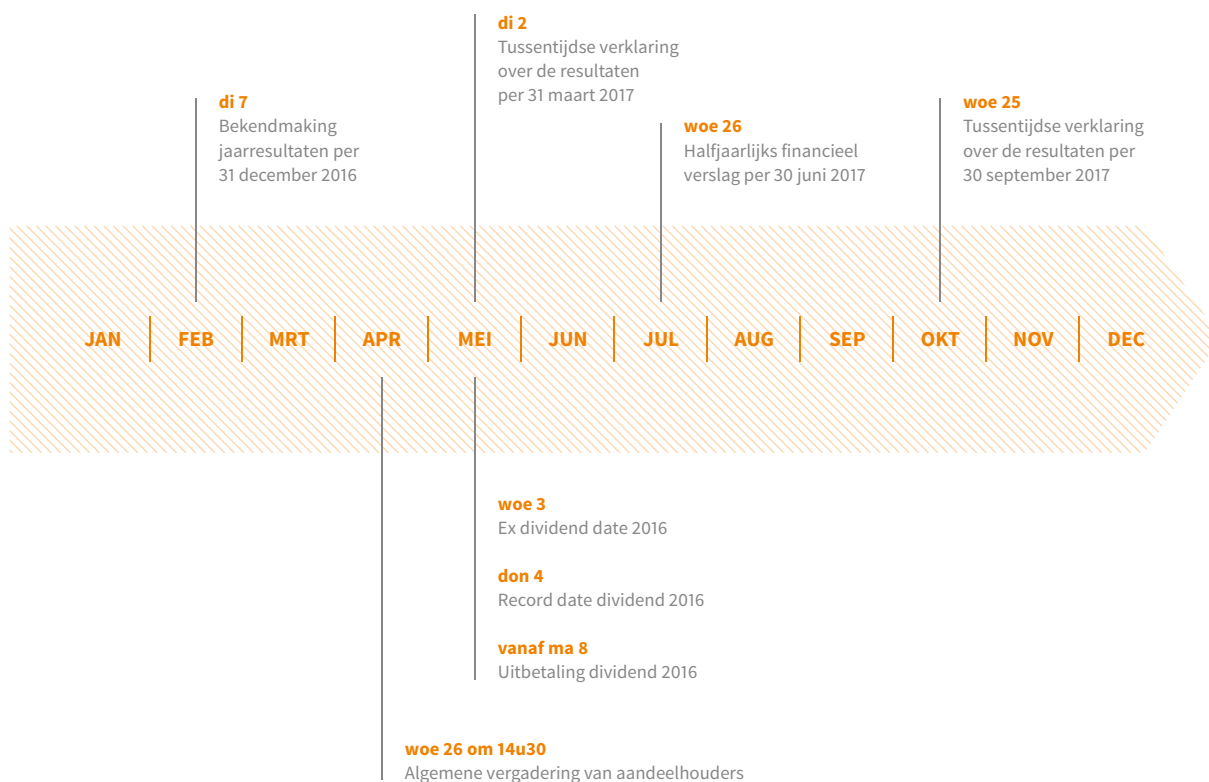
EPRA - KERNCIJFERS	31.12.2016	31.12.2015
EPRA Resultaat (€ per aandeel)	2,45	2,51
EPRA NAW (€ per aandeel)	50,33	49,02
EPRA NNAW (€ per aandeel)	49,68	48,14
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	4,8%	4,8%
EPRA Aangepast NIR (%)	4,9%	4,9%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	1,8%	1,8%
EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	16,2%	16,2%
EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	15,8%	16,0%



Antwerpen - Korte Gasthuisstraat - Terre Bleue

<sup>4</sup> 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 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 en de EPRA NNAW. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

## Financiële kalender 2017





# Brief aan de aandeelhouders

# Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouders,

Vastned Retail Belgium is tijdens 2016 verder gegaan op de ingeslagen weg met een **investeringsstrategie** die duidelijk focust op topkwaliteit inzake locaties en panden.

Vastned Retail Belgium meent dat populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke en unieke winkelbelevingswaarde en tevens als investeringsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden. Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn in de retailmarkt wil Vastned Retail Belgium zich verder richten op '**premium city high street shops**'. 'Premium cities' zijn aantrekkelijke winkelsteden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten. Dit zijn steden zoals Antwerpen, Brussel, Brugge en Gent. Hier zal Vastned Retail Belgium zich alleen richten op de allerbeste winkelstraten in het historische hart van deze steden. Reeds 59% van de vastgoedportefeuille is op dergelijke locaties gelegen op 31 december 2016.

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

**Investeren** in nieuw vastgoed in het premium segment is echter niet evident. Het aanbod aan gepaste investeringsobjecten aan marktconforme voorwaarden is beperkt. In de Zonnestraat in Gent is de eerste fase van de **herontwikkeling** en restauratie van een premium city high street shop afgerond.

Op vlak van **desinvesteringen** heeft Vastned Retail Belgium in 2016 1 niet-strategische binnenstadwinkel op een secundaire locatie verkocht en hiermee een verdere verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille tot stand gebracht.

De strategische focus op premium city high street shops vertaalt zich in de aantrekkingskracht van de panden voor sterke huurders en de stijging van de gemiddelde huurprijs bij het hernieuwen van huurovereenkomsten. Het succes van de strategische focus blijkt ook uit de 99% **bezettingsgraad** in dit segment en de stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

**59%**

premium city  
high street shop

Strategisch doel van  
**75% aanwezigheid**  
op premium city  
high street locaties

**5%**  
gemiddelde  
huurtoename

In 2016 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van **verhuringen en huurgroei**. In totaal zijn er 14 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 1,2 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt. De gemiddelde huurtoename in deze transacties is circa 5%.

**14**  
verhuurtransacties

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 12,5 miljoen in boekjaar 2016 ten opzichte van € 12,7 miljoen in boekjaar 2015 of een daling met € 0,2 miljoen of bijna 2%. Deze daling ontstaat voornamelijk door de desinvestering van niet-strategische winkelpanden, zowel in 2014 als in 2015, met een vermindering van de huurinkomsten tot gevolg. Dit effect is deels gecompenseerd door lagere financieringskosten, en door inkomsten uit de verwerving van premium city high street shops in 2015.

**€ 2,45**  
brutodividend

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2016 een **bruto dividend** van € 2,45 per aandeel vergeleken met € 2,51 in 2015. Hiermee bedraagt het bruto dividendrendement van het aandeel 4,6% op basis van de beurskoers op 31 december 2016.

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

De raad van bestuur



**Taco de Groot**  
Bestuurder



**Jean-Pierre Blumberg**  
Voorzitter van de raad van bestuur





# Verslag van de raad van bestuur

## Profiel

De portefeuille bestaat op 31 december 2016 voor 59% uit premium city high street shops, voor 16% uit high street shops en voor 25% uit non-high street shops. Premium high street shops zijn topwinkelpanden gelegen op topwinkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2016 € 351 miljoen.

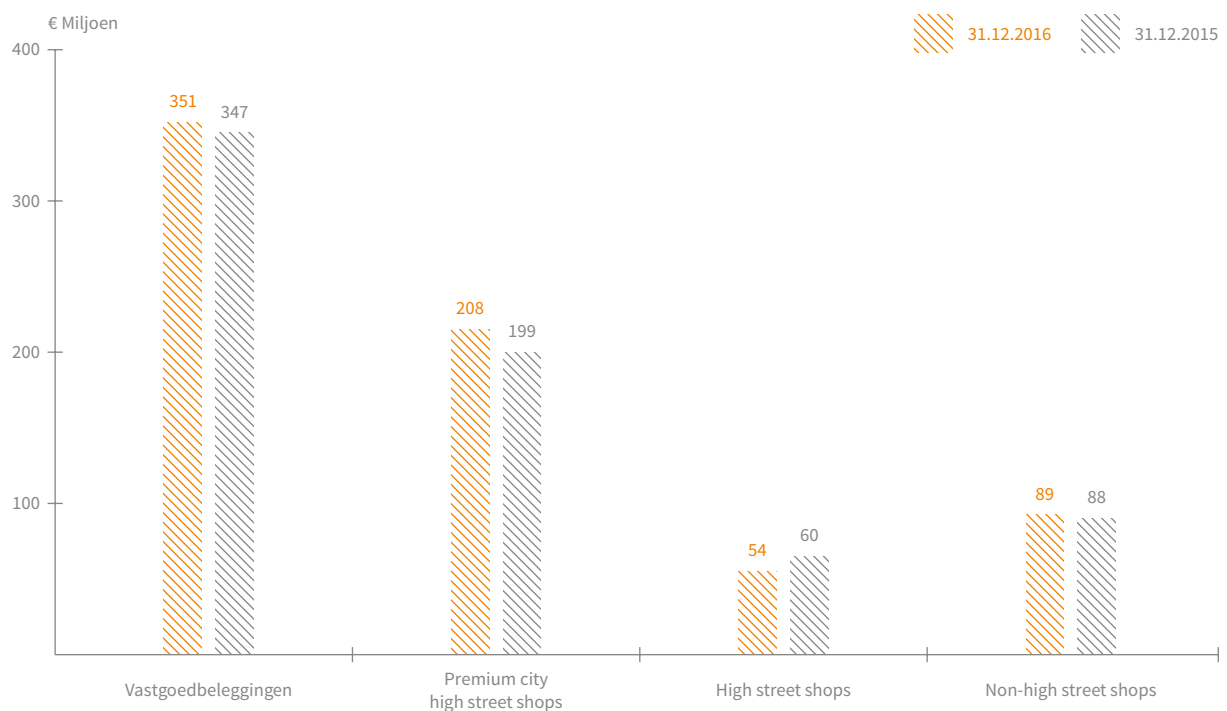
Vastned Retail Belgium is een openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap (GVV). De aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de gereglemeenteerde markt van Euronext Brussels (VASTB).

Vastned Retail Belgium investeert exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in premium city high street shops (topwinkelpanden gelegen op de beste

winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge), high street shops (binnenstadswinkels buiten de premium steden) en non-high street shops (retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit).

De portefeuille omvat momenteel 144 verhuurbare units, verspreid over 60 verschillende locaties.

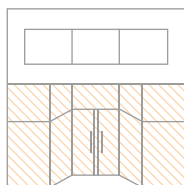
## Evolutie van de reële vastgoedwaarde (miljoen €)



## Type winkelpand

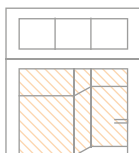
**59%**

Premium city high street shops



**16%**

High street shops



**25%**

Non-high street shops



Brussel - Elsenesteenweg - Zara - Camaieu

# Investeringsstrategie

Vastned Retail Belgium investeert in de topwinkelstraten van Brugge, Gent, Antwerpen en Brussel en de allerbeste baanwinkellocaties. Deze focus op kwaliteit zal bijdragen aan het bereiken van stabielere en voorspelbare resultaten.

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

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

Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn in de retailmarkt wil Vastned Retail Belgium zich verder richten op “premium city high street shops”. “Premium cities” zijn aantrekkelijke winkelsteden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten. Dit zijn steden zoals Antwerpen, Brussel, Brugge en Gent. Hier zal Vastned Retail Belgium zich alleen richten op de allerbeste winkelstraten in het historische hart van deze steden. Reeds 59% van de vastgoedportefeuille is op dergelijke locaties gelegen op 31 december 2016.

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

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

## Verhoging van de liquiditeit van het aandeel

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

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

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

In 2016 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5%.

## Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen.

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

Een uitbreiding van de vastgoedportefeuille kan bereikt worden door een dynamische marktbenadering, enerzijds op intern vlak door het groeipotentieel van de huidige vastgoedportefeuille en, anderzijds door acquisities.

Vastned Retail Belgium is een zeer interessante partner voor beleggers die in het kader van de spreiding van hun risico en afstoting van administratieve werkzaamheden hun winkelobjecten willen inbrengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen. Ook voor winkelketens die nu nog hun panden in eigendom hebben, is het interessant om sale-and-rent back transacties met Vastned Retail Belgium af te sluiten.

## Verbetering van de risicospreiding

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

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

# Corporate governance verklaring

## Algemeen

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

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

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

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

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



De raad van bestuur

## Bestuursorganen

### Raad van bestuur



**Jean-Pierre Blumberg**  
Voorzitter,  
Onafhankelijk bestuurder

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



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

Schubertlaan 16 - 3723 LN Bilthoven  
Nederland  
Chief executive officer Vastned Retail  
Termijn: **april 2017**  
Aanwezigheid: **7/8**



**Anka Reijnen**  
Onafhankelijk bestuurder

De Hulk 16 - 1622 DZ Hoorn  
Nederland  
Bestuurder van vennootschappen  
Termijn: **april 2019**  
Aanwezigheid: **4/5**



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

Bastion 7 - 1945 EB Beverwijk  
Nederland  
Chief financial officer Vastned Retail  
Termijn: **april 2018**  
Aanwezigheid: **8/8**



**EMSO bvba**  
vast vertegenwoordigd  
door Chris Peeters  
Onafhankelijk bestuurder

Berchemstadionstraat 76 bus 6 - 2600 Berchem  
België  
Transporteconoom  
Termijn: **april 2017**  
Aanwezigheid: **8/8**



**Peggy Deraedt**  
Bestuurder

Mecklenburglaan 57 - 3061 BD Rotterdam  
Nederland  
Bedrijfsjurist Vastned Retail  
Termijn: **april 2018**  
Aanwezigheid: **8/8**

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2016 uit zes leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die alle drie voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Alle bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders met uitzondering van Taco de Groot en Reinier Walta.

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

De raad van bestuur heeft in het jaar 2016 acht maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2016 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- goedkeuring van de budgetten 2016 en het businessplan 2017
- bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.).

Taco de Groot, Reinier Walta en Peggy Deraedt hebben tijdens het boekjaar 2016 de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V. vertegenwoordigd. Taco de Groot en Reinier Walta zijn tevens effectieve leider van de vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet.

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

Sinds de wet van 28 juli 2011 zijn er quota in België ingevoerd teneinde te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen. Hierdoor dient Vastned Retail Belgium er voor te zorgen dat in de toekomst minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk is. Voor vennootschappen met een free float kleiner dan 50% geldt deze wet vanaf de eerste dag van het achtste boekjaar dat aanvangt na de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad, zijnde 1 januari 2019. Vastned Retail Belgium heeft sinds 2016 2 vrouwelijke bestuurders in haar Raad van Bestuur.

Antwerpen - Meir - Massimo Dutti





## Auditcomité

Het auditcomité heeft in 2016 bestaan uit drie onafhankelijke bestuurders:

- Anka Reijnen (voorzitter vanaf 2 mei 2016) (aanwezigheid 2/3)
- Nick Van Ommen (voorzitter tot 2 mei 2016) (aanwezigheid 2/2)
- Jean-Pierre Blumberg (aanwezigheid 5/5)
- EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters (aanwezigheid 5/5).

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2016 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd.

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

Het auditcomité heeft in het jaar 2016 vijf maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2016 zijn:

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

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



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



**Rudi Taelemans**  
operationele chief executive officer



**Reinier Walta**  
chief financial officer

## Directiecomité

Het directiecomité is op 31 december 2016 als volgt samengesteld:

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

Tot 31 juli 2016 was het directiecomité als volgt samengesteld:

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

Gezien de recent veranderde structuur van de aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses is in goed overleg besloten dat de openbare geregementeerde vastgoedvennootschappen Vastned Retail Belgium en Intervest Offices & Warehouses ieder een volledig eigen management zouden krijgen vanaf 1 augustus 2016.

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur bestuursbevoegdheden overgedragen. De regels in verband met de samenstelling en werking van het directiecomité worden nader beschreven in het Corporate Governance Charter van de vennootschap dat kan geraadpleegd worden op de website ([www.vastned.be](http://www.vastned.be)).

## 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.

## Belangenconflicten

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

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

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

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

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

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

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

### **Tegenstrijdig belang in hoofde van een grootaandeelhouder**

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

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

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

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

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

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en € 2.500.000
- de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar dochterondernemingen 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 dochterondernemingen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

De procedure ter voorkoming van belangenconflicten is niet toegepast tijdens het boekjaar 2016.

# Remuneratieverslag

## Benoemings- en remuneratiecomité

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

## Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

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

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

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

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

## Basisvergoeding 2016

### Bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders die niet de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen bedraagt in 2016 als lid van de raad van bestuur € 20.000 per jaar (€ 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur). Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité. De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taak onbezoldigd uit.

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

### Leden directiecomité

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2016 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité bedraagt € 342.000 waarvan € 72.940 voor de voorzitter van het directiecomité. Aan de leden van het directiecomité zijn geen opties verleend op aandelen van de vennootschap.

Tot op 31 juli 2016 bestond het directiecomité uit 3 bezoldigde leden. Vanaf 1 augustus 2016 wordt de bezoldiging van de operationele CEO ten laste genomen van Vastned Retail Belgium. De strategische CEO en CFO zijn bezoldigd bij Vastned Retail in Nederland. De functies van de strategische CEO en de CFO bij Vastned Retail Belgium zullen beschouwd worden als een onderdeel van hun globaal takenpakket. Bijgevolg zullen de functies van de strategische CEO en de CFO bij Vastned Retail Belgium onbezoldigd zijn in België.

## In 2016 uitbetaalde bonus over 2015

De drie leden van het directiecomité kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 60.000. De hoogte van de toe te kennen bonus is vastgesteld aan de hand van meetbare criteria verbonden aan vooraf afgesproken prestaties.

In 2015 lagen deze criteria op het gebied van het verbeteren van de bezettingsgraad, het uitvoeren van investeringen en desinvesteringen binnen het kader van de strategie en het aantrekken van belangrijke retailers. Op basis van de in 2015 gerealiseerde doelstellingen is in 2016 een bonus toegekend van in totaal € 45.000. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie voorzien.

Naast deze reguliere bonus kan een lid van het directiecomité in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2015 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

## Basisvergoeding 2017 en bonus over 2016

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van 2016 en bedraagt € 20.000 per jaar als lid van de raad van bestuur en € 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité wordt per 1 januari van elk jaar, (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 1,22% per 1 januari 2017.

Het bezoldigde lid van het directiecomité komt voor het boekjaar 2016 in aanmerking voor een jaarlijkse bonus van maximaal € 50.000. In 2016 liggen de bonuscriteria op het gebied van het verbeteren van de bezettingsgraad, het uitvoeren van investeringen en desinvesteringen binnen het kader van de strategie en het aantrekken van belangrijke retailers. Op basis van de in 2016 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 20.000. Over 2016 wordt geen bijkomende bonus uitgekeerd.

## Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

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

Inzake artikel 7.18 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 wordt aanvullend verduidelijkt dat de vertrekvergoeding in hoofde van de operationele CEO meer bedraagt dan de tegenwaarde van twaalf maanden vaste vergoeding. Deze regeling zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op 26 april 2017.

## Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Vastned Retail Belgium heeft in 2016 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Vastned Retail Belgium onderhevig is.

De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen een continue opvolging van de strategische, operationele, financiële en financiële verslaggevingsrisico's en compliance 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 ten aanzien van haar strategie zoals de keuze van het type vastgoed en het tijdstip van investeren en desinvesteren.

### Type vastgoed

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

Het vastgoedpatrimonium van Vastned Retail Belgium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en een belangrijke ervaring op de markt. De door hen geraamde reële waarde van de gebouwen wordt geboekt onder de rubriek "Vastgoedbeleggingen" onder de actiefzijde van de statutaire en geconsolideerde balans. De schommelingen van de reële waarden worden geboekt onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de geconsolideerde en statutaire resultatenrekening en kunnen het nettoresultaat positief of negatief beïnvloeden. De door de deskundigen vastgelegde waarden vertegenwoordigen de marktwaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaarde van het patrimonium weerspiegeld in het nettoactief van Vastned Retail Belgium, zoals dit op kwartaalbasis wordt

gepubliceerd. Vastned Retail Belgium wordt blootgesteld aan de schommeling van de reële waarde van haar portefeuille zoals die resulteert uit de onafhankelijke expertises.

Op 31 december 2016 zou een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1%, de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 53 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5% tot 32% (zie dienaangaande eveneens de "Sensitiviteitsanalyse" zoals opgenomen in het Vastgoedverslag).

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

## Operationele risico's en beheer

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

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

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

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

### Verhuurrisico's

Deze risico's hebben betrekking op de aard en de ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en het huurcontract. Vastned Retail Belgium inventariseert continu de ont-

wikkeling van deze factoren. Op regelmatige basis wordt een risicoprofiel aan ieder pand toegekend (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externen en/of taxateurs). Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement gerealiseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne rendementsmodel. Op basis hiervan wordt een analyse gemaakt in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. Daarnaast wordt per kwartaal de leegstand en het leegstandsrisico geanalyseerd, waarbij de vervaldagenkalender van de huurcontracten in aanmerking wordt genomen. Binnen de regels van de geldende huurwetgeving wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten. Op deze wijze kan tijdig worden geanticipeerd op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen.

Op 31 december 2016 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 19,8% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium. De FSMA heeft aan Vastned Retail Belgium een afwijking verstrekt aan de begrenzing van 20% overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet. Dit artikel legt een GVV het verbod op om meer dan 20% van haar activa te investeren in één enkel vastgoed geheel.

In het licht van deze toegestane afwijking, mag de schuld-ratio overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet niet meer bedragen dan 33%. Op 31 december 2016 is de schuldgraad van Vastned Retail Belgium 27%. Voormelde afwijking werd bekomen voor 2 jaar, tot oktober 2017.

Op 31 december 2016 is Vastned Retail Belgium erin geslaagd om het aandeel van verhuurde gebouwen aan H&M te verlagen tot beneden 20%, ten gevolge van de desinvestering van een niet-strategische binnenstads-winkel in Turnhout gecombineerd met een aanscherping van de rendementen voor de premium city high street shops.

### **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 één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers waarbij door de asset management afdeling van Vastned Retail Belgium een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken gemaakt wordt. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende 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 2016 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 8 miljoen).

Daarnaast zijn er interne controleprocedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijks of driemaandelijks basis. De financiële en asset management administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden. Op 31 december 2016 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 7 dagen.

### **Juridische en fiscale risico's**

- **Contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties**

Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs, om het risico van financiële en reputatieschade als gevolg van inadequate contracten te beperken. Vastned Retail Belgium is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade dekt tot een bedrag van € 12,4 miljoen en

stoffelijke schade (andere dan door brand en ontploffing) tot € 0,6 miljoen. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 35 miljoen.

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

- **Verzekering**

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand, storm, waterschade en de daaruit voortvloeiende gevolgschade wordt door Vastned Retail Belgium verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 120 miljoen (€ 63 miljoen premium city high street shops, € 23 miljoen high street shops en € 34 miljoen non-high street shops) tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 351 miljoen op 31 december 2016 (€ 204 miljoen premium city high street shops, € 54 miljoen high street shops en € 93 miljoen non-high street shops). Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een dekking voorzien ten belope van 36 maanden huur.

- **Fiscaliteit**

Fiscaliteit speelt bij het investeren in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit taks, onroerende voorheffing, enz.). Deze fiscale risico's worden continu beoordeeld en waar nodig 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 taks, verschuldigd door vennootschappen die door de GVV overgenomen worden bij wijze van fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing altijd kan wijzigen. Deze "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten



of BTW en verschilt van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de vennootschap conform IAS 40.

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



Antwerpen - Korte Gasthuisstraat - Terre Bleue

## Financiële risico's en beheer

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

### Financieringsrisico

De vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde 'leverage'), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij waardedalingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. De waardeontwikkeling van de retailportefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling van de retailmarktcyclus. Vastned Retail Belgium streeft steeds naar een evenwichtige verhouding voor de financiering van het vastgoed met eigen en vreemd vermogen.

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

Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2016 is 2,8 jaar.

De bankkredietovereenkomsten van Vastned Retail Belgium zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Vastned Retail Belgium of haar financiële intrestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat Vastned Retail Belgium nog zou kunnen lenen. Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2016. Indien Vastned Retail Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Vastned Retail Belgium is beperkt in zijn 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 € 133 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2016 bedraagt de schuldgraad 27%.

### 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 2016 heeft Vastned Retail Belgium € 19,5 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor haar werkkapitaal en dividenduitkering.

### Renterisico

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

Op 31 december 2016 bestaat 97% van de opgenomen kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 3% zijn kredieten met een variabele rentevoet. De vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 2,3 jaar.

## Risico verbonden aan bancaire tegenpartijen

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

Vastned Retail Belgium onderhoudt handelsrelaties met 4 banken:

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

Vastned Retail Belgium herziet 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 € 0,3 miljoen op 31 december 2016.

## 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 leiden en kunnen stakeholders beleggingsbeslissingen nemen die niet op de juiste gegevens gebaseerd zijn wat kan resulteren in claims ten aanzien van de vennootschap.

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

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

## Compliance risico's en beheer

Hieronder valt het risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Vastned Retail Belgium beperkt dit risico door 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 GW-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.

Reinier Walta, lid van het directiecomité en CFO, werd benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie voor 1 jaar met ingang vanaf 1 augustus 2016. Voordien werd deze functie uitgevoerd door Inge Tas, lid van het directiecomité en CFO van Vastned Retail Belgium tot en met 31 juli 2016.

Gent - Voldersstraat - G-Star Raw



## Risico's verbonden met het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

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

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

dat geval verliest Vastned Retail Belgium het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel<sup>1</sup> van GVV. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een gebeurtenis waardoor de kredieten die Vastned Retail Belgium heeft gesloten vervroegd opeisbaar worden.

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

## Andere betrokken partijen

### Commissaris

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van de aandeelhouders, is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA en wordt vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch, bedrijfsrevisor.

### Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille is in 2016 elk kwartaal gewaardeerd door twee onafhankelijke deskundigen, Cushman & Wakefield en CB Richard Ellis, ieder voor een gedeelte van de portefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

### Onafhankelijke controlefuncties

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

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

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

### **Onafhankelijke interne auditfunctie**

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

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

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

Vastned Retail Belgium heeft de externe consultant BDO (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Lieven Van Brussel – Partner (BDO Risk & Assurance Services)), aangesteld als de persoon die belast is met de interne audit, waarbij Peggy Deraedt, bestuurder van Vastned Retail Belgium, aangesteld is om de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO uit te voeren en aldus te beschouwen 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, financiële verslaggeving en compliance 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 risicobeheerfunctie wordt vanaf 1 augustus 2016 voor 1 jaar waargenomen door Reinier Walta, lid van het directiecomité en CFO. Voordien werd deze functie uitgevoerd door Inge Tas, lid van het directiecomité en CFO van Vastned Retail Belgium tot en met 31 juli 2016.

### **Onafhankelijke compliancefunctie**

Regels betreffende compliance en integriteit zijn bevat in de functie van de compliance officer. Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code 2009 van de Commissie Corporate Governance, heeft de vennootschap Reinier Walta, lid van het directiecomité en CFO, aangesteld als compliance officer, belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door (i) Verordening EU nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik en houdende intrekking van de Richtlijn 2003/6/EG van het Europees Parlement en de Raad en Richtlijnen 2003/124/EG, 2003/125/EG en 2004/72/EG van de Commissie (hierna de "Marktmisbruikverordening" genoemd) en (ii) de wet van 27 juni 2016 tot wijziging van o.a. de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en tot de gedeeltelijke tenuitvoerlegging van 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.

Reinier Walta, lid van het directiecomité en CFO, werd voor 1 jaar benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie.



Brussel - Nieuwstraat - Proximus

## “Comply or explain”-principe

In 2016 is van onderstaande codebepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 afgeweken (explain):

### Bepalingen 5.3 en 5.4 over de comitéwerking (incl. bijlage D en E)

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

### Bepaling 2.9 vennootschapssecretaris

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





# Verslag van het directiecomité

# De markt van het winkelvastgoed in 2016<sup>1</sup>

## Trends

De digitalisering is niet meer weg te denken uit het dagelijks leven en mobiliteit neemt een steeds belangrijkere plaats in wonen, werken en winkelen. Sinds kort bevindt België zich in de top 10 van groeiende e-commerce landen. Deze recente evolutie van e-commerce in België laat zich voelen in het winkelgedrag van de consument en heeft ook een impact op het winkellandschap. Innovatieve retailers passen zich aan deze veranderende marktomstandigheden aan door flagship stores in premium steden te combineren met een online aanbod alsook door ervoor te zorgen dat er voldoende interactie is tussen e-commerce en de traditionele handel.

Eén consument heeft twee winkelbehoeften: het ene moment gaat deze voor de beleving in de premium city high street shops, het andere moment heeft deze meer behoefte aan snel en efficiënt winkelen in een state-of-the-art retailpark met ruime parkeermogelijkheden.

De belangrijkste steden kennen een positieve demografische ontwikkeling met meerdere residentiële projecten in achtergestelde wijken en stadskernen. Het succes van deze steden zal in grote mate afhankelijk zijn van de wijze waarop deze steden de mix van diverse functies als cultuur, onderwijs, medische zorg en ontspanning kunnen integreren in het stedelijk weefsel. De rol van retail in dit proces gaat de komende jaren steeds belangrijker worden.

E-commerce blijft verder groeien. In november zagen we dat Black Friday en Cyber Monday ook bij ons doorbraken. De cijfers van de deelnemende bedrijven waren zeer overtuigend. De interactie tussen e-commerce en de traditionele handel zal in de toekomst alleen maar toenemen daar waar de binnenstedelijke handel mikt op de consumenten die beleving zoeken (experience), focussen de modieuze retailparken op consumenten die snel en efficiënt hun aankopen wensen te doen.

Secundaire steden en kleinere, oudere retailparken of stand-alone baanwinkels komen onder druk te staan en we zien er de leegstand toenemen.

## Huurmarkt

Alhoewel de meeste retailers nog steeds nieuwe winkels aanhuren, zijn ze veel selectiever geworden bij de selectie van nieuwe verkooppunten. Enkel de locaties die perfect passen voor hun eigen winkel formule komen in aanmerking. De huurprijzen voor premium city high street shops op de beste locaties zijn nog steeds licht stijgend. De hoogste huren voor premium city high street shops situeren zich in Antwerpen en Brussel met topprijzen van circa € 1.850/m<sup>2</sup> per jaar.

Algemeen genomen blijft het take-up volume van 2016 in lijn met 2015. De totale take-up over 2016 bedraagt 340.000 m<sup>2</sup>. Take-up is het grootste in Vlaanderen, gevolgd door Brussel en vervolgens Wallonië.

High streets en retail warehousing presteerden boven het gemiddelde. In shopping centers was er minder verhuuractiviteit in vergelijking met voorgaande jaren.

Op te merken valt dat retailers zoals Zara en H&M steeds op zoek gaan naar grotere winkeloppervlakten. De concurrentie van deze retailers kan op termijn een bedreiging vormen voor de rest van het retail landschap.

<sup>1</sup> Bronnen: Resilient retail in Belgium, Pulse Retail, November 2016, JLL; Retail Update newsletter, verschillende nummers januari-december 2016, Property Times – Q3 2016 – Cushman & Wakefield, The Belgian Retail Market – CBRE H1 2016

## Investeringsmarkt

Het totaal volume aan investeringen in 2016 komt uit op circa € 1,2 miljard. De meest in het oog springende transacties van 2016 waren ongetwijfeld de verkoop van “Toison d’Or” door ProWinko aan Gerald Hibert. Deze iconische landmark met huurders als Apple, Zara en Bodum veranderde van eigenaar voor € 180 miljoen, alsook de verkoop van “Mediacité” in Luik aan CBRE Global Investors voor een bedrag van € 250 miljoen.

Een aantal onzekerheden zoals de BREXIT, de terroristische aanslagen in Parijs en Brussel, de politieke situatie in Amerika en Turkije hebben ertoe geleid dat investeerders uiterst zorgvuldig en voorzichtig te werk gaan, waardoor transacties een langere doorlooptijd hebben. De interesse van investeerders voor winkelvastgoed blijft echter hoog. Transacties in hoofdwinkelstraten maken ongeveer 70% uit van het totale investeringsvolume. Belgische investeerders nemen bijna 90% van het totale transactievolume voor hun rekening.

Zowel op de hoofdwinkelstraten als in de periferie zien we een verdere compressie van de rendementen tot 3,5% en zelfs lager. De discrepantie in rendementen tussen topproducten in de belangrijkste steden (Brussel, Antwerpen, Brugge en Gent) en investeringsproducten in secundaire steden wordt steeds groter. In de periferie zijn de rendementen van topproducten verder gedaald tot 5,35%.

Op het vlak van investeringen is de vraag duidelijk hoger in Vlaanderen dan in Wallonië.

Indien intrestvoeten, zoals momenteel verwacht wordt, historisch laag blijven, zal dit eveneens gelden voor de investeringsrendementen. Pas op het moment dat de intrestvoeten terug beginnen te stijgen, zal hetzelfde gelden voor de yield. Tot zover deze trend niet wordt doorbroken, behoort een verdere (lichte) yield compressie tot de verwachtingen.



Antwerpen - Schuttershofstraat - 7 for all mankind

# Belangrijke ontwikkelingen in 2016

## Investerings

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

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

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

## Herontwikkelingen

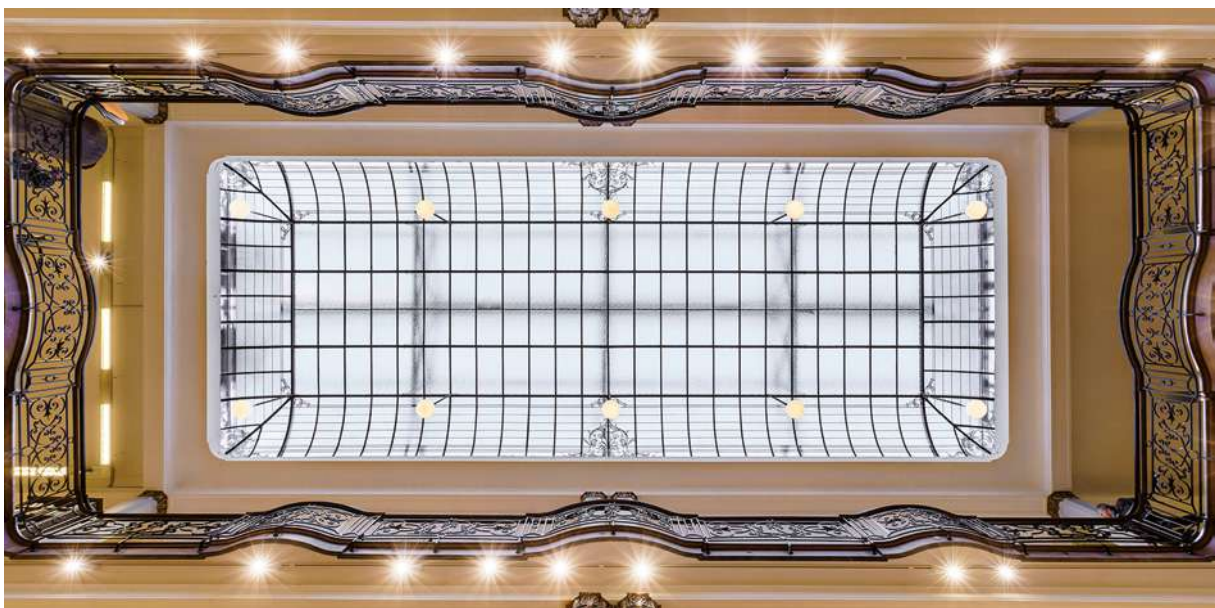
Op de **Zonnestraat 6-8** in het centrum van **Gent** renoveerde Vastned Retail Belgium de afgelopen 2 jaar een van haar historische premium city high street shops.

Het pand in kwestie dateert van 1922 en verloor veel van haar grandeur over de jaren heen. De vastgoedvennootschap bezorgde het winkelpand opnieuw haar karaktervolle uitstraling en verhoogde gelijktijdig de commerciële waarde van het pand.

Het interieur werd in ere hersteld, de prachtige art deco glas-in-loodkoepels werden zichtbaar gemaakt en de buitengevel werd zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat hersteld. Deze premium city high street shop wordt sinds augustus 2016 verhuurd aan AS Adventure.

Met deze herontwikkeling ging een investeringsbedrag van circa € 2 miljoen gepaard. De stijging in de reële waarde van het pand bedraagt ruim 50% (vergelijking van de reële waarde vóór aanvang van de werken op 31 december 2014 en de reële waarde op 31 december 2016).

De aanpalende premium city high street shop op de Zonnestraat 10 wordt afgebroken en Vastned Retail Belgium zal er een modern winkelpand bouwen. De werken worden vermoedelijk in het 1ste kwartaal van 2018 opgeleverd. De winkel wordt vanaf de opleveringsdatum verhuurd aan het dameskledingmerk YAYA, een nieuwkomer waarvan de uitbating in handen ligt van Retail Concepts, gekend van het enseigne AS Adventure. Met deze herontwikkeling gaat een investeringsbedrag van circa € 1 miljoen gepaard.



Gent - Zonnestraat - AS Adventure



Gent - Zonnestraat - AS Adventure



Gent - Zonnestraat - AS Adventure

Vastned Retail Belgium is eveneens van plan om begin 2017 de winkel gehuurd door H&M op de **Bruul 42-44 in Mechelen** samen te voegen met het leegstaande hoekwinkelpand en zo de winkelruimte van de huidige H&M-winkel te vergroten. De huur van deze high street shop wordt met 20% verhoogd wat vrij uniek is voor een stadswinkel in een provinciale stad. Voor deze herontwikkeling is er een investeringsbudget van circa € 0,4 miljoen voorzien.

## Desinvesteringen

Het is de strategie van Vastned Retail Belgium om op termijn het aandeel van de non-high street shops in de vastgoedportefeuille van de vennootschap te verminderen en te evolueren naar een aandeel van 75% premium city high street shops in de portefeuille.

In het derde kwartaal van 2016 heeft Vastned Retail Belgium een niet-strategisch winkelpand gelegen in Turnhout verkocht voor een bedrag van € 5 miljoen.

Het pand heeft een totale winkelopervlakte van 1.269 m<sup>2</sup> en is verhuurd aan Hennes & Mauritz. Deze desinvestering past volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om zich te focussen op de premium city high street shops. Turnhout is een secundaire winkelstad waar de huurprijzen onder druk staan door de dalende bezoekersaantallen en de toenemende internethandel. Om die redenen achtte de vastgoedvennootschap het opportuun om het winkelpand te desinvesteren.

## Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen



Brussel - Louizalaan - Ici Paris XL

In 2016 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium toegenomen met € 4 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2015 en bedraagt op 31 december 2016 € 351 miljoen (€ 347 miljoen op 31 december 2015).

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

<b>Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2015</b>	<b>347</b>
• desinvesteringen vastgoedbeleggingen	- 5
• investeringen in bestaande portefeuille	2
• niet-gerealiseerde meerwaarden	8
• niet-gerealiseerde minderwaarden	- 1

<b>Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2016</b>	<b>351</b>
---	------------

Deze stijging is het gecombineerd effect van de desinvestering van 1 niet-strategisch winkelpand met een totale reële waarde (op 31 december 2015) van € 5 miljoen, welke volledig wordt gecompenseerd door de investeringen in de bestaande portefeuille van € 2 miljoen, en de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 7 miljoen.

## Verhuringen

In 2016 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van verhuringen. In totaal zijn er 14 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 1,2 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt. De gemiddelde huurtoename in deze transacties is circa 5%. Er zijn 8 huurovereenkomsten ingegaan in 2016 en de overige zullen in 2017 of later van start gaan.

### Nieuwe verhuringen

In 2016 zijn er 10 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe huurders voor een totaal huurvolume van € 0,7 miljoen op jaarbasis. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 6% hoger dan de huur van de vorige huurovereenkomsten. Deze 10 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 3,6% van de totale huurinkomsten van de vennootschap.

De premium cities blijven standhouden en voor de beste locaties in deze steden betalen toonaangevende retailers hogere prijzen. Op de Zonnestraat in Gent heeft Vastned Retail Belgium een mooie huurgroei kunnen realiseren van meer dan 50% door de herontwikkeling en grondige restauratie van het winkelpand. De huurovereenkomst met AS Adventure is ingegaan in het tweede semester van 2016.

Voor het nieuwe winkelpand dat gebouwd zal worden op de Zonnestraat 10 in Gent is er een huurovereenkomst getekend met YAYA. YAYA is een dameskledingmerk waarvan de uitbating in handen is van Retail Concepts, de groep achter het enseigne van onder meer AS Adventure. De nieuwe huurovereenkomst gaat in bij oplevering van het pand, vermoedelijk in het eerste kwartaal van 2018. Op dat ogenblik wordt voor deze premium city high street shop een huurgroei gerealiseerd van circa 23%.

Bij de high street shops is het in de huidige marktsituatie bij verhuringen aan nieuwe huurders vaak niet mogelijk om een substantiële huurtoename te realiseren. Op secundaire locaties zijn vaak huurprijsverlagingen noodzakelijk. In 2016 heeft Vastned Retail Belgium in dit segment 3 huurovereenkomsten afgesloten voor een totaal huurvolume van € 0,1 miljoen op jaarbasis. Hierbij is een gemiddelde huurddaling gerealiseerd van 25% ten opzichte van de huur van de vorige huurovereenkomsten.

De verhuuractiviteiten geven duidelijk aan dat locaties in de premium cities in trek zijn bij toonaangevende retailers in het hoge segment. Panden in de kern van de meest aantrekkelijke Belgische winkelsteden blijven belangrijk voor sterke retailers. Op deze locaties wensen ze hun marktaandeel en belang te behouden of te vergroten.

In het segment van de non-high street shops heeft Vastned Retail Belgium in 2016 4 huurovereenkomsten afgesloten voor een totaal huurvolume van € 0,3 miljoen op jaarbasis. Hierbij is een gemiddelde huurgroei gerealiseerd van 13% ten opzichte van de huur van de vorige huurovereenkomsten. Ook deze transacties wijzen erop dat retailers met expansieplannen geloven in de kwaliteit en ligging van de retailparken en baanwinkels van Vastned Retail Belgium.



Brugge - Steenstraat - Massimo Dutti

## Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

In 2016 zijn er bij Vastned Retail Belgium **4 huurovereenkomsten hernieuwd** voor een huurvolume van circa € 0,5 miljoen op jaarbasis. Hierbij is de nieuwe huurprijs gemiddeld 4,5% hoger dan de huidige huur van de bestaande huurovereenkomsten. Deze 4 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 2,7% van de totale huurinkomsten van de vennootschap.

De grootste huurstijging is gerealiseerd in een **premium city high street shop** in Brussel waar de huur met circa

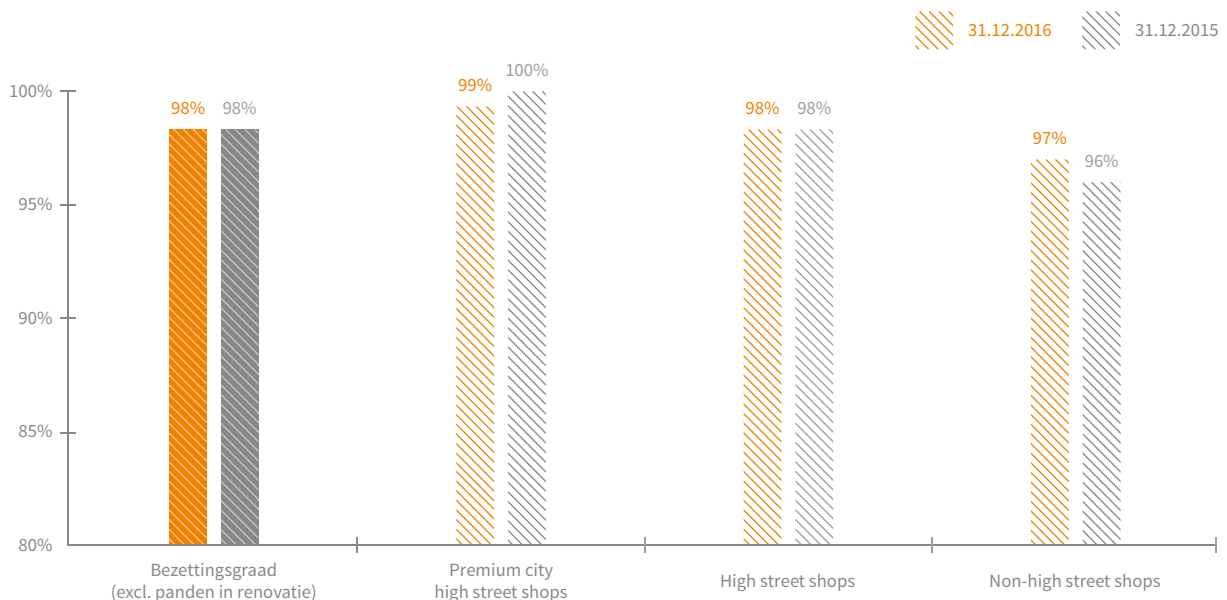
9% stijgt. Deze hernieuwing bewijst nogmaals dat investeren in dé beste winkelstraten van dé allermooiste steden in België loont.

De andere 3 huurhernieuwingen betreffen 1 hernieuwing in een **premium city high street shop** en 2 hernieuwingen in **non-high street shops**. Op primaire locaties zijn nog steeds huurstijgingen gerealiseerd, op secundaire locaties werden huurprijsverlagingen toegestaan.

## Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 98% op 31 december 2016 en is daarmee stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2015. In het segment van de premium city high street shops is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille gedaald van 100% op jaareinde 2015 naar 99% op 31 december 2016 als gevolg van het faillissement van de huurder van één van de winkelenheden in Brussel, aan de Elsenesteenweg in de kelder-verdieping (652m<sup>2</sup>).

Op 31 december 2016 is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 98%.



BEZETTINGSGRAAD (EXCLUSIEF HERONTWIKKELINGEN)	31.12.2016	31.12.2015
Premium city high street shops	99%	100%
High street shops	98%	98%
Non-high street shops (retailparken en baanwinkels)	97%	96%
<b>Bezettingsgraad</b>	<b>98%</b>	<b>98%</b>





Brugge - Steenstraat - H&M

# Financiële resultaten

## Geconsolideerde winst-en-verliesrekening<sup>2</sup>

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Huurinkomsten	18.475	19.617
Met verhuur verbonden kosten	-136	-185
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	39	40
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>18.378</b>	<b>19.472</b>
Vastgoedkosten	-1.781	-1.844
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.088	-1.071
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>15.509</b>	<b>16.557</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	17	-654
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.062	3.356
Ander portefeuilleresultaat	56	-393
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>22.644</b>	<b>18.866</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-2.947	-3.541
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	889	197
Belastingen	-53	-220
<b>Nettoresultaat</b>	<b>20.533</b>	<b>15.302</b>
<b>Toelichting:</b>		
EPRA Resultaat	12.463	12.745
Portefeullieresultaat	7.135	2.308
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	935	249
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)*	4,04	3,01
Brutodividend (€)*	2,45	2,51
Nettodividend <sup>3</sup> (€)	1,7178	1,8323

<sup>2</sup> Tussen haakjes: de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2015.

<sup>3</sup> 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.

In 2016 bedragen de **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium € 18,5 miljoen (€ 19,6 miljoen). De daling met € 1,1 miljoen of 6% ten opzichte van 2015 komt voornamelijk door de desinvestering eind 2015 van 14 niet-strategische winkelpanden (zijnde baanwinkels en high street shops op secundaire locaties). Deze daling is deels gecompenseerd door de verwerving van vier premium city high street shops in de binnenstad van Antwerpen in 2015, alsook door indexaties van bestaande huurovereenkomsten en gerealiseerde huurhernieuwingen.

De **vastgoedkosten** bedragen € -1,8 miljoen en liggen in lijn met vorig boekjaar.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** liggen in lijn met 2015 en bedragen € -1,1 miljoen (€ -1,1 miljoen). In 2016 heeft de vennootschap minder personeelskosten gehad als gevolg van de nieuwe organisatiestructuur die in werking is getreden op 1 augustus 2016. Deze daling wordt gecompenseerd door een stijging van de andere operationele opbrengsten en kosten.

De daling van de huurinkomsten wordt gereflecteerd in de daling van het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2016, dit resultaat daalt met € 1,1 miljoen tot € 15,5 miljoen (€ 16,6 miljoen).

De operationele marge van Vastned Retail Belgium is 85% voor het boekjaar 2016 (85% in 2015).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 17.000 (€ -0,7 miljoen) en betreft de meerwaarde gerealiseerd op de desinvestering in 2016 van 1 niet-strategische binnenstadwinkel op een secundaire locatie. De nettoverkoopprijs van € 5 miljoen ligt circa 0,4% boven de boekwaarde op 31 december 2015 (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap).

In 2016 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium gestegen met 2,7% ten opzichte van jaareinde 2015. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2016 dan ook positief en bedragen € 7,1 miljoen in vergelijking met € 3,4 miljoen in 2015. Deze stijging komt voornamelijk door de stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 7 miljoen, voornamelijk bij de premium city high street shops, als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuringen.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt voor boekjaar 2016 € -2,9 miljoen (€ -3,5 miljoen) en daalt hiermee met € 0,6 miljoen ten opzichte van 2015, voornamelijk door de lagere kredietopname door de desinvestering van 14 niet-strategische winkelpanden eind 2015.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in het boekjaar 2016 gedaald tot 3,0% inclusief bankmarges (3,1% in 2015).

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in 2016 de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash flow afdekkingsinstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,9 miljoen (€ 0,2 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor het boekjaar 2016 bedraagt € 20,5 miljoen (€ 15,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 12,5 miljoen (€ 12,7 miljoen) of een daling met € 0,2 miljoen of bijna 2% die voornamelijk ontstaat door de desinvestering van niet-strategische winkelpanden, zowel in 2014 als 2015, met een vermindering van de huurinkomsten tot gevolg. Dit effect is deels gecompenseerd door lagere financieringskosten, en door inkomsten uit de verwerving van premium city high street shops in 2015;
- het **portefeuilleresultaat** van € 7,1 miljoen (€ 2,3 miljoen) voornamelijk als gevolg van de stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen;
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen** voor een bedrag van € 0,9 miljoen (€ 0,2 miljoen).

Voor het boekjaar 2016 neemt het **EPRA resultaat** van Vastned Retail Belgium dus af tot € 12,5 miljoen (€ 12,7 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2016 een **bruto dividend** van € 2,45 per aandeel vergeleken met € 2,51 in 2015. Hiermee bedraagt het bruto dividendrendement van het aandeel 4,6% op basis van de beurskoers op 31 december 2016.



Antwerpen - Meir - Massimo Dutti

## Geconsolideerde balans

IN DUIZENDEN €	31.12.2016	31.12.2015
<b>ACTIVA</b>		
Vaste activa	351.329	347.196
Vlottende activa	1.583	1.082
<b>Totaal activa</b>	<b>352.912</b>	<b>348.278</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>252.281</b>	<b>244.495</b>
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	130.352	127.797
Nettoresultaat van het boekjaar	20.533	15.302
Minderheidsbelangen	0	0
<b>Verplichtingen</b>	<b>100.631</b>	<b>103.783</b>
Langlopende verplichtingen	63.304	69.775
Kortlopende verplichtingen	37.327	34.008
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>352.912</b>	<b>348.278</b>
<b>BALANSGEGEVENS PER AANDEEL</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	49,68	48,14
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	51,36	49,90
Nettoactiefwaarde EPRA <sup>4</sup> (€)	50,33	49,02
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	53,85	55,97
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	8%	16%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	27%	28%

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

## Actief

Op 31 december 2016 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 351 miljoen (€ 347 miljoen). Deze toename met € 4 miljoen in 2016 ten opzichte van 31 december 2015 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de desinvestering van 1 niet-strategische binnenstadswinkel op secundaire locatie met een totale reële waarde van € 5 miljoen op 31 december 2015 of circa 1,5% van de totale vastgoedportefeuille;
- investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen voor een totaal bedrag van € 2 miljoen;
- een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 7 miljoen voornamelijk bij de premium city high street shops als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuringen.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 351 miljoen op 31 december 2016.

Het vastgoed is op 31 december 2016 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 359 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

De **vlottende activa** bedragen € 2 miljoen (€ 1 miljoen).

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



Tielt-Winge - Gouden Kruispunt - AS Adventure

## Passief

Het **eigen vermogen** van de vennootschap bedraagt € 252 miljoen (€ 244 miljoen). Het maatschappelijk kapitaal (€ 97 miljoen) en de uitgiftepremies (€ 4 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen beloopt 5.078.525 stuks op 31 december 2016.

In 2016 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5%.

De **reserves** van de vennootschap bedragen op 31 december 2016 € 130 miljoen (€ 128 miljoen) en bestaan voornamelijk uit de volgende:

- Een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 133 miljoen (€ 131 miljoen), samengesteld uit een reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 142 miljoen (€ 140 miljoen), en een reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen; immers, conform de Beama-interpretatie van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde. Het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond. Dit verschil bedraagt op 31 december 2016 € -9 miljoen (€ -9 miljoen).
- Een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van € -4 miljoen (€ -4 miljoen).
- Overgedragen resultaten van vorige boekjaren voor € 1 miljoen (€ 1 miljoen) die voor uitkering vatbaar zijn.

Op 31 december 2016 bedraagt de **nettowaarde** (reële waarde) van het aandeel € 49,68\* (€ 48,14\*). Daar de beurskoers € 53,85 is op 31 december 2016, noteert het aandeel Vastned Retail Belgium met een premie van circa 8% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde).

De **langlopende verplichtingen** zijn ten opzichte van 2015 afgenomen tot € 63 miljoen (€ 70 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen voor € 60 miljoen alsook uit de negatieve marktwaarde van de langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 3 miljoen. De daling met € 7 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van de gerealiseerde verkopen van vastgoedbeleggingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 37 miljoen (€ 34 miljoen) en bestaan voor € 33 miljoen (€ 30 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (telkens voortschrijdende kortetermijnfinancieringen en een banklening van € 20 miljoen met een vervaldag voor 31 december 2017), voor € 3 miljoen (€ 2 miljoen) uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 1 miljoen (€ 1 miljoen) uit overlopende rekeningen en andere verplichtingen.

De **schuldgraad** bedraagt 27% op 31 december 2016 en is hiermee 1% afgenomen ten opzichte van 31 december 2015 hoofdzakelijk als gevolg van de gerealiseerde verkopen van vastgoedbeleggingen.

De vennootschap heeft met haar lage schuldgraad van 27% op 31 december 2016 (28% op 31 december 2015) een stabiele balanspositie.

## Financiële structuur

Vastned Retail Belgium heeft op 31 december 2016 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2017 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2016:

- bedrag financiële schulden: € 92,9 miljoen
- 53% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 2,8 jaar
- goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2017 en 2021
- spreiding van de kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 19,5 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen
- voor 80% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps, 20% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 97% en 3%
- vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 2,3 jaar
- gemiddelde rentevoet voor 2016: 3,0% inclusief bankmarges (3,1% in 2015)
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 3,3 miljoen negatief
- beperkte schuldgraad van 27% (wettelijk maximum: 65%) (28% op 31 december 2015).

53% van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met goed gespreide vervaldata.

## Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2016 zijn 53% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen langetermijnfinancieringen. 47% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 29% kredieten met een onbeperkte looptijd zijn (€ 32 miljoen) en 18% een kredietfaciliteit betreft die in het eerste semester van 2017 dient geherfinancierd te worden (€ 20 miljoen). Voor de herfinanciering van dit laatste krediet zijn de gesprekken met de verschillende financiële instellingen aangevat.

### Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

**53%**

Langetermijnkredieten



**47%**

Kortetermijnkredieten



29%  
Onbeperkte looptijd

18%  
Krediet dat vervalt in eerste semester 2017



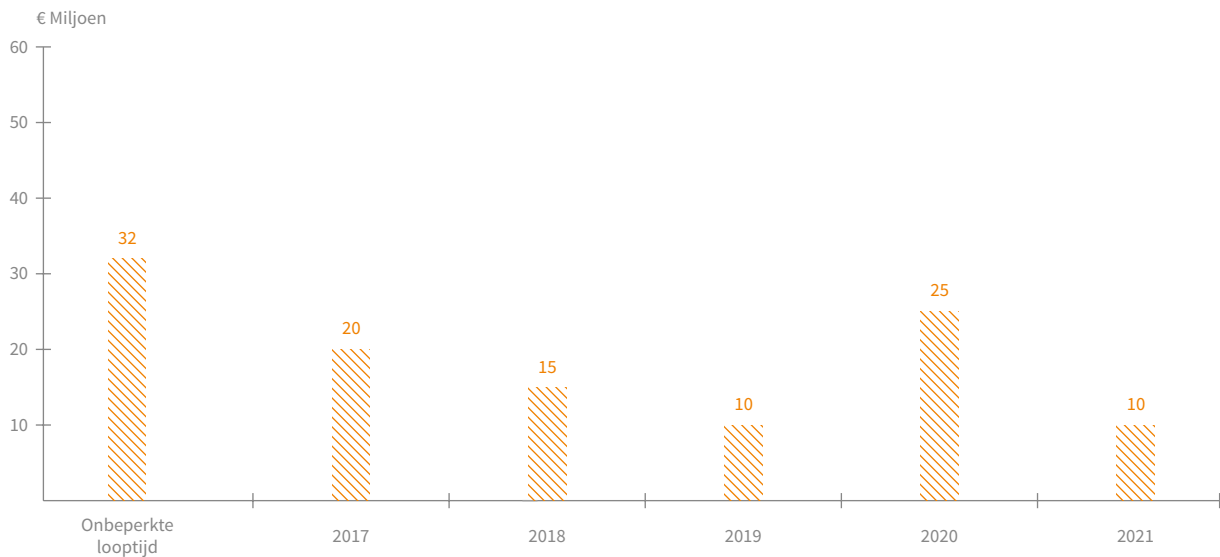
## Looptijd en spreiding van de vervaldata van langetermijnfinancieringen

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen op 31 december 2016 is 2,8 jaar ten opzichte van 3,2 jaar op 31 december 2015. Het is de strategie van Vastned Retail Belgium om deze gemiddelde looptijd tussen 3,5 en 5 jaar te houden maar hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.

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

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 2,8 jaar op 31 december 2016.

## Vervaldagenkalender kredietlijnen



## Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2016 beschikt de vennootschap nog over € 19,5 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers (€ 42 miljoen in 2015) om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over het boekjaar 2016.

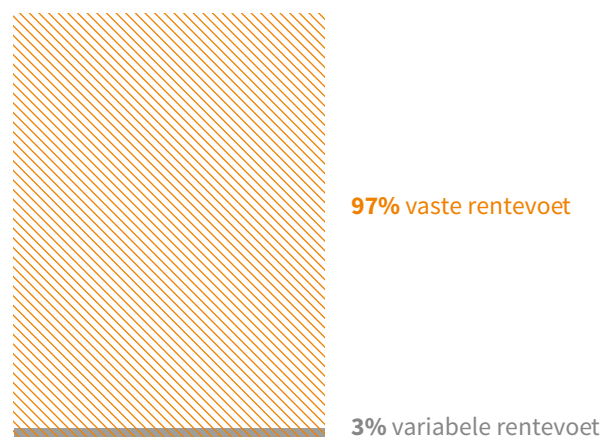
## Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

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 2016 bestaat 80% van de beschikbare kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps. 20% van de beschikbare kredietlijnen heeft een variabele rentevoet.

Van de op 31 december 2016 opgenomen kredieten is 97% gefixeerd door middel van renteswaps. 3% heeft een variabele rentevoet waarbij geprofiteerd kan worden van de huidige lage rentevoeten.

97% van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten.

## Verhouding opgenomen kredieten met vaste - variabele rentevoet



Antwerpen - Graanmarkt 13

## Looptijd van de vastliggende rentevoeten

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

Op 31 december 2016 heeft Vastned Retail Belgium voor een notioneel bedrag van € 90 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 2,3 jaar (zie Toelichting 19 van het Financieel verslag voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2016).

## Gemiddelde rentevoeten

De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de vennootschap is in 2016 gedaald en bedraagt 3,0%, inclusief bankmarges (3,1% in 2015).

De gemiddelde intrestvoet van de langlopende financiële schulden is 3,0% in 2016 (3,0% in 2015).

De gemiddelde intrestvoet van de kortlopende financiële schulden is 3,1% in 2016 (3,1% in 2015).

## Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2016 is het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,1 miljoen negatief (€ 0,3 miljoen in 2015). 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 derivaten conform IAS 39). Deze ratio bedraagt voor Vastned Retail Belgium 5,3 voor het boekjaar 2016 (4,7 voor 2015) wat ruimschoots beter is dan de vereisten die als convenant vastgelegd zijn in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap

De vennootschap heeft een beperkte schuldgraad van 27%.

## Schuldgraad

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 27% op 31 december 2016 en is 1% gedaald ten opzichte van 31 december 2015 (28%) als gevolg van de desinvesteringen in vastgoedbeleggingen in 2015 en de stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille.

## Winstbestemming 2016

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2016 van Vastned Retail Belgium NV als volgt te besteden.

IN DUIZENDEN €	31.12.2016
<b>Nettoresultaat van het boekjaar 2016<sup>5</sup></b>	<b>20.533</b>
Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde <sup>6</sup> van de vastgoedbeleggingen	
• Boekjaar	-6.984
• Realisatie vastgoed	109
Toevoeging aan de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	237
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	-889
Onttrekking van de andere reserves	-543
Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	-21
<b>Vergoeding van het kapitaal</b>	<b>12.442</b>

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 26 april 2017 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 2,45 per aandeel uit te keren.

<sup>5</sup> Aangezien wettelijk gezien het EPRA resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie Toelichting 13 in het Financieel verslag).

<sup>6</sup> Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Dit bruto dividend komt neer op een netto dividend per aandeel van € 1,7150 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

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

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2016 betekent dit een uit te keren dividend van € 12.442.386.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80% van het resultaat dat voor uitkering vatbaar is, aangezien, conform haar dividendpolitiek, Vastned Retail Belgium in 2016 ook 100% van het EPRA resultaat uitkeert.

Het dividend is betaalbaar vanaf 8 mei 2017. Voor wat de gedematerialiseerde aandelen betreft, kan dit met dividendbewijs nummer 17.



Antwerpen - Graanmarkt 13

## EPRA Best Practices<sup>7</sup>

In december 2014 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ("BPR")<sup>8</sup> gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestatie-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Vastned Retail Belgium onderschrijft het belang van standaardisering van de rapportage van prestatie-indicatoren uit het oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers van het jaarverslag. Vanwege deze reden heeft Vastned Retail Belgium er voor gekozen om de belangrijkste prestatie-indicatoren op te nemen in een apart hoofdstuk van het jaarverslag.

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



Antwerpen - Leysstraat - Armani Jeans

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

<sup>8</sup> Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: [www.epra.com](http://www.epra.com).

## EPRA Kernprestatie-indicatoren

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA <sup>9</sup>		31.12.2016	31.12.2015
1	EPRA Resultaat	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	IN DUIZENDEN €	12.463	12.745
			€/AANDEEL	2,45	2,51
2	EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	IN DUIZENDEN €	255.582	248.939
			€/AANDEEL	50,33	49,02
3	EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.	IN DUIZENDEN €	252.281	244.495
			€/AANDEEL	49,68	48,14
4	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		4,8%	4,8%
	(ii) EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).		4,9%	4,9%
5	EPRA Huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		1,8%	1,8%
6	EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.		16,2%	16,3%
	EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.		15,8%	16,0%

<sup>9</sup> Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

Tabel 1: EPRA Resultaat

IN DUIZENDEN €	2016	2015
<b>Nettoresultaat</b>	<b>20.533</b>	<b>15.302</b>
<b>Aanpassingen voor de berekening van het EPRA Resultaat</b>		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.062	-3.356
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-17	654
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-889	-196
Ander portefeuilleresultaat	-56	393
Andere niet-uitkeerbare elementen	-46	-52
<b>EPRA Resultaat</b>	<b>12.463</b>	<b>12.745</b>
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
<b>EPRA Resultaat (€/aandeel)</b>	<b>2,45</b>	<b>2,51</b>

Het EPRA Resultaat bedraagt € 12,5 miljoen voor boekjaar 2016 t.o.v. € 12,7 miljoen voor boekjaar 2015 of een daling met € 0,2 miljoen of 2%, die voornamelijk ontstaat door de desinvestering van niet-strategische winkelpanden, zowel in 2014 als 2015, met een vermindering van de huurinkomsten tot gevolg. Dit effect is deels gecompenseerd door lagere vastgoed- en financieringskosten, en door inkomsten uit de verwerving van premium city high street shops in 2015. Het EPRA Resultaat per aandeel bedraagt hierdoor € 2,45 voor boekjaar 2016 in vergelijking met € 2,51 voor boekjaar 2015.

Gent - Veldstraat - H&M





Tabel 2 en 3: EPRA NAW en EPRA NNNAW

IN DUIZENDEN €	31.12.2016	31.12.2015
<b>Nettoactiefwaarde</b>	<b>252.281</b>	<b>244.495</b>
<b>Nettoactiefwaarde (€/aandeel)</b>	<b>49,68</b>	<b>48,14</b>
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	0	0
<b>Verwaterde nettowaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten</b>	<b>252.281</b>	<b>244.495</b>
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	3.260	4.149
Va. Uitgestelde belastingen	41	295
<b>EPRA NAW</b>	<b>255.582</b>	<b>248.939</b>
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
<b>EPRA NAW (€/aandeel)</b>	<b>50,33</b>	<b>49,02</b>
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-3.260	-4.149
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
III. Uitgestelde belastingen	-41	-295
<b>EPRA NNNAW</b>	<b>252.281</b>	<b>244.495</b>
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
<b>EPRA NNNAW (€/aandeel)</b>	<b>49,68</b>	<b>48,14</b>

De EPRA NAW per aandeel bedraagt op 31 december 2016 € 50,33 in vergelijking met € 49,02 op 31 december 2015.

De EPRA NNNAW per aandeel bedraagt op 31 december 2016 € 49,68 in vergelijking met € 48,14 op 31 december 2015.

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

IN DUIZENDEN €	31.12.2016	31.12.2015
<b>Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>350.719</b>	<b>346.674</b>
Uit te sluiten:		
Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	-4.658	-10.311
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>346.061</b>	<b>336.363</b>
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	8.652	8.409
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)</b>	<b>354.713</b>	<b>344.772</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	18.751	18.188
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten <sup>10</sup>	-1.708	-1.710
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)</b>	<b>17.043</b>	<b>16.478</b>
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	456	336
<b>Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten (C)</b>	<b>17.499</b>	<b>16.814</b>
(in %)		
<b>EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)</b>	<b>4,80%</b>	<b>4,80%</b>
<b>EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)</b>	<b>4,90%</b>	<b>4,90%</b>

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2016 zijn stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2015.

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

Tabel 5: EPRA Huurleegstandspercentage

Segment	Verhuurbare oppervlakte	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde (ERV)	EPRA huurleegstand	EPRA huurleegstand
	(in m <sup>2</sup> )	(in duizenden €)	(in duizenden €)	(in %)	(in %)
				<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Premium city high street shops	23.524	79	9.450	1%	0%
High street shops	9.803	72	3.113	2%	2%
Non-high street shops	56.087	188	6.115	3%	4%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	89.414	339	18.678	2%	2%

Tabel 6: EPRA Kost Ratios

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Algemene kosten	1.113	1.145
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	77	179
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	111	109
Vastgoedkosten	1.781	1.844
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-111	-109
<b>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) ( A )</b>	<b>2.971</b>	<b>3.168</b>
Leegstandskosten	-70	-48
<b>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) ( B )</b>	<b>2.901</b>	<b>3.120</b>
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht ( C )	18.364	19.508
<b>(in %)</b>		
<b>EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>
<b>EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>

De EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) op 31 december 2016 zijn stabiel ten opzichte van 31 december 2015. De leegstandskosten zijn in 2016 stabiel gebleven in vergelijking met vorig boekjaar.

## Vooruitzichten voor 2017<sup>11</sup>

De retailmarkt is volop in beweging. E-commerce zal steeds een belangrijkere rol gaan spelen. Retailers die erin slagen om de offline en online handel op elkaar af te stemmen zijn de winnaars van morgen. Consumenten zijn flexibel en zullen afhankelijk van het moment de ene keer op het internet winkelen en de andere keer ter plaatse in de winkelstraten. Grote retailers zoals H&M en Inditex hebben in hun flagship stores in de binnenstad de synergie tussen online en offline reeds gemaakt.

Clustervorming is de toekomst: steeds meer projecten combineren verschillende functies: vrije tijd, wonen, werken en winkelen. Herontwikkelingen van bestaande sites gaan deze richting uit, net als wonen boven winkelpanden een duidelijke trend is. Clustering is een must, niet alleen in de periferie, maar ook in de stadskern. Lintbebouwing is voorbijgestreefd en komt de mobiliteit niet ten goede.

Steden zullen hun winkelgebieden en -straten moeten herdefiniëren en strakker afbakenen. Premium cities moeten hun kracht zien te bewaren door hun algemene aantrekkelijkheid op peil te houden (winkelaanbod, cultuur, toerisme, horeca). Kleinere steden zijn perfect bediend met een meer lokaal winkelaanbod en enkele grotere retailclusters. Kleine plaatselijke handel kan een belangrijke troef zijn in de kleinere steden en de secundaire wijken van de grotere steden. In de C-locaties wordt des te meer leegstand verwacht. Ze hebben wel het voordeel dicht bij woonwijken te liggen wat dus meer mogelijkheden voor reconversie biedt. Er is een rol weggelegd voor de overheid om deze leegstand te herbestemmen.

Vastned Retail Belgium gaat in 2017 verder op de ingeslagen weg met een duidelijkere focus op topkwaliteit inzake retaillocaties en retailparken. De vennootschap zal verder streven naar een duidelijk overwicht aan premium city high street shops, zijnde het allerbeste winkelvastgoed in de populairste winkelstraten in de grote steden. De focus ligt voornamelijk op de acquisitie van winkelpanden in de Antwerpse binnenstad, alsook op andere grote steden. Door de focus op een beperkt aantal stadskernen te leggen, groeit de marktkennis van het asset team van de vennootschap waardoor opportuniteiten goed ingeschat kunnen worden. Nieuwe investeringen zullen in belangrijke mate afhangen van de verdere evoluties van de markt van het winkelvastgoed. Op lange termijn is het streefdoel om voor 75% in dit type vastgoed geïnvesteerd te zijn. Einde 2016 is de vennootschap reeds voor 59% eigenaar van premium city high street shops.

Vastned Retail Belgium streeft ernaar om de kwaliteit van de vastgoedportefeuille verder te verhogen welke resulteert in een lager risicoprofiel. Gedurende 2014 - 2016 werden verschillende niet-strategische high street shops en non-high street shops gedesinvesteerd. Op korte termijn had dit als gevolg dat het EPRA resultaat in 2015 en 2016 afnam. Vanaf 2017 wordt verwacht dat deze dalende trend in EPRA resultaat afneemt en dat de verbetering in de kwaliteit van de portefeuille een stabiel EPRA resultaat tot gevolg heeft.

<sup>11</sup> De marktinformatie is gebaseerd op volgende bronnen: Resilient retail in Belgium, Pulse Retail, November 2016, JLL; Retail Update newsletter, verschillende nummers januari-december 2016; Property Times – Q3 2016 – Cushman & Wakefield, The Belgian Retail Market – CBRE H1 2016

Antwerpen - Schuttershofstraat - 7 for all mankind



Antwerpen - Graanmarkt 13



Gent - Zonnestraat - AS Adventure



# Verslag betreffende het aandeel

# Beursgegevens



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

## Evolutie beurskoers

De beurskoers van het aandeel Vastned Retail Belgium bedraagt € 53,85 op 31 december 2016 of een daling met circa 4% ten opzichte van 31 december 2015 (€ 55,97). Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 52,50 (30 juni 2016) en als hoogste slotkoers € 59,33 (14 april 2016) genoteerd.

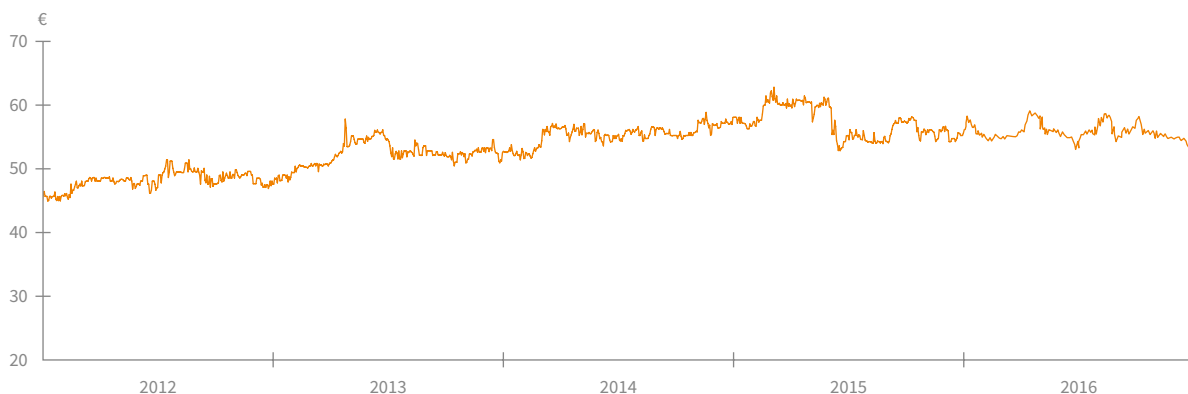
De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2016 bedraagt € 55,59 ten opzichte van € 57,01 in het boekjaar 2015.



## Evolutie beurskoers 2012 – 2016

Gedurende de laatste 5 jaar (2012-2016) is de beurskoers van het aandeel Vastned Retail Belgium gradueel gestegen

van € 45,00 op 1 januari 2012 naar € 53,85 op 31 december 2016 of een stijging met circa 20%.

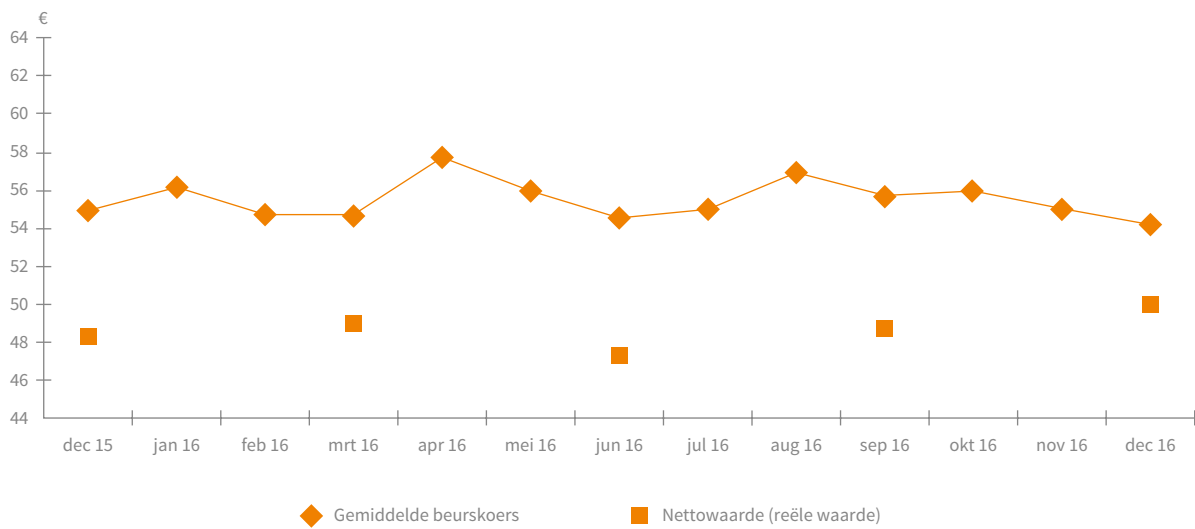




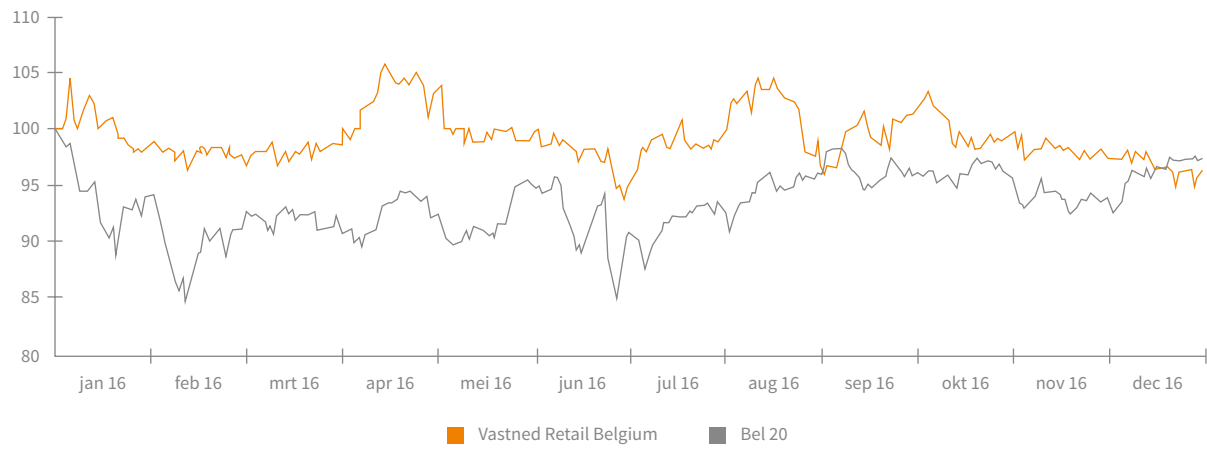
## Premie Vastned Retail Belgium

Het aandeel van Vastned Retail Belgium heeft gedurende 2016 gemiddeld met een premie van 15% genoteerd ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

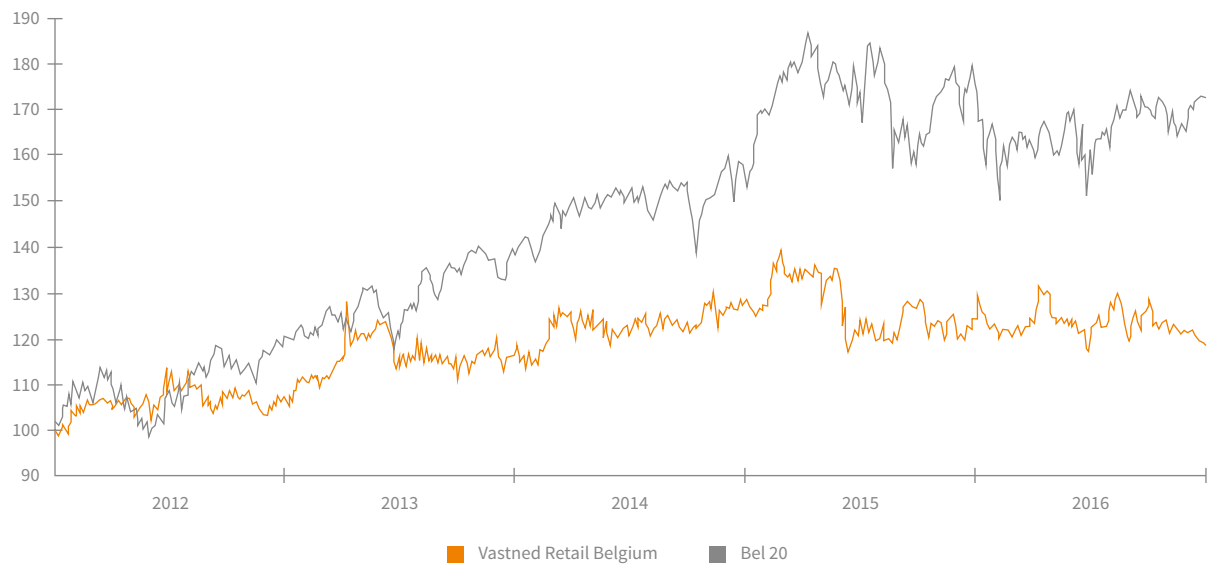
De nettowaarde van Vastned Retail Belgium is inclusief het dividend van 2015 tot op betaaldatum 9 mei 2016.



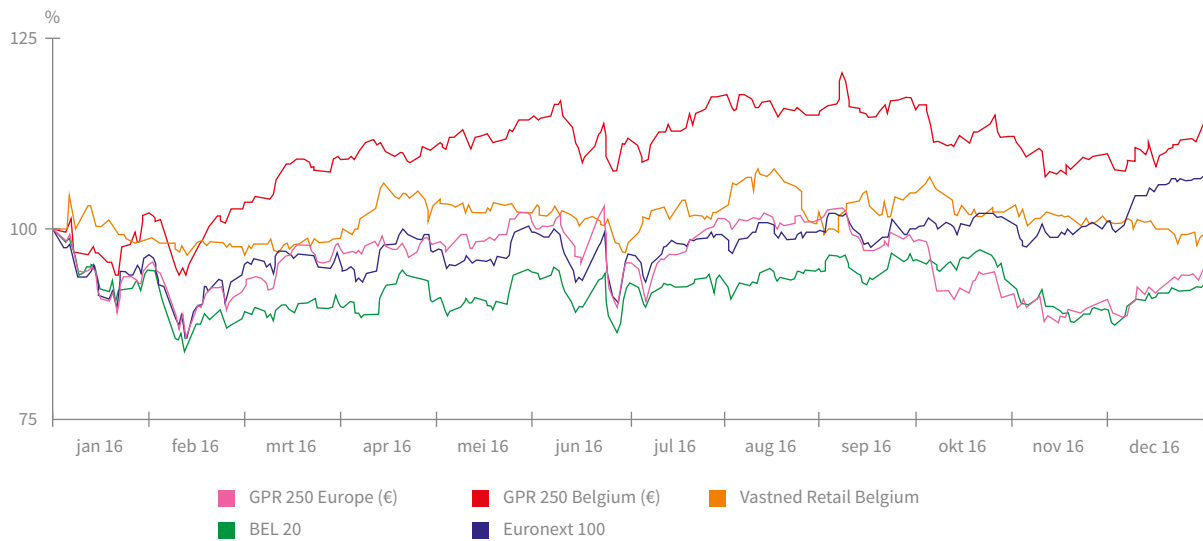
## Vergelijking Vastned Retail Belgium met BEL 20 Close index



Gedurende de laatste 5 jaar (2012-2016) heeft het aandeel van Vastned Retail Belgium minder sterk gepresteerd in vergelijking met de BEL 20. Gedurende het boekjaar 2016 heeft het aandeel van Vastned Retail Belgium sterker gepresteerd dan de BEL 20.



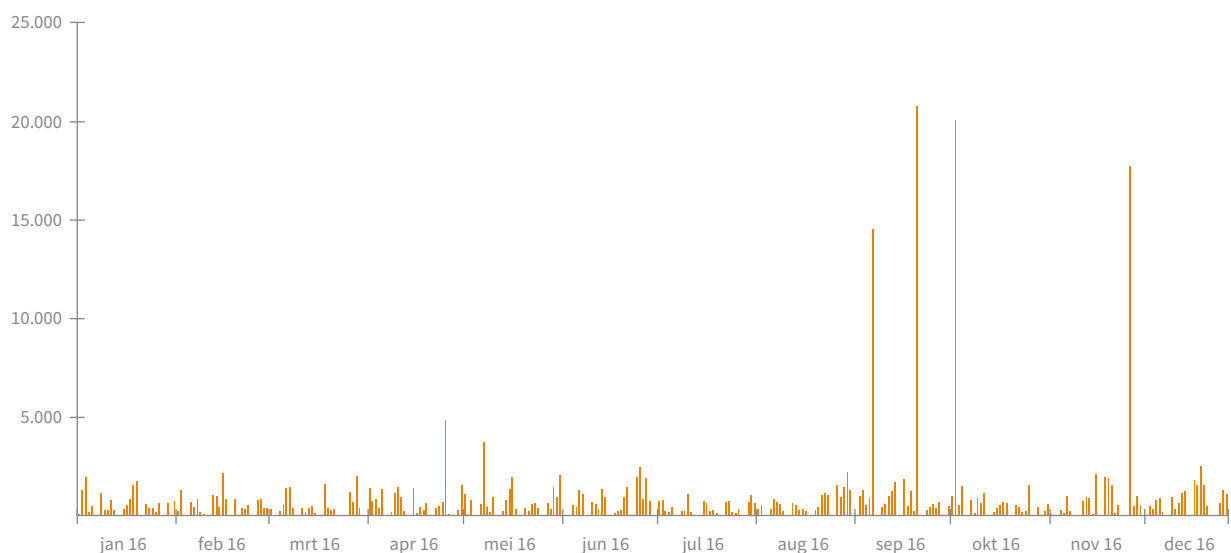
## Vergelijking Vastned Retail Belgium met GPR indexen



Uit deze grafiek blijkt dat Vastned Retail Belgium in 2016 sterker gepresteerd heeft ten opzichte van de GPR 250 Europe index, de Euronext 100 index en de BEL 20 index. Ten opzichte van de GPR 250 Belgium index heeft Vastned Retail Belgium in 2016 minder sterk gepresteerd.

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

## Verhandelde volumes Vastned Retail Belgium



De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 1.023 stuks per dag hoger dan in kalenderjaar 2015 (gemiddelde van 849 stuks per dag).

Met Bank Degroof Petercam is een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de

aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De free float bedraagt 34,5% op jaareinde 2016.

## Dividend en aantal aandelen

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
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
<b>BEURSKOERS (€)</b>			
Hoogste slotkoers	59,33	62,93	58,80
Laagste slotkoers	52,50	52,50	51,00
Beurskoers op afsluitingsdatum	53,85	55,97	57,97
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	8%	16%	21%
Gemiddelde beurskoers	55,59	57,01	55,24
<b>GEGEVENS PER AANDEEL (€)</b>			
Nettowaarde (reële waarde)*	49,68	48,14	47,81
Nettowaarde (investeringswaarde)*	51,36	49,90	49,59
Nettoactiefwaarde EPRA	50,33	49,02	48,71
Bruto dividend*	2,45	2,51	2,72
Netto dividend <sup>1/2</sup>	1,7150	1,8323	2,0400
Bruto dividendrendement op slotkoers (%)	4,60%	4,50%	4,70%
Netto dividendrendement op slotkoers (%)	3,20%	3,30%	3,50%

Op 31 december 2016 noteert de beurskoers van het aandeel van Vastned Retail Belgium € 53,85 waarmee het haar aandeelhouders een bruto dividendrendement van 4,6% biedt.

<sup>1</sup> De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van de jobcreatie en koopkracht, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2015, verhoogd van 25% naar 27% (behoudens bepaalde vrijstellingen) met ingang vanaf 1 januari 2016.

<sup>2</sup> 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.

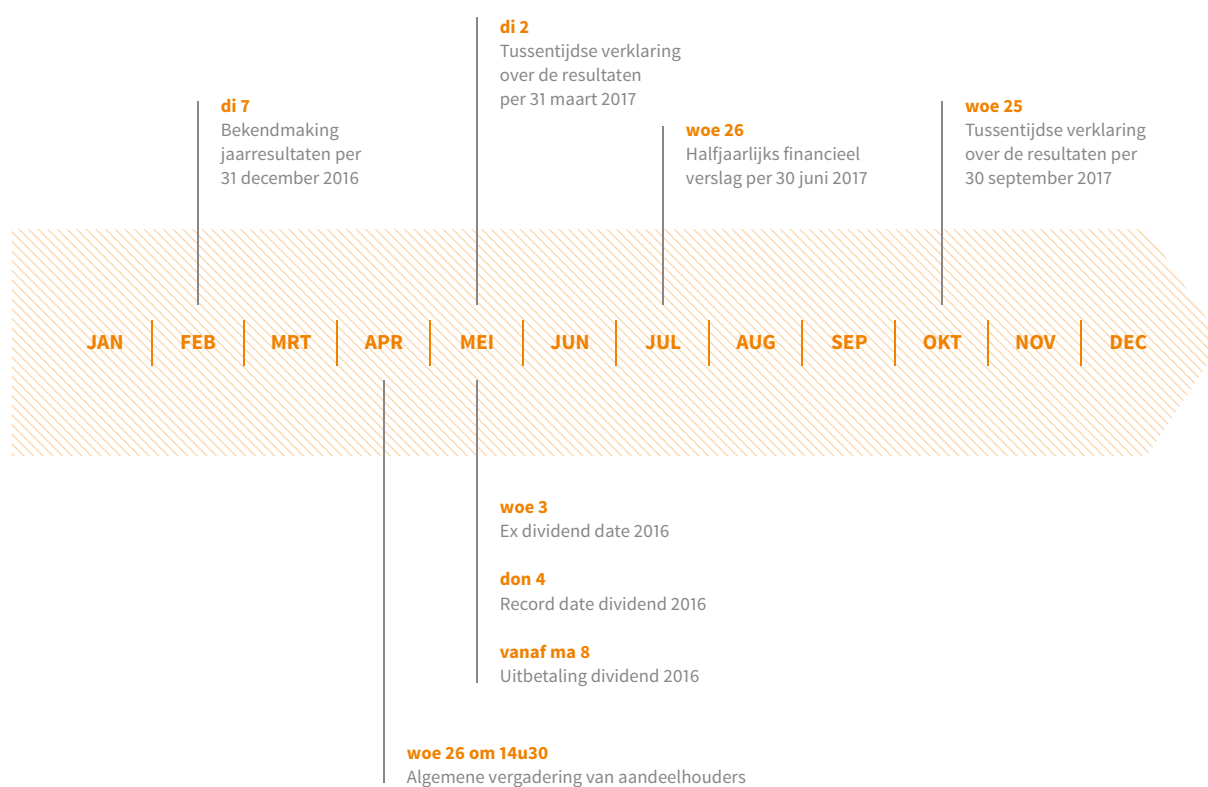
## Aandeelhouders

Per 31 december 2016 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

<b>Vastned Retail N.V.</b> De Boelelaan 7 1083 HJ Amsterdam Nederland	3.320.529	Aandelen	65,4%
<b>CFB Belgique NV</b> Generaal Lemanstraat 74 2600 Berchem - Antwerpen België	5.431	Aandelen	0,1%
<b>Capfi Delen Asset Management NV</b> Jan Van Rijswijcklaan 178 2020 Antwerpen België	258.900	Aandelen	5,1%
<b>Publiek</b>	1.493.665	Aandelen	29,4%
<b>Totaal</b>	<b>5.078.525</b>	<b>Aandelen</b>	<b>100%</b>

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 2017



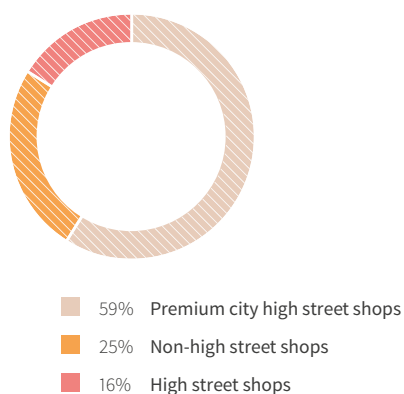


# Vastgoed verslag

# Samenstelling van de portefeuille<sup>1</sup>

Vastned Retail Belgium investeert exclusief in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in premium city high street shops (topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge), high street shops (binnenstadswinkels buiten de premium steden) en non-high streets shops (retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit).

## Type winkelpand



Antwerpen - Meir - Massimo Dutti

De winkelpanden bestaan op 31 december 2016 voor 59% uit premium city high street shops, 16% high street shops en 25% non-high street shops.

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

**High street shops** zijn de beste winkelpanden in de secundaire steden. Winkelpanden op deze locaties blijven gewenste activa zowel bij retailers als investeerders.

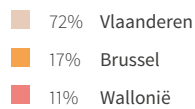
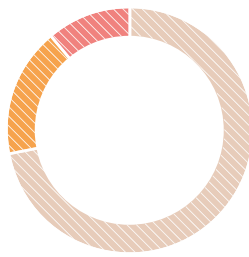
Voor **non-high street shops** (baanwinkels en retailparken) is vooral de ligging langs belangrijke verkeersassen typerend evenals de grootschalige verkoopoppervlakte (vanaf 400 m<sup>2</sup>). Het betreft hier zowel alleenstaande gebouwen als retailparken. Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcipeerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. De baanwinkels ondergaan sinds verschillende jaren reeds een kwaliteitsontwikkeling. Vooral de retailparken vormen een attractiepool op zich en zijn niet langer alleen aantrekkelijk voor discountformules. Sedert enkele jaren is er een evolutie waarbij retailers zich zowel in de binnenstad als in de periferie vestigen.

De kosten die ten laste van de verhuurder vallen, zijn veelal beperkt tot de grote onderhoudswerken aan de structuur van het pand of tot belangrijke herstellingen of vervangingen van daken. De huurlasten (zoals onroerende voorheffing en kosten voor gemeenschappelijke delen) zijn veelal ten laste van de huurder.

<sup>1</sup> De grafieken in dit hoofdstuk zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2016 en van de waarde van het vastgoed op 31 december 2016.

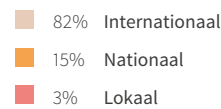
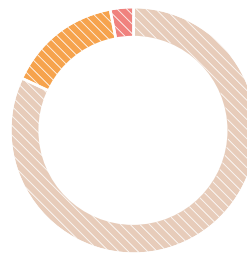


## Geografische spreiding



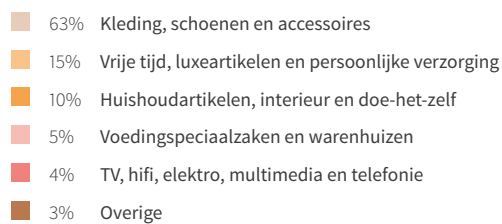
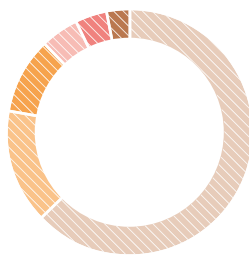
De winkels zijn verspreid over gans België, met een goede verdeling over de regio's.

## Activiteitsregio huurder<sup>2</sup>



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

## Sector huurder



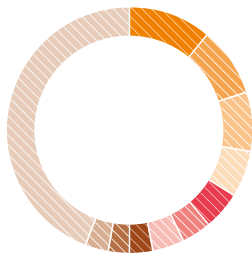
De meeste winkelpanden zijn verhuurd met klassieke huurcontracten aan gebruikers die breed gespreid zijn over alle sectoren van de detailhandel. Gezien het feit dat het meestal panden op een topligging betreft, zijn de huurders niet snel geneigd om te verhuizen. Vaak hebben zij ook in de inrichting geïnvesteerd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

Deze factoren leiden tot een permanent hoge bezettingsgraad van de portefeuille (98% op 31 december 2016).

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

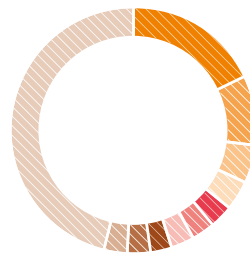
<sup>2</sup> Een nationale keten dient minstens over vijf verkooppunten te beschikken. Een internationale keten over minstens vijf verkooppunten in minstens twee landen.

## Risicospreiding naar gebouwen op basis van de reële waarde



11%	Tielt-Winge - Aarschotsesteenweg 1-6
9%	Brussel - Elsenesteeweg 41-43
8%	Gent - Veldstraat 23-27
6%	Brugge - Steenstraat 80
5%	Antwerpen - Leysstraat 28-30
4%	Namen - Galerie d'Harscamp
4%	Leuven - Bondgenotenlaan 69-73
3%	Mechelen - Bruul 40-42
3%	Brugge - Steenstraat 38-40
3%	Antwerpen - Meir 99
44%	Overige

## Risicospreiding naar huurders op basis van jaarlijkse huurinkomsten



18%	Hennes & Mauritz
9%	Inditex
5%	As Watson
4%	PAI Partners
3%	Euro Shoe Group
3%	Denim Deluxe
3%	Aldi
3%	Blokker Group
3%	Ariane
3%	Giorgio Armani Retail srl
46%	Overige

Door de spreiding van de huurders over een groot aantal gebouwen op verschillende locaties, wordt het risico van minder gunstig evoluerende handelskernen en het effect hiervan zoals wijzigingen van huurprijzen uitermate beperkt. Op 31 december 2016 omvat de portefeuille 144 verhuurbare units, verspreid over 60 verschillende locaties.

Op 31 december 2016 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 19,8% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium. Op basis van de totale huurstroom vertegenwoordigen de totale jaarlijkse huurinkomsten van H&M 17,5%. De FSMA heeft aan Vastned Retail Belgium een afwijking verstrekt aan de begrenzing van 20% overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet. Dit artikel legt een GVV het verbod op om meer dan 20% van haar activa te beleggen in één enkel vastgoed geheel.

In het licht van deze toegestane afwijking, mag de schuldratio overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet niet meer bedragen dan 33%. Op 31 december 2016 is de schuldgraad van Vastned Retail Belgium 27%. Voormelde afwijking werd bekomen voor 2 jaar, tot oktober 2017.

Op 31 december 2016 is Vastned Retail Belgium erin geslaagd om het aandeel van verhuurde gebouwen aan H&M te verlagen tot beneden 20%, ten gevolge van de desinvestering van een niet-strategische binnenstadswinkel in Turnhout gecombineerd met een aanscherping van de rendementen voor de premium city high street shops.

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium zijn verspreid over 106 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 54% van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector die deel uitmaken van internationale concerns.

De top 10 van de huurders genereert 54% van de huurinkomsten

## Overzicht van de vastgoedportefeuille

31 december 2016

Regio	Oppervlakte m <sup>2</sup>	Jaarlijkse huurinkomsten € 000	Investerings- waarde € 000	Reële waarde € 000	Weging %
<b>Vastgoedbeleggingen</b>					
Brussel	11.310	3.321	62.525	61.000	17%
Vlaanderen	62.005	13.577	258.893	252.578	72%
Wallonië	16.940	2.944	38.069	37.141	11%
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>90.255</b>	<b>19.842</b>	<b>359.487</b>	<b>350.719</b>	<b>100%</b>

Brussel - Louizalaan - Ici Paris XL



## Evolutie van de vastgoedportefeuille

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	350.719	346.674	356.536	361.678	359.183
Lopende huren (€ 000)	19.207	19.266	20.431	22.125	21.832
Rendement (%)	5,5%	5,6%	5,7%	6,1%	6,1%
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	19.842	19.598	20.875	23.183	22.442
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,7%	5,7%	5,9%	6,4%	6,2%
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m <sup>2</sup> )	90.255	90.220	111.594	146.962	151.041
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	98%	98%	98%	95%	97%

Op 31 december 2016 heeft de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 98%.

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

Dit wordt ook weerspiegeld in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium waar voor de toplocaties een aanscherping van de rendementen heeft plaats gevonden in de loop van 2016. Verder heeft de verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door de desinvestering van 1 niet-strategisch pand in 2016 het gemiddelde rendement in de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium doen dalen. Op 31 december 2016 hebben de premium high street shops een gemiddeld rendement van 4,75% (4,48% op 31 december 2015), de high street shops hebben een gemiddeld rendement van 6,10% (6,03% op 31 december 2015) en de non-high street shops 7,15% (6,92% op 31 december 2015).

### Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 5,7% naar 6,7% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 53 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5% tot 32%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 5,7% naar 4,7% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 75 miljoen of 21%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5% tot 22%.

## Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Alle winkelpanden van Vastned Retail Belgium zijn in 2016 gewaardeerd geweest door Cushman & Wakefield of CB Richard Ellis. De totale reële waarde van de portefeuille bedraagt op het einde van het boekjaar 2016 € 351 miljoen.

### Cushman & Wakefield

De methodologie van Cushman & Wakefield is gebaseerd op de ERV (Estimated Rental Value) of Geschatte Huurwaarde met correcties die rekening houden met de huidige betaalde huur en/of elk ander element dat invloed heeft op de waarde zoals bijvoorbeeld kosten voor leegstand.

Voor het bepalen van de markthuurwaarde baseren zij zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recente transacties gerealiseerd binnen het departement Retail. De huurwaarde wordt onder andere beïnvloed door:

- de ligging
- de geschiktheid van de site
- de kwaliteiten van het gebouw
- de marktomstandigheden.

De toegekende eenheidsprijs wordt vermenigvuldigd met de oppervlakte van het handelspand om aan een totaal geschatte huurwaarde te komen.

Voor de binnenstadswinkels wordt gewerkt met het principe van de “zone A” dat als volgt gaat: over de volledige gevelbreedte van het pand wordt de eerste 10 meter in de diepte van het pand aan 100% van de geschatte huurprijs/m<sup>2</sup> 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 vermindern met de gemiddelde transactiekosten (2,5%) om zo tot de reële waarde te komen.

In haar verslag van 31 december 2016, verklaart Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de door haar getaxeerde winkelpanden € 154.027.398 bedraagt.

### CBRE

De methodologie van CBRE wordt samengevat als volgt:

#### Waardering op basis van de kapitalisatie van huurinkomsten

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

Indien de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de lopende huurinkomsten is ervan uitgegaan dat er bij de eerstvolgende huurhervernieuwing een huurprijsverhoging bekomen kan worden die ‘adjusted ERV’ genoemd is. Deze adjusted ERV bestaat uit het bedrag van de lopende huurinkomsten verhoogd met 60% van het verschil tussen de ERV en de lopende huurinkomsten. Na het kapitaliseren van de adjusted ERV wordt de bruto marktwaarde vóór correcties van het pand bekomen.

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

De toegepaste correcties op de bruto marktwaarde bestaan uit:

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

In haar verslag van 31 december 2016 verklaart CBRE dat de reële waarde van de door haar getaxeerde winkelpanden € 196.691.549 bedraagt.



# Financieel verslag



Antwerpen - Meir - Massimo Dutti



## Index

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	p. 96
Geconsolideerd globaalresultaat	p. 97
Geconsolideerde balans	p. 98
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	p. 100
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	p. 102
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	p. 103
<b>Toelichting 1.</b> Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen	p. 103
<b>Toelichting 2.</b> Grondslagen voor de financiële verslaggeving	p. 103
<b>Toelichting 3.</b> Gesegmenteerde informatie	p. 112
<b>Toelichting 4.</b> Vastgoedresultaat	p. 114
<b>Toelichting 5.</b> Vastgoedkosten	p. 116
<b>Toelichting 6.</b> Algemene kosten	p. 118
<b>Toelichting 7.</b> Personeelsbeloningen	p. 119
<b>Toelichting 8.</b> Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	p. 120
<b>Toelichting 9.</b> Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	p. 120
<b>Toelichting 10.</b> Ander portefeuilleresultaat	p. 121
<b>Toelichting 11.</b> Financieel resultaat	p. 121
<b>Toelichting 12.</b> Belastingen op het resultaat	p. 122
<b>Toelichting 13.</b> Aantal aandelen en resultaat per aandeel	p. 123
<b>Toelichting 14.</b> Vaste activa	p. 126
<b>Toelichting 15.</b> Vlottende activa	p. 130
<b>Toelichting 16.</b> Eigen vermogen	p. 132
<b>Toelichting 17.</b> Kortlopende verplichtingen	p. 136
<b>Toelichting 18.</b> Langlopende en kortlopende financiële schulden	p. 137
<b>Toelichting 19.</b> Financiële instrumenten	p. 139
<b>Toelichting 20.</b> Berekening schuldgraad	p. 143
<b>Toelichting 21.</b> Verbonden partijen	p. 143
<b>Toelichting 22.</b> Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	p. 144
<b>Toelichting 23.</b> Fusie en gelijkgestelde verrichtingen	p. 144
<b>Toelichting 24.</b> Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	p. 144
<b>Toelichting 25.</b> Voorwaardelijke verplichtingen	p. 145
<b>Toelichting 26.</b> Gebeurtenissen na balansdatum	p. 145
Verslag van de commissaris	p. 146
Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium nv	p. 148

## Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

IN DUIZENDEN €	Toelichting	2016	2015
Huurinkomsten	4	18.475	19.617
Met verhuur verbonden kosten	4	-136	-185
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>18.339</b>	<b>19.432</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.323	1.462
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.323	-1.462
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		39	40
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>18.378</b>	<b>19.472</b>
Technische kosten	5	-455	-432
Commerciële kosten	5	-165	-156
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-70	-48
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.084	-1.270
Andere vastgoedkosten	5	-7	62
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-1.781</b>	<b>-1.844</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>16.597</b>	<b>17.628</b>
Algemene kosten	6	-1.113	-1.145
Andere operationele opbrengsten en kosten		25	74
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>		<b>15.509</b>	<b>16.557</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	17	-654
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	7.062	3.356
Ander portefeuilleresultaat	10	56	-393
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>22.644</b>	<b>18.866</b>
Financiële opbrengsten	11	11	5
Netto-interestkosten	11	-2.954	-3.536
Andere financiële kosten	11	-4	-10
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	11	889	197
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-2.058</b>	<b>-3.344</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>20.586</b>	<b>15.522</b>
Vennootschapsbelasting		-53	-220
<b>Belastingen</b>	12	<b>-53</b>	<b>-220</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>20.533</b>	<b>15.302</b>
<b>Toelichting:</b>			
EPRA resultaat	13	12.463	12.745
Portefeilleresultaat	8-9-10	7.135	2.308
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen		935	249
<b>Toerekenbaar aan:</b>			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		20.533	15.302
Minderheidsbelangen		0	0

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	Toelichting	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)*	13	4,04	3,01
Verwaterd nettoresultaat (€)*	13	4,04	3,01
EPRA resultaat (€)	13	2,45	2,51

## Geconsolideerd globaalresultaat

<b>IN DUIZENDEN €</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>20.533</b>	<b>15.302</b>
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	207
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>20.533</b>	<b>15.509</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	20.533	15.509
Minderheidsbelangen	0	0

## Geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	Toelichting	31.12.2016	31.12.2015
<b>Vaste activa</b>		<b>351.329</b>	<b>347.196</b>
Immateriële vaste activa		1	1
Vastgoedbeleggingen	14	350.719	346.674
Andere materiële vaste activa	14	606	519
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3	2
<b>Vlottende activa</b>		<b>1.583</b>	<b>1.082</b>
Handelsvorderingen	15	381	151
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	110	106
Kas en kasequivalenten		320	272
Overlopende rekeningen	15	772	553
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>352.912</b>	<b>348.278</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €		Toelichting	31.12.2016	31.12.2015
<b>Eigen vermogen</b>			<b>252.281</b>	<b>244.495</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij			252.281	244.495
Kapitaal	16		97.213	97.213
Uitgiftepremies	16		4.183	4.183
Reserves			130.352	127.797
Nettoresultaat van het boekjaar			20.533	15.302
<b>Minderheidsbelangen</b>		22	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verplichtingen</b>			<b>100.631</b>	<b>103.783</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>			<b>63.304</b>	<b>69.775</b>
Langlopende financiële schulden	18		60.000	65.200
<i>Kredietinstellingen</i>			60.000	65.200
Andere langlopende financiële verplichtingen	19		3.154	4.149
Andere langlopende verplichtingen			109	131
Uitgestelde belastingen - verplichtingen			41	295
<b>Kortlopende verplichtingen</b>			<b>37.327</b>	<b>34.008</b>
Voorzieningen			269	278
Kortlopende financiële schulden	18		32.900	30.280
<i>Kredietinstellingen</i>			32.900	30.280
<i>Financiële leasing</i>			0	0
Andere kortlopende financiële schulden	19		106	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17		2.725	2.038
Andere kortlopende verplichtingen	17		628	630
Overlopende rekeningen	17		699	782
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			<b>352.912</b>	<b>348.278</b>

SCHULDGRAAD		31.12.2016	31.12.2015
Schuldgraad (max. 65%)		27%	28%

NETTOWAARDE PER AANDEEL IN €		31.12.2016	31.12.2015
Nettowaarde (reële waarde)*		49,68	48,14
Nettowaarde (investeringswaarde)*		51,36	49,90
Nettoactiefwaarde EPRA		50,33	49,02

## Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

IN DUIZENDEN €	Kapitaal	Uitgifte premies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde *
<b>Balans op 31 december 2014</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>132.140</b>	<b>-9.042</b>
Globaalresultaat 2015				
Overboeking door resultaatverwerking 2014:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			7.801	134
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Overige mutaties				
Fusie Gent Veldstraat 23-27 nv				
Dividend boekjaar 2014				
<b>Balans op 31 december 2015</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>139.941</b>	<b>-8.908</b>
Globaalresultaat 2016				
Overboeking door resultaatverwerking 2015:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			2.067	241
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Overige mutaties				
Dividend boekjaar 2015				
<b>Balans op 31 december 2016</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>142.008</b>	<b>-8.667</b>

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

RESERVES					NETTO- RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	Minderheids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	TOTAAL RESERVES			
	-207	-3.106	1.125	120.910	20.494	167	242.967
	207			207	15.302		15.509
				7.935	-7.935		0
		-1.240		-1.240	1.240		0
			-15	-15	15		0
					-13.814	-167	-13.814
	0	-4.346	1.110	127.797	15.302	0	244.495
					20.533		20.533
				2.308	-2.308		0
		197		197	-197		0
			50	50	-50		0
					-12.747		-12.747
	0	-4.149	1.160	130.352	20.533	0	252.281

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

IN DUIZENDEN €	Toelichting	31.12.2016	31.12.2015
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>272</b>	<b>339</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>12.679</b>	<b>11.617</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>22.645</b>	<b>18.866</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-2.947</b>	<b>-3.512</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>		<b>843</b>	<b>-27</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>		<b>-7.856</b>	<b>-2.393</b>
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		83	88
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	8	-17	654
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders		100	25
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-7.062	-3.356
• Ander portefeuilleresultaat	10	-56	393
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	19	-889	-197
• Overige niet-kasstroomverrichtingen		-15	0
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>-6</b>	<b>-1.317</b>
<b>Beweging van activa</b>			
• Handelsvorderingen en andere vaste activa		-1	0
• Handelsvorderingen		-229	-14
• Belastingvorderingen en andere vlottende activa		0	110
• Overlopende rekeningen		-65	41
<b>Beweging van verplichtingen</b>			
• Uitgestelde belastingen - verplichtingen		33	0
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden		444	-1.695
• Andere kortlopende verplichtingen		-1	494
• Overlopende rekeningen		-187	-253
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>2.718</b>	<b>15.379</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	14	-200	-135
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		0	-3.473
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	14	0	-11.839
Verwerving Tim & Ilse - betaling exit taks		-296	-3.742
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-1.794	-420
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		-57	-65
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		5.037	35.053
Opbrengsten uit de verkoop van andere vaste activa		28	0
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-15.349</b>	<b>-27.063</b>
Terugbetaling van leningen		-25.000	-39.682
Opname van leningen		22.420	26.480
Aflossing van financiële leaseverplichtingen		0	-5
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-22	-42
Betaling van dividenden	13	-12.747	-13.814
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>320</b>	<b>272</b>



# Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

## Toelichting 1.

### Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen

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

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

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

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

## Toelichting 2.

### Grondslagen voor de financiële verslaggeving

#### A. Verklaring van overeenstemming

Vastned Retail Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2016 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de “Groep”). De jaarrekening van Vastned Retail Belgium is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 14 maart 2017 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 26 april 2017.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (‘IASB’) en de International Financial Reporting Interpretations Committee (‘IFRIC’), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2016.

#### **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2016**

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

- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Initiatief op het gebied van de informatieverzorging, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 38 Immateriële activa – Verduidelijking omtrent aanvaardbare afschrijvingsmethoden, van toepassing per 1 januari 2016
- Wijzigingen in IAS 19 Personeelsbeloningen – Toegezegd-pensioenregelingen: Werknemersbijdragen, van toepassing per 1 februari 2015
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2010–2012 (gepubliceerd december 2013), van toepassing per zondag 1 februari 2015
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2012–2014 (gepubliceerd september 2014), van toepassing per 1 januari 2016

#### **Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2016**

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

- Wijzigingen in IFRS 2 Op aandelen gebaseerde betalingen – Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties<sup>1</sup>, van toepassing per 1 januari 2018
- Wijzigingen in IFRS 4 Verzekeringscontracten – Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4<sup>1</sup>, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 9 Financiële instrumenten, van toepassing per 1 januari 2018

- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten, waaronder wijzigingen in IFRS 15: Ingangsdatum van IFRS 15 en Verduidelijking van IFRS 15<sup>2</sup>, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRS 16 Leases<sup>1</sup>, van toepassing per 1 januari 2019
- Wijzigingen in IAS 7 Kasstroomoverzicht – Initiatief op het gebied van de informatieverzorging<sup>1</sup>, van toepassing per 1 januari 2017
- Wijzigingen in IAS 12 Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen<sup>1</sup>, van toepassing per 1 januari 2017
- Wijzigingen in IAS 40 Vastgoedbeleggingen – Herclassificatie van vastgoedbeleggingen<sup>1</sup>, van toepassing per 1 januari 2018
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen<sup>1</sup>, van toepassing per 1 januari 2018
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2014–2016 (gepubliceerd december 2016)<sup>1</sup>, van toepassing per 1 januari 2017 en 1 januari 2018

## Voorstellingsbasis

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

Eigen vermogen-instrumenten of afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd aan kostprijs wanneer het instrument in kwestie geen marktprijs heeft op een actieve markt en wanneer andere methodes waarmee de reële waarde op een redelijke wijze bepaald kan worden, ongeschikt of onuitvoerbaar zijn. Afdgedekte activa en passiva worden gewaardeerd aan een reële waarde, rekening houdend met het afdgedekte risico.

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast en de geconsolideerde jaarrekening wordt vóór winstverdeling opgesteld zoals voorgesteld aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

## Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

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

### a. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze waardering

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

### b. Financiële derivaten

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

### c. Geschillen

De vennootschap is, en kan in de toekomst, verwikkeld zijn in gerechtelijke procedures. Vastned Retail Belgium is op 31 december 2016 zowel als eiseres als verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die (volgens de informatie waarover de vennootschap op datum van dit jaarverslag beschikt) naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke weerslag zullen hebben op de activa, passiva of resultaten van de vennootschap.

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

## Significante beoordelingen

De vennootschappentransacties in 2014-2015 werden niet verwerkt als een business combination zoals gedefinieerd onder IFRS 3 vanuit de vaststelling dat deze niet van toepassing is, gelet op de aard en de schaalgrootte van de vennootschappen waarover controle verworven is. Het gaat om vennootschappen die een beperkt aantal panden bezitten en waarvan het niet de intentie is om ze als een autonome business aan te houden. Deze vennootschappen worden integraal geconsolideerd.

## B. Consolidatieprincipes

### a. Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk)

<sup>1</sup> Nog niet goedgekeurd door de EU per 14 december 2016.

<sup>2</sup> IFRS 15, waaronder wijzigingen in IFRS 15: de ingangsdatum van IFRS 15 is door de EU goedgekeurd. De Verduidelijking van IFRS 15 is per 14 december 2016 nog niet door de EU goedgekeurd.

heeft. Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de veranderlijke opbrengsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van de opbrengsten te beïnvloeden. De jaarrekening van een dochteronderneming wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig werden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de dochterondernemingen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de dochterondernemingen komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

#### **b. Geëlimineerde transacties**

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

### C. Bedrijfscombinaties en goodwill

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

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

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

geboekt op goodwill wordt niet teruggeboekt tijdens een volgende boekjaar.

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

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

### D. Vreemde valuta

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

### E. Vastgoedresultaat

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

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

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

### F. Vastgoedkosten en algemene kosten

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

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

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

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

## H. Financieel resultaat

### Netto intrestkosten

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

### Andere financiële kosten

De andere financiële kosten omvatten voornamelijk bankkosten.

## I. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit taks. 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 taks, verschuldigd door vennootschappen die door

de gereguleerde vastgoedvennootschap overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

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

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

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

## L. Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

### a. Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten zowel alle gebouwen en terreinen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk)

huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik alsook de gebouwen in ontwikkeling of renovatie die toekomstige huurinkomsten zullen genereren.

### b. Eerste opname en waardering

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

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

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

### c. Waardering na initiële opname

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

- De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of BTW als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen.
- Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht (zie [www.beama.be](http://www.beama.be) – publicaties – persberichten: “Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels”).
- Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van

GW's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief steekproef 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%.

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).

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

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

### d. Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces

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

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

tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

#### e. Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

#### f. Activa bestemd voor verkoop

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

## M. Andere materiële vaste activa

#### a. Definitie

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

#### b. Waardering

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

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

#### c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindering-verliezen

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

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

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

#### Zonnepanelen

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

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

#### d. Vervreemding en buitengebruikstelling

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

## N. Waardeverminderingverliezen

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

## O. Financiële instrumenten

### a. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening voor geschatte niet realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardeverminderingverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige, geschatte kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

### b. Beleggingen

Beleggingen worden opgenomen en niet langer opgenomen op de transactiedatum indien de in- of verkoop van de belegging gebonden is aan een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is. Initieel worden zij gewaardeerd aan de reële waarde, vermeerderd met de direct toerekenbare transactiekosten.

Schuldbewijzen waarvan de Groep stellig voornemens is en in staat is ze aan te houden tot het einde van de looptijd (tot einde looptijd aangehouden schuldbewijzen) worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs berekend met behulp van de effectieve-rentemethode en verminderd met de eventuele afboekingen wegens bijzondere waardeverminderingverliezen ten einde rekening te houden met niet realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardeverminderingverliezen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingverliezen. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden teruggenomen in volgende periodes wanneer de stijging in de realiseerbare waarde objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die na de afboeking plaatsvond. De terugname kan niet de geamortiseerde kostprijs overtreffen zoals deze zou zijn geweest als de bijzondere waardevermindering niet was opgenomen.

### c. Geldmiddelen en kasequivalenten

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

### d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen

Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de Groep worden geclassificeerd op

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

### e. Intrestdragende leningen

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

### f. Handelsschulden

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

### g. Eigen vermogensinstrumenten

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

### h. Derivaten

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

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

### i. Eigen aandelen

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

## P. Voorzieningen

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

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

## Q. Vergoeding na uitdiensttreding

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

## R. Dividenduitkering

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

## 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 daar ze vergelijkbare economische kenmerken vertonen op basis van geschatte huurwaarde, investeringspotentieel en restwaarde.

De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en passiva die ofwel rechtstreeks ofwel op een redelijke basis aan een segment kunnen worden toegewezen. De gesegmenteerde informatie wordt weergegeven op basis van de geografische spreiding van waar het vastgoed gelegen is en op basis van het type vastgoed, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen premium city high street shops, high street shops en non-high street shops.

## 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 voor uitgifte. Voor gebeurtenissen die informatie verstrekken over de feitelijke situatie op balansdatum wordt het resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.





Gent - Voldersstraat - G-Star

## Toelichting 3.

### Gesegmenteerde informatie

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

1. **per bedrijfssegment:** deze segmenteringsbasis is onderverdeeld in “premium city high street shops, high street shops en non-high street shops”
2. **per geografische regio:** deze segmenteringsbasis geeft de 3 geografische markten in België weer waarin de Groep actief is, met name Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

### Per bedrijfssegment

De drie bedrijfssegmenten omvatten de premium city high street shops, high street shops en de non-high street shops.

- De categorie “premium city high street shops” omvat de topwinkelpanden die gelegen zijn op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.
- De categorie “high street shops” omvat de binnenstadswinkels buiten de premium steden.

- De categorie “non-high street shops” betreft alleenstaande gebouwen of retailparken gelegen langs belangrijke verkeersassen en meestal met een grootchalige verkoopoppervlakte (vanaf 400 m<sup>2</sup>) en baanwinkels van hoge kwaliteit. Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcentreerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking.

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

### Winst-en-verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Premium city high street shops		High street shops		Non-high street shops		Corporate		TOTAAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>IN DUIZENDEN €</b>										
Huurinkomsten	9.017	8.423	3.456	3.607	6.002	7.587			18.475	19.617
Met verhuur verbonden kosten	-2	-15	-21	-27	-113	-143			-136	-185
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>9.015</b>	<b>8.408</b>	<b>3.435</b>	<b>3.580</b>	<b>5.889</b>	<b>7.444</b>			<b>18.339</b>	<b>19.432</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-1	-4	0	-1	40	45			39	40
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>9.014</b>	<b>8.404</b>	<b>3.435</b>	<b>3.579</b>	<b>5.929</b>	<b>7.489</b>			<b>18.378</b>	<b>19.472</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>8.179</b>	<b>7.622</b>	<b>3.058</b>	<b>3.077</b>	<b>5.217</b>	<b>6.772</b>	<b>-945</b>	<b>-914</b>	<b>15.509</b>	<b>16.557</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	17	-131	0	-523			17	-654
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.894	5.902	-213	-2.518	1.381	-28			7.062	3.356
Ander portefeuilleresultaat	91	-376	20	110	-55	-127			56	-393
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>14.164</b>	<b>13.148</b>	<b>2.882</b>	<b>538</b>	<b>6.543</b>	<b>6.094</b>	<b>-945</b>	<b>-914</b>	<b>22.644</b>	<b>18.866</b>
Financieel resultaat							-2.058	-3.344	-2.058	-3.344
Belastingen							-53	-220	-53	-220
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>14.164</b>	<b>13.148</b>	<b>2.882</b>	<b>538</b>	<b>6.543</b>	<b>6.094</b>	<b>-3.056</b>	<b>-4.478</b>	<b>20.533</b>	<b>15.302</b>

## Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Premium city high street shops		High street shops		Non-high street shops		TOTAAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>IN DUIZENDEN €</b>								
Reële waarde van het vastgoed	207.298	199.392	54.338	59.580	89.083	87.702	350.719	346.674
• waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	2.011	278	23	62	0	80	2.034	420
• waarvan verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	5.628	0	0	0	0	0	5.628
• waarvan aankopen/verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	11.839	0	0	0	0	0	11.839
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	-5.051	-4.250	0	-26.855	-5.051	-31.105
Investeringswaarde van het vastgoed	212.480	204.377	55.697	61.069	91.310	89.894	359.487	355.341
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)*	4,4%	4,2%	6,4%	6,1%	6,7%	8,7%	5,3%	5,7%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	22.819	22.740	10.239	11.508	57.197	55.972	90.255	90.220
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	99%	100%	98%	98%	97%	96%	98%	98%

## Per geografische regio

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

BEDRIJFSSEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>IN DUIZENDEN €</b>								
Huurinkomsten	12.588	13.594	2.739	2.944	3.148	3.079	18.475	19.617
Reële waarde van het vastgoed	252.578	250.376	37.141	37.730	61.000	58.868	350.719	346.674
Investeringswaarde van het vastgoed	258.893	256.635	38.069	38.674	62.525	60.032	359.487	355.341
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)*	5,0%	5,4%	7,4%	7,8%	5,2%	5,2%	5,3%	5,7%
Investeringswaarde van het vastgoed	2.034	360	1	60	0	0	2.035	420
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-5.051	-25.948	0	-5.157	0	0	-5.051	-31.105

## Toelichting 4.

### Vastgoedresultaat

#### Huurinkomsten

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Huur	19.011	20.083
Huurlkortingen	-536	-481
Vergoeding voor vroegtijdige verbroken huurcontracten	0	15
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>18.475</b>	<b>19.617</b>

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 huurlkortingen en huurvordelen. De huurlkortingen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium zijn verspreid over 106 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 54% (54% in 2015) van de huurinkomsten uit, zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 18% van de huurinkomsten (20% in 2015). In 2016 zijn er 2 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Vastned Retail Belgium (2 huurders in 2015).

Op 31 december 2016 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 19,8% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium. De FSMA heeft aan Vastned Retail Belgium een afwijking verstrekt aan de begrenzing van 20% overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet. Dit artikel legt een GVV het verbod op om meer dan 20% van haar activa te beleggen in één enkel vastgoed geheel.

In het licht van deze toegestane afwijking, mag de schuld-ratio overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet niet meer bedragen dan 33%. Op 31 december 2016 is de schuldgraad van Vastned Retail Belgium 27%. Voormelde afwijking werd bekomen voor 2 jaar, tot oktober 2017.

Op 31 december 2016 is Vastned Retail Belgium erin geslaagd om het aandeel van verhuurde gebouwen aan H&M te verlagen tot beneden 20%, ten gevolge van de desinvestering van een niet-strategische binnenstadswinkel in Turnhout gecombineerd met een aanscherping van de rendementen voor de premium city high street shops.

#### Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

IN DUIZENDEN €	2016	2015
<b>Vorderingen met een resterende looptijd van:</b>		
Hoogstens één jaar	17.562	17.487
Tussen één en vijf jaar	21.573	21.205
Meer dan vijf jaar	0	207
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>39.135</b>	<b>38.899</b>

De toekomstige minimum huurinkomsten per 31 december 2016 zijn licht gestegen met € 0,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar als een gevolg van de huurhernieu-

wingen en nieuwe huurcontracten afgesloten tijdens het boekjaar.

## Met verhuur verbonden kosten

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-111	-109
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-77	-179
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	52	103
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-136</b>	<b>-185</b>

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

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	51	72
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.272	1.390
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>1.323</b>	<b>1.462</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-51	-72
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.272	-1.390
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>-1.323</b>	<b>-1.462</b>
<b>Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

## Toelichting 5.

### Vastgoedkosten

#### Technische kosten

IN DUIZENDEN €	2016	2015
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-85</b>	<b>-100</b>
Verzekeringspremies	-90	-100
Recuperatie verzekeringspremies	5	0
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>-370</b>	<b>-332</b>
Groot onderhoud	-370	-336
Schadegevallen	-6	4
Vergoeding van schadegevallen door verzekering	6	0
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-455</b>	<b>-432</b>

De technische kosten omvatten onder meer de onderhoudskosten en verzekeringspremies.

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

De technische kosten zijn in het boekjaar 2016 licht gestegen ten opzichte van 2015 als gevolg van geplande werken aan het winkelpand gelegen aan de Elsenesteenweg 41-43 te Brussel.

#### Commerciële kosten

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Makelaarscommissies	-42	-66
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-123	-90
<b>Totaal commerciële kosten</b>	<b>-165</b>	<b>-156</b>

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een herverhuring worden ten laste van het resultaat

opgenomen aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

## Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Leegstandslasten van het boekjaar	-48	-45
Leegstandslasten van vorige boekjaren	0	31
Onroerende voorheffing leegstand	-60	-71
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	38	37
<b>Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-70</b>	<b>-48</b>

Vastned Retail Belgium recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande

delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen.

## Beheerskosten van het vastgoed

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Externe beheersvergoedingen	-16	-22
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.068	-1.248
Vastgoeddeskundigen	-119	-131
Personeelsbeloningen	-643	-806
Overige kosten	-306	-311
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-1.084</b>	<b>-1.270</b>

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

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

## Andere vastgoedkosten

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-7	-11
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	18	-4
Overige kosten/opbrengsten	-18	77
<b>Totaal andere vastgoedkosten</b>	<b>-7</b>	<b>62</b>

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

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

## Toelichting 6.

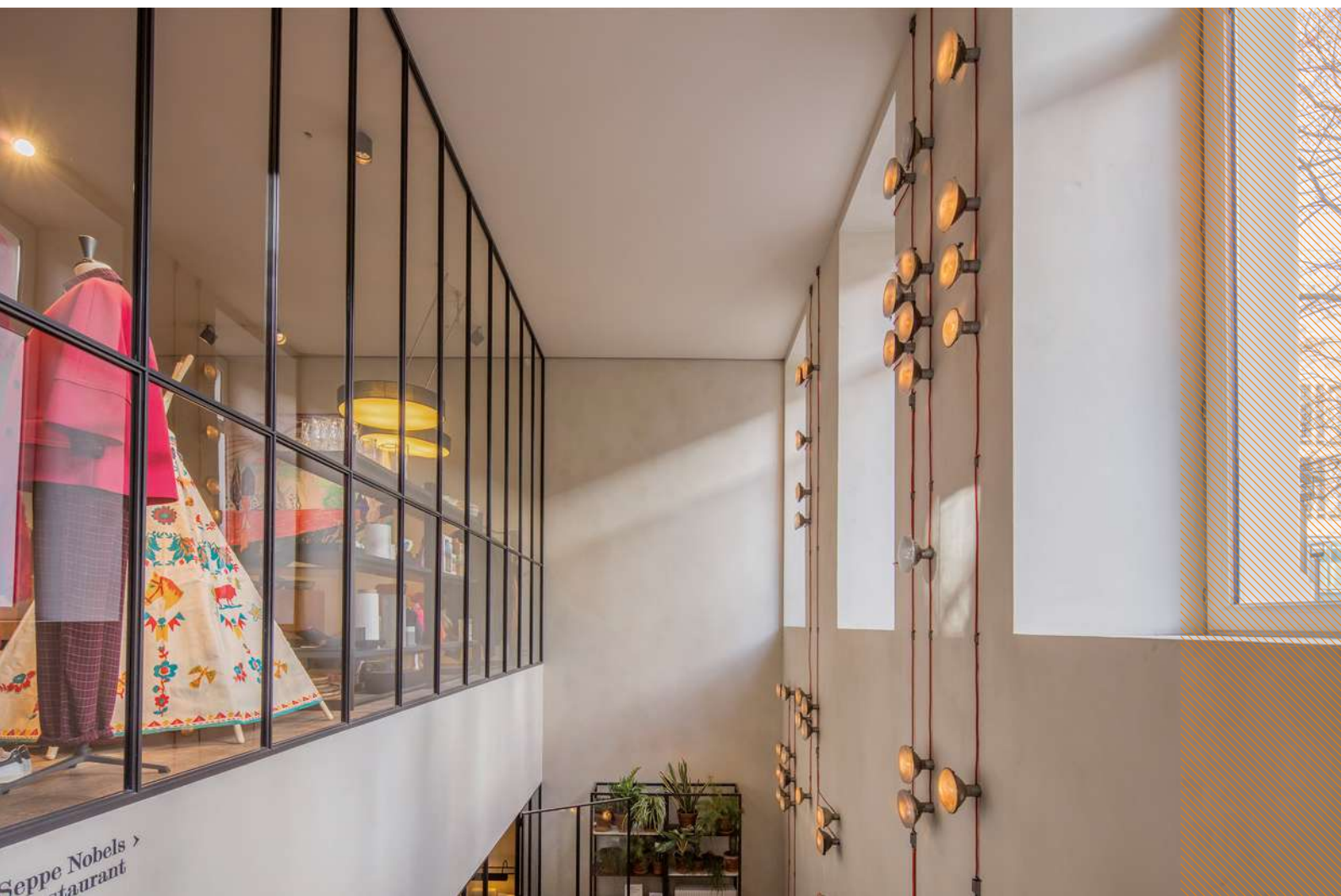
### Algemene kosten

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Belasting ICB	-226	-225
Ereloon commissaris	-78	-83
Bezoldigingen bestuurders	-35	-38
Liquidity provider	-15	-14
Financiële dienst	-10	-9
Personeelsbeloningen	-439	-493
Advieskosten	-38	-17
Overige kosten	-272	-266
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-1.113</b>	<b>-1.145</b>

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.

Antwerpen - Graanmarkt 13





## Toelichting 7. Personeelsbeloningen

IN DUIZENDEN €	2016			2015		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
<b>Vergoedingen van de werknemers</b>	<b>360</b>	<b>324</b>	<b>684</b>	<b>539</b>	<b>321</b>	<b>860</b>
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	226	182	408	262	167	429
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	9	7	16	11	9	20
Sociale zekerheid	60	40	100	78	65	143
Variabele vergoedingen	9	6	15	16	14	30
Overige lasten	56	89	145	172	66	238
<b>Vergoedingen van het directiecomité</b>	<b>283</b>	<b>115</b>	<b>398</b>	<b>267</b>	<b>172</b>	<b>439</b>
Voorzitter directiecomité	42	41	83	59	59	118
<i>Vaste vergoeding</i>	37	36	73	49	49	98
<i>Variabele vergoeding</i>	5	5	10	10	10	20
Andere leden directiecomité	241	74	315	208	113	321
<i>Vaste vergoeding</i>	221	48	269	188	81	269
<i>Variabele vergoeding</i>	20	15	35	20	20	40
<i>Pensioenverplichtingen</i>	0	11	11	0	12	12
<b>Totaal personeelsbeloningen</b>	<b>643</b>	<b>439</b>	<b>1.082</b>	<b>806</b>	<b>493</b>	<b>1.299</b>

Het aantal werknemers op jaareinde 2016, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 4 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (respectievelijk 3 en 2 in 2015) en 2 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van de vennootschap (respectievelijk 4 en 1 in 2015). Het aantal directieleden bedraagt 3 personen.

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

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen.

Vastned Retail Belgium heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient de werkgever een minimum rendement te garanderen en bijgevolg dient dit contract geïnclassificeerd te worden als een "defined benefit" plan. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet-Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst-en-verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor het boekjaar 2016 bedragen deze bijdragen € 27.000 (€ 32.000 in 2015). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2016 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

## Toelichting 8.

### Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Aanschaffingswaarde	2.811	21.444
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	2.240	9.661
<b>Boekwaarde (reële waarde)</b>	<b>5.051</b>	<b>31.105</b>
Verkoopprijs	5.158	31.118
Verkoopkosten	-90	-667
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>5.068</b>	<b>30.451</b>
<b>Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</b>	<b>17</b>	<b>-654</b>

Vastned Retail Belgium heeft in 2016 in totaal 1 niet-strategisch winkelpand op een secundaire locatie gedesinvesteerd met een totale reële waarde van € 5 miljoen of circa 1,5% van haar totale vastgoedportefeuille.

Het betreft een high street shop op een secundaire locatie, namelijk Turnhout. Het verkochte pand heeft een totale oppervlakte van circa 1.269 m<sup>2</sup>.

De nettoverkoopprijs ligt gemiddeld circa 0,4% boven de boekwaarde op 31 december 2015 (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap). Het gebouw maakt 1,5% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap en vertegenwoordigt circa € 0,3 miljoen huurinkomsten of 1,4% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van Vastned Retail Belgium.

## Toelichting 9.

### Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	8.575	8.817
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-1.513	-5.461
<b>Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>7.062</b>	<b>3.356</b>

In 2016 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille gestegen met 3% ten opzichte van jaareinde 2015. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2016 dan ook positief en bedragen € 7,1 miljoen

in vergelijking met € 3,4 miljoen in 2015. De stijging van de reële waarde in 2016 is voornamelijk te danken aan de premium city high street shops, waarvan de waarde in 2016 met circa 4% gestegen is.

## Toelichting 10.

### Ander portefeuilleresultaat

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	100	53
Portefeuilleresultaat als gevolg van fusie verrichtingen en daarmee gelijkgestelde verrichtingen	-44	-446
<b>Totaal ander portefeuilleresultaat</b>	<b>56</b>	<b>-393</b>

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € 0,1 miljoen in boekjaar 2016. De daling ten opzichte van vorig boekjaar is te verklaren doordat 2015 de onmiddellijke inresultaatname bevat van het prijsverschil van € -0,4 miljoen op de

verwerving van de aandelen van de vennootschap Tim & Ilse nv (eigenaar van de premium city high street shop in Graanmarkt 13 te Antwerpen) op 31 juli 2015.

## Toelichting 11.

### Financieel resultaat

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Financiële opbrengsten	11	5
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-2.824	-3.099
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-130	-437
Andere financiële kosten	-4	-10
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	889	197
<b>Totaal financieel resultaat</b>	<b>-2.058</b>	<b>-3.344</b>

Het financiële resultaat (excl. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)) bedraagt voor boekjaar 2016 € -2,9 miljoen (€ -3,5 miljoen) en daalt hiermee met € 0,6 miljoen ten opzichte van 2015, voornamelijk door de lagere kredietopname door de desinvestering van 14 niet-strategische winkelpanden eind 2015.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in het boekjaar 2016 gedaald tot 3,0% inclusief bankmarges (3,1% in 2015).

## Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-2.352	-2.540
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-602	-996
<b>Totaal netto interestkosten</b>	<b>-2.954</b>	<b>-3.536</b>

De gemiddelde interestvoet van de financiële schulden voor 2016 bedraagt 3,0% inclusief bankmarges (3,1% voor 2015).

Voor de langlopende financiële schulden bedraagt de gemiddelde interestvoet in 2016 3,0% inclusief bankmarges (3,0% voor 2015), en voor de kortlopende financiële schulden 3,1% inclusief bankmarges (3,1% voor 2015).

Het bedrag van de (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2017 van de interestlasten van de op 31 december 2016 opgenomen leningen aan vaste of variabele rentevoet op 31 december 2016 bedraagt circa € 2,2 miljoen (€ 2,5 miljoen in 2015).

Voor het boekjaar 2016 is het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,1 miljoen negatief (€ 0,3 miljoen in 2015). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten. Gezien de huidige lage marktrente is een hypothetische daling van de rentetarieven met 1% momenteel niet realistisch.

## Toelichting 12.

### Belastingen op het resultaat

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Vennootschapsbelasting	-53	-220
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-53</b>	<b>-220</b>

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 taks). Daarna is de GVV

enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "Verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

## Toelichting 13.

### Aantal aandelen en resultaat per aandeel

#### Bewegingen van het aantal aandelen

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	5.078.525	5.078.525

#### Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

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

IN DUIZENDEN €	2016	2015
<b>Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>20.533</b>	<b>15.302</b>
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	65	71
• Waardeverminderingen	95	197
• Terugneming van waardeverminderingen	-52	-103
• Andere niet-monetaire bestanddelen	-812	257
• Resultaat verkoop vastgoed	-17	547
• Variaties in de reële waarde van vastgoed	-6.889	-3.441
<b>Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht</b>	<b>12.923</b>	<b>12.830</b>
<b>Verplichte uitkering: 80%</b>	<b>10.338</b>	<b>10.264</b>
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	12.463	12.666
EPRA Resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	12.463	12.745

De andere niet-monetaire bestanddelen bevatten in 2016 het enkelvoudig ander portefeuilleresultaat, de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39), en de variaties in de reële waarde van financiële activa, met uitzondering van het EPRA resultaat van Tim & Ilse NV voor de periode van 1 januari tot fusiedatum, dat gezien de fusie met Vastned Retail Belgium ook enkelvoudig als uitkeerbaar beschouwd wordt voor boekjaar 2016.

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium NV, bedraagt € 12,5 miljoen in 2016 ten opzichte van € 12,7 miljoen in 2015.

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

Vastned Retail Belgium opteert ervoor om voor het boekjaar 2016 100% van het geconsolideerd EPRA resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders. Dit komt neer op 100% van het enkelvoudig EPRA resultaat.

## Berekening van het resultaat per aandeel

IN € PER AANDEEL	2016	2015
Gewoon nettoresultaat*	4,04	3,01
Verwaterd nettoresultaat*	4,04	3,01
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	2,45	2,49
EPRA Resultaat van de dochtervennootschap EuroInvest Retail Properties NV	0,00	0,02
EPRA Resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	2,45	2,51

## Voorgesteld dividend per aandeel

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

aandeelhouders op 26 april 2017. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2016	2015
Dividend per aandeel (in €)	2,45	2,51
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	12.442	12.747
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het geconsolideerde EPRA resultaat (%)	100%	100%

## Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd

met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014.

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

IN € PER AANDEEL	2016	2015
<b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling</b>		
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	142.453	139.671
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9.165	-8.884
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-4.149	-4.346
Andere reserves	413	475
<b>Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden</b>		
Portefeuilleresultaat	7.005	2.872
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	713	-236
<b>Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is</b>	<b>238.666</b>	<b>230.948</b>
<b>Eigen vermogen enkelvoudig</b>	<b>252.281</b>	<b>244.495</b>
Geplande dividenduitkering	12.442	12.747
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividenduitkering (in €)	2,45	2,51
<b>Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering</b>	<b>239.839</b>	<b>231.748</b>
<b>Overblijvende reserve na uitkering</b>	<b>1.173</b>	<b>800</b>

## Toelichting 14.

### Vaste activa

#### Vastgoedbeleggingen

#### Investerings- en herwaarderingstabel

IN DUIZENDEN €	2016				2015			
	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	TOTAAL	Premium city high street shops	High street shops	Non-high street shops	TOTAAL
<b>Balans op 1 januari</b>	<b>199.392</b>	<b>59.580</b>	<b>87.702</b>	<b>346.674</b>	<b>175.744</b>	<b>66.287</b>	<b>114.505</b>	<b>356.536</b>
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	2.011	23	0	2.034	278	62	80	420
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	5.628	0	0	5.628
Verwerving/aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	11.839	0	0	11.839
Verkopen van vastgoed-beleggingen	0	-5.051	0	-5.051	0	-4.250	-26.855	-31.105
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.894	-213	1.381	7.062	5.903	-2.519	-28	3.356
<b>Balans op 31 december</b>	<b>207.297</b>	<b>54.339</b>	<b>89.083</b>	<b>350.719</b>	<b>199.392</b>	<b>59.580</b>	<b>87.702</b>	<b>346.674</b>
OVERIGE INFORMATIE								
Investeringswaarde van het vastgoed	212.480	55.697	91.310	359.487	204.377	61.069	89.895	355.341

Op 31 december 2016 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium € 351 miljoen (€ 347 miljoen). Deze toename met € 4 miljoen in 2016 ten opzichte van 31 december 2015 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de desinvestering van 1 niet-strategische binnenstadswinkel op een secundaire locatie met een totale reële waarde van € 5 miljoen op 31 december 2015 of circa 1,5% van de totale vastgoedportefeuille
- investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen voor een totaal bedrag van € 2 miljoen
- een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 7 miljoen voornamelijk bij de premium city high street shops als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuringen.

Het vastgoed is op 31 december 2016 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 359 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

Voor de verdere verklaring van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar Toelichting 9.

Op 31 december 2016 zijn er geen vastgoedbeleggingen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen.



## IFRS 13

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

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

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

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

## Waardering van vastgoedbeleggingen

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

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

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

De rendementen beschreven in het vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde bruto rendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2016 bedraagt 5,7% (5,7% op 31 december 2015).

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)

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Gemiddelde brutomarkthuur per m<sup>2</sup> (€)</b>	<b>219</b>	<b>217</b>
• Premium city high street shops	419	426
• High street shops	324	325
• Non-high street shops	114	110
<b>Gemiddeld brutorendement (in %)</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,7%</b>
• Premium city high street shops	4,8%	4,9%
• High street shops	6,1%	6,3%
• Non-high street shops	7,2%	7,0%
<b>Gemiddeld nettorendement (in %)</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,1%</b>
• Premium city high street shops	4,4%	4,5%
• High street shops	5,5%	5,9%
• Non-high street shops	6,4%	5,7%
<b>Leegstandspercentage (in %)</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>

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 5,7% naar 6,7% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 53 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5% tot 32%. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 5,7% naar 4,7% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 75 miljoen of 21%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5% tot 22%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 19,8 miljoen naar € 18,8 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 18 miljoen of 5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 2% tot circa 29%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 19,8 miljoen naar € 20,8 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 18 miljoen of 5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1% tot circa 26%.

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

## Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

## Andere materiële vaste activa

IN DUIZENDEN €	2016	2015
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>519</b>	<b>477</b>
Aankopen	201	135
Buitengebruikstelling	-31	-7
Afschrijvingen	-83	-86
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>606</b>	<b>519</b>

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

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

De investeringen ten belope van € 0,2 miljoen in boekjaar 2016 hebben grotendeels betrekking op de inrichting van het nieuwe kantoorgebouw. De maatschappelijke zetel van de vennootschap werd per 9 september 2016 verhuisd naar Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem.

## Toelichting 15.

### Flottende activa

#### Handelsvorderingen

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Openstaande handelsvorderingen	356	146
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	25	5
Dubieuze debiteuren	159	327
Voorziening dubieuze debiteuren	-159	-327
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>381</b>	<b>151</b>

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



Gent - Veldstraat - H&M

## Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Vorderingen < 30 dagen	305	98
Vorderingen 30-90 dagen	28	11
Vorderingen > 90 dagen	23	37
<b>Totaal openstaande handelsvorderingen</b>	<b>356</b>	<b>146</b>

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

## Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Terug te vorderen belastingen	106	106
Overige vorderingen	4	0
<b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>110</b>	<b>106</b>

## Overlopende rekeningen

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Over te dragen financieringskosten	79	125
Over te dragen en verkregen onroerende voorheffing	194	15
Overige over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	499	413
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>772</b>	<b>553</b>

## Toelichting 16.

### Eigen vermogen

#### Evolutie van het kapitaal

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

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2016 € 97.213.233,32 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

## Toegestaan kapitaal

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

Deze toelating geldt voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 27 april 2016, i.e. vanaf 2 juni 2016. Deze toelating geldt tot 2 juni 2021. De machtiging om toegestaan kapitaal aan te wenden als een eventueel verweermiddel bij een overnamebod is overeenkomstig artikel 607, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen slechts geldig voor drie jaar en verstrijkt op 2 juni 2019. Deze toelating is hernieuwbaar.

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

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

De raad van bestuur heeft in 2016 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

## Inkoop van eigen aandelen

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

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

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

## Kapitaalverhoging

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

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

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

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

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

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum; voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur

- het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.
3. behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
  4. het onder 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.
- Bovenstaand is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

## Uitgiftepremies

IN DUIZENDEN €		2016	2015
Datum	Verrichting		
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
<b>Totaal uitgiftepremies</b>		<b>4.183</b>	<b>4.183</b>



## Reserves

Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-8.908	-9.042
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-391	-279
Impact van aankopen/verwervingen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-146	-660
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	778	1.073
<b>Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-8.667</b>	<b>-8.908</b>

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

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

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

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2016 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen.

## Toelichting 17.

### Kortlopende verplichtingen

#### Handelsschulden en andere kortlopende schulden

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Handelsschulden	1.256	789
Voorschotten ontvangen van huurders	603	284
Te ontvangen facturen	763	649
Andere kortlopende schulden	103	316
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>2.725</b>	<b>2.038</b>

De totale handelsschulden en andere kortlopende schulden stijgen met € 0,7 miljoen

#### Andere kortlopende verplichtingen

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Te betalen dividenden	24	24
Waarborgen geïnd in faillissementen	57	57
Andere kortlopende verplichtingen	547	549
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>628</b>	<b>630</b>

#### Overlopende rekeningen

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Toe te rekenen interestkosten	368	399
Toe te rekenen onroerende voorheffing	134	0
Toe te rekenen leegstandskosten	73	20
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	124	363
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>699</b>	<b>782</b>

## Toelichting 18.

### Langlopende en kortlopende financiële schulden

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

#### Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

IN DUIZENDEN €	2016			2015			
	Schulden met een resterende looptijd van			Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	32.900	60.000	92.900	30.280	55.200	10.000	95.480
<b>TOTAAL</b>	<b>32.900</b>	<b>60.000</b>	<b>92.900</b>	<b>30.280</b>	<b>55.200</b>	<b>10.000</b>	<b>95.480</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>35%</b>	<b>65%</b>	<b>100%</b>	<b>32%</b>	<b>58%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>

### Waarborgen inzake financiering

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

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2016 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan.

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

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2016. Indien Vastned Retail Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

## Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

IN DUIZENDEN €	2016			2015			
	Schulden met een resterende looptijd van			Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	32.900	60.000	<b>92.900</b>	30.280	55.200	10.000	<b>95.480</b>
Niet opgenomen kredietlijnen	19.495	0	<b>19.495</b>	27.115	14.800	0	<b>41.915</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>52.395</b>	<b>60.000</b>	<b>112.395</b>	<b>57.395</b>	<b>70.000</b>	<b>10.000</b>	<b>137.395</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>47%</b>	<b>53%</b>	<b>100%</b>	<b>42%</b>	<b>51%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>

Bovenstaande tabel “Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen” bevat een bedrag van € 19,5 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 42 miljoen op 31

december 2015). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn.

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

IN DUIZENDEN €	2016				2015				
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van				
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel
Variabel	2.900	0	<b>2.900</b>	<b>3%</b>	5.280	200	0	<b>5.480</b>	<b>6%</b>
Vastrentend	30.000	60.000	<b>90.000</b>	<b>97%</b>	25.000	55.000	10.000	<b>90.000</b>	<b>94%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>32.900</b>	<b>60.000</b>	<b>92.900</b>	<b>100%</b>	<b>30.280</b>	<b>55.200</b>	<b>10.000</b>	<b>95.480</b>	<b>100%</b>

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

opzichte van de som van de kredietlijnen. Onder vastrentende kredieten wordt verstaan kredietlijnen gefixeerd door renteswaps.

## Toelichting 19.

### Financiële instrumenten

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

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

Samenvatting financiële instrumenten (IN DUIZENDEN €)	Categorieën	Niveau	2016		2015	
			Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF</b>						
<b>Vaste activa</b>						
Financiële vaste activa	C	2	0	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	3	3	2	2
<b>Vlottende activa</b>						
Handelsvorderingen	A	2	381	381	151	151
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	110	110	106	106
Kas en kasequivalenten	B	2	320	320	272	272
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF</b>						
<b>Langlopende verplichtingen</b>						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	60.000	60.000	65.200	65.200
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	3.154	3.154	4.149	4.149
Andere langlopende verplichtingen	A	2	109	109	131	131
<b>Kortlopende verplichtingen</b>						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	32.900	32.900	30.280	30.280
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	106	106	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.725	2.725	2.038	2.038
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	628	628	630	630

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

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

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

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

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

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

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

Antwerpen - Meir - Rituals



## Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2016 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

IN DUIZENDEN €		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
							Ja/Nee	31.12.16	31.12.15
1	IRS	15/04/13	15/04/18	2,29%	€ 10.000	Nee	-338	-562	
2	IRS	6/10/13	6/10/18	2,60%	€ 15.000	Nee	-779	-1.136	
3	IRS	6/10/13	6/10/18	2,50%	€ 10.000	Nee	-501	-728	
4	IRS	15/12/13	15/12/18	2,50%	€ 10.000	Nee	-552	-773	
5	IRS	1/10/14	1/10/19	0,72%	€ 15.000	Nee	-400	-392	
6	IRS	18/06/15	18/06/20	0,49%	€ 5.000	Nee	-119	-82	
7	IRS	26/06/15	26/06/20	0,49%	€ 5.000	Nee	-121	-82	
8	IRS	18/06/15	18/06/21	0,64%	€ 10.000	Nee	-344	-207	
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>								<b>-3.154</b>	<b>-3.962</b>
9	IRS	15/12/13	15/12/17	0,79%	€ 10.000	Nee	-106	-187	
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>								<b>-106</b>	<b>-187</b>
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:									
• In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding									0
• In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding								-4.149	-4.346
• In en winst-en verlies-rekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)								889	197
<b>Totaal reële waarde financiële derivaten</b>								<b>-3.260</b>	<b>-4.149</b>

Vastned Retail Belgium classificeert op 31 december 2016 geen enkele renteswap meer als een kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## Beheer van de financiële risico's

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

### Financieringsrisico

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

Vastned Retail Belgium streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Vastned Retail Belgium ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2016 is 2,8 jaar. Ook heeft Vastned Retail Belgium haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 4 Europese financiële instellingen. In het eerste kwartaal van 2017 werden de gesprekken aangevat met de verschillende financiële instellingen met het oog op de herfinanciering van een krediet dat in de loop van het eerste semester van 2017 afloopt.

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

### Liquiditeitsrisico

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

De bankkredietovereenkomsten van Vastned Retail Belgium zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Vastned Retail Belgium of haar financiële intrestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.

Op 31 december 2016 beschikt de vennootschap nog over € 19,5 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen.

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

### Renterisico

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

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2016 liggen de rentevoeten op de kredieten van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 2,3 jaar.

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



## Toelichting 20.

### Berekening schuldgraad

De schuldgraad op 31 december 2016 bedraagt 27%.

IN DUIZENDEN €	Toelichting	2016	2015
Langlopende financiële schulden	18	60.000	65.200
Andere langlopende verplichtingen		109	131
Kortlopende financiële schulden	18	32.900	30.280
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.725	2.038
Andere kortlopende verplichtingen	17	628	630
<b>Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening</b>		<b>96.362</b>	<b>98.279</b>
<b>Totaal activa voor schuldgraadberekening</b>		<b>352.912</b>	<b>348.278</b>
<b>Schuldgraad</b>		<b>27%</b>	<b>28%</b>

## Toelichting 21.

### Verbonden partijen

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

### Schulden aan verbonden ondernemingen

Op 31 december 2016 heeft Vastned Retail Belgium geen schulden aan verbonden ondernemingen.

### Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten “Beheerskosten van het vastgoed” en “Algemene kosten” (zie Toelichting 5 en 6).

Verdere detaillering van de samenstelling van de vergoeding van de directieleden kan gevonden worden in “Toelichting 7. Personeelsbeloningen”.

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Bestuurders	68	75
Directieleden	398	439
<b>Totaal</b>	<b>466</b>	<b>514</b>

## Toelichting 22.

### Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelang In duizenden €	
				2016	2015
Tim & Ilse nv	Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem	BE 0887 627 402	100%	0	0
EuroInvest Retail Properties nv	Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100%	0	0
<b>Totaal minderheidsbelangen</b>				<b>0</b>	<b>0</b>

Op 24 augustus 2016 is de vennootschap Tim & Ilse NV gefuseerd met Vastned Retail Belgium.

## Toelichting 23.

### Fusie en gelijkgestelde verrichtingen

Naam van de overgenomen onderneming	Ondernemingsnummer	Type	Datum	Percentage verworven aandelen	Aantal nieuwe aandelen	Reële waarde uitgegeven aandelen
Tim & Ilse NV	BE 0887 627 402	Met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting of geruisloze fusie conform de artikelen 676 en 719 Wetboek van Vennootschappen	24/08/16	100%	0	0

## Toelichting 24.

### Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	55	69
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
- Andere controleopdrachten	0	0
- Belastingadviesopdrachten	0	11
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	16
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is	0	0
<b>Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten</b>	<b>55</b>	<b>96</b>

## Toelichting 25.

### Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2016 heeft Vastned Retail Belgium een potentiële voorwaardelijke verplichting inzake de stabiliteitsproblemen in haar binnenstadswinkel in Mechelen. Op basis van haar contractuele aansprakelijkheid met haar huurders, die niet onder de burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering valt, is Vastned Retail Belgium eventueel schadevergoeding verschuldigd. De aansprakelijkheid van Vastned Retail Belgium is op heden niet vastgesteld noch is het bedrag van de geleden schade momenteel bekend. Op 31 oktober 2015 heeft de deskundige zijn eindverslag overgemaakt aan de betrokken partijen. Uit dit eindverslag kan voorlopig worden geconcludeerd dat Vastned Retail Belgium niet aansprakelijk is voor de stabiliteitsproblematiek. Immers volgens het eindverslag van gerechtsdeskundige zijn de stabiliteitsingenieur en de architect van de huurder van het naburige pand die zijn opgetreden in de in 2008 uitgevoerde verbouwingswerken

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

Op 31 december 2016 heeft Vastned Retail Belgium verder als voorwaardelijke verplichtingen de waarborgen inzake financieringen. Er zijn geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de vennootschap ten minste voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet. Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist.

## Toelichting 26.

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2016.

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

VASTNED RETAIL BELGIUM NV,  
OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP  
NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS  
AAN DE ALGEMENE VERGADERING  
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2016

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2016, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen, het geconsolideerd kasstroomoverzicht afgesloten op 31 december 2016 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de “Geconsolideerde Jaarrekening”) en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen.

## **Verklaring over de Geconsolideerde Jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Vastned Retail Belgium NV (de “Vennoetschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld op grond van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van € 352.912 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 20.533 duizend.

## ***Verantwoordelijkheid 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 de International Financial Reporting Standards, zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of het maken van fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

## ***Verantwoordelijkheid van de commissaris***

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze Geconsolideerde Jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals deze in België werden aangenomen uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Geconsolideerde Jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de Geconsolideerde Jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de Geconsolideerde Jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de bestaande interne controle van de Groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de bestaande interne controle van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de representatie van de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen en wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

#### ***Oordeel zonder voorbehoud***

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep per 31 december 2016 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar 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.

#### ***Overige aangelegenheid***

De Geconsolideerde Jaarrekening van Vastned Retail Belgium NV voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015 werd door een andere commissaris gecontroleerd die op 14 maart 2016 een oordeel zonder voorbehoud over deze jaarrekening tot uitdrukking heeft gebracht.

#### **Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, in overeenstemming met artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan, doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de Geconsolideerde Jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Brussel, 20 maart 2017

#### **Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvb**

Commissaris

vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch\*

Vennoot

\* Handelend in naam van een BVBA

# Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium nv

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

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

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

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

## Winst-en-verliesrekening

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Huurinkomsten	18.087	18.516
Met verhuur verbonden kosten	-94	-145
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>17.993</b>	<b>18.371</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.304	1.406
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.304	-1.406
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	39	44
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>18.032</b>	<b>18.415</b>
Technische kosten	-453	-428
Commerciële kosten	-165	-155
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-71	-48
Beheerskosten van het vastgoed	-1.033	-1.190
Andere vastgoedkosten	-7	64
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-1.729</b>	<b>-1.757</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>16.303</b>	<b>16.658</b>
Algemene kosten	-1.088	-1.112
Andere operationele opbrengsten en kosten	25	74
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>15.240</b>	<b>15.620</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	17	-547
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.890	3.441
Ander portefeuilleresultaat	99	-22
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>22.246</b>	<b>18.492</b>
Financiële opbrengsten	108	140
Netto interestkosten	-2.954	-3.535
Andere financiële kosten	-4	-9
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	889	196
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	290	53
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-1.671</b>	<b>-3.155</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>20.575</b>	<b>15.337</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-42</b>	<b>-35</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>20.533</b>	<b>15.302</b>

## Winst-en-verliesrekening (vervolg)

IN DUIZENDEN €	2016	2015
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>20.533</b>	<b>15.302</b>
<b>Toelichting:</b>		
EPRA resultaat	12.463	12.666
Portefeuilleresultaat	7.005	2.872
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa	1.065	-236

RESULTAAT PER AANDEEL	2016	2015
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	4,04	3,01
Verwaterd nettoresultaat (€)	4,04	3,01
EPRA resultaat (€)	2,45	2,49

## Globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	2016	2015
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>20.533</b>	<b>15.302</b>
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	207
<b>GLOBALRESULTAAT</b>	<b>20.533</b>	<b>15.509</b>

## Resultaatverwerking

IN DUIZENDEN €	2016	2015
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>20.533</b>	<b>15.302</b>
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde <sup>3</sup> van de vastgoedbeleggingen		
• Boekjaar	-6.984	-4.107
• Realisatie vastgoed	109	1.325
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	237	281
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	-889	-196
Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves	-543	62
Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	-21	80
<b>Vergoeding van het kapitaal</b>	<b>12.442</b>	<b>12.747</b>

<sup>3</sup> Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

## Balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	31.12.2016	31.12.2015
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>350.980</b>	<b>344.175</b>
Immateriële vaste activa	1	1
Vastgoedbeleggingen	349.458	339.974
Andere materiële vaste activa	606	519
Financiële vaste activa	912	3.679
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	2
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>1.877</b>	<b>3.611</b>
Handelsvorderingen	376	151
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	419	2.686
Kas en kasequivalenten	310	225
Overlopende rekeningen	772	549
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>352.857</b>	<b>347.786</b>

Gent - Zonnestraat - AS Adventure





<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>252.281</b>	<b>244.495</b>
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	130.352	127.797
Nettoresultaat van het boekjaar	20.533	15.302
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>100.576</b>	<b>103.291</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>63.263</b>	<b>69.480</b>
Langlopende financiële schulden	60.000	65.200
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>60.000</i>	<i>65.200</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.154	4.149
Andere langlopende verplichtingen	109	131
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>37.313</b>	<b>33.811</b>
Voorzieningen	269	278
Kortlopende financiële schulden	32.900	30.280
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>32.900</i>	<i>30.280</i>
<i>Andere kortlopende financiële schulden</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen	106	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.718	1.852
Andere kortlopende verplichtingen	628	630
Overlopende rekeningen	692	771
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>352.857</b>	<b>347.786</b>

<b>SCHULDGRAAD</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Schuldgraad (max 65%)	27%	28%

<b>NETTOWAARDE PER AANDEEL IN €</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Nettowaarde (reële waarde)	49,68	48,14
Nettowaarde (investeringswaarde)	51,38	49,90
Nettoactiefwaarde EPRA	50,33	49,02

## Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

IN DUIZENDEN €	Kapitaal	Uitgifte premies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde *
<b>Balans op 31 december 2014</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>131.743</b>	<b>-8.970</b>
Globaalresultaat 2015				
Overboeking door resultaatverwerking 2014:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			8.360	752
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening				
Herwaardering deelneming				
Overige mutaties				
Fusie Gent Veldstraat 23-27 nv			-431	-666
Dividend boekjaar 2014				
<b>Balans op 31 december 2015</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>139.672</b>	<b>-8.884</b>
Globaalresultaat 2016				
Overboeking door resultaatverwerking 2015:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			3.153	-281
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening				
Herwaardering deelneming				
Overige mutaties				
Fusie Tim & Ilse nv			-231	-140
Dividend boekjaar 2015				
<b>Balans op 31 december 2016</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>142.594</b>	<b>-9.305</b>

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

RESERVES					NETTO- RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	Minder- heidsbelan- gen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboek- houding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkings- boekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	TOTAAL RESERVES			
-207	-3.106	625	824	120.910	20.494	0	242.800
207				207	15.302		15.509
				0			0
				9.111	-9.111		0
	-1.240			-1.240	1.240		0
		-150		-150	150		0
			-224	-224	224		0
			280	-817	817		0
				0	-13.814		-13.814
0	-4.346	475	880	127.797	15.302	0	244.495
					20.533		20.533
					0		0
				2.872	-2.872		0
	197			197	-197		0
		-141		-141	141		0
			-81	-81	81		0
			79	-292			
					-12.747		-12.747
0	-4.149	334	878	130.352	20.241	0	252.281



# Alternative Performance Measures

## Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"<sup>1</sup>

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURE	DEFINITIE	GEBRUIK
<b>Resultaat per aandeel</b>	<p>- Netto resultaat per aandeel: Netto resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen</p> <p>- Bruto dividend per aandeel: EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen</p>	<p>Metten van het resultaat van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met het uitgekeerde dividend per aandeel.</p>
<b>Nettowaarde per aandeel in investeringswaarde</b>	<p>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 toegewezen 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.</p>	<p>Metten van de investeringswaarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.</p>
<b>Nettowaarde per aandeel in reële waarde</b>	<p>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 toegewezen aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.</p>	<p>Metten van de reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.</p>
<b>Operationele marge</b>	<p>Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurrendement.</p>	<p>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.</p>
<b>Boekhoudkundig rendement</b>	<p>Het boekhoudkundig rendement wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.</p>	<p>Evalueren van de opbrengsten uit de vastgoedbeleggingen.</p>

<sup>1</sup> 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 pag. 68 e.v..

## Vervolg begrippenlijst

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURE	DEFINITIE	GEBRUIK
<b>EPRA Resultaat</b>	Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille waaruit het financieel resultaat, de belastingen, de variaties in de reële waarde van financiële derivaten (niet-effectieve hedges conform IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen worden geëlimineerd.	Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten waarbij de volgende elementen worden uitgesloten (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges conform IAS 39) en (ii) het portefeuilleresultaat.
<b>EPRA Resultaat per aandeel</b>	Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per dividendgerechtigd aandeel en maakt de vergelijking mogelijk met het uitgekeerde bruto dividend per aandeel.
<b>EPRA NAW</b>	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.	Meten van de aangepaste reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
<b>EPRA NNAW</b>	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.	Meten van de reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.

## Resultaat per aandeel

IN DUIZENDEN €	31.12.2016	31.12.2015
Nettoresultaat	20.533	15.302
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	4,04	3,01

IN DUIZENDEN €	31.12.2016	31.12.2015
EPRA resultaat	12.463	12.745
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Bruto dividend (€)	2,45	2,51

## Balansgegevens per aandeel

IN DUIZENDEN €	31.12.2016	31.12.2015
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	252.281	244.495
Uit te sluiten:		
- Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen	-8.667	-8.908
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	51,38	49,90

IN DUIZENDEN €	31.12.2016	31.12.2015
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	252.281	244.495
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	49,68	48,14

## Operationele marge

IN DUIZENDEN €	31.12.2016	31.12.2015
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	15.509	16.557
Nettohuurresultaat	18.339	19.432
Operationele marge	84,57%	85,20%

## Boekhoudkundig rendement

IN DUIZENDEN €	31.12.2016	31.12.2015
Huurinkomsten	18.475	19.617
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	350.719	346.674
Boekhoudkundig rendement	5,27%	5,66%

## EPRA Resultaat

IN DUIZENDEN €	2016	2015
Nettoresultaat	20.533	15.302
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.062	-3.356
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-17	654
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-889	-196
Ander portefeuilleresultaat	-56	393
Andere niet-uitkeerbare elementen	-46	-52
EPRA Resultaat	12.463	12.745



## EPRA Resultaat per aandeel

<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
EPRA Resultaat (in duizenden €)	12.463	12.745
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	2,45	2,51

## EPRA NAW

<b>IN DUIZENDEN €</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Nettoactiefwaarde	252.281	244.495
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	49,68	48,14
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	0	0
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	252.281	244.495
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	3.260	4.149
Va. Uitgestelde belastingen	41	295
<b>EPRA NAW</b>	<b>255.582</b>	<b>248.939</b>
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
<b>EPRA NAW (€/aandeel)</b>	<b>50,33</b>	<b>49,02</b>

## EPRA NNNAW

<b>IN DUIZENDEN €</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Nettoactiefwaarde	252.281	244.495
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	49,68	48,14
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	0	0
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	252.281	244.495
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	3.260	4.149
Va. Uitgestelde belastingen	41	295
EPRA NAW	255.582	248.939
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	50,33	49,02
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-3.260	-4.149
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
III. Uitgestelde belastingen	-41	-295
<b>EPRA NNNAW</b>	<b>252.281</b>	<b>244.495</b>
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
<b>EPRA NNNAW (€/aandeel)</b>	<b>49,68</b>	<b>48,14</b>



# Algemene inlichtingen

## Identificatie

### Naam

Vastned Retail Belgium NV is een openbare gereglemteerde 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”)<sup>1</sup>, 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 unanimitéit van stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet Vastned Retail Belgium vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is de vennootschap niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GWV-KB.

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

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

## Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

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

## Maatschappelijk doel

### Artikel 4 van de statuten

#### 4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

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

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

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zake-lijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met 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, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

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

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

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

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

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

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

- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheke 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 dochteronderneming van de vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

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

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

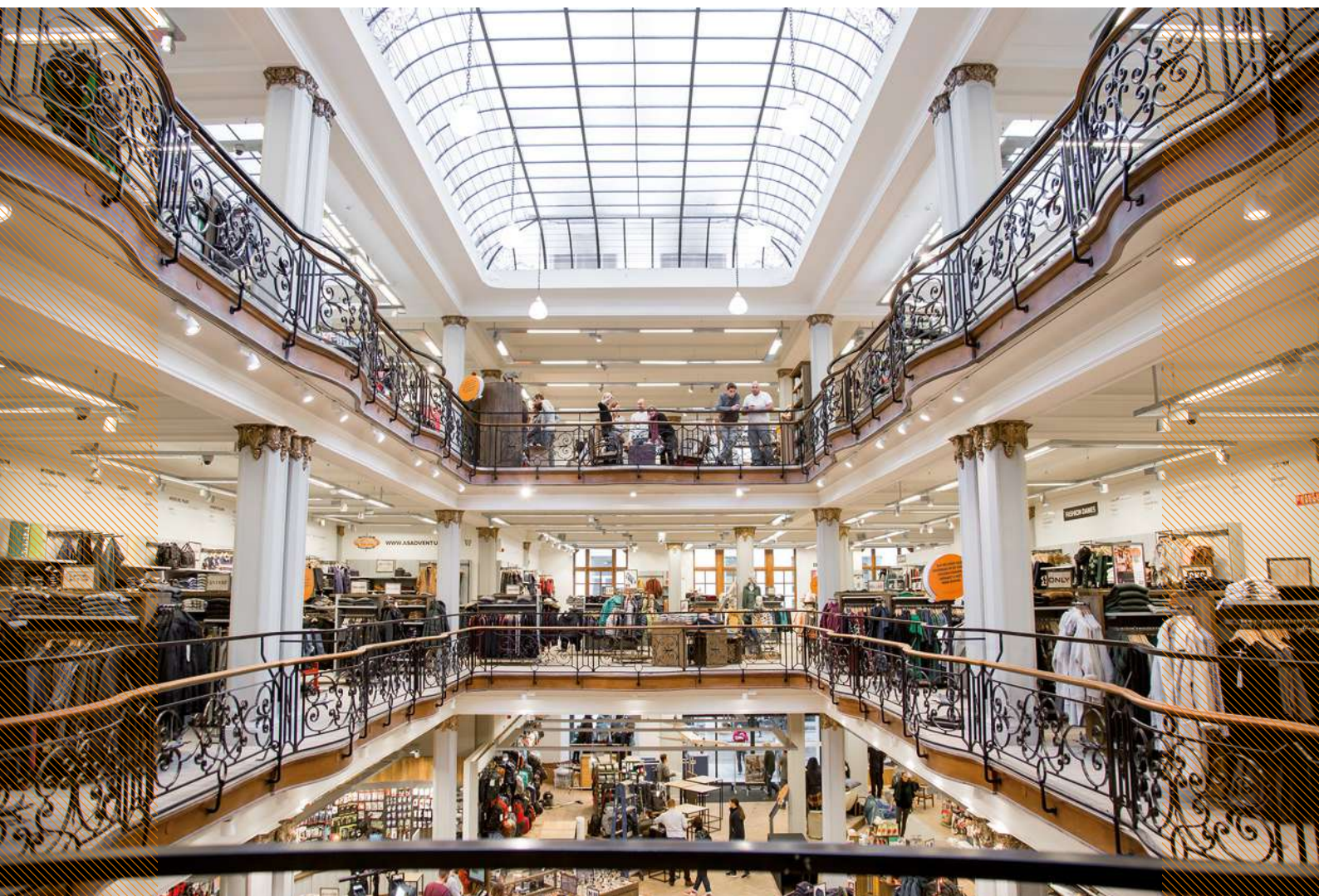
## Boekjaar

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

## Inzage documenten

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

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



Gent - Zonnestraat - AS Adventure



## Uittreksel uit de statuten<sup>2</sup>

### Kapitaal - Aandelen

#### Artikel 7 – Toegestaan kapitaal

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

<sup>2</sup> 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](http://www.vastned.be).

## Bestuur en toezicht

### Artikel 12 – Samenstelling van de raad van bestuur

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

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

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

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

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

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

### Artikel 15 – Overdracht van bevoegdheden

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

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

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

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

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

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

### Artikel 17 – Belangenconflicten

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

## Artikel 18 – Controle

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

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

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

## Algemene vergaderingen

### Artikel 19 – Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering van de aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste woensdag van de maand april om veertien uur dertig minuten. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

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

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

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

## Artikel 22 – Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeninginstelling, 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, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

### Artikel 26 – Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door een enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

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

## Winstverdeling

### Artikel 29 – Bestemming van de winst

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

## Commissaris

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

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

## Liquidity provider

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

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

## Vastgoeddeskundigen

De door Vastned Retail Belgium aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

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

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



Brussel - Nieuwstraat - Proximus



Brugge - Steenstraat - H&M

# 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 cash flow verzekert, terwijl de aandeelhouder een hele reeks voordelen geniet.

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

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

- beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheeken
- een schuldgraad beperkt tot 65% van de totale activa; indien de schuldgraad 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de schuldratio van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33%
- de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vennootschap
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijks schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen investeren in vaste goederen die één enkel 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 dochtervennootschappen op te richten die de vorm kunnen aannemen van een “institutionele GVV” die onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van de openbare GVV, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde zijnde 1) professionele cliënten zoals kredietinstellingen, beleggingsondernemingen en instellingen voor collectieve beleggingen, of 2) rechtspersonen die kunnen worden beschouwd als IAKB door een eenvoudig verzoek te richten aan de FSMA zonder dat bijkomende voorwaarden dienen te worden vervuld
- ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen zetelen in de raad van bestuur
- de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare GVV of haar dochters uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde EPRA resultaat.

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

Vennootschappen die fuseren met een GW zijn onderworpen aan een belasting (exit taks) van 16,995% op de latente meerwaarde en belastingvrije reserves.

## Verklaring bij het jaarverslag

Overeenkomstig artikel 13 §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Jean-Pierre Blumberg (voorzitter), EMSO bvba vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, Anka Reijnen, Taco de Groot, Reinier Walta en Peggy Deraedt, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

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

## Begrippenlijst

### Aanschaffingswaarde van een vastgoed

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

### Bezettingsgraad

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

### Bruto aanvangsrendement

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

### Bruto dividend

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

### Bruto dividendrendement

Het bruto dividendrendement is het bruto dividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

### Bruto markthuur

De bruto markthuur omvat de lopende huren verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

### Bruto rendement

Het bruto rendement wordt berekend als de verhouding tussen de bruto markthuur en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

### Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

### EPRA Huurleegstandspercentage

Het EPRA Huurleegstandspercentage wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde voor de niet-bezette verhuurlocaties beschikbaar voor verhuring en diezelfde geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring.

### Free float

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

### Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB) met als doel gemeenschappelijke investeringen in vastgoed aan te moedigen.

### GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

### GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

### Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de mutatiekosten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term “waarde vrij op naam”.

### Leegstandspercentage

Het leegstandspercentage wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties en diezelfde geschatte huurwaarde verhoogd met de commerciële huurinkomsten.

### Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

### Lopende huren

Bruto jaarhuur op basis van de huursituatie op een bepaald ogenblik in de tijd.

### Nettoactiefwaarde EPRA

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, gecorrigeerd voor de reële waarde van de financiële instrumenten en de uitgestelde belastingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.



### Netto dividend

Het netto dividend is gelijk aan het bruto dividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. De roerende voorheffing op dividenden van openbare 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.

### Netto dividendrendement

Het netto dividendrendement is het netto dividend gedeeld door de beurskoers op afsluitdatum.

### Netto rendement

Het netto rendement wordt berekend als de verhouding tussen de bruto markthuur, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

### Nettoresultaat per aandeel

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

### Nettowaarde (investeringswaarde)

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

### Nettowaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.

### EPRA resultaat

Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium NV.

### Reële waarde van een vastgoedbelegging (conform Beama-interpretatie van IAS 40)

Deze reële waarde ('fair value') is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de mutatiekosten. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS. In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

### Rendement

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

### Schuldgraad

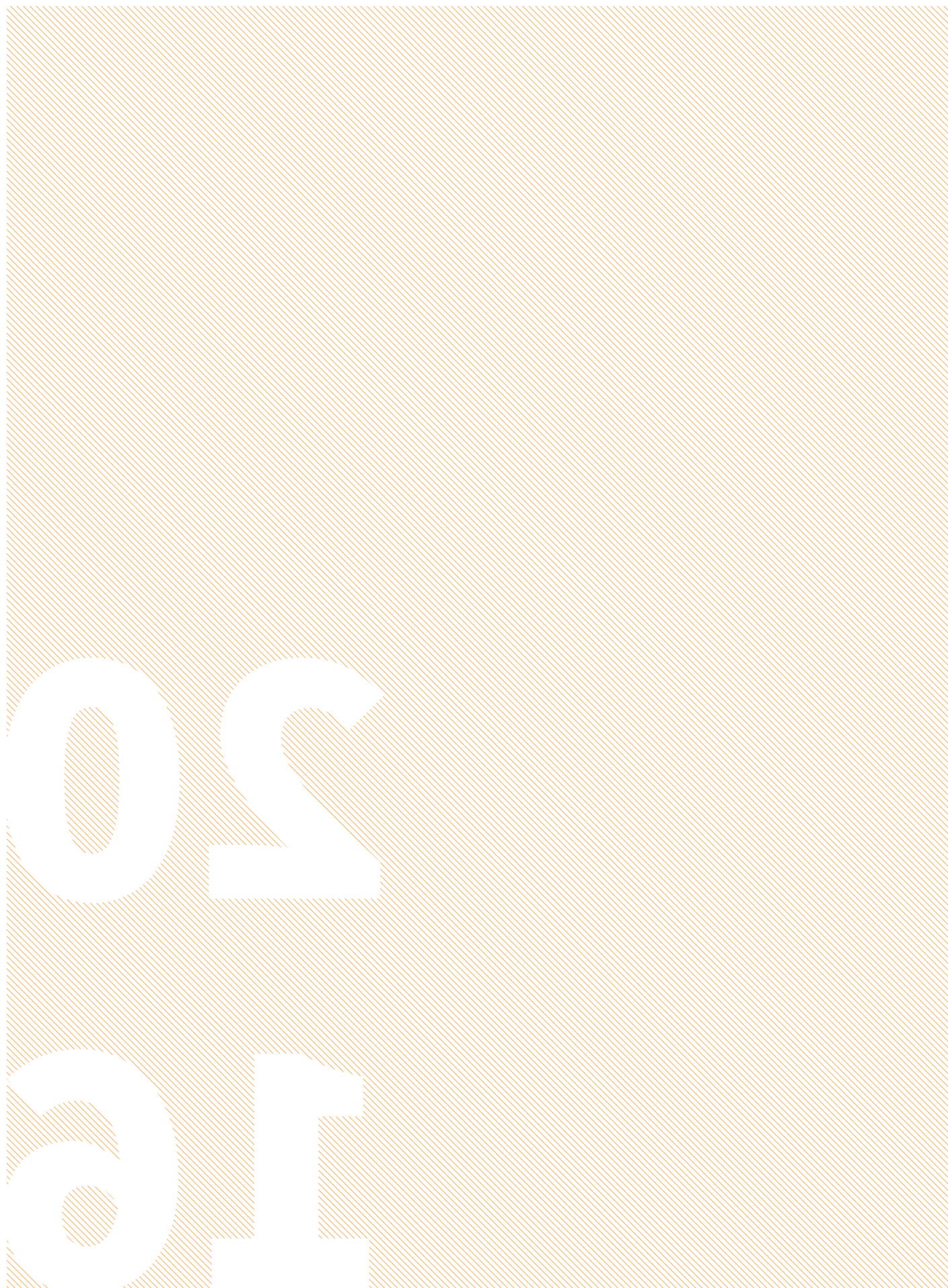
De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen en uitgestelde belastingen/verplichtingen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13 §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de 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  
**OPEN UP MEDIA**







## VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74  
2600 Berchem - Antwerpen

T + 32 3 361 05 90  
info@vastned.be

[WWW.VASTNED.BE](http://WWW.VASTNED.BE)

