



Vastned Retail Belgium

- *een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht*
- *aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (VASTB)*
- *gespecialiseerd in investeringen in commercieel vastgoed: core city assets en mixed retail locations*
- *qua investeringsstrategie gericht op 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*

2017



Antwerpen - Armeuveelstraat 6

Inhoudsopgave

jaar verslag

Kerncijfers	7	Financieel verslag	93
Brief aan de aandeelhouders	19	Index	95
Verslag van de raad van bestuur	23	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
Verslag van het directiecomité	47	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	102
De markt van het winkelvastgoed in 2017	48	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	103
Belangrijke ontwikkelingen in 2017	50	Verslag van de commissaris	148
Financiële resultaten	56	Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium NV	152
Financiële structuur	62	Alternative Performance Measures	159
Winstbestemming 2017	66	Algemene inlichtingen	167
EPRA Best Practices	68	Identificatie	168
EPRA Kernprestatie-indicatoren	69	Uittreksel van de statuten	173
Vooruitzichten voor 2018	74	Commissaris	176
Verslag betreffende het aandeel	77	Liquidity provider	176
Beursgegevens	78	Vastgoeddeskundigen	176
Dividend en aantal aandelen	82	Gereguleerde vastgoedvennootschap - wettelijk kader	178
Aandeelhouders	83	Verklaring bij het jaarverslag	179
Financiële kalender 2018	83	Begrippenlijst	180
Vastgoedverslag	85		
Samenstelling van de portefeuille	86		
Overzicht van de vastgoedportefeuille	89		
Evolutie van de vastgoedportefeuille	90		
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	91		

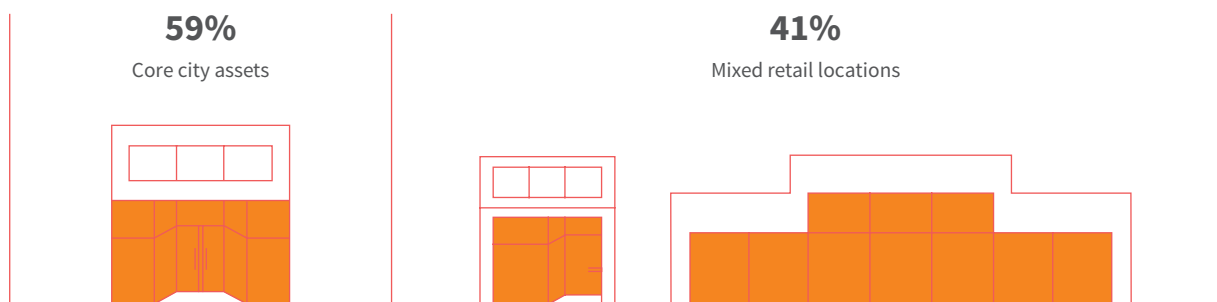
Kern
cijfers

2017

KERNCIJFERS

Risicospreiding in de vastgoedportefeuille

Spreiding naar type winkelpand

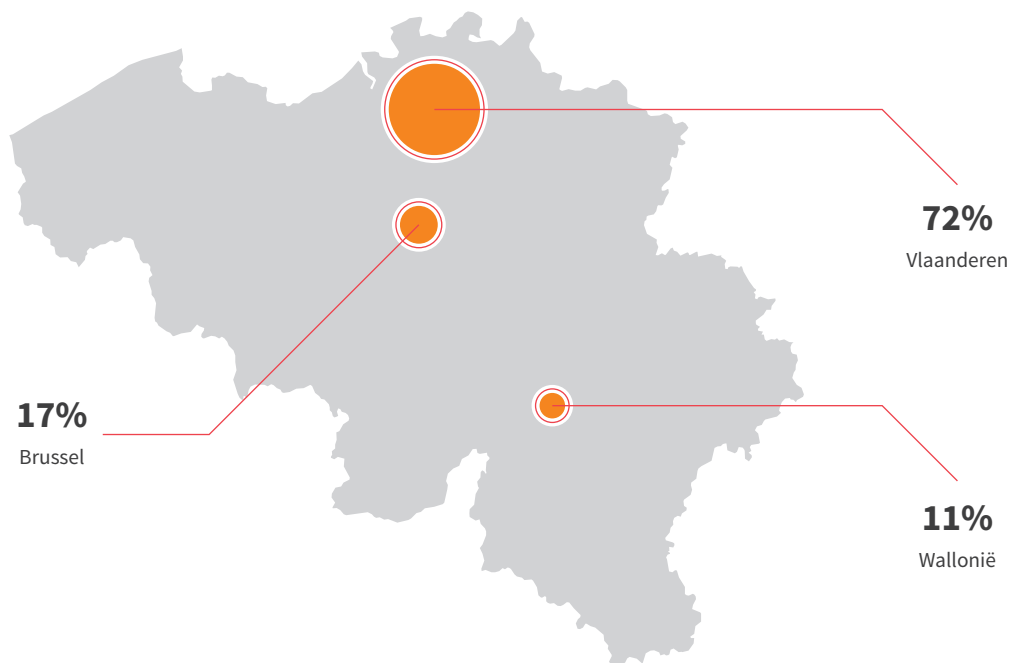


Verdere uitvoering van de strategie om op termijn het aandeel core city assets in de vastgoedportefeuille boven 75% te brengen.

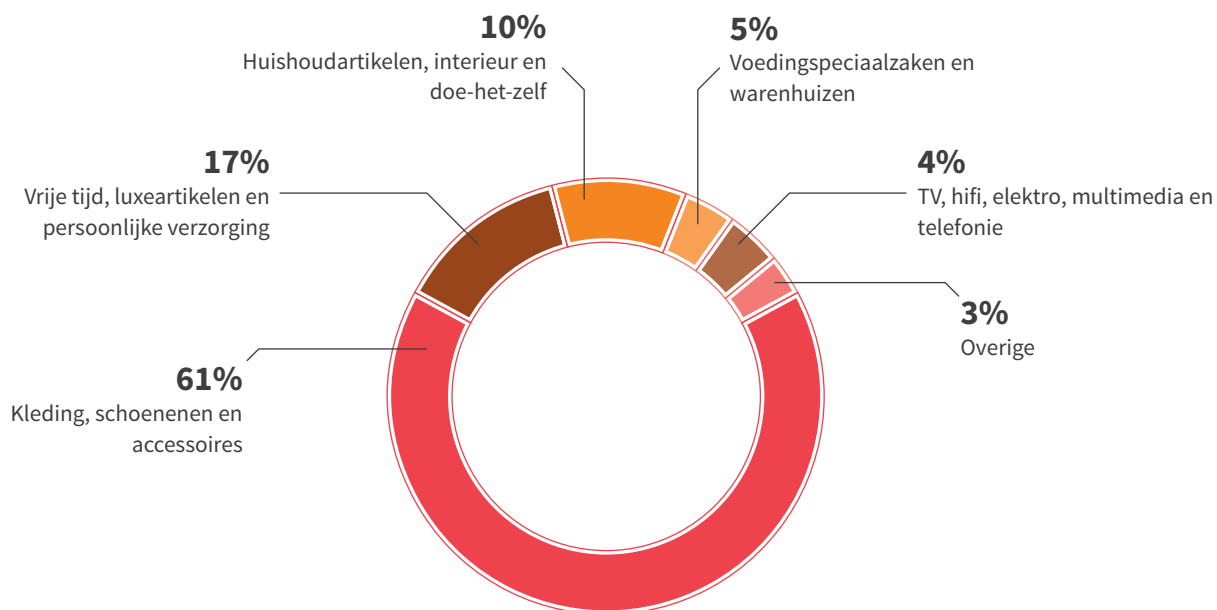
Op 31 december 2017 bestaat 59% van de vastgoedportefeuille uit core city assets en 41% uit mixed retail locations (binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels).

Verwerving in 2017 van drie core city assets in de historische binnenstad van Antwerpen voor een totaal investeringsbedrag van € 6 miljoen.

Geografische spreiding



Spreiding naar aard van de huurders



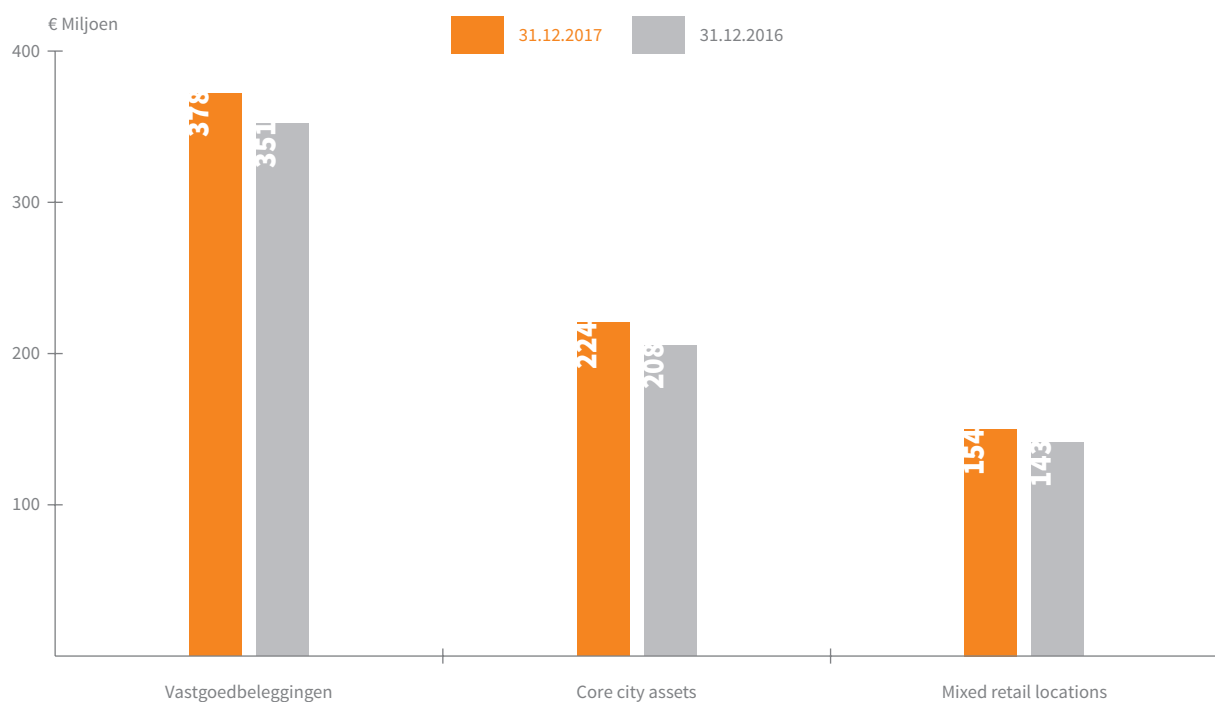
Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (miljoen €)

Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met circa 6%¹ in boekjaar 2017, voornamelijk door de aanscherping van de rendementen van de core city assets en mixed retail locations en nieuwe verhuringen.

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2017	31.12.2016
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	378.195	350.719
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	89.877	90.255
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	99%	98%

Desinvestering in 2017 van 1 niet strategische baanwinkel op een secundaire retaillocatie voor € 0,5 miljoen of circa 0,1% van de totale vastgoedportefeuille

Evolutie van de reële vastgoedwaarde (miljoen €)

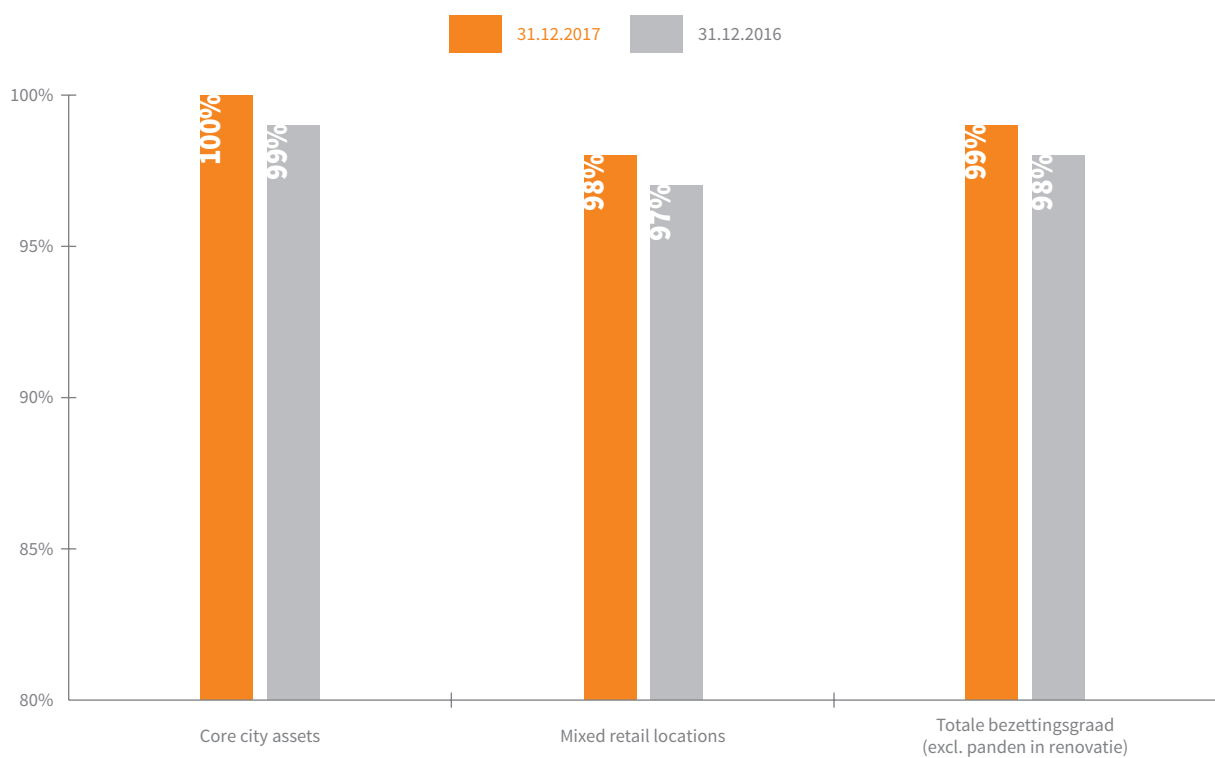


¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2016

Bezettingsgraad (%)

Realisatie van 23 verhuurtransacties in 2017 die circa 9% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen.

Bezettingsgraad op 31 december 2017: 99%
(98% op 31 december 2016)



Resultaten in 2017

Stijging van het EPRA resultaat in het boekjaar 2017 tot € 2,62 per aandeel (€ 2,45 voor boekjaar 2016) mede als gevolg van lagere financieringskosten.

IN DUIZENDEN €	2017	2016
EPRA Resultaat* ²	13.306	12.463
Portefeuilleresultaat*	20.413	7.135
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen	950	935
Nettoresultaat	34.669	20.533

RESULTAAT PER AANDEEL	2017	2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)*	6,83	4,04
Brutodividend (€)*	2,62	2,45
Nettodividend (€) ³	1,8340	1,7150

² In overeenstemming met de richtlijnen uitgevaardigd door de European Securities and Market Authority (ESMA), welke van toepassing zijn sinds 3 juli 2016, worden voortaan de door Vastned Retail Belgium gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) opgenomen. Deze APM's worden verder in het jaarverslag aangeduid met een *. De definities en het gebruik van de APM's, alsook de reconciliatietabellen worden weergegeven in het hoofdstuk "Alternative Performance Measures" op pag. 159 en volgende van dit jaarverslag. Op de website www.vastned.be is tevens een apart Lexicon met betrekking tot deze APM's opgenomen voor toekomstige referentie.

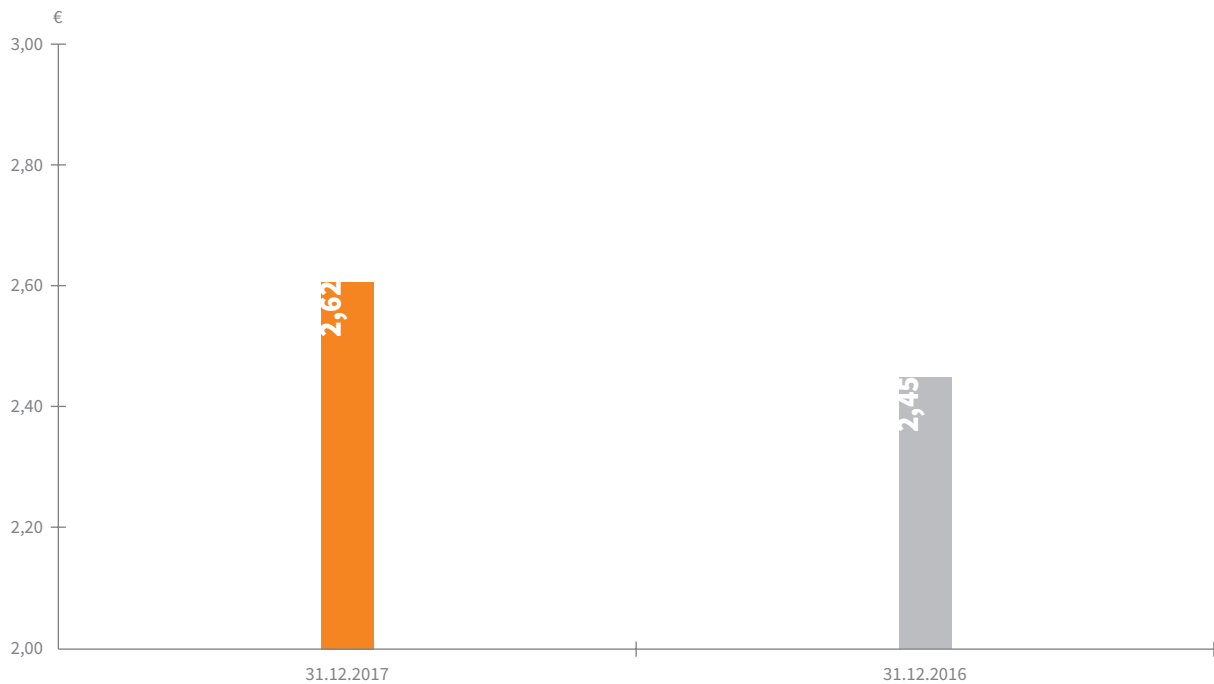
³ De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvenootschappen is ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016, verhoogd van 27% naar 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen) met ingang vanaf 1 januari 2017.



Mechelen - Bruul 42-44

Dividendrendement

Bruto dividenduitkering: € 2,62 per aandeel



Beurskoers



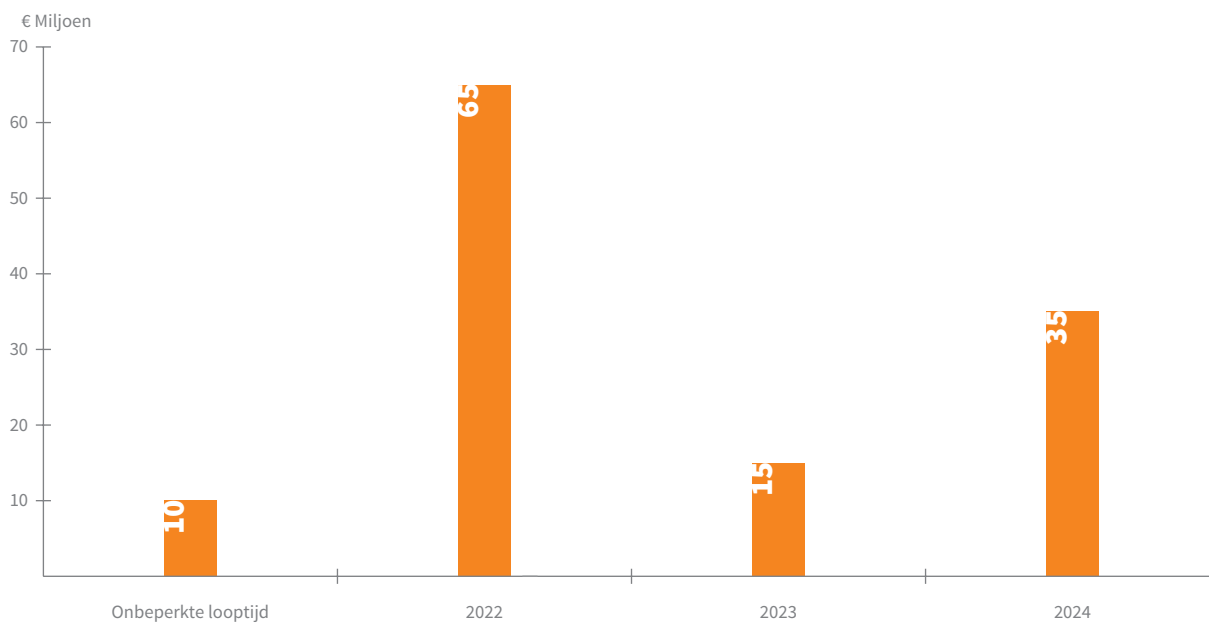
Op 31 december 2017 noteert de beurskoers van het Vastned Retail Belgium-aandeel € 45,00 waarmee het een bruto dividendrendement van 5,8% biedt.

Sterke balans: schuldgraad 27%

KERNCIJFERS	31.12.2017	31.12.2016
Eigen vermogen (€ 000)	274.508	252.281
Vreemd vermogen (€ 000)	106.158	100.631
Schuldgraad (%)	27%	27%

KERNCIJFERS PER AANDEEL	31.12.2017	31.12.2016
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	54,05	49,68
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	55,83	51,36
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	45,00	53,85
Premie (+) / Discount (-) tov reële nettowaarde (%)	-17%	8%

Vervaldagen kredietlijnen



Herfinanciering van de volledige leningenportefeuille met een significante verlenging van de gemiddelde looptijd en een daling van de gemiddelde intrestvoeten.

EPRA⁴

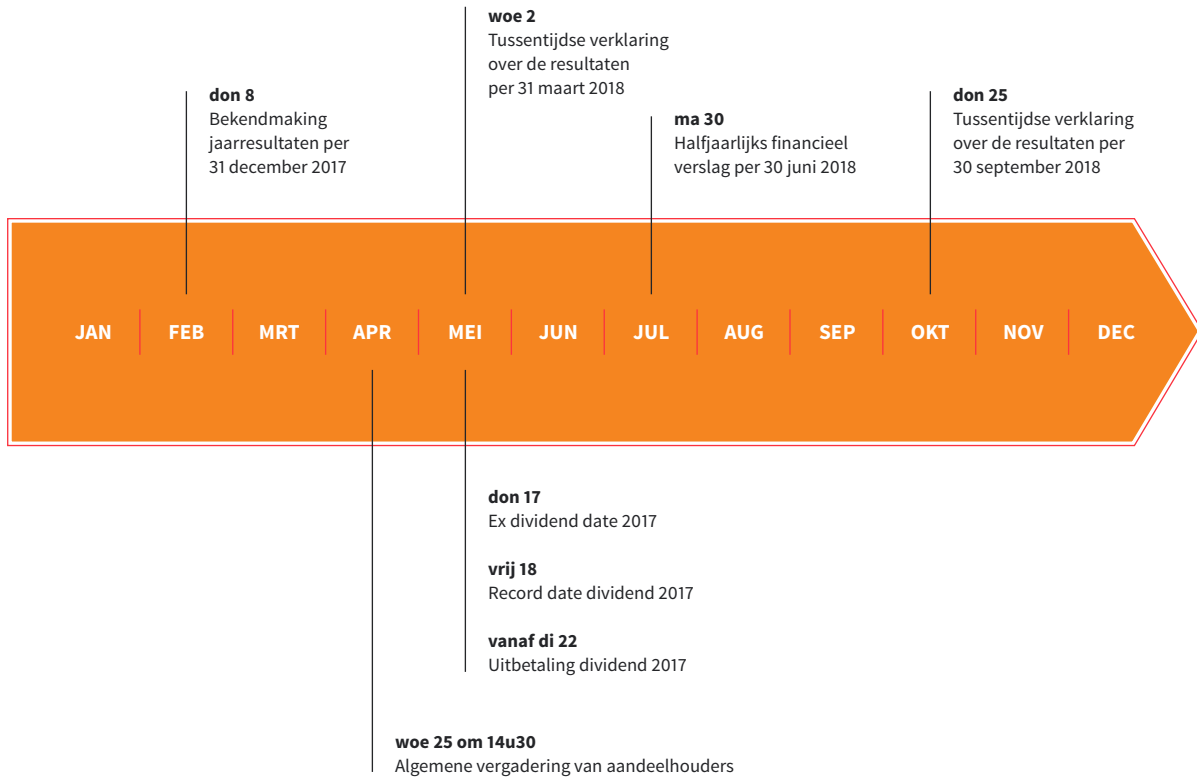
EPRA - KERNCIJFERS	31.12.2017	31.12.2016
EPRA Resultaat (€ per aandeel)	2,62	2,45
EPRA NAW (€ per aandeel)	54,52	50,33
EPRA NNAW (€ per aandeel)	54,05	49,68
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	4,6%	4,8%
EPRA Aangepast NIR (%)	4,7%	4,9%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	0,9%	1,8%
EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	14,7%	16,2%
EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	14,7%	15,8%



Brussel - Elsensesteenweg 41-43

⁴ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Voor een gedetailleerde berekening van deze indicatoren verwijzen we naar het verslag van het Directiecomité. Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op geregelmenteerde 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.

Financiële kalender 2018



Brief aan de
aandeelhouders

2017

Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouders,

Vastned Retail Belgium is tijdens 2017 verder gegaan op de ingeslagen weg met een **investeringsstrategie** die duidelijk focust op topkwaliteit inzake locaties en panden.

Vastned Retail Belgium is ervan overtuigd dat populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke en unieke winkelbelevingswaarde en tevens als investeringsobject op langere termijn het meeste zekerheid bieden. Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn in de retailmarkt wil Vastned Retail Belgium zich verder richten op **'core city assets'**. Deze 'core 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 2017.

Het is de bedoeling om door acquisities en desinvesteringen het strategische doel van 75% aanwezigheid op deze markten in het segment van de core city assets te realiseren. Voor de resterende 25% zal Vastned Retail Belgium hoogkwalitatieve baanwinkellocaties en 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 historische binnenstad van Antwerpen verwierf Vastned Retail Belgium drie panden gelegen te Steenhouwersvest 44-46-48, door overname van de aandelen van de vennootschap RR Developments NV. In de Zonnestraat in Gent is de tweede fase van de **herontwikkeling** en nieuwbouw van een core city asset quasi afgerond wat betreft de commerciële ruimtes.

Vastned Retail Belgium heeft in 2017 op vlak van **desinvesteringen** 1 niet-strategische baanwinkel op een secundaire retaillocatie verkocht en heeft hiermee een verdere verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille tot stand gebracht.

De strategische focus op core city assets concretiseert zich in de verhuur van de panden aan sterke internationale huurders. Het succes van de strategische focus blijkt ook uit de 100% **bezettingsgraad** in dit segment en de stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

59%

core city assets

Strategisch doel van

75% aanwezigheid

in het segment van de

core city assets

100% bezettingsgraad

in het segment van de

core city assets

23
verhuurtransacties

In 2017 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van **verhuringen**. In totaal zijn er 23 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 1,9 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 9% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt.

Tijdens boekjaar 2017 heeft Vastned Retail Belgium een herfinanciering doorgevoerd van haar volledige leningenportefeuille. Het resultaat van deze herfinanciering is een significante verlenging van de gemiddelde looptijd van de kredieten alsook een daling van de gemiddelde interestvoeten.

6,8%
stijging van EPRA resultaat

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 13,3 miljoen in boekjaar 2017 ten opzichte van € 12,5 miljoen in boekjaar 2016 of een stijging met € 0,8 miljoen of circa 6,8%. Deze stijging ontstaat voornamelijk door een stijging van de huurinkomsten gecombineerd met een daling van de financieringskosten.

€ 2,62
brutodividend

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2017 een **bruto dividend** van € 2,62 per aandeel vergeleken met € 2,45 in 2016. Hiermee bedraagt het bruto dividendrendement van het aandeel 5,8% op basis van de beurskoers op 31 december 2017.

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

De raad van bestuur



Jean-Pierre Blumberg
Voorzitter van de raad van bestuur



Taco de Groot
Bestuurder

Verslag van de
raad van bestuur

2017

Profiel

De portefeuille bestaat op 31 december 2017 voor 59% uit core city assets en voor 41% uit mixed retail locations. Core city assets 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 2017 € 378 miljoen.

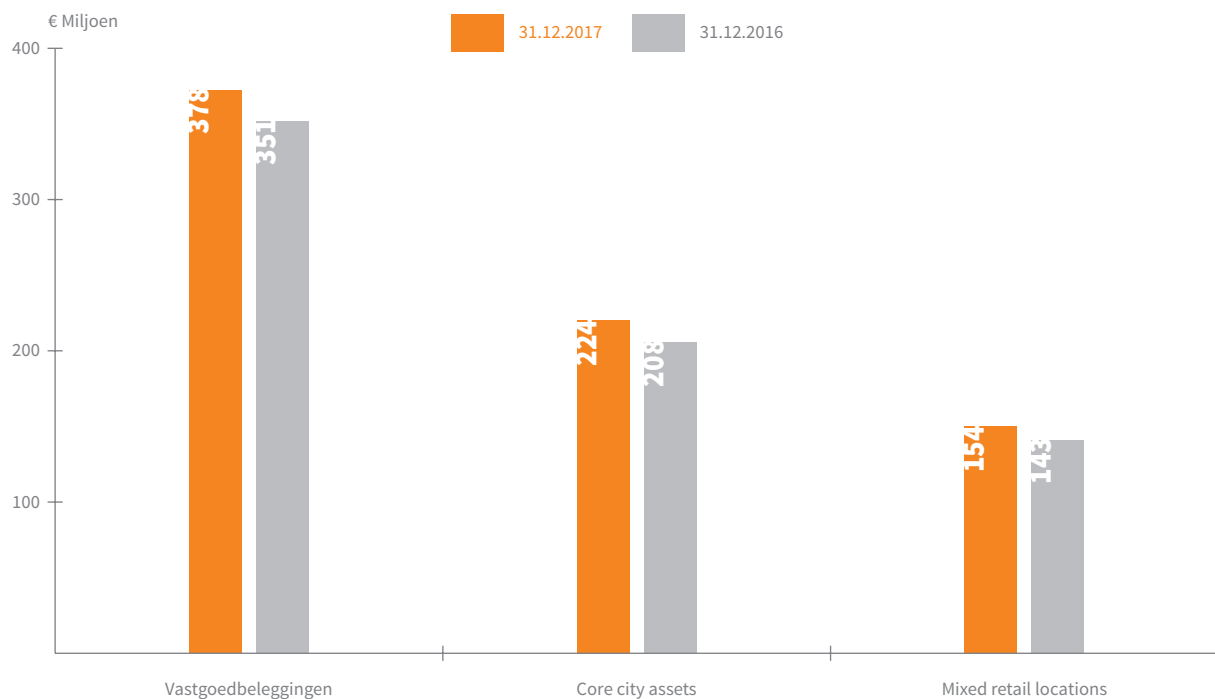
Vastned Retail Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV). De aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (VASTB).

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

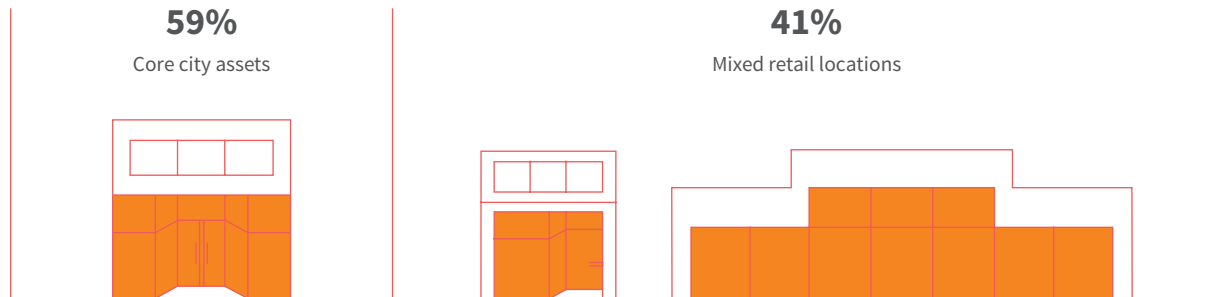
de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge) en mixed retail locations (binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit).

De portefeuille omvat momenteel 149 verhuurbare units, verspreid over 61 verschillende locaties.

Evolutie van de reële vastgoedwaarde (miljoen €)



Type winkelpand



Gent - Zonnestraat 6-8

Investeringsstrategie

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

De vennootschap opteert voor een investeringspolitiek die gericht is op kwalitatief goed commercieel onroerend goed, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Het commercieel onroerend goed bestaat uit in België gelegen winkelpanden. Dit onroerend goed vereist bij voorkeur geen grote herstellingswerken op korte termijn en is commercieel strategisch gelegen op goede liggingen. 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 “core city assets”. “Core 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 2017.

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

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

Verhoging van de liquiditeit van het aandeel

De liquiditeit wordt bepaald door de mate waarin de aandelen verhandeld kunnen worden op de beurs. Bedrijven met een hoge liquiditeit trekken sneller grote investeerders aan, wat de groeiomgankelijkheid 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 2017 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5%.

Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen.

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

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

Vastned Retail Belgium is een zeer interessante partner voor beleggers die in het kader van de spreiding van hun risico en afstoting van administratieve werkzaamheden hun winkelobjecten willen inbrengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen. 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 opzeggmogelijkheid hebben.

Corporate governance verklaring

Algemeen

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

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

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

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

Van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 wordt enkel afgeweken wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen. In dit geval wordt de afwijking in overeenstemming met het 'comply or explain'-principe toegelicht in het jaarverslag. De raad van bestuur van de vennootschap heeft geoordeeld dat het soms gerechtvaardigd is dat de vennootschap een aantal bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 niet navolgt. Volgens het "comply or explain" principe is het inderdaad toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide wetgeving voor 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: **6/6**



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 2020**
Aanwezigheid: **4/6**



Anka Reijnen
Onafhankelijk bestuurder

De Hulk 16 - 1622 DZ Hoorn
Nederland
Bestuurder van vennootschappen
Termijn: **april 2019**
Aanwezigheid: **5/6**



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: **6/6**



Lieven Cuvelier
Onafhankelijk bestuurder

Kapellenhoflaan 19 - 2980 Sint-Antonius Zoersel
België
Bestuurder van vennootschappen
Termijn: **april 2019 (sinds juli 2017)**
Aanwezigheid: **3/3**



Peggy Deraedt
Bestuurder

Mecklenburglaan 57 - 3061 BD Rotterdam
Nederland
Bedrijfsjurist Vastned Retail
Termijn: **april 2018**
Aanwezigheid: **6/6**



EMSO bvba
vast vertegenwoordigd
door Chris Peeters
Onafhankelijk bestuurder

Berchemstadionstraat 76 bus 6 - 2600 Berchem
België
Transporteconoom
Termijn: **april 2017 (verlengd tot juli 2017)**
Aanwezigheid: **2/3**

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2017 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 2017 zesmaal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2017 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- goedkeuring van de budgetten 2017 en het businessplan 2018
- 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 2017 de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V. vertegenwoordigd. Taco de Groot en Reinier Walta zijn tevens effectieve leider van de vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet.

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

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



Auditcomité

Het auditcomité heeft in 2017 bestaan uit drie onafhankelijke bestuurders:

- Anka Reijnen (voorzitter) (aanwezigheid 5/5)
- Jean-Pierre Blumberg (aanwezigheid 5/5)
- EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters (lid tot 26 juli 2017) (aanwezigheid 1/2)
- Lieven Cuvelier (lid vanaf 26 juli 2017) (aanwezigheid 3/3)

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2017 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 2017 vijfmaal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2017 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 Taelmans
operationele chief executive officer



Reinier Walta
chief financial officer

Directiecomité

Het directiecomité is op 31 december 2017 als volgt samengesteld:

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

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

Evaluatie van de bestuursorganen

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

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

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

In oktober 2017 heeft de Raad van Bestuur zijn omvang, samenstelling, werking en doeltreffendheid, alsook die van het auditcomité en de interactie met het directiecomité geëvalueerd.

Belangenconflicten

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

Artikel 17 van de statuten van de vennootschap bepaalt dienaangaande het volgende: “De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in het Wetboek van Vennootschappen 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 2017.

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 2017

Bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders die niet de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen bedraagt in 2017 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 2017 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité bedraagt € 267.000 waarvan € 0 voor de voorzitter van het directiecomité. Aan de leden van het directiecomité zijn geen opties verleend op aandelen van de vennootschap.

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 2017 uitbetaalde bonus over 2016

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

In 2016 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 2016 gerealiseerde doelstellingen is in 2017 een bonus toegekend van in totaal € 20.000. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie voorzien.

Naast deze reguliere bonus kan een lid van het directiecomité in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2016 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Basisvergoeding 2018 en bonus over 2017

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van 2017 en bedraagt € 20.000 per jaar als lid van de raad van bestuur en € 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité wordt per 1 januari van elk jaar, (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 2,14% per 1 januari 2018.

Het bezoldigde lid van het directiecomité komt voor het boekjaar 2017 in aanmerking voor een jaarlijkse bonus van maximaal € 50.000. In 2017 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 2017 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 20.000. Over 2017 wordt geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

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

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

Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Vastned Retail Belgium heeft in 2017 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 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 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 core city assets (topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge). Mixed retail locations (binnenstadswinkels buiten de premium steden, baanwinkels en retailparken op toplocaties) behoren eveneens tot de portefeuille. Daarnaast tracht de vennootschap de geografische ligging van haar panden zo goed mogelijk te spreiden.

Het vastgoedpatrimonium van Vastned Retail Belgium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en een belangrijke ervaring op de markt. De door hen geraamde reële waarde van de gebouwen wordt geboekt onder de rubriek "Vastgoedbeleggingen" op de actiefzijde van de statutaire en geconsolideerde balans. De schommelingen van de reële waarden worden geboekt onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de geconsolideerde en statutaire resultaatrekeningen 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 2017 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 € 59 miljoen of 16%. 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 vermogen worden ingeschat. De investeringsmarkt en in het bijzonder de huurmarkt van het winkelvastgoed reageren met enige vertraging op de volatiliteit van de economische conjunctuur. Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan sterk negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal door Vastned Retail Belgium een eerder gematigd beleid inzake investeringen aan de dag worden gelegd om het risico op een foute timing van investeringen te trachten te vermijden. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de waarde en de bezettingsgraad van gebouwen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende waarden van gebouwen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de vennootschap niet te laten oplopen boven de toegestane niveaus.

Operationele risico's en beheer

Deze risico's komen voort uit dagelijkse transacties en (externe) gebeurtenissen die 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 onroerend goed. Voor elke desinvestering vormt de expertisewaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. Tevens wordt er door Vastned Retail Belgium nauwlettend op toegekeken dat de bij de transactie eventuele gestelde waarborgen beperkt blijven zowel qua looptijd als qua waarde.

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

Verhuurrisico's

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

Op 31 december 2017 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 19,7% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium.

Vastned Retail Belgium had van de FSMA een afwijking verkregen van de begrenzing tot 20%, overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet, tot oktober 2017. Dit artikel legt een GVV het verbod op om meer dan 20% van haar activa te beleggen in één enkel vastgoed geheel. Als gevolg van deze afwijking was de schuldgraad van de vennootschap begrensd op 33% in plaats van de wettelijke 65%. Op het moment van het verstrijken van de afwijking bedraagt het aandeel van de gebouwen verhuurd aan H&M minder dan 20% waardoor de vennootschap geen verlenging diende aan te vragen van deze afwijking. Hierdoor is de vennootschap ook niet langer gehouden aan de begrenzing van haar schuldgraad.

Kostenbeheersingsrisico's

Het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Vastned Retail Belgium zijn verschillende interne controlemaatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen. Deze goedkeuringsprocedures houden in dat in functie van het bedrag offertes gevraagd worden aan diverse aannemers waarbij door de asset management afdeling van Vastned Retail Belgium een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken gemaakt wordt. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeurniveaus binnen de vennootschap.

Debiteurenrisico's

Binnen Vastned Retail Belgium gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract dat Vastned Retail Belgium hanteert voor de verhuur van haar panden wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien. Op 31 december 2017 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 8 miljoen).

Daarnaast zijn er interne controleprocedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijks of driemaandelijks basis. De financiële administratie en property administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden. Op 31 december 2017 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 1 dag.

Juridische en fiscale risico's

- **Contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties**

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

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

- **Verzekering**

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand, storm, waterschade en de daaruit voortvloeiende gevolgschade wordt door Vastned Retail Belgium verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 120 miljoen (€ 65 miljoen core city assets en € 55 miljoen mixed retail locations) tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 378 miljoen op 31 december 2017 (€ 224 miljoen core city assets en € 154 miljoen mixed retail locations). Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een indekking voorzien ten belope van maximaal 36 maanden huur.

- **Fiscaliteit**

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

- **Regelgeving en de administratieve procedures**

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

De exit 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 onroerend goed te kunnen blijven exploiteren.



Antwerpen - Schuttershofstraat 22-24

Financiële risico's en beheer

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

Financieringsrisico

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

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

Ten slotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2017 is 5,3 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 2017. 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 € 145 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2017 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, 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 2017 heeft Vastned Retail Belgium € 25 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor haar werkkapitaal en dividenduitkering.

Renterisico

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

Op 31 december 2017 bestaat 80% van de opgenomen kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 20% zijn kredieten met een variabele rentevoet. De vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 5,5 jaar.

Risico verbonden aan bancaire tegenpartijen

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

Vastned Retail Belgium onderhoudt handelsrelaties met 4 banken:

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

Vastned Retail Belgium 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 € 0,4 miljoen op 31 december 2017.

Financiële verslaggevingsrisico's en beheer

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

Elk kwartaal wordt een volledige boekhoudkundige afsluiting en consolidatie opgesteld en gepubliceerd.

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

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

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 GVV-KB is bepaald dat de openbare GVV "de nodige maatregelen dient te nemen om permanent te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie. De compliancefunctie is passend wanneer zij met een redelijke zekerheid de naleving verzekert door de

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

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

Elke Krols, Finance Director, werd benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie met ingang vanaf 1 augustus 2017. Voordien werd deze functie uitgevoerd door Reinier Walta, lid van het directiecomité en CFO van Vastned Retail Belgium tot en met 31 juli 2017.

Gent - Zonnestraat 6-8



Risico's verbonden met het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

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

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

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

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

Andere betrokken partijen

Commissaris

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

Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille is in 2017 elk kwartaal gewaardeerd door twee onafhankelijke deskundigen, Cushman & Wakefield en CB Richard Ellis, ieder voor een gedeelte van de portefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

Onafhankelijke controlefuncties

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

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

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

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

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

Vastned Retail Belgium heeft de externe consultant BDO (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Lieven Van Brussel – Partner (BDO Risk & Assurance Services)), aangesteld als de persoon die belast is met de interne audit, waarbij Peggy Deraedt, bestuurder van Vastned Retail Belgium, aangesteld is om de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO uit te voeren en aldus te beschouwen 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 en 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 2017 waargenomen door Elke Krols, Finance Director van Vastned Retail Belgium. Voordien werd deze functie uitgevoerd door Reinier Walta, lid van het directiecomité en CFO van Vastned Retail Belgium tot en met 31 juli 2017.

Onafhankelijke compliancefunctie

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



Mechelen - Bruul 42-44

“Comply or explain”-principe

In 2017 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

2017

De markt van het winkelvastgoed in 2017¹

Trends

E-commerce zet door en neemt voor een groot deel “routine shopping” over. Consumenten willen alles snel en gemakkelijk.

Meer en meer retailers experimenteren met verschillende winkelformats en gaan creatief om met hun strategie. Innovatieve retailers die inspelen op de beleving en hun winkelaanbod combineren met online blijven succesvol in hun “stenen” flagship stores.

Retailers drijven hun acties op via “sociale media” om hun verhaal te vertellen en aldus omzet, al dan niet online of offline te genereren.

Een bijkomende uitdaging voor de retailers is de toename van koopkrachtige en kwaliteitsbewuste ouderen, die behoefte hebben aan passende producten en diensten.

“Eten en drinken” wordt belangrijker. Foodhalls en innoverende horecaformules zitten in de lift.

Consumenten zijn steeds beter ingelicht en gefocust op kortingen. Dit verklaart eveneens het grote succes van Black Friday en Cyber Monday, waaraan de meeste winkelketens in België deelnamen.

De belangrijkste shoppingsteden Antwerpen, Gent, Brugge en Brussel, blijven aantrekkingspolen zowel voor consumenten op zoek naar beleving als voor internationale retailers op zoek naar naambekendheid en omzet.

Huurmarkt

Retailers worden selectiever in het aanhuren van nieuwe winkels. De combinatie van online en offline handel drijft de kosten op en erodeert de winstmarges.

De huurprijzen voor core city assets zijn stagnerend tot licht stijgend. De huurprijzen op de Meir waren in 2017 nog steeds licht stijgend en kloppen af op 2.000 €/m²/jaar. De Nieuwstraat in Brussel blijft hangen op 1.850 €/m²/jaar, onder meer te wijten aan de uitbreiding van de voetgangerszone in het centrum van de stad.

Verder blijft België bij retailers nog steeds hoog op hun expansieplan te staan. Antwerpen en Brussel zijn de steden bij uitstek die erin slagen om deze nieuwe enseignes aan te trekken. Nieuwkomers zijn ondermeer Arket, Weekday en Monki van de H&M groep, JD Sports, Jysk, YAYA, VanHaren, Kiabi en K-Way.

Het totale take up volume in 2017 kwam uit op 350.000 m², wat boven het vijfjarig gemiddelde ligt. De vraag langs huurderzijde is eerder bescheiden voor een aantal topstraten. Er is bovendien ook meer leegstand, zelfs op de toplocaties, waardoor er goede opportuniteiten gecreëerd worden voor de mass market retailers op onze Belgische retailmarkt.

¹ Bronnen: Retail Update newsletter, verschillende nummers januari-december 2017; Marketbeat Belgium Retail H2 2017, Cushman & Wakefield; The Belgian Retail Market 2017, CBRE

Investeringsmarkt

Het totale volume aan investeringen in 2017 komt uit op € 754 miljoen, hetgeen onder het vijfjarig gemiddelde ligt. Dit komt vooral omdat in 2017 geen enkele shoppingcentertransactie werd gefinaliseerd. De verkoop van Woluwe Shopping Center en Rive Gauche wordt verwacht in de eerste helft van 2018.

Er blijft een sterke vraag naar retailinvesteringen zowel vanwege lokale als internationale, institutionele investeerders. Echter, de meerderheid van de transacties werd gerealiseerd door lokale private spelers. 77% van het investeringsvolume werd gerealiseerd in de hoofdwinkelstraten. 23% werd gerealiseerd in perifeer winkelvastgoed.

In de hoofdstraten staat het rendement op 3,15%, komende van 3,85% einde 2015. Voor de echte toplocaties duiken de rendementen onder de 3%. In het segment van het perifeer winkelvastgoed staan de rendementen op 5,25% voor de topproducten.



Antwerpen - Steenhouwersvest 42-44-46

Belangrijke ontwikkelingen in 2017

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.

De verwerving van de drie panden gelegen **Steenhouwersvest 44-46-48** in de historische binnenstad van Antwerpen, past volledig in de strategie van Vastned Retail Belgium om te investeren in core city assets. De drie panden werden recent gerenoveerd en omgebouwd tot drie commerciële ruimtes en vijf appartementen.

Het winkelpand gelegen te nummer 44 heeft een verkoopsooppervlakte van 60 m² op het gelijkvloers en wordt verhuurd aan Diane von Furstenberg. Het winkelpand gelegen te nummer 46 heeft een verkoopsooppervlakte van 66 m² op het gelijkvloers en 180 m² op de eerste

verdieping en wordt verhuurd aan Damoy. Het winkelpand gelegen te nummer 48 heeft een verkoopsooppervlakte van 65 m² en wordt verhuurd aan Le Pain Quotidien.

De panden zijn verworven voor een totaalbedrag van circa € 6 miljoen via de overname van de aandelen van de vennootschap RR Developments NV. Deze acquisitie, aan een marktconform rendement, wordt gefinancierd vanuit de beschikbare kredietlijnen en door de overname van de kredieten van RR Developments. De aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

De acquisitie genereert voor de gereguleerde vastgoedvennootschap een huurinkomstestroom van circa € 0,3 miljoen op jaarbasis en draagt onmiddellijk bij tot het geconsolideerd EPRA resultaat.

Verwerving van drie aaneensluitende core city assets in de historische binnenstad van Antwerpen, gelegen te Steenhouwersvest 44-46-48 voor een totaal investeringsbedrag van € 6 miljoen.



Antwerpen - Steenhouwersvest 42-44-46

Herontwikkelingen

Gent - Zonnestraat 10

De tweede fase in het kader van de toonaangevende herontwikkeling en grondige restauratie van een core city asset in het historische centrum van Gent is gestart einde maart 2017.

Het bestaande winkelpand op de **Zonnestraat 10** te Gent werd afgebroken en de nieuwbouw is reeds ver gevorderd. Het winkelpand zal heropgebouwd worden tot een up-to-date gebouw met zowel retail als residentiële functies.

Met deze herontwikkeling gaat een investeringsbedrag van circa € 1 miljoen gepaard. De oplevering van de commerciële ruimtes aan de nieuwe huurder, het dameskledingsmerk YAYA, heeft plaatsgevonden op 25 januari 2018. De opening van deze winkel gespecialiseerd in dameskleding, welke omschreven wordt als een mix van authentieke items, zowel vrouwelijk en gevat, als nonchalant met een vrouwelijk kantje, gecombineerd met lifestyleproducten is gepland voor maart 2018.

De oplevering van de bovenliggende appartementen wordt voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2018.



Gent - Zonnestraat 6-8

Mechelen - Bruul 42-44

Tijdens het eerste kwartaal van 2017 heeft Vastned Retail Belgium de winkel gehuurd door H&M op de **Bruul 42-44** in Mechelen samengevoegd met het leegstaande hoekwinkelpand en zo werd de huidige winkelruimte van H&M vergroot zodat naast de kledinglijn van H&M er ook ruimte werd gemaakt om een H&M Home te openen in deze winkelunit. Met deze herontwikkeling gaat een investeringsbedrag van € 0,4 miljoen gepaard.



Mechelen - Bruul 42-44

Desinvesteringen

Het blijft de strategie van Vastned Retail Belgium om op termijn het aandeel van de mixed retail locations in de vastgoedportefeuille van de vennootschap te verminderen en te evolueren naar een aandeel van 75% core city assets in de portefeuille.

In het tweede kwartaal van 2017 heeft Vastned Retail Belgium een niet-strategisch winkelpand gelegen in Kuurne verkocht voor een bedrag van € 0,5 miljoen. Het pand heeft een totale winkeloppervlakte van 736 m² en stond reeds geruime tijd leeg.

Deze desinvestering past volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om zich te focussen op de core city assets. Kuurne is een secundaire retaillocatie 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

In 2017 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium toegenomen met € 27 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2016 en bedraagt op 31 december 2017 € 378 miljoen (€ 351 miljoen op 31 december 2016).

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

Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2016	351
• verwervingen vastgoedbeleggingen	6
• desinvesteringen vastgoedbeleggingen	- 1
• investeringen in bestaande portefeuille	1
• niet-gerealiseerde meerwaarden	27
• niet-gerealiseerde minderwaarden	- 6
Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2017	378

Deze stijging is het gecombineerd effect van de desinvestering van 1 niet-strategisch winkelpand met een totale reële waarde (op 31 december 2016) van € 1 miljoen, welke meer dan gecompenseerd wordt door de investering in core city assets in Antwerpen met een reële waarde van € 6 miljoen, de investeringen in de bestaande portefeuille van € 1 miljoen, en de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 21 miljoen.



Brussel - Nieuwstraat 98

Verhuringen

In 2017 heeft Vastned Retail Belgium een actief jaar gekend op vlak van verhuringen. In totaal zijn er 23 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 1,9 miljoen jaarlijkse huurinkomsten wat circa 9% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de vennootschap vertegenwoordigt.

Er zijn 15 overeenkomsten ingegaan in 2017. Er is 1 huurovereenkomst waar nog een opschortende voorwaarde dient vervuld te worden. De overige huurcontracten zullen van start gaan in de loop van 2018.

Nieuwe verhuringen

Gedurende 2017 zijn er 13 verhuurtransacties afgesloten met **nieuwe huurders** voor een totaal huurvolume van € 0,6 miljoen op jaarbasis.

Het betreft 10 verhuringen van leegstaande winkels, 2 verhuringen aansluitend op het vertrek van de vorige huurder en 1 verhuring aansluitend op een faillissement van de vorige huurder. Deze verhuringen vertegenwoordigen circa 3,1% van de totale huurinkomsten van de vennootschap. De nieuwe huurprijs voor deze huurovereenkomsten is gemiddeld 2% lager dan de huur van de vorige huurovereenkomsten. Deze daling van huurprijs vertegenwoordigt slecht € 13.000 ofwel net geen 0,1% van de totale jaarlijkse huurinkomsten.

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

De **core city assets** blijven standhouden en voor de beste locaties in deze steden zijn de huurniveaus nog licht stijgend.

Bij de **mixed retail locations** is het in de huidige marktsituatie bij verhuringen aan nieuwe huurders niet mogelijk om een substantiële huurtoename te realiseren. Op secundaire locaties zijn vaak huurprijsverlagingen noodzakelijk.



Brussel - Louizalaan 7

Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

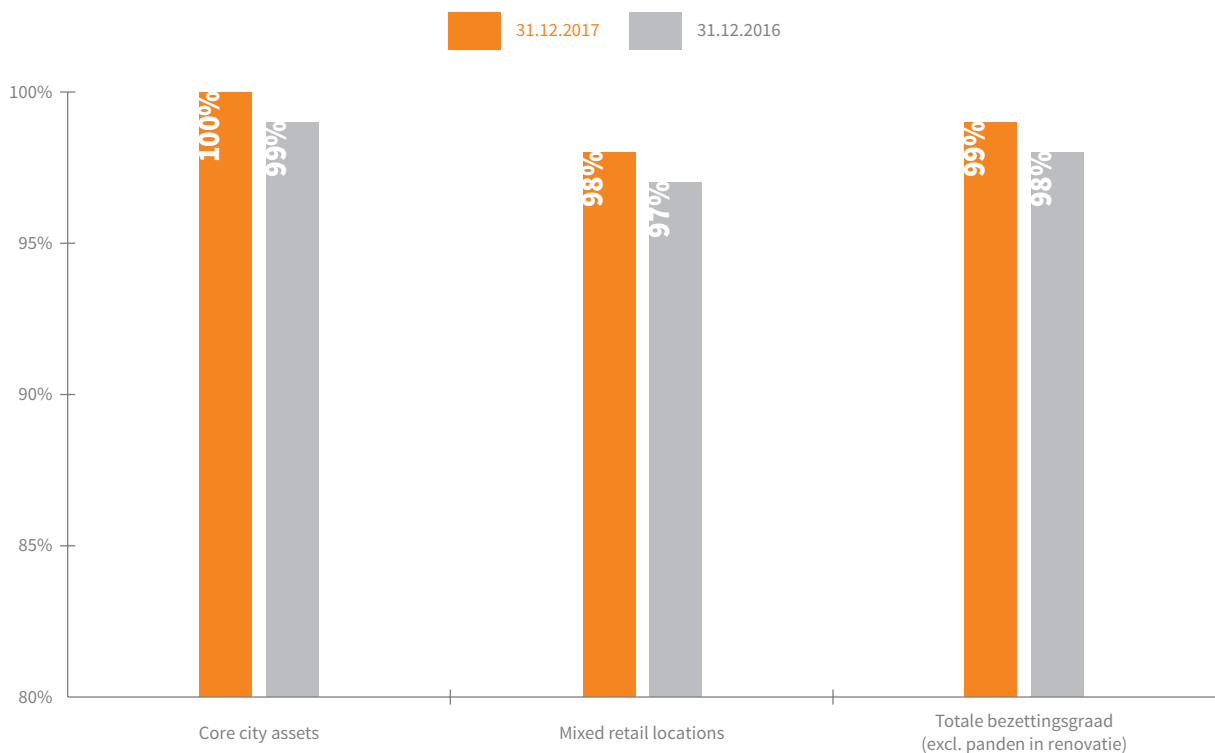
In 2017 zijn er bij Vastned Retail Belgium **10 huurovereenkomsten** hernieuwd voor een huurvolume van circa € 1,3 miljoen op jaarbasis. Hierbij is de nieuwe huurprijs gemiddeld 1% hoger dan de huidige huur van de bestaande

huurovereenkomsten. Deze 10 huurovereenkomsten vertegenwoordigen circa 6% van de totale huurinkomsten van de vennootschap.

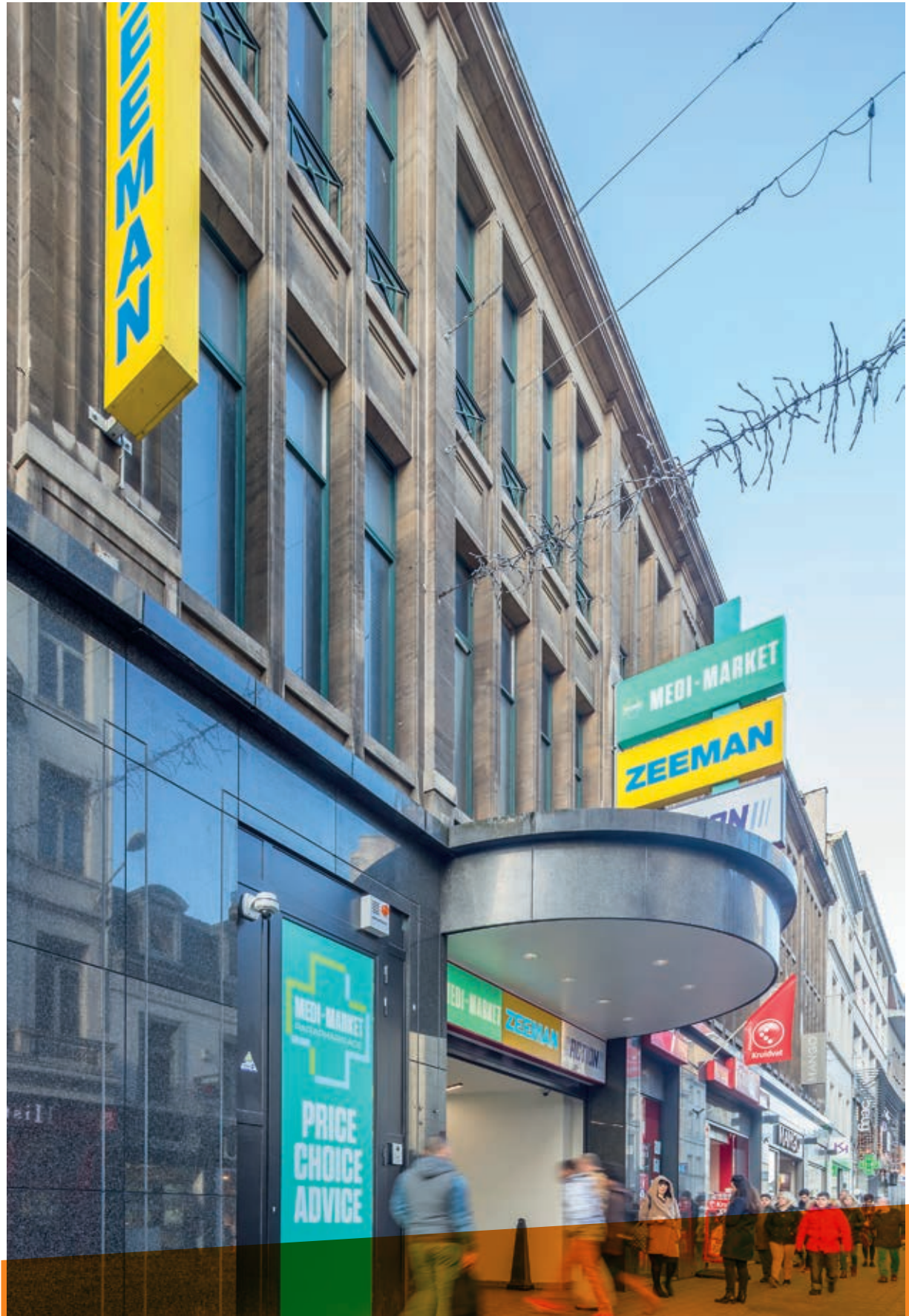
Bezettingsgraad

De **bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 99% op 31 december 2017 en is daarmee met 1% gestegen ten opzichte van 31 december 2016. In het segment van de core city assets is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille gestegen van 99% op jaareinde 2016 naar 100% op 31 december 2017. De bezettingsgraad van de mixed retail locations is ook met 1% gestegen in vergelijking met vorig boekjaar tot 98%.

Op 31 december 2017 is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 99%.



BEZETTINGSGRAAD (EXCLUSIEF HERONTWIKKELINGEN)	31.12.2017	31.12.2016
Core city assets	100%	99%
Mixed retail locations (retailparken, baanwinkels en secundaire binnenstadswinkels)	98%	97%
Bezettingsgraad	99%	98%



Brussel - Elsenvesteenweg 41-43

Financiële resultaten²

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

IN DUIZENDEN €	Toelichting	2017	2016
Huurinkomsten	4	19.018	18.475
Met verhuur verbonden kosten	4	-131	-136
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten		58	39
Vastgoedresultaat		18.945	18.378
Vastgoedkosten	5	-1.749	-1.781
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	6	-980	-1.088
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		16.216	15.509
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-21	17
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	20.935	7.062
Ander portefeuilleresultaat	10	-501	56
Operationeel resultaat		36.629	22.644
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39) [*]	11	-2.595	-2.947
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	11	886	889
Belastingen	12	-251	-53
Nettoresultaat		34.669	20.533
Toelichting:			
EPRA Resultaat [*]	13	13.306	12.463
Portefeullieresultaat [*]	8-9-10	20.413	7.135
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen		950	935
RESULTAAT PER AANDEEL		2017	2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€) [*]	13	6,83	4,04
Brutodividend (€) [*]	13	2,62	2,45
Nettodividend (€) ³		1,8340	1,7150

² Tussen haakjes: de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2016.

³ 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 2017 bedragen de **huurinkomsten** van Vastned Retail Belgium € 19,0 miljoen (€ 18,5 miljoen). De stijging met € 0,5 miljoen of 3% ten opzichte van 2016 komt voornamelijk door enerzijds de verwerving van drie core city assets in de binnenstad van Antwerpen en anderzijds door nieuwe verhuringen welke in de loop van boekjaar 2016 en 2017 werden afgesloten. Verder werden er éénmalige verbrekingsvergoedingen ontvangen van huurders die hun pand vroegtijdig hebben verlaten.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,7 miljoen (€ 1,8 miljoen) en zijn gedaald met € 0,1 miljoen voornamelijk door een daling van de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen als gevolg van een daling van de leegstand gedurende boekjaar 2017.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten** en kosten bedragen € 1,0 miljoen (€ 1,1 miljoen) en zijn gedaald met € 0,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar ten gevolge van een beperkter personeelsbestand voor het beheer van het fonds.

De stijging van de huurinkomsten wordt gereflecteerd in de stijging van het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2017, dit resultaat stijgt met € 0,7 miljoen tot € 16,2 miljoen (€ 15,5 miljoen).

De operationele marge van Vastned Retail Belgium is 86% voor het boekjaar 2017 (84% in 2016).*

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € -21.000 (€ 17.000) en betreft de minderwaarde gerealiseerd op de desinvestering in 2017 van 1 niet-strategische baanwinkel. De nettoverkoopprijs van € 0,5 miljoen ligt circa 3,7% lager dan de boekwaarde op 31 december 2016 (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap).

In 2017 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium gestegen met 6,2% ten opzichte van jaareinde 2016. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2017 dan ook positief en bedragen € 20,9 miljoen in vergelijking met € 7,1 miljoen in 2016. Deze stijging komt voornamelijk door de stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 21 miljoen, als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuringen in beide segmenten, zijnde core city assets en mixed retail locations.

Het ander portefeuilleresultaat bevat de onmiddellijke inresultaatname van het prijsverschil van € -0,3 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschap RR Developments NV (eigenaar van de core city assets op Steenhouwersvest 44-48 in Antwerpen) op 3 juli 2017. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwerving.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt voor boekjaar 2017 € -2,6 miljoen (€ -2,9 miljoen) en stijgt hiermee met € 0,3 miljoen ten opzichte van 2016, voornamelijk door de herfinanciering van de totale leningenportefeuille aan betere voorwaarden.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in het boekjaar 2017 gedaald tot 2,6% inclusief bankmarges (3,0 % in 2016). Exclusief de verbrekingsvergoeding voor de herfinanciering is de gemiddelde rentevoet 2,5% in 2017.*

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten in 2017 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 (€ 0,9 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Retail Belgium voor het boekjaar 2017 bedraagt € 34,7 miljoen (€ 20,5 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 13,3 miljoen (€ 12,5 miljoen) of een stijging met € 0,8 miljoen of bijna 7% die voornamelijk ontstaat door een stijging van de huurinkomsten met € 0,5 miljoen en een daling van de financieringskosten met € 0,3 miljoen
- het **portefeuilleresultaat** van € 20,4 miljoen (€ 7,1 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 € 1,0 miljoen (€ 0,9 miljoen).

Voor het boekjaar 2017 neemt het **EPRA resultaat** van Vastned Retail Belgium dus toe tot € 13,3 miljoen (€ 12,5 miljoen). Rekening houdend met 5.078.525 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2017 een **bruto dividend** van € 2,62 per aandeel vergeleken met € 2,45 in 2016. Hiermee bedraagt het bruto dividendrendement van het aandeel 5,8% op basis van de beurskoers op 31 december 2017.



Antwerpen - Armeuveelstraat 6

Geconsolideerde balans

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
ACTIVA		
Vaste activa	378.759	351.329
Vlottende activa	1.907	1.583
Totaal activa	380.666	352.912
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	274.508	252.281
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	138.443	130.352
Nettoresultaat van het boekjaar	34.669	20.533
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	106.158	100.631
Langlopende verplichtingen	98.146	63.304
Kortlopende verplichtingen	8.012	37.327
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	380.666	352.912
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.12.2017	31.12.2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)*	54,05	49,68
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)*	55,83	51,36
Nettoactiefwaarde EPRA (€)* 4	54,52	50,33
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	45,00	53,85
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-17%	8%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	27%	27%

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 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 NNNAW. Zie ook www.epra.com.

Actief

Op 31 december 2017 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 378 miljoen (€ 351 miljoen). Deze toename met € 27 miljoen in 2017 ten opzichte van 31 december 2016 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de verwerving van drie core city assets in Antwerpen met een totale reële waarde van € 6 miljoen
- de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 1 miljoen
- de desinvestering van 1 niet-strategische baanwinkel met een totale reële waarde van € 1 miljoen op 31 december 2016
- een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 21 miljoen voornamelijk bij de core city assets als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuringen.

Het vastgoed is op 31 december 2017 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 387 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

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

Door de strikte credit control beloopt het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 1 dag.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 378 miljoen op 31 december 2017.



Wilrijk - Boomsesteenweg 666-672

Passief

Het **eigen vermogen** van de vennootschap bedraagt € 275 miljoen (€ 252 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 2017.

In 2017 is de free float van het aandeel ongewijzigd gebleven op 34,5%.

De **reserves** van de vennootschap bedragen op 31 december 2017 € 138 miljoen (€ 130 miljoen) en bestaan voornamelijk uit de volgende:

- Een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 140 miljoen (€ 133 miljoen), samengesteld uit een reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 149 miljoen (€ 142 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 2017 € -9 miljoen (€ -9 miljoen)
- Een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van € -2 miljoen (€ -4 miljoen)
- Andere reserves voor -1 miljoen (€ 0 miljoen)
- Overgedragen resultaten van vorige boekjaren voor € 1 miljoen (€ 1 miljoen) die voor uitkering vatbaar zijn.

Op 31 december 2017 bedraagt de **nettowaarde** (reële waarde) van het aandeel € 54,05 (€ 49,68). Daar de beurskoers € 45,00 is op 31 december 2017, noteert het aandeel Vastned Retail Belgium met een discount van circa 17% ten opzichte van deze nettowaarde (reële waarde).

De **langlopende verplichtingen** zijn ten opzichte van 2016 toegenomen tot € 98 miljoen (€ 63 miljoen) en bestaan voornamelijk uit langetermijnfinancieringen voor € 96 miljoen alsook uit de negatieve marktwaarde van de langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 2 miljoen. De stijging met € 35 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van de doorgevoerde herfinanciering van de leningenportefeuille in 2017. Door deze herfinanciering is de looptijd van de leningenportefeuille significant verlengd tot een gemiddelde van 5,3 jaar ten opzichte van een gemiddelde van 2,8 jaar in vorig boekjaar.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 8 miljoen (€ 37 miljoen) en bestaan voor € 4 miljoen (€ 33 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (voor € 4 miljoen telkens voortschrijdende kortetermijnfinancieringen), voor € 2 miljoen (€ 3 miljoen) uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 2 miljoen (€ 1 miljoen) uit overlopende rekeningen en andere verplichtingen.

De **schuldgraad** bedraagt 27% op 31 december 2017 en is hiermee stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2016.

De vennootschap heeft met haar lage schuldgraad van 27% op 31 december 2017 (27% op 31 december 2016) een stabiele balanspositie.

Financiële structuur⁵

Vastned Retail Belgium heeft op 31 december 2017 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten ook in 2018 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2017:

- bedrag financiële schulden: € 100,0 miljoen
- 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,3 jaar
- goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2022 en 2024
- spreiding van de kredieten over 4 Europese financiële instellingen
- € 25,0 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen
- voor 64% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, 36% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten is dit respectievelijk 80% en 20%
- vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 5,5 jaar
- gemiddelde rentevoet voor 2017: 2,6% inclusief bankmarges
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 1,9 miljoen negatief
- beperkte schuldgraad van 27% (wettelijk maximum: 65%).

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

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2017 zijn 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen langetermijnfinancieringen. 8% van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij alle kredieten een onbeperkte looptijd hebben (€ 10 miljoen). In het komende boekjaar 2018 heeft Vastned Retail Belgium bijgevolg geen herfinancieringen van haar kredieten meer uit te voeren.

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

92%

Langetermijnkredieten



8%

Kortetermijnkredieten,

waarvan 100% met onbeperkte looptijd



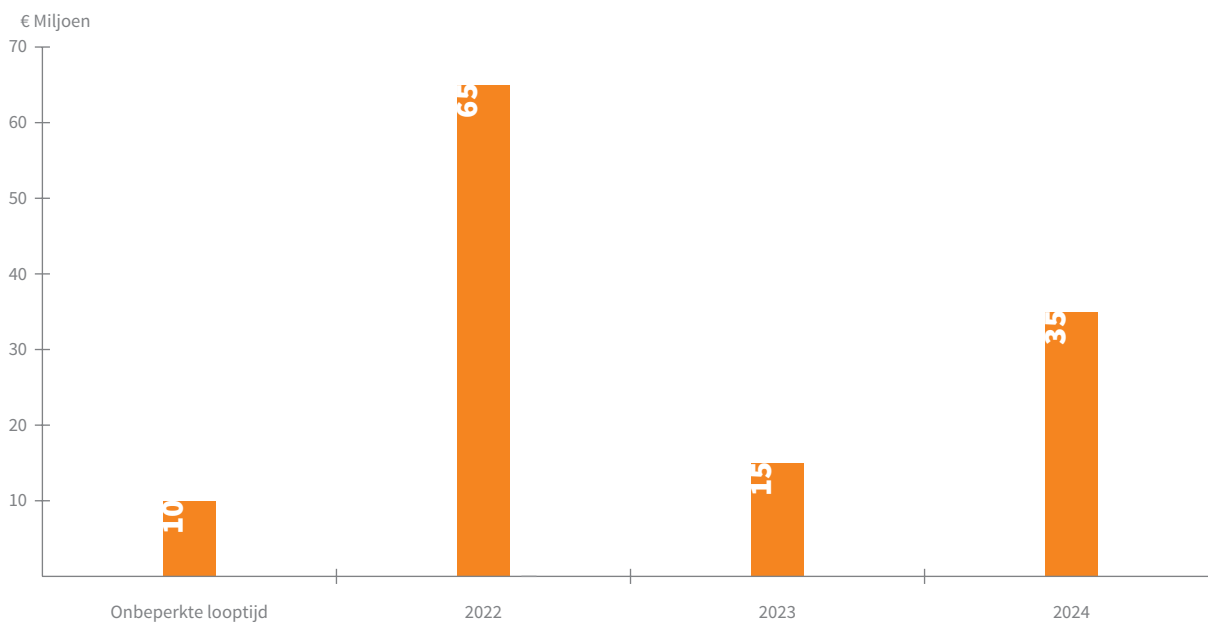
⁵ Niet geauditeerde informatie

Looptijd en spreiding van de vervaldata van langetermijnfinancieringen

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen op 31 december 2017 is 5,3 jaar ten opzichte van 2,8 jaar op 31 december 2016. 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 gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 5,3 jaar op 31 december 2017.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



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

Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2017 beschikt de vennootschap nog over € 25 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers (€ 19,5 miljoen in 2016) om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over het boekjaar 2017.

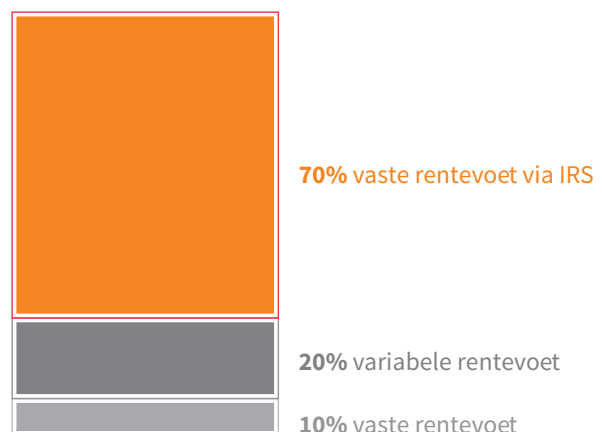
Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

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 2017 bestaat 64% van de beschikbare kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps of door vaste rentevoeten. 36% van de beschikbare kredietlijnen heeft een variabele rentevoet.

Van de op 31 december 2017 opgenomen kredieten is 80% gefixeerd door middel van renteswaps of door een vaste rentevoet. 20% heeft een variabele rentevoet waarbij geprofiteerd kan worden van de huidige lage rentevoeten.

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

Verhouding opgenomen kredieten met vaste - variabele rentevoet



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 2017 heeft Vastned Retail Belgium voor een notioneel bedrag van € 70 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 5,5 jaar (zie Toelichting 19 van het Financieel verslag voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2017).

Gemiddelde rentevoeten

De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de vennootschap is in 2017 gedaald en bedraagt 2,6%, inclusief bankmarges (3,0% in 2016).

De gemiddelde intrestvoet van de langlopende financiële schulden is 2,5% in 2017 (3,0% in 2016).

De gemiddelde intrestvoet van de kortlopende financiële schulden is 2,9% in 2017 (3,1% in 2016).

Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2017 is het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 35.000 negatief (€ 0,1 miljoen in 2016). 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 6,3 voor het boekjaar 2017 (5,3 voor 2016) 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 2017 en is stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2016 (27%).

Winstbestemming 2017

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2017 van Vastned Retail Belgium NV als volgt te besteden.

IN DUIZENDEN €	31.12.2017
Nettoresultaat van het boekjaar 2017⁶	34.669
Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ⁷ van de vastgoedbeleggingen	
• Boekjaar	-20.544
• Realisatie vastgoed	18
Toevoeging aan de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	523
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	-886
Onttrekking van de andere reserves	-456
Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	-18
Vergoeding van het kapitaal	13.306

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 25 april 2018 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 2,62 per aandeel uit te keren.

⁶ 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).

⁷ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Dit bruto dividend komt neer op een netto dividend per aandeel van € 1,83 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 2017 betekent dit een uit te keren dividend van € 13.305.736.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80% van het EPRA resultaat, aangezien, conform haar dividendpolitiek, Vastned Retail Belgium in 2017 ook 100% van het EPRA resultaat uitkeert.

Het dividend is betaalbaar vanaf 22 mei 2018. Voor wat de gedematerialiseerde aandelen betreft, kan dit met dividendbewijs nummer 18.



Brugge - Steenstraat 80

EPRA Best Practices⁸

In december 2014 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ("BPR")⁹ 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 - Meir 99

- ⁸ 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.
- ⁹ Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: www.epra.com.

EPRA Kernprestatie-indicatoren

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA ¹⁰		31.12.2017	31.12.2016
1	EPRA Resultaat	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	IN DUIZENDEN €	13.306	12.463
			€/AANDEEL	2,62	2,45
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 €	276.884	255.582
			€/AANDEEL	54,52	50,33
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 €	274.508	252.281
			€/AANDEEL	54,05	49,68
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.		4,6%	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).		4,7%	4,9%
5	EPRA Huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		0,9%	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.		14,7%	16,2%
	EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.		14,7%	15,8%

¹⁰ Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

Tabel 1: EPRA Resultaat

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Nettoresultaat	34.669	20.533
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA Resultaat		
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-20.935	-7.062
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	21	-17
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-886	-889
Ander portefeuilleresultaat	501	-56
Andere niet-uitkeerbare elementen	-64	-46
EPRA Resultaat	13.306	12.463
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	2,62	2,45

Het EPRA Resultaat bedraagt € 13,3 miljoen voor boekjaar 2017 t.o.v. € 12,5 miljoen voor boekjaar 2016 of een stijging met € 0,8 miljoen of 7%, die voornamelijk ontstaat door een stijging van de huurinkomsten gecombineerd met een daling van de financieringskosten welke het resultaat is van de doorgevoerde herfinanciering in 2017. Het EPRA Resultaat per aandeel bedraagt hierdoor € 2,62 voor boekjaar 2017 in vergelijking met € 2,45 voor boekjaar 2016.



Gent - Veldstraat 23-27

Tabel 2 en 3: EPRA NAW en EPRA NNNAW

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
Nettoactiefwaarde	274.508	252.281
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	54,05	49,68
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	0	0
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	274.508	252.281
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	1.880	3.260
Va. Uitgestelde belastingen	496	41
EPRA NAW	276.884	255.582
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	54,52	50,33
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-1.880	-3.260
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
III. Uitgestelde belastingen	-496	-41
EPRA NNNAW	274.508	252.281
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NNNAW (€/aandeel)	54,05	49,68

De EPRA NAW per aandeel bedraagt op 31 december 2017 € 54,52 in vergelijking met € 50,33 op 31 december 2016.

De EPRA NNNAW per aandeel bedraagt op 31 december 2017 € 54,05 in vergelijking met € 49,68 op 31 december 2016.

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

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	378.195	350.719
Uit te sluiten:		
Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	-8.036	-4.658
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	370.159	346.061
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	9.365	8.652
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	379.524	354.713
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	19.498	18.751
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ¹¹	-1.839	-1.708
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	17.659	17.043
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	279	456
Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten (C)	17.938	17.499
(in %)		
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	4,7%	4,8%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	4,7%	4,9%

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2017 zijn licht gedaald ten opzichte van 31 december 2016, hoofdzakelijk door de kwaliteitsverbetering van de portefeuille.

¹¹ 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 (in m ²)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizenden €)	Geraamde huurwaarde (ERV) (in duizenden €)	EPRA huurleegstand (in %)	EPRA huurleegstand (in %)
				31.12.2017	31.12.2016
Core city assets	24.544	15	9.791	0%	1%
Mixed retail locations	65.333	160	9.519	2%	3%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuur	89.877	175	19.310	1%	2%

Het EPRA Huurleegstandspercentage op 31 december 2017 bedraagt 1% en is met 1% gedaald ten opzichte van 31 december 2016 (2%).

Tabel 6: EPRA Kost Ratios

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Algemene kosten	1.005	1.113
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	23	77
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	113	111
Vastgoedkosten	1.749	1.781
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-113	-111
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	2.777	2.971
Leegstandskosten	-5	-70
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	2.772	2.901
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	18.905	18.364
(in %)		
EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	15%	16%
EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	15%	16%

De EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) op 31 december 2017 zijn licht gedaald ten opzichte van 31 december 2016 naar 15% ten opzichte van 16% per einde boekjaar 2016, voornamelijk door een daling van de algemene kosten (€ 0,1 miljoen) gecombineerd met een stijging van de huurinkomsten (€ 0,5 miljoen). De leegstandskosten zijn in 2017 gedaald in vergelijking met vorig boekjaar als gevolg van enerzijds de daling van de leegstand per einde boekjaar 2017 en anderzijds de recuperatie van onroerende voorheffing waartegen bezwaar werd ingediend.

Vooruitzichten voor 2018¹²

De Belgische economie doet het goed en blijft groeien. Er wordt voor 2018 1,7% groei verwacht. Het reëel beschikbaar inkomen van de particulieren steeg in 2017 met 0,9% en vooral voor 2018 wordt er een meer uitgesproken toename verwacht van 2,2%. De particuliere consumptie zou in 2018 toenemen met 1,9%, onder meer dankzij het hoge niveau van het consumentenvertrouwen. De werkgelegenheids groei in 2018 zou uitkomen op 1%.

De invloed van internet op de consument overstijgt alle verwachtingen. Klanten hebben een compleet andere koopbeleving dan vroeger, waarbij vooral mobiele technologie steeds belangrijker wordt. Fysieke winkels hebben nog steeds toegevoegde waarde en blijven relevant als ze consumenten, producten, merken en medewerkers verbinden. Ondanks de sterke groei van online koopt de consument nog altijd 80 à 85% van zijn non-foodproducten in de fysieke winkel.

Vastned Retail Belgium gaat in 2018 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 **core city assets**, 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 de andere grote steden. Door de focus op een beperkt aantal stadskernen te leggen, groeit de marktkennis van het asset team van de vennoot-

schap 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 2017 is de vennootschap reeds voor 59% eigenaar van core city assets.

Vastned Retail Belgium heeft de voorbije jaren de **kwaliteit** van de vastgoedportefeuille sterk verhoogd door te investeren in kwaliteitsvolle core city assets alsook door de desinvestering van verschillende niet-strategische mixed retail locations. Hierdoor is de leegstand van de portefeuille gedaald tot minder dan 1% per einde boekjaar 2017.

Vanaf boekjaar 2018 verwacht Vastned Retail Belgium dat het **EPRA resultaat** verder zal stijgen als gevolg van enerzijds een kwaliteitsvolle vastgoedportefeuille met een beperkte leegstand en anderzijds door de herfinanciering die in juli 2017 werd doorgevoerd. Het resultaat van deze herfinanciering is een verdere daling van de gemiddelde intrestvoet van de financieringen welke een positief effect zal hebben op het EPRA resultaat.



Antwerpen - Steenhouwersvest 42-44-46

¹² De marktinformatie is gebaseerd op volgende bronnen: Federaal Planbureau; Sectorprognose, Rabobank, 2018; Retail Update newsletter, verschillende nummers januari-december 2017; Marketbeat Belgium Retail H2 2017, Cushman & Wakefield; The Belgian Retail Market 2017, CBRE



Antwerpen - Leysstraat 28-32 met Kipdorpest

Verlag betreffende
het aandeel

2017

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 € 45,00 op 31 december 2017 of een daling met circa 16% ten opzichte van 31 december 2016 (€ 53,85). Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 44,20 (19 september 2017) en als hoogste slotkoers € 54,06 (2 januari 2017) genoteerd.

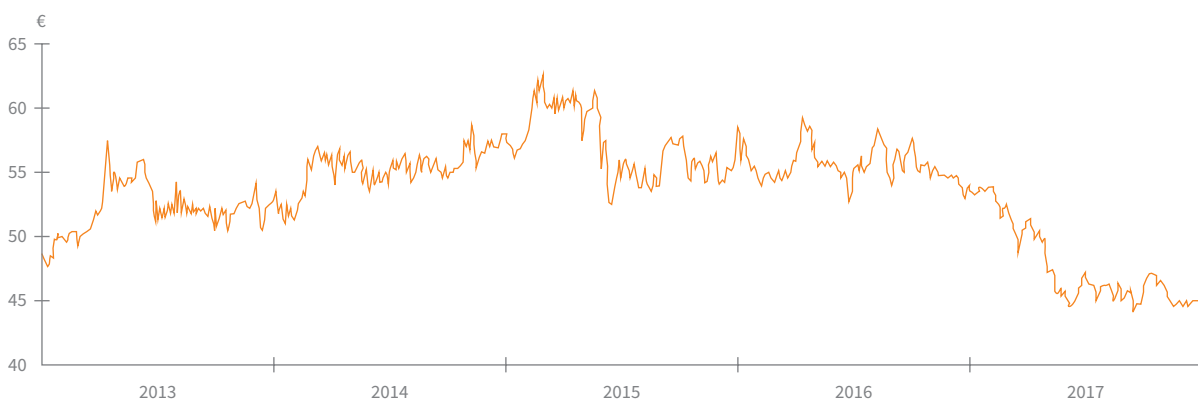
De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2017 bedraagt € 47,77 ten opzichte van € 55,59 in het boekjaar 2016.



Evolutie beurskoers 2013 – 2017

Gedurende de laatste 5 jaar (2013-2017) is de beurskoers van het aandeel Vastned Retail Belgium gedaald van € 48,49 op 1 januari 2013 naar € 45,00 op 31 december

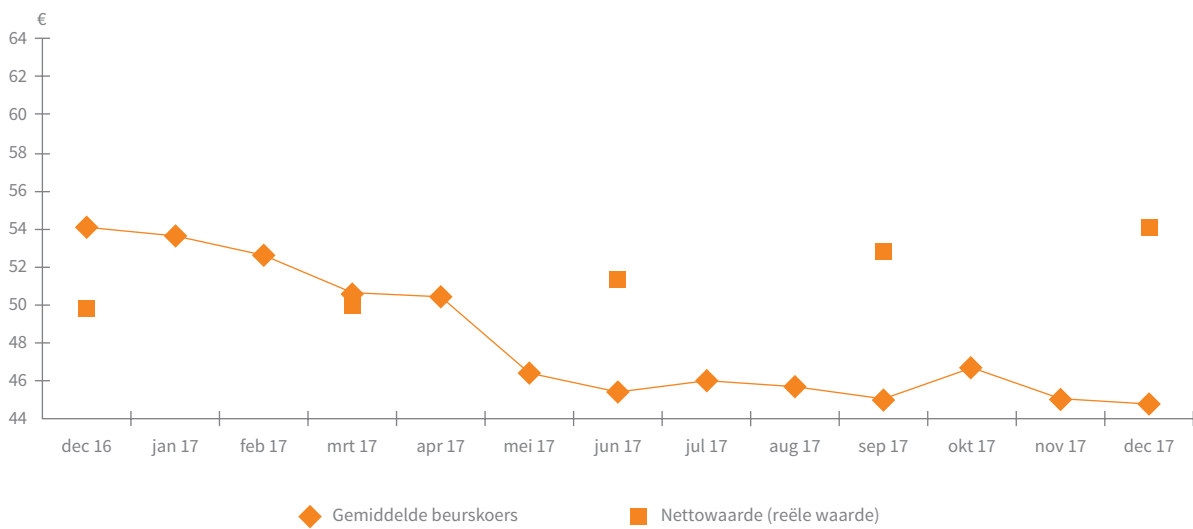
2017 of een daling met circa 7%. De daling in de beurskoers is echter pas opgetreden in boekjaar 2017.



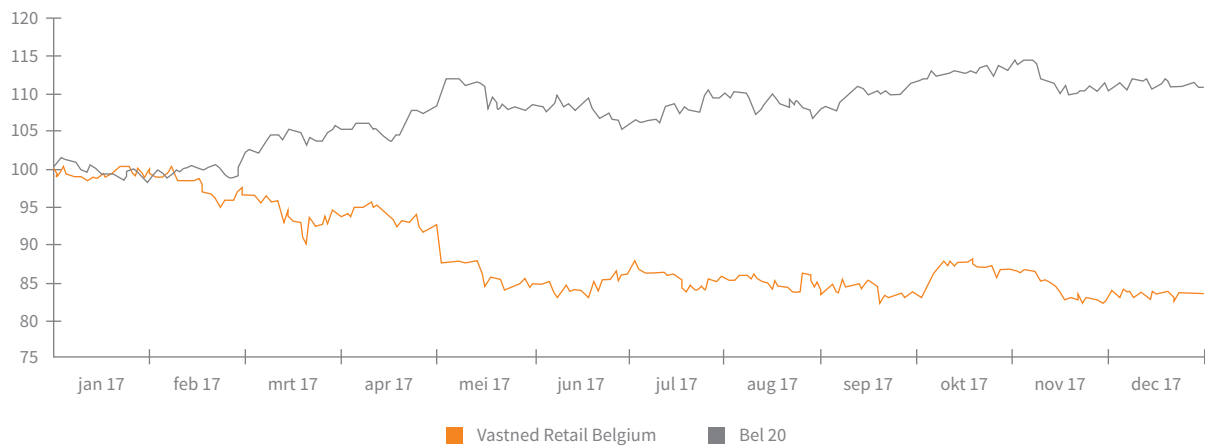
Premie Vastned Retail Belgium

Het aandeel van Vastned Retail Belgium heeft gedurende 2017 gemiddeld met een discount van 7% genoteerd ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

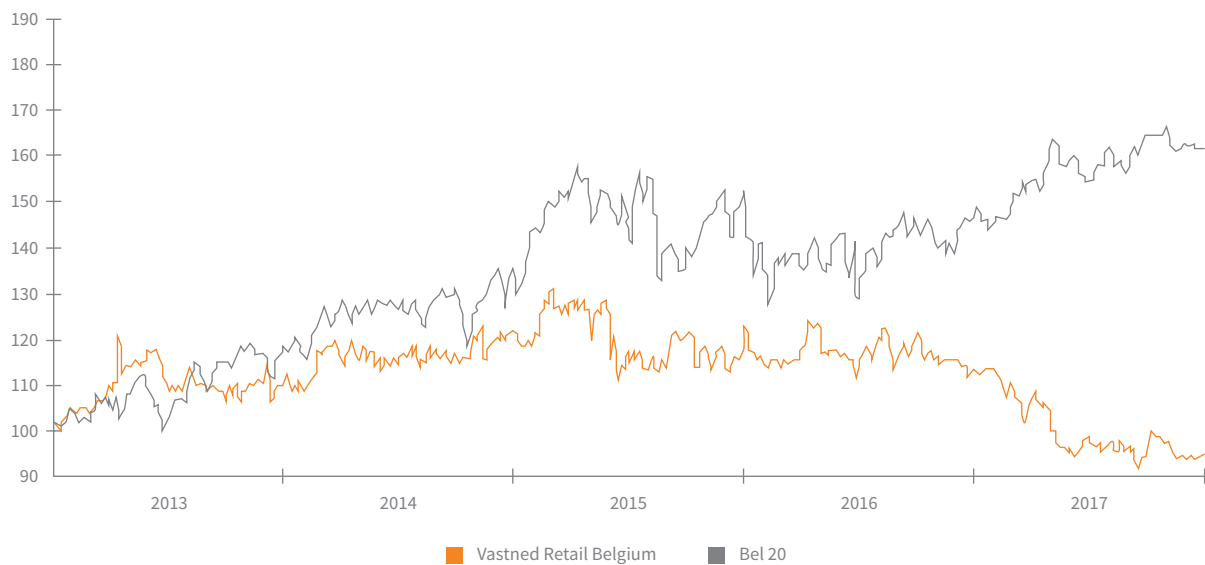
De nettowaarde van Vastned Retail Belgium is inclusief het dividend van 2016 tot op betaaldatum 8 mei 2017.



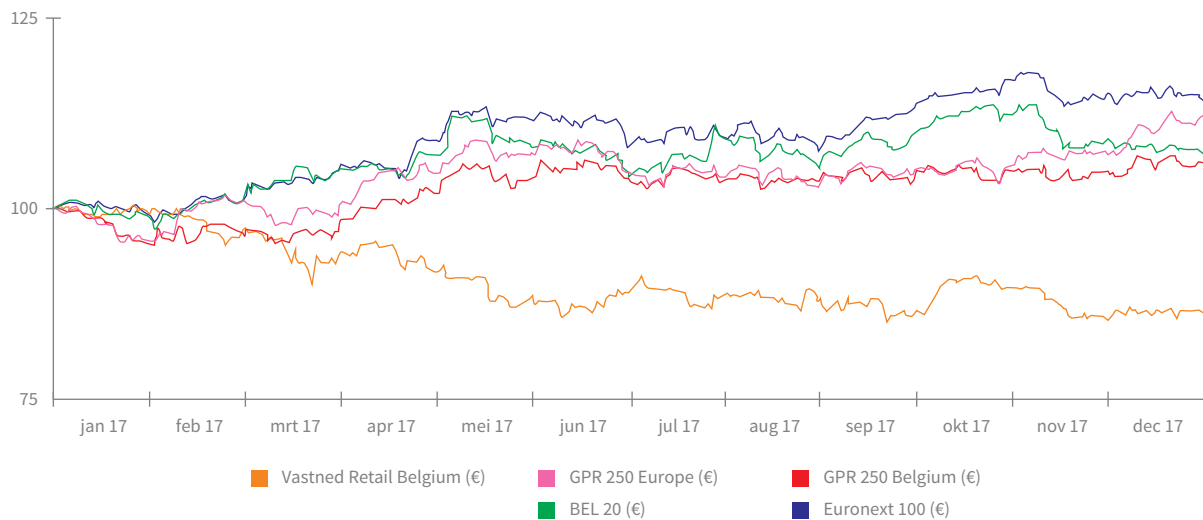
Vergelijking Vastned Retail Belgium met BEL 20 Close index



Gedurende de laatste 5 jaar (2013-2017) heeft het aandeel van Vastned Retail Belgium minder sterk gepresteerd in vergelijking met de BEL 20 index. Gedurende het boekjaar 2017 heeft het aandeel van Vastned Retail Belgium minder gepresteerd dan de BEL 20 index.



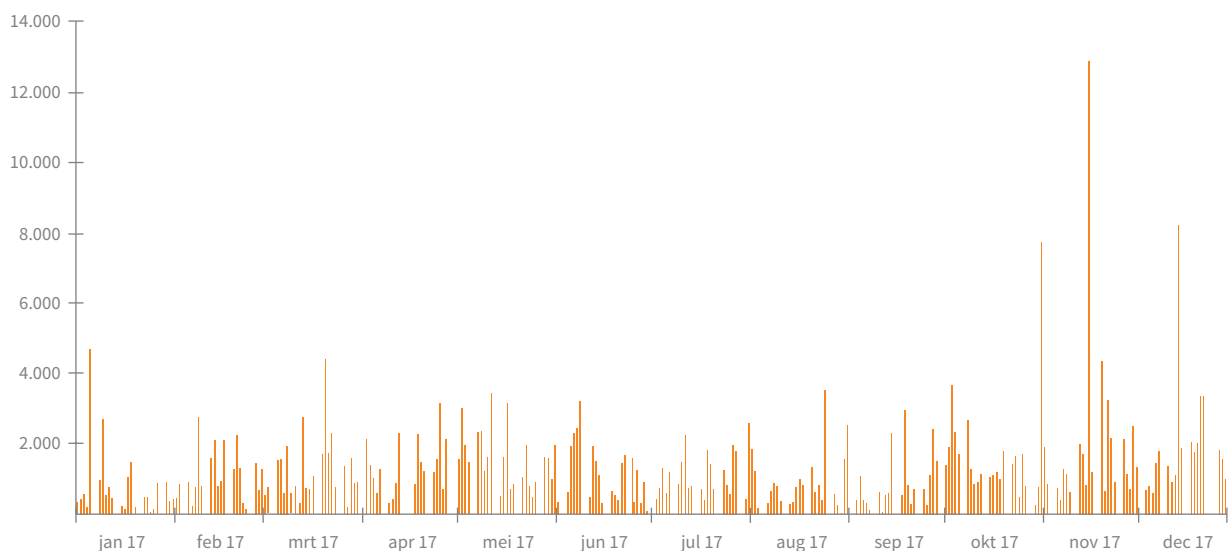
Vergelijking Vastned Retail Belgium met GPR indexen



Uit deze grafiek blijkt dat Vastned Retail Belgium in 2017 minder sterk gepresteerd heeft ten opzichte van de GPR 250 Europe index, de GPR 250 Belgium index, de Euronext 100 index en de BEL 20 index.

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

Verhandelde volumes Vastned Retail Belgium



De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 1.328 stuks per dag hoger dan in kalenderjaar 2016 (gemiddelde van 1.023 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 2017.

Dividend en aantal aandelen

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
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
BEURSKOERS (€)			
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Hoogste slotkoers	54,06	59,33	62,93
Laagste slotkoers	44,20	52,50	52,50
Beurskoers op afsluitingsdatum	45,00	53,85	55,97
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	-17%	8%	16%
Gemiddelde beurskoers	47,77	55,59	57,01
GEGEVENS PER AANDEEL (€)			
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Nettowaarde (reële waarde)*	54,05	49,68	48,14
Nettowaarde (investeringswaarde)*	55,83	51,36	49,90
Nettoactiefwaarde EPRA*	54,52	50,33	49,02
Bruto dividend*	2,62	2,45	2,51
Netto dividend ^{1,2}	1,8340	1,7150	1,8323
Bruto dividendrendement op slotkoers (%)	5,80%	4,60%	4,50%
Netto dividendrendement op slotkoers (%)	4,10%	3,20%	3,30%

Op 31 december 2017 noteert de beurskoers van het aandeel van Vastned Retail Belgium € 45,00 waarmee het haar aandeelhouders een bruto dividendrendement van 5,8% biedt.

¹ 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.

² 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.

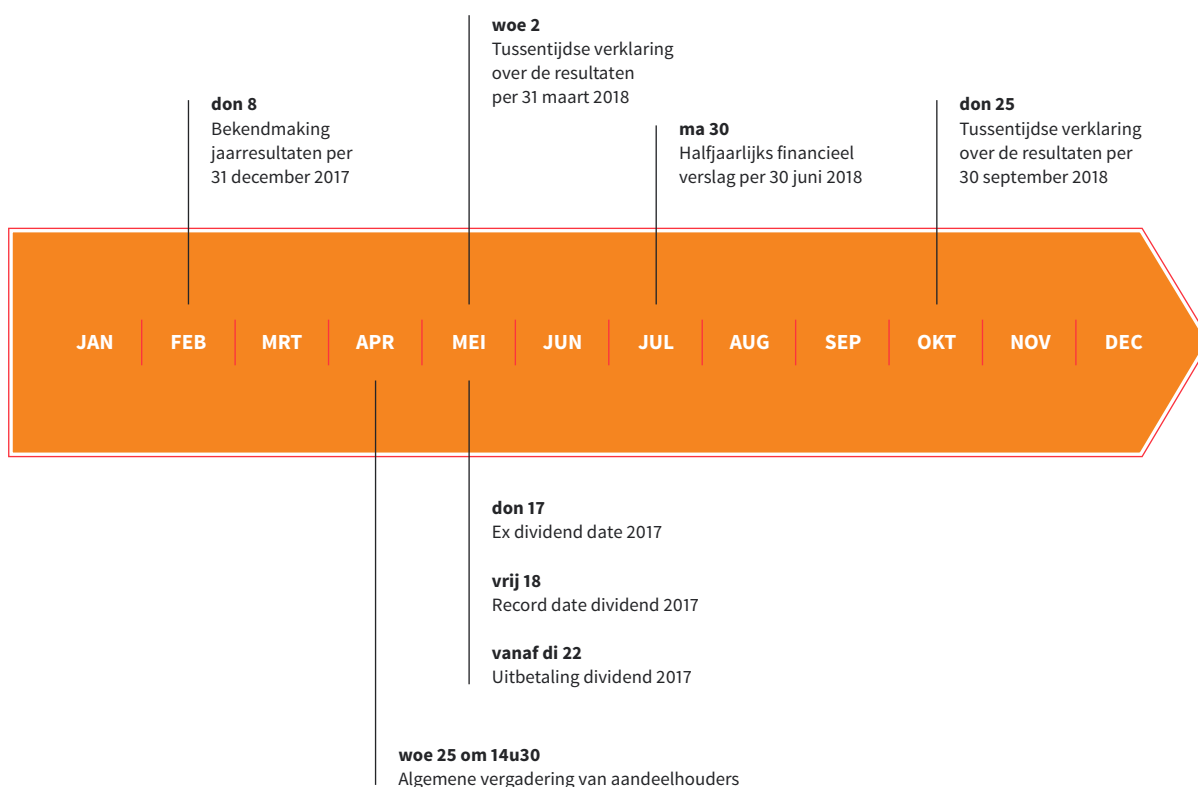
Aandeelhouders

Per 31 december 2017 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

Vastned Retail N.V. De Boelelaan 7 1083 HJ Amsterdam Nederland	3.320.529	aandelen	65,4%
CFB Belgique NV Generaal Lemanstraat 74 2600 Berchem - Antwerpen België	5.431	aandelen	0,1%
Capfi Delen Asset Management NV Jan Van Rijswijcklaan 178 2020 Antwerpen België	209.855	aandelen	4,1%
Publiek	1.542.710	aandelen	30,4%
Totaal	5.078.525	Aandelen	100%

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

Financiële kalender 2018



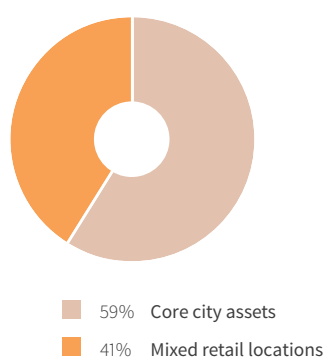
Vastgoed
verslag

2017

Samenstelling van de portefeuille^{1 2}

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

Type winkelpand



Antwerpen - Schuttershofstraat 22-24

De winkelpanden bestaan op 31 december 2017 voor 59% uit core city assets en 41% uit mixed retail locations.

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

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

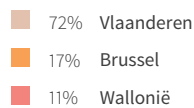
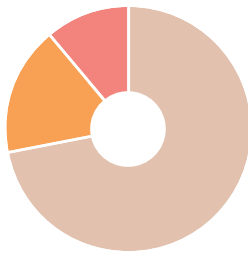
baanwinkels, veelal geconcentreerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. De baanwinkels ondergaan sinds verschillende jaren reeds een kwaliteitsontwikkeling. Vooral de retailparken vormen een attractiepool op zich en zijn niet langer alleen aantrekkelijk voor discountformules en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

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

¹ De grafieken in dit hoofdstuk zijn samengesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van 2017 en van de waarde van het vastgoed op 31 december 2017.

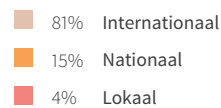
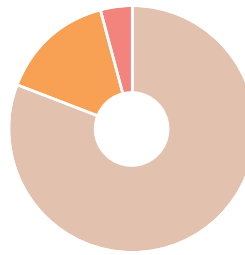
² De cijfergegevens in dit hoofdstuk zijn niet geauditeerde informatie.

Geografische spreiding



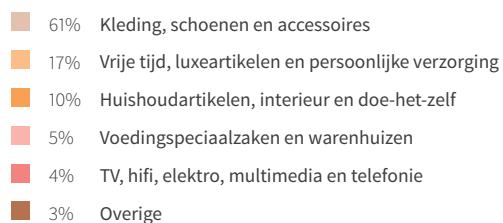
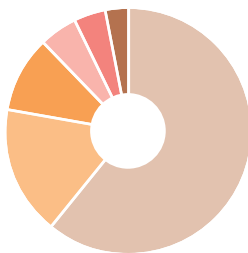
De winkels zijn verspreid over gans België, met een goede verdeling over de regio's.

Activiteitsregio huurder²



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

Sector huurder



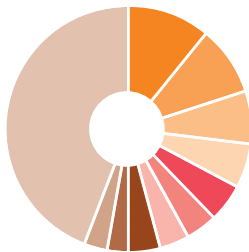
De meeste winkelpanden zijn verhuurd met klassieke huurcontracten aan gebruikers die breed gespreid zijn over alle sectoren van de detailhandel. Gezien het feit dat het vooral panden op een topligging betreft, zijn de huurders niet snel geneigd om te verhuizen. Vaak hebben zij ook in de inrichting geïnvesteerd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

Deze factoren leiden tot een permanent hoge bezettingsgraad van de portefeuille (99% op 31 december 2017).

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

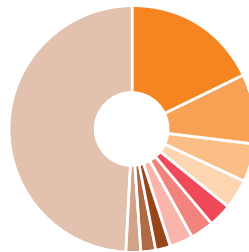
² Een nationale keten dient minstens over vijf verkooppunten te beschikken. Een internationale keten over minstens vijf verkooppunten in minstens twee landen.

Risicospreiding naar gebouwen op basis van de reële waarde



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

Risicospreiding naar huurders op basis van jaarlijkse huurinkomsten



18%	Hennes & Mauritz
9%	Inditex
5%	AS Watson
4%	PAI Partners
3%	Denim Deluxe
3%	Aldi
3%	Giorgio Armani Retail srl
2%	Ariane
2%	JBC
2%	Euro Shoe Group
49%	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 2017 omvat de portefeuille 149 verhuurbare units, verspreid over 61 verschillende locaties.

Op 31 december 2017 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 19,7% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium. Op basis van de totale huurstroom vertegenwoordigen de totale jaarlijkse huurinkomsten van H&M 17,8%.

Vastned Retail Belgium had van de FSMA een afwijking verkregen van de begrenzing tot 20%, overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet, tot oktober 2017. Dit artikel legt een GVV het verbod op om meer dan 20% van haar activa te beleggen in één enkel vastgoed geheel. Als gevolg van deze afwijking was de schuldgraad van de vennootschap begrensd op 33% in plaats van de wettelijke 65%. Op het moment van het verstrijken van de afwijking bedraagt het aandeel van de gebouwen verhuurd aan H&M minder dan 20% waardoor de vennootschap geen verlenging diende aan te vragen van deze afwijking. Hierdoor is de vennootschap ook niet langer gehouden aan de begrenzing van haar schuldgraad.

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium zijn verspreid over 115 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 51% 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 51% van de huurinkomsten

Overzicht van de vastgoedportefeuille

31 december 2017

Regio	Oppervlakte m ²	Jaarlijkse huurinkomsten € 000	Investerings- waarde € 000	Reële waarde € 000	Weging %
Vastgoedbeleggingen					
Brussel	11.310	3.378	66.315	64.697	17%
Vlaanderen	61.627	14.073	279.502	272.686	72%
Wallonië	16.940	2.954	41.833	40.812	11%
Totaal vastgoedbeleggingen	89.877	20.405	387.650	378.195	100%



Gent - Zonnestraat 6-8

Evolutie van de vastgoedportefeuille

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	378.195	350.719	346.674	356.536	361.678
Lopende huren (€ 000)	19.777	19.207	19.266	20.431	22.125
Rendement (%)	5,2%	5,5%	5,6%	5,7%	6,1%
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	19.952	19.842	19.598	20.875	23.183
Rendement bij volledige verhuring (%)	5,3%	5,7%	5,7%	5,9%	6,4%
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	89.877	90.255	90.220	111.594	146.962
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	99%	98%	98%	98%	95%

Op 31 december 2017 heeft de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 99%.

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 2017. Verder heeft de verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door de desinvestering van 1 niet-strategisch pand in 2017 het gemiddelde rendement in de vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium doen dalen. Op 31 december 2017 hebben de core city assets een gemiddeld rendement van 4,47% (4,75% op 31 december 2016) en de mixed retail locations een gemiddeld rendement van 6,45% (6,76% op 31 december 2016).

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 5,4% naar 6,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 59 miljoen of 16%. 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 5,4% naar 4,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 86 miljoen of 23%. 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 2017 gewaardeerd geweest door Cushman & Wakefield of CB Richard Ellis. De totale reële waarde van de portefeuille bedraagt op het einde van het boekjaar 2017 € 378 miljoen.

Cushman & Wakefield

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

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

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

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

Voor de binnenstadswinkels wordt gewerkt met het principe van de “zone A” dat als volgt gaat: over de volledige gevelbreedte van het pand wordt de eerste 10 meter in de diepte van het pand aan 100% van de geschatte huurprijs/m² gerekend, de volgende 10 meter wordt aan 50% gerekend, de rest aan 25%. Verdiepingen worden aan 25% gerekend of aan een forfaitair geschat bedrag afhankelijk van locatie en bruikbaarheid.

Vervolgens wordt de adjusted ERV berekend: dit is 60% van het verschil tussen de huidige huur en de ERV. Indien de huidige huur hoger is dan de ERV, is de adjusted ERV gelijk aan de ERV en geldt de 60% regel niet.

Een volgende stap bestaat erin een yield of kapitalisatievoet te bepalen voor dewelke een investeerder bereid zou zijn het pand te kopen. Men bekomt dan de bruto waarde voor correcties. Hierop kunnen eventuele correcties (bv kosten voor leegstand) toegepast worden, waarna de bruto waarde na correcties of ook wel de investeringswaarde (akte in de hand) bekomen wordt.

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

In haar verslag van 31 december 2017, verklaart Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de door haar getaxeerde winkelpanden € 209.614.497 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 2017 verklaart CBRE dat de reële waarde van de door haar getaxeerde winkelpanden € 168.580.380 bedraagt.

Financieel
verslag

2017



Brussel - Elsenssteenweg 41-43

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
Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen	p. 103
Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving	p. 103
Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie	p. 114
Toelichting 4. Vastgoedresultaat	p. 116
Toelichting 5. Vastgoedkosten	p. 118
Toelichting 6. Algemene kosten	p. 120
Toelichting 7. Personeelsbeloningen	p. 121
Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	p. 122
Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	p. 122
Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat	p. 123
Toelichting 11. Financieel resultaat	p. 123
Toelichting 12. Belastingen op het resultaat	p. 124
Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per aandeel	p. 125
Toelichting 14. Vaste activa	p. 128
Toelichting 15. Vlottende activa	p. 132
Toelichting 16. Eigen vermogen	p. 134
Toelichting 17. Kortlopende verplichtingen	p. 138
Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden	p. 139
Toelichting 19. Financiële instrumenten	p. 141
Toelichting 20. Berekening schuldgraad	p. 145
Toelichting 21. Verbonden partijen	p. 146
Toelichting 22. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	p. 146
Toelichting 23. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	p. 147
Toelichting 24. Voorwaardelijke verplichtingen	p. 147
Toelichting 25. Gebeurtenissen na balansdatum	p. 147
Verslag van de commissaris	p. 148
Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium NV	p. 150

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

IN DUIZENDEN €	Toelichting	2017	2016
Huurinkomsten	4	19.018	18.475
Met verhuur verbonden kosten	4	-131	-136
NETTOHUURRESULTAAT		18.887	18.339
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.016	1.323
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.016	-1.323
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		58	39
VASTGOEDRESULTAAT		18.945	18.378
Technische kosten	5	-397	-455
Commerciële kosten	5	-284	-165
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-5	-70
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.018	-1.084
Andere vastgoedkosten	5	-45	-7
VASTGOEDKOSTEN		-1.749	-1.781
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		17.196	16.597
Algemene kosten	6	-1.005	-1.113
Andere operationele opbrengsten en kosten		25	25
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		16.216	15.509
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-21	17
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	20.935	7.062
Ander portefeuilleresultaat	10	-501	56
OPERATIONEEL RESULTAAT		36.629	22.644
Financiële opbrengsten	11	4	11
Netto-interestkosten	11	-2.594	-2.954
Andere financiële kosten	11	-5	-4
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	11	886	889
FINANCIEEL RESULTAAT		-1.709	-2.058
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		34.920	20.586
Vennootschapsbelasting		-251	-53
Belastingen	12	-251	-53
NETTORESULTAAT		34.669	20.533
Toelichting:			
EPRA resultaat*	13	13.306	12.463
Portefeilleresultaat*	8-9-10	20.413	7.135
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen		950	935
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		34.669	20.533
Minderheidsbelangen		0	0

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2017	2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)*	13	6,83	4,04
Verwaterd nettoresultaat (€)*	13	6,83	4,04
EPRA resultaat (€)*	13	2,62	2,45

Geconsolideerd globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	2017	2016
NETTORESULTAAT	34.669	20.533
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	34.669	20.533
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	34.669	20.533
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	Toelichting	31.12.2017	31.12.2016
Vaste activa		378.759	351.329
Immateriële vaste activa		15	1
Vastgoedbeleggingen	14	378.195	350.719
Andere materiële vaste activa	14	546	606
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3	3
Vlottende activa		1.907	1.583
Handelsvorderingen	15	373	381
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	151	110
Kas en kasequivalenten		367	320
Overlopende rekeningen	15	1.016	772
TOTAAL ACTIVA		380.666	352.912

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €	Toelichting	31.12.2017	31.12.2016
Eigen vermogen		274.508	252.281
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		274.508	252.281
Kapitaal	16	97.213	97.213
Uitgiftepremies	16	4.183	4.183
Reserves		138.443	130.352
Nettoresultaat van het boekjaar		34.669	20.533
Minderheidsbelangen	22	0	0
Verplichtingen		106.158	100.631
Langlopende verplichtingen		98.146	63.304
Langlopende financiële schulden	18	95.625	60.000
<i>Kredietinstellingen</i>		95.625	60.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	19	1.880	3.154
Andere langlopende verplichtingen		145	109
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		496	41
Kortlopende verplichtingen		8.012	37.327
Voorzieningen		269	269
Kortlopende financiële schulden	18	4.400	32.900
<i>Kredietinstellingen</i>		4.400	32.900
Andere kortlopende financiële schulden	19	0	106
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.107	2.725
Andere kortlopende verplichtingen	17	625	628
Overlopende rekeningen	17	611	699
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		380.666	352.912

SCHULDGRAAD	31.12.2017	31.12.2016
Schuldgraad (max. 65%)	27%	27%

NETTOWAARDE PER AANDEEL IN €	31.12.2017	31.12.2016
Nettowaarde (reële waarde)*	54,05	49,68
Nettowaarde (investeringswaarde)*	55,83	51,36
Nettoactiefwaarde EPRA *	54,52	50,33

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

IN DUIZENDEN €	Kapitaal	Uitgifte premies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde *
Balans op 31 december 2015	97.213	4.183	139.941	-8.908
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				
Balans op 31 december 2016	97.213	4.183	142.008	-8.667
Globaalresultaat 2017				
Overboeking door resultaatverwerking 2016:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			7.517	-382
Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Overige mutaties				
Herclassificatie unwinding swap				
Dividend boekjaar 2016				
Balans op 31 december 2017	97.213	4.183	149.525	-9.049

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

RESERVES					NETTO- RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	Minderheids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	TOTAAL RESERVES			
0	-4.346		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
					34.669		34.669
				7.136	-7.136		0
	889			889	-889		0
			66	66	-66		0
	890	-890		0	0		0
					-12.442		-12.442
0	-2.370	-890	1.226	138.443	34.669	0	274.508

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

IN DUIZENDEN €	Toelichting	31.12.2017	31.12.2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		320	272
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		12.888	12.679
Operationeel resultaat		36.629	22.645
Betaalde interesten		-2.763	-2.947
Andere niet-operationele elementen		634	843
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		-21.243	-7.856
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		108	83
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	8	21	-17
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders		-52	100
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-20.935	-7.062
• Ander portefeuilleresultaat	10	501	-56
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	19	-886	-889
• Overige niet-kasstroomverrichtingen		0	-15
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-369	-6
Beweging van activa			
• Handelsvorderingen		10	-1
• Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-40	-229
• Overlopende rekeningen		301	-65
Beweging van verplichtingen			
• Uitgestelde belastingen - verplichtingen		455	33
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-1.021	444
• Andere kortlopende verplichtingen		-3	-1
• Overlopende rekeningen		-71	-187
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-4.024	2.718
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	14	-62	-200
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		-3.285	0
Verwerving Tim & Ilse - betaling exit taks		0	-296
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-960	-1.794
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		-258	-57
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		541	5.037
Opbrengsten uit de verkoop van andere vaste activa		0	28
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-8.817	-15.349
Terugbetaling van leningen		-95.942	-25.000
Opname van leningen		100.025	22.420
Afwikkeling van indekkingsinstrumenten		-494	0
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		36	-22
Betaling van dividenden	13	-12.442	-12.747
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		367	320

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 2017 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 2018 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 25 april 2018.

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 2017.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2017

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 7 *Kasstroomoverzicht* – Initiatief op het gebied van de informatieverschaffing, van toepassing per 1 januari 2017
De wijzigingen vereisen dat informatie wordt verschaft over de wijzigingen, al dan niet voortvloeiend uit kasstromen, in financieringsverplichtingen (zoals wisselkoerswinsten of -verliezen). De Groep heeft in toelichting 19 informatie verschaft over zowel het huidige als het vorige boekjaar.
- Wijzigingen in IAS 12 *Winstbelastingen* – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen, van toepassing per 1 januari 2017
De wijzigingen verduidelijken dat moet worden beoordeeld of belastingwetgeving de bronnen van fiscale winst waarmee tijdelijke verschillen in verband met ongerealiseerde verliezen kunnen worden verrekend, beperkt. De wijzigingen verduidelijken de beoordeling van toekomstige fiscale winsten, en geven uitleg over de omstandigheden waaronder de realisatie van bepaalde activa voor meer dan hun boekwaarde kan worden opgenomen in de fiscale winst. Toepassing van de wijzigingen heeft geen effect op de financiële positie en resultaten van de Groep, omdat de Groep geen verrekenbare tijdelijke verschillen of activa heeft die binnen het toepassingsgebied van de wijzigingen vallen.
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2014-2016¹, van toepassing per 1 januari 2017
De '2014-2016 cyclus' met verbeteringen van de standaarden en interpretaties heeft als doel inconsistenties weg te nemen en teksten te verduidelijken.

Het betreft de volgende verbeteringen:

Verbeteringen in IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten – Verduidelijking van het toepassingsgebied van de toelichtingsvereisten in IFRS 12: De verbeteringen worden retrospectief toegepast en verduidelijken dat de toelichtingsvereisten in IFRS 12, behalve die in de paragrafen B10-B16, van toepassing zijn op belangen in dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen (of een deel van een investering in joint ventures en geassocieerde deelnemingen) die zijn geassocieerd als (of zijn opgenomen in een groep van activa die is geassocieerd als) aangehouden voor verkoop. Toepassing van de wijzigingen heeft geen effect op de financiële positie en resultaten van de Groep, omdat de Groep geen belangen heeft in dochterondernemingen die binnen het toepassingsgebied van de wijzigingen vallen.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2017

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 betaalingen* – Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties², van toepassing per 1 januari 2018
De wijzigingen verduidelijken: de effecten van voorwaarden voor onvoorwaardelijke toezegging op de waardering van een op aandelen gebaseerde betalingstransactie die wordt afgewikkeld in geldmiddelen; de classificatie van een op aandelen gebaseerde betalingstransactie die netto wordt afgewikkeld na inhouding van bronbelasting ('withholding tax'); en de verwerking van een op aandelen gebaseerde betalingstransactie wanneer door een wijziging van de voorwaarden afwikkeling in eigen-vermogensinstrumenten zal plaatsvinden in plaats van in geldmiddelen. De wijzigingen worden prospectief toegepast. Retrospectieve toepassing is toegestaan als dit voor alle wijzigingen wordt toegepast en er aan andere criteria is voldaan. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Deze wijzigingen zijn niet van toepassing op de Groep.
- Wijzigingen in IFRS 4 *Verzekeringscontracten* – Toepassing van IFRS 9 *Financiële instrumenten* met IFRS 4, van toepassing per 1 januari 2018
De wijzigingen hebben tot doel de gevolgen enigszins te beperken van het niet gelijktijdig invoeren van de nieuwe standaard voor financiële instrumenten, IFRS 9 en IFRS 17 *Verzekeringscontracten*, die IFRS 4 vervangt. De wijzigingen bieden entiteiten die verzekeringscontracten uitgeven twee keuzemogelijkheden: tijdelijke vrijstelling van de toepassing van IFRS 9 (de uitstelbenadering); en de 'overlay'-benadering. De tijdelijke vrijstelling wordt voor het eerst toegepast op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Een entiteit kan kiezen voor de 'overlay'-benadering wanneer zij voor het eerst IFRS 9 toepast en deze benadering retrospectief toepast op financiële activa die zijn aangewezen bij de overgang naar IFRS 9. De entiteit past enkel vorige boekjaren aan in samenhang met de 'overlay'-benadering indien zij de vorige boekjaren aanpast in het kader van de eerste toepassing van IFRS 9. Deze wijzigingen zijn niet van toepassing op de Groep.
- IFRS 9 *Financiële instrumenten*, van toepassing per 1 januari 2018
IFRS 9 *Financiële instrumenten* vervangt IAS 39 *Financiële instrumenten: Opname en waardering*, alsmede alle voorgaande versies van IFRS 9. IFRS 9 brengt alle drie aspecten van het project verwerking van financiële instrumenten samen: classificatie en waardering, bijzondere waardevermindering en hedge accounting. IFRS 9 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Retrospectieve toepassing is verplicht, behalve voor hedge accounting. Er hoeven geen toelichtingen te worden verstrekt met betrekking tot vorige boekjaren. Hedge accounting wordt in het algemeen prospectief toegepast, met een beperkt aantal uitzonderingen.
Op basis van een analyse van Vastned Retail Belgium's situatie per 31 december 2017 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Vastned Retail Belgium de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.
- Wijzigingen in IFRS 9 *Financiële instrumenten* - Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie³, van toepassing per 1 januari 2019
De wijziging in IFRS 9 staan entiteiten toe om financiële activa met kenmerken van vervroegde terugbetaling, waardoor een partij bij een contract een redelijke vergoeding voor de voortijdige beëindiging van het contract kan of moet betalen of ontvangen (zodat er vanuit het perspectief van de houder van het actief 'negatieve compensatie' kan zijn), te waarderen tegen geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in niet-gerealiseerde resultaten. De wijziging is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijziging zal geen effect hebben op de Groep.

- IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten*, inclusief wijzigingen in IFRS 15: Ingangsdatum van IFRS 15 en Verduidelijking van IFRS 15, van toepassing per 1 januari 2018
In IFRS 15 wordt een vijfstappenmodel geïntroduceerd voor de verwerking van omzet uit contracten met klanten. Onder IFRS 15 worden opbrengsten uit hoofde van levering van goederen of diensten verwerkt tegen de vergoeding waarop de onderneming verwacht recht te hebben. IFRS 15 vervangt alle bestaande vereisten voor opbrengsterkenning. IFRS 15 is van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Volledige retrospectieve toepassing ofwel een aangepaste retrospectieve toepassing is vereist.
Er wordt niet verwacht dat IFRS 15 een materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail Belgium zal hebben aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Vastned Retail Belgium vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, verwacht Vastned Retail Belgium ook hier geen materiële impact.
- IFRS 16 *Leases*, van toepassing per 1 januari 2019
IFRS 16 vervangt IAS 17 Leases, IFRIC 4 Vaststelling of een overeenkomst een leaseovereenkomst bevat, SIC-15 Operationele leases – Incentives en SIC- 27 Evaluatie van de economische realiteit van transacties in de juridische vorm van een leaseovereenkomst. IFRS 16 zet de beginselen uiteen voor de opname, waarderung, presentatie en toelichting van leases. Lessees nemen alle leases, onder één model, op in de balans. Deze verwerking is vergelijkbaar met de verwerking van financiële leases onder IAS 17. De standaard bevat twee vrijstellingen van opname voor lessees – leases van activa met een geringe waarde (bijv. personal computers) en leases met een korte looptijd (d.w.z. leases met een leasetermijn van ten hoogste 12 maanden). Op de aanvangsdatum van een lease neemt een lessee een verplichting op leasebetalingen te verrichten (d.w.z. de leaseverplichting) en een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief te gebruiken gedurende de leasetermijn (d.w.z. het gebruiksrecht). Lessees nemen de rente op de leaseverplichting en de afschrijving op het gebruiksrecht afzonderlijk op in de winst-en-verliesrekening. Lessees herwaarderen de leaseverplichting wanneer zich bepaalde gebeurtenissen voordoen (bijv. een wijziging in de leasetermijn, een wijziging in toekomstige leasebetalingen als gevolg van een verandering in een index of cijfer aan de hand waarvan deze betalingen worden vastgesteld). Doorgaans verwerkt de lessee het bedrag van de herwaardering van de leaseverplichting als een aanpassing van het gebruiksrecht.

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

IFRS 16 vereist verder dat lessees en lessors uitgebreidere toelichtingen verschaffen dan onder IAS 17. IFRS 16 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Vervroegde toepassing is toegestaan, maar niet voordat IFRS 15 wordt toepast. Voor een lessee is volledige retrospectieve toepassing of een aangepaste retrospectieve toepassing vereist. Op grond van de overgangsbepalingen zijn bepaalde vrijstellingen toegestaan.

Aangezien Vastned Retail Belgium nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17, wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening. In de beperkte gevallen waar Vastned Retail Belgium de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geïnclassificeerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bv. vastgoed gebruikt door de groep), zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de geconsolideerde jaarrekening.

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

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

⁴ Nog niet goedgekeurd door de EU per 15 december 2017.

- Wijzigingen in IAS 28 *Investerings in geassocieerde ondernemingen en joint ventures* - Langetermijnbelangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures⁵, van toepassing per 1 januari 2019
De wijzigingen verduidelijken dat een onderneming IFRS 9 Financiële instrumenten toepast op belangen op lange termijn in een geassocieerde deelneming of joint venture die deel uitmaken van de netto-investering in de geassocieerde deelneming of joint venture. Deze wijzigingen worden retrospectief toegepast en zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Er kunnen uitzonderingen van toepassing zijn. Vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn niet van toepassing op de groep.
 - Wijzigingen in IAS 40 *Vastgoedbeleggingen* – Herclassificatie van vastgoedbeleggingen⁶, van toepassing per 1 januari 2018
De wijzigingen verduidelijken wanneer een entiteit vastgoed, inclusief vastgoed in aanbouw of ontwikkeling naar of vanuit vastgoedbeleggingen, moet herclassificeren. De wijzigingen bepalen dat er een wijziging in het gebruik plaatsvindt zodra het vastgoed voldoet, of niet langer voldoet, aan de definitie van vastgoedbeleggingen en er bewijs is van de wijziging in het gebruik. Een verandering in de intenties van het management voor het gebruik van een vastgoed is niet voldoende als bewijs voor een wijziging in het gebruik. De wijzigingen moeten prospectief worden toegepast voor wijzigingen in het gebruik die plaatsvinden op of na het begin van het boekjaar waarin de entiteit de wijzigingen voor het eerst toepast. Een entiteit moet de classificatie van op die datum aangehouden vastgoed opnieuw beoordelen en, indien van toepassing, het vastgoed herclassificeren in overeenstemming met de op die datum geldende omstandigheden. Retrospectieve toepassing in overeenstemming met IAS 8 is alleen toegestaan indien de hiervoor benodigde informatie destijds beschikbaar was. De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Vervroegde toepassing is toegestaan en moet worden toegelicht. De Groep zal de wijzigingen toepassen wanneer deze in werking treden. Aangezien de huidige praktijk van de Groep in overeenstemming is met de wijzigingen, verwacht de Groep echter geen effect op haar geconsolideerde jaarrekening.
 - IFRIC 22 *Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen*, van toepassing per 1 januari 2018
De interpretatie verduidelijkt dat, bij de bepaling van de toe te passen contante wisselkoers bij eerste opname van het bijbehorende actief, (een deel van de) uitgaven of (een deel van de) inkomsten bij het afboeken van een niet-monetair actief of niet-monetaire verplichting dat betrekking heeft op een vooruitbetaling, de datum van de transactie de datum is waarop een entiteit het niet-monetaire actief of de niet-monetaire verplichting voortvloeiend uit de vooruitbetaling voor het eerst opneemt. Indien meerdere vooruitbetalingen plaatsvonden, moet de entiteit voor elke vooruitbetaling de transactiedatum bepalen.
- Entiteiten kunnen de interpretatie retrospectief toepassen. Entiteiten kunnen ook kiezen voor een prospectieve toepassing op alle activa, uitgaven en inkomsten in het toepassingsgebied die voor het eerst worden opgenomen op of na:
- (i) het begin van het boekjaar waarin de entiteit de interpretatie voor het eerst toepast; of
 - (ii) het begin van een vorig boekjaar dat wordt weergegeven in de jaarrekening van het boekjaar waarin de entiteit de interpretatie voor het eerst toepast.
- De interpretatie is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018. Deze interpretatie is niet van toepassing voor de Groep aangezien zij geen transacties heeft in vreemde valuta.
- IFRIC 23 *Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen*, van toepassing per 1 januari 2019
De interpretatie heeft betrekking op de verwerking van winstbelastingen in het toepassingsgebied van IAS 12 Winstbelastingen wanneer er onzekerheid is over de fiscale behandeling en is niet van toepassing op belastingen of heffingen die buiten het toepassingsgebied van IAS 12 vallen, en omvat evenmin specifieke ondersteuning voor de verwerking van rente en boetes. De interpretatie behandelt specifiek het volgende:
 - Of een entiteit onzekere fiscale behandeling afzonderlijk in aanmerking neemt;
 - De veronderstellingen die een entiteit maakt omtrent de toetsing van de fiscale behandeling door de belastingautoriteiten;
 - Hoe een entiteit het fiscale resultaat, belastinggrondslagen, niet-gecompenseerde fiscale verliezen, ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden en belastingtarieven bepaalt;
 - Hoe een entiteit wijzigingen van feiten en omstandigheden in aanmerking neemt.
Een entiteit moet bepalen of elke onzekere fiscale behandeling afzonderlijk of samen met een of meer andere onzekere fiscale behandelingen in aanmerking moet worden genomen. De benadering die het weg nemen van de onzekerheid het best voorspelt, verdient de voorkeur.
De interpretatie is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Daarbij zijn bepaalde overgangsvrijstellingen toegestaan. De Groep zal de interpretatie toepassen vanaf de ingangsdatum, echter verwacht de Groep geen materieel effect op haar geconsolideerde jaarrekening.
 - Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2014–2016, van toepassing per 1 januari 2018
 - Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2015-2017, van toepassing per 1 januari 2019

Voorstellingsbasis

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

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

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

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

De opstelling van de financiële staten volgens de IFRS-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, verwickeld zijn in gerechtelijke procedures. Vastned Retail Belgium

is op 31 december 2017 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 vennootschappentransactie in 2017 werd 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 vennootschap waarover controle verworven is. Het gaat om een vennootschap die een beperkt aantal panden bezit en waarvan het niet de intentie is om ze als een autonome business aan te houden. Deze vennootschap wordt integraal geconsolideerd.

B. Consolidatieprincipes

a. Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de veranderlijke opbrengsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van de opbrengsten te beïnvloeden. De jaarrekening van een 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. Alle transacties tussen groepsondernemingen zijn at arm's length. 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 viermaal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de winst- en-verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

H. Financieel resultaat

Netto intrestkosten

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

Andere financiële kosten

De andere financiële kosten omvatten voornamelijk bankkosten.

I. Belastingen op het resultaat

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 – publicaties – persberichten: “Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels”).

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

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 waarderingproces

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 vari-

aties 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 waardeverminderingverliezen

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 waardevermindingsverliezen ten einde rekening te houden met niet realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardevermindingsverliezen. Bijzondere waardevermindingsverliezen 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

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 groepsverzekeringcontract 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.

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 core city assets en mixed retail locations.

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.



Mechelen - Bruul 42-44

Toelichting 3.

Gesegmenteerde informatie

De rapportering per segment gebeurt binnen Vastned Retail Belgium volgens twee segmenteringsbasis⁷:

1. **per bedrijfssegment:** deze segmenteringsbasis is onderverdeeld in “core city assets en mixed retail locations”
2. **per geografische regio:** deze segmenteringsbasis geeft de 3 geografische markten in België weer waarin de Groep actief is, met name Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

Per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de core city assets en de mixed retail locations.

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

met een grootschalige verkoopoppervlakte (vanaf 400 m²) en baanwinkels van hoge kwaliteit. Retail- parken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconci- pieerd als een handelscomplex met een gemeenschap- pelijke parking.

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

Winst-en-verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Core city assets		Mixed retail locations		Corporate		TOTAAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
IN DUIZENDEN €								
Huurinkomsten	9.564	9.017	9.454	9.458			19.018	18.475
Met verhuur verbonden kosten	1	-2	-132	-134			-131	-136
NETTOHUURRESULTAAT	9.565	9.015	9.322	9.324			18.887	18.339
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	0	-1	58	40			58	39
VASTGOEDRESULTAAT	9.565	9.014	9.380	9.364			18.945	18.378
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.634	8.179	8.430	8.275	-848	-945	16.216	15.509
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	-21	17			-21	17
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.348	5.894	10.587	1.168			20.935	7.062
Ander portefeuilleresultaat	-241	91	-260	-35			-501	56
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	18.741	14.164	18.736	9.425	-848	-945	36.629	22.644
Financieel resultaat					-1.709	-2.058	-1.709	-2.058
Belastingen					-251	-53	-251	-53
NETTORESULTAAT	18.741	14.164	18.736	9.425	-2.808	-3.056	34.669	20.533

⁷ Door meer focus aan te brengen in de portefeuille heeft Vastned besloten om de portefeuille in 2 segmenten te verdelen (core city assets en mixed retail locations) in plaats van 3 segmenten (premium city high street shops, high street shops en non-high street shops). De vergelijkende cijfers zijn in dit verband aangepast.

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Core city assets		Mixed retail locations		TOTAAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
IN DUIZENDEN €						
Reële waarde van het vastgoed	224.288	207.298	153.907	143.421	378.195	350.719
• waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	500	2.011	460	23	960	2.034
• waarvan verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	6.142	0	0	0	6.142	0
• waarvan aankopen/verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	-561	-5.051	-561	-5.051
Investeringswaarde van het vastgoed	229.895	212.480	157.755	147.007	387.650	359.487
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	4,3%	4,4%	6,1%	6,6%	5,0%	5,3%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	24.544	22.819	65.333	67.436	89.877	90.255
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	100%	99%	98%	97%	99%	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.

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		TOTAAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
IN DUIZENDEN €								
Huurinkomsten	12.987	12.588	2.747	2.739	3.284	3.148	19.018	18.475
Reële waarde van het vastgoed	272.686	252.578	40.812	37.141	64.697	61.000	378.195	350.719
Investeringswaarde van het vastgoed	279.503	258.893	41.833	38.069	66.314	62.525	387.650	359.487
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	4,8%	5,0%	6,7%	7,4%	5,1%	5,2%	5,0%	5,3%
Investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	960	2.034	0	1	0	0	960	2.035
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-561	-5.051	0	0	0	0	-561	-5.051

Toelichting 4.

Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Huur	19.582	19.011
Huurskortingen	-655	-536
Vergoeding voor vroegtijdige verbroken huurcontracten	91	0
Totaal huurinkomsten	19.018	18.475

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties door promotoren en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten verminderd met de toegekende huurskortingen en huurvoordelen. De huurskortingen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium zijn verspreid over 115 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 51% (54% in 2016) van de huurinkomsten uit, zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 18% van de huurinkomsten (18% in 2016). In 2017 zijn er 3 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigen

van de totale huurinkomsten van Vastned Retail Belgium (3 huurders in 2016).

Op 31 december 2017 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 19,7% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium.

Vastned Retail Belgium had van de FSMA een afwijking verkregen van de begrenzing tot 20%, overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet, tot oktober 2017. Dit artikel legt een GVV het verbod op om meer dan 20% van haar activa te beleggen in één enkel vastgoed geheel. Als gevolg van deze afwijking was de schuldgraad van de vennootschap begrensd op 33% in plaats van de wettelijke 65%. Op het moment van het verstrijken van de afwijking bedraagt het aandeel van de gebouwen verhuurd aan H&M minder dan 20% waardoor de vennootschap geen verlenging diende aan te vragen van deze afwijking. Hierdoor is de vennootschap ook niet langer gehouden aan de begrenzing van haar schuldgraad.

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 €	2017	2016
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	19.380	17.562
Tussen één en vijf jaar	18.520	21.573
Meer dan vijf jaar	0	0
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	37.900	39.135

De toekomstige minimum huurinkomsten per 31 december 2017 zijn gedaald met € 1,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling is het gevolg van het cyclisch

effect van de huuropbrengsten gecombineerd met het verschil in vervaldatum van de huurovereenkomsten.

Met verhuur verbonden kosten

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-113	-111
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-23	-77
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	5	52
Totaal met verhuur verbonden kosten	-131	-136

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

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

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

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	26	51
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	990	1.272
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.016	1.323
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-26	-51
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-990	-1.272
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.016	-1.323
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

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

camp” te Namen en het technisch beheer van het winkelcomplex 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 €	2017	2016
Recurrente technische kosten	-98	-85
Verzekeringspremies	-103	-90
Recuperatie verzekeringspremies	5	5
Niet-recurrente technische kosten	-299	-370
Groot onderhoud	-292	-370
Schadegevallen	-14	-6
Vergoeding van schadegevallen door verzekering	7	6
Totaal technische kosten	-397	-455

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 2017 gedaald ten opzichte van 2016 als gevolg van een gecombineerd effect van enerzijds het doorschuiven van geplande onderhoudswerken naar 2018 welke wegens een te grote complexiteit niet meer gestart konden worden in 2017 en anderzijds een vrijval van de voorziening te ontvangen facturen wegens lagere kosten dan initieel gebudgetteerd.

Commerciële kosten

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Makelaarscommissies	-70	-42
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-214	-123
Totaal commerciële kosten	-284	-165

Commerciële kosten omvatten makelaarscommissies en erelonen van advocaten. 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.

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

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Leegstandslasten van het boekjaar	-61	-48
Leegstandslasten van vorige boekjaren	13	0
Onroerende voorheffing leegstand	-82	-60
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	125	38
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-5	-70

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 €	2017	2016
Externe beheersvergoedingen	-16	-16
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.002	-1.068
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	-136	-119
<i>Personeelsbeloningen</i>	-567	-643
<i>Overige kosten</i>	-299	-306
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.018	-1.084

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 €	2017	2016
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-18	-7
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-12	18
Overige kosten/opbrengsten	-15	-18
Totaal andere vastgoedkosten	-45	-7

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 €	2017	2016
Belasting ICB	-233	-226
Ereloon commissaris	-68	-78
Bezoldigingen bestuurders	-35	-35
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-10	-10
Personeelsbeloningen	-318	-439
Advieskosten	-17	-38
Overige kosten	-309	-272
Totaal algemene kosten	-1.005	-1.113

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

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

Tielt-Winge - Gouden Kruispunt



Toelichting 7. Personeelsbeloningen

IN DUIZENDEN €	2017			2016		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
Vergoedingen van de werknemers	337	261	598	360	324	684
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	208	153	361	226	182	408
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	9	6	15	9	7	16
Sociale zekerheid	62	45	107	60	40	100
Variabele vergoedingen	14	10	24	9	6	15
Overige lasten	44	47	91	56	89	145
Vergoedingen van het directiecomité	230	57	287	283	115	398
Voorzitter directiecomité	0	0	0	42	41	83
<i>Vaste vergoeding</i>	0	0	0	37	36	73
<i>Variabele vergoeding</i>	0	0	0	5	5	10
Andere leden directiecomité	230	57	287	241	74	315
<i>Vaste vergoeding</i>	214	53	267	221	48	269
<i>Variabele vergoeding</i>	16	4	20	20	15	35
<i>Pensioenverplichtingen</i>	0	0	0	0	11	11
Totaal personeelsbeloningen	567	318	885	643	439	1.082

Het aantal werknemers op jaareinde 2017, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 3 personeelsleden en 2 directieleden voor het intern beheer van het patrimonium (respectievelijk 4 en 2 in 2016) en 2,6 personeelsleden en 1 directielid voor het beheer van de vennootschap (respectievelijk 1,8 en 1 in 2016). 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 geclassificeerd te worden als een "defined benefit" plan. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet-Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst-en-verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor het boekjaar 2017 bedragen deze bijdragen € 15.000 (€ 27.000 in 2016). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2017 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

Toelichting 8.

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Aanschaffingswaarde	1.059	2.811
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-498	2.240
Boekwaarde (reële waarde)	561	5.051
Verkoopprijs	550	5.158
Verkoopkosten	-9	-90
Netto verkoopopbrengst	541	5.068
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-20	17

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

Het betreft een mixed retail location op een secundaire locatie, namelijk Kuurne. Het verkochte pand heeft een totale oppervlakte van circa 736 m². Het pand stond reeds geruime tijd leeg.

De nettoverkoopprijs ligt gemiddeld circa 3,7% lager dan de boekwaarde op 31 december 2016 (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap). Het gebouw maakt 0,1% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap en vertegenwoordigt geen huurinkomsten van Vastned Retail Belgium wegens leegstand.

Toelichting 9.

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	26.571	8.575
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-5.636	-1.513
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20.935	7.062

In 2017 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille gestegen met 6% ten opzichte van jaareinde 2016. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2017 dan ook positief en bedragen € 20,9 miljoen in vergelijking met € 7,1 miljoen in 2016.

De stijging van de reële waarde in 2017 is voornamelijk te danken aan een aanscherping van de rendementen in beide segmenten van de vennootschap, zijnde core city assets en mixed retail locations.

Toelichting 10.

Ander portefeuilleresultaat

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-52	100
Portefeuilresultaat als gevolg van fusie verrichtingen en daarmee gelijkgestelde verrichtingen	-449	-44
Totaal ander portefeuilleresultaat	-501	56

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,5 miljoen in boekjaar 2017 en bevat de onmiddellijke inresultaatname van het prijsverschil van € -0,3 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschap

RR Developments NV (eigenaar van de core city assets gelegen te Steenhouwersvest 44-48 te Antwerpen) op 3 juli 2017. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwerving.

Toelichting 11.

Financieel resultaat

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Financiële opbrengsten	4	11
Netto intrestkosten met vaste interestvoet	-2.327	-2.824
Netto intrestkosten met variabele interestvoet	-267	-130
Andere financiële kosten	-5	-4
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	886	889
Totaal financieel resultaat	-1.709	-2.058

Het financiële resultaat (excl. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)) bedraagt voor boekjaar 2017 € -2,6 miljoen (€ -2,9 miljoen) en daalt hiermee met € 0,3 miljoen ten opzichte van 2016, voornamelijk door de herfinanciering van de totale leningenportefeuille aan betere voorwaarden.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap is in het boekjaar 2017 gedaald tot 2,6% inclusief bankmarges (3,0% in 2016). Exclusief de verbrekingsvergoeding voor de herfinanciering is de gemiddelde rentevoet 2,5% in 2017.

Netto intrestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Netto intrestkosten op langlopende financiële schulden	-1.754	-2.352
Netto intrestkosten op kortlopende financiële schulden	-840	-602
Totaal netto intrestkosten	-2.594	-2.954

De gemiddelde intrestvoet van de financiële schulden voor 2017 bedraagt 2,6% inclusief bankmarges (3,0% voor 2016).

Voor de langlopende financiële schulden bedraagt de gemiddelde intrestvoet in 2017 2,5% inclusief bankmarges (3,0% voor 2016), en voor de kortlopende financiële schulden 2,9% inclusief bankmarges (3,1% voor 2016).

Het bedrag van de (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2018 van de intrestlasten van de op 31 december 2017 opgenomen leningen aan vaste of variabele rentevoet op 31 december 2017 bedraagt circa € 1,7 miljoen (€ 2,2 miljoen in 2016).

Voor het boekjaar 2017 is het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 35.000 negatief (€ 0,1 miljoen in 2016). 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 €	2017	2016
Vennootschapsbelasting	-99	-42
Vennootschapsbelasting voorgaande periodes	-152	-10
Totaal belastingen	-251	-52

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.

In het kader van de hervormingen die werden doorgevoerd in de vennootschapsbelasting zal de exit taks vanaf kalenderjaar startend op 1 januari 2019 dalen naar 12,5%, te verhogen met 2% crisisbelasting. Aangiftes die ingediend worden vanaf kalenderjaar startend op 1 januari 2020 zullen rekening moeten houden met een exit taks percentage van 15%. De impact van deze daling in het tarief van de exit taks zal enkel een impact hebben op de toekomstige acquisities van vastgoedvennootschappen.

Toelichting 13.

Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Bewegingen van het aantal aandelen

	2017	2016
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 €	2017	2016
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	34.669	20.533
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	90	65
• Waardeverminderingen	41	95
• Terugneming van waardeverminderingen	-5	-52
• Andere niet-monetaire bestanddelen	-961	-812
• Resultaat verkoop vastgoed	8	-17
• Variaties in de reële waarde van vastgoed	-20.392	-6.889
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	13.450	12.923
Verplichte uitkering: 80%	10.760	10.338
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	13.324	12.463
EPRA Resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	13.306	12.463

De andere niet-monetaire bestanddelen bevatten in 2017 het enkelvoudig ander portefeuilleresultaat, de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39), en de variaties in de reële waarde van financiële activa.

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium NV, bedraagt € 13,3 miljoen in 2017 ten opzichte van € 12,5 miljoen in 2016.

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 2017 100% van het geconsolideerd EPRA resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders en doet bijgevolg een bijkomende uitkering uit de reserves van de vennootschap ten belope van het verschil tussen het enkelvoudig en het geconsolideerd EPRA resultaat. Dit komt neer op 100% van het enkelvoudig EPRA resultaat.

Berekening van het resultaat per aandeel

IN € PER AANDEEL	2017	2016
Gewoon nettoresultaat	6,83	4,04
Verwaterd nettoresultaat	6,83	4,04
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	2,62	2,45
EPRA Resultaat van de dochtervennootschap RR Developments NV	0,00	0,00
EPRA Resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	2,62	2,45

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 25 april 2018. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2017	2016
Dividend per aandeel (in €)	2,62	2,45
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	13.306	12.442
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	100%	100%

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

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

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

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

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	97.213	97.213
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	149.469	142.453
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9.542	-9.165
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	-2.370	-4.149
Andere reserves	-13	413
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeuilleresultaat	20.294	7.005
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen	1.050	713
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	260.284	238.666
Eigen vermogen enkelvoudig	274.508	252.281
Geplande dividenduitkering	13.306	12.442
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividenduitkering (in €)	2,62	2,45
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	261.202	239.839
Overblijvende reserve na uitkering	918	1.173

Toelichting 14.

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderingsstabel

IN DUIZENDEN €	2017			2016		
	Core City assets	Mixed Retail locations	Totaal	Core City assets	Mixed Retail locations	Totaal
Balans op 1 januari	207.297	143.422	350.719	199.392	147.282	346.674
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	500	460	960	2.011	23	2.034
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	6.142	0	6.142	0	0	0
Verwerving/aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-561	-561	0	-5.051	-5.051
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.349	10.586	20.935	5.894	1.168	7.062
Balans op 31 december	224.288	153.907	378.195	207.297	143.422	350.719
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	229.895	157.755	387.650	212.480	147.007	359.487

Op 31 december 2017 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 378 miljoen (€ 351 miljoen). Deze toename met € 27 miljoen in 2017 ten opzichte van 31 december 2016 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- de verwerving van drie core city assets in Antwerpen met een totale reële waarde van € 6 miljoen
- de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor een totale waarde van € 1 miljoen
- de desinvestering van 1 niet-strategische baanwinkel op een secundaire locatie met een totale reële waarde van € 1 miljoen op 31 december 2016
- een stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 21 miljoen als gevolg van een aanscherping van de rendementen en nieuwe verhuuringen en dit in beide segmenten van de vennootschap, zijnde core city assets en mixed retail locations.

Het vastgoed is op 31 december 2017 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 388 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 2017 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 opzeggingsmogelijkheid 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 2017 bedraagt 5,4% (5,6% op 31 december 2016).

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)

	31.12.2017	31.12.2016
Gemiddelde brutomarkthuur per m² (€)	227	219
• Core city assets	426	419
• Mixed retail locations	152	146
Gemiddeld brutorendement (in %)	5,4%	5,7%
• Core city assets	4,7%	4,8%
• Mixed retail locations	6,5%	6,8%
Gemiddeld nettorendement (in %)	4,9%	5,1%
• Core city assets	4,2%	4,4%
• Mixed retail locations	5,9%	6,0%
Leegstandspercentage (in %)	1%	2%

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 5,4% naar 6,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 59 miljoen of 16%. 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 5,4% naar 4,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 86 miljoen of 23%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5% tot 22%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 20,4 miljoen naar € 19,4 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 19 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 € 20,4 miljoen naar € 21,4 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 19 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.
- De door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt.

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

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

Andere materiële vaste activa

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Saldo per einde van het vorige boekjaar	606	519
Aankopen	45	201
Buitengebruikstellingen	0	-31
Afschrijvingen	-105	-83
Saldo per einde van het boekjaar	546	606

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 7,8%. 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 zonneshij, rekening houdend met een normale onderhoudskost. De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

Toelichting 15.

Vlottende activa

Handelsvorderingen

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Openstaande handelsvorderingen	365	356
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	8	25
Dubieuze debiteuren	181	159
Voorziening dubieuze debiteuren	-181	-159
Totaal handelsvorderingen	373	381

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 1 dag.



Brugge - Steenstraat 38

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Vorderingen < 30 dagen	339	305
Vorderingen 30-90 dagen	5	28
Vorderingen > 90 dagen	21	23
Totaal openstaande handelsvorderingen	365	356

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 €	2017	2016
Terug te vorderen belastingen	0	106
Overige vorderingen	151	4
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	151	110

Overlopende rekeningen

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Over te dragen financieringskosten	330	79
Over te dragen en verkregen onroerende voorheffing	46	194
Overige over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	640	499
Totaal overlopende rekeningen	1.016	772

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	97.213	5.805	5.078.525

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2017 € 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 Vennoetschappen, 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 Vennoetschappen 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 2017 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 Vennoetschappen, 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 Vennoetschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden

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

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennoetschappen. 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 Vennoetschappen 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 €		2017	2016
Datum	Verrichting		
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
Totaal uitgiftepremies		4.183	4.183

Reserves

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

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-8.667	-8.908
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-227	-391
Impact van aankopen/verwervingen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-281	-146
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	126	778
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9.049	-8.667

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 2017 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen.

Toelichting 17.

Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Handelsschulden	797	1.256
Voorschotten ontvangen van huurders	233	603
Te ontvangen facturen	876	763
Andere kortlopende schulden	201	103
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.107	2.725

De totale handelsschulden en andere kortlopende schulden dalen met € 0,6 miljoen.

Andere kortlopende verplichtingen

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Te betalen dividenden	24	24
Waarborgen geïnd in faillissementen	57	57
Andere kortlopende verplichtingen	545	547
Totaal andere kortlopende verplichtingen	626	628

Overlopende rekeningen

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Toe te rekenen intrestkosten	348	368
Toe te rekenen onroerende voorheffing	10	134
Toe te rekenen leegstandskosten	40	73
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	213	124
Totaal overlopende rekeningen	611	699

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 €	2017				2016		
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van		
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	4.400	45.625	50.000	100.025	32.900	60.000	92.900
TOTAAL	4.400	45.625	50.000	100.025	32.900	60.000	92.900
Procentueel aandeel	4%	46%	50%	100%	35%	65%	100%

Waarborgen inzake financiering

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

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2017 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 2017. 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 €	2017				2016		
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van		
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	4.400	45.625	50.000	100.025	32.900	60.000	92.900
Niet opgenomen kredietlijnen	5.600	19.375	0	24.975	19.495	0	19.495
TOTAAL	10.000	65.000	50.000	125.000	52.395	60.000	112.395
Procentueel aandeel	8%	52%	40%	100%	47%	53%	100%

Bovenstaande tabel “Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen” bevat een bedrag van € 25 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 19,5 miljoen op 31

december 2016). 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 €	2017					2016			
	Schulden met een resterende looptijd van					Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel
Variabel	0	25.625	0	25.625	26%	2.900	0	2.900	3%
Vastrentend	4.400	20.000	50.000	74.400	74%	30.000	60.000	90.000	97%
TOTAAL	4.400	45.625	50.000	100.025	100%	32.900	60.000	92.900	100%

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

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

Toelichting 19.

Financiële instrumenten

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

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

Samenvatting financiële instrumenten (IN DUIZENDEN €)	Categorieën	Niveau	2017		2016	
			Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	0	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	3	3	3	3
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	373	373	381	381
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	151	151	110	110
Kas en kasequivalenten	B	2	367	367	320	320
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	95.625	95.625	60.000	60.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	1.880	1.880	3.154	3.154
Andere langlopende verplichtingen	A	2	145	145	109	109
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	4.400	4.400	32.900	32.900
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	106	106
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.107	2.107	2.725	2.725
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	626	626	628	628

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geomortiseerde kostprijs
- geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geomortiseerde 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 geïdentificeerd.



Antwerpen - Leysstraat 17

Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2017 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

IN DUIZENDEN €		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
							Ja/Nee	31.12.17	31.12.16
1	IRS	1/10/14	1/10/19	0,7200%	€ 15.000	Nee	0	-400	
2	IRS	18/06/15	18/06/20	0,4850%	€ 5.000	Nee	0	-119	
3	IRS	26/06/15	26/06/20	0,4900%	€ 5.000	Nee	0	-121	
4	IRS	18/06/15	18/06/21	0,6425%	€ 10.000	Nee	0	-344	
5	IRS	31/07/17	31/07/22	0,9100%	€ 15.000	Nee	-375	0	
6	IRS	31/07/17	31/07/22	1,0100%	€ 10.000	Nee	-296	0	
7	IRS	28/07/17	31/07/22	0,8850%	€ 5.000	Nee	-121	0	
8	IRS	31/07/17	31/07/23	0,9520%	€ 15.000	Nee	-394	0	
9	IRS	31/07/17	31/07/24	0,9550%	€ 10.000	Nee	-208	0	
10	IRS	31/07/17	31/07/24	1,0940%	€ 15.000	Nee	-486	0	
Andere langlopende financiële verplichtingen								-1.880	-984
1	IRS	15/12/13	15/12/17	0,7900%	€ 10.000	Nee	0	-106	
2	IRS	15/04/13	15/04/18	2,2900%	€ 10.000	Nee	0	-338	
3	IRS	6/10/13	6/10/18	2,6000%	€ 15.000	Nee	0	-779	
4	IRS	6/10/13	6/10/18	2,5000%	€ 10.000	Nee	0	-501	
5	IRS	15/12/13	15/12/18	2,5000%	€ 10.000	Nee	0	-552	
Andere kortlopende financiële verplichtingen								0	-2.276
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:									
• Op de balans: Kas en kasequivalenten: Afwikkeling van afdekkingsinstrumenten								590	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								-3.260	-4.149
• In de winst-en verlies-rekening: Netto-intrestkosten: Effect van blend & extend in kader van herfinanciering 2017								-96	0
• In de winst-en verlies-rekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)								886	889
Totaal reële waarde financiële derivaten								-1.880	-3.260

Vastned Retail Belgium classificeert op 31 december 2017 geen enkele renteswap meer als een kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Beheer van de financiële risico's

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

Financieringsrisico

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

Vastned Retail Belgium streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Vastned Retail Belgium ernaar door transparante informatiever-schaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Ten slotte wordt ten aanzien van de langetermijn-financieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2017 is 5,3 jaar. Ook heeft Vastned Retail Belgium haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 4 Europese financiële instellingen. In 2017 heeft Vastned Retail Belgium een herfinanciering doorgevoerd van haar volledige leningenportefeuille. Het resultaat van deze herfinanciering is een verlenging van de gemiddelde looptijd van de kredietlijnen, een goede spreiding van de vervaldata van de kredietlijnen alsook een daling van de gemiddelde rentevoeten.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille 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 2017 beschikt de vennootschap nog over € 25 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille 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 2017 liggen de rentevoeten op de kredieten van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 5,5 jaar.

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

Mutatieoverzicht van de schulden als gevolg van financieringsactiviteiten

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

IN DUIZENDEN €	1 januari 2016	Kasstroom	Wijzigingen in reële waarde	31 december 2016
Kortlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	30.280	2.620	0	32.900
Langlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	65.200	-5.200	0	60.000
Te betalen dividenden	24	0	0	24
Derivaten	4.149	0	-889	3.260
Totaal schulden uit financieringsactiviteiten	99.653	-2.580	-889	96.184

Toelichting 20.

Berekening schuldgraad

De schuldgraad op 31 december 2017 bedraagt 27%.

IN DUIZENDEN €	Toelichting	2017	2016
Langlopende financiële schulden	18	95.625	60.000
Andere langlopende verplichtingen		145	109
Kortlopende financiële schulden	18	4.400	32.900
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.107	2.725
Andere kortlopende verplichtingen	17	626	628
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		102.903	96.362
Totaal activa voor schuldgraadberekening		380.666	352.912
Schuldgraad		27%	27%

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 2017 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 €	2017	2016
Bestuurders	70	68
Directieleden	287	398
Totaal	357	466

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

Toelichting 22.

Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelang In duizenden €	
				2017	2016
RR Developments NV	Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem	BE 0637 940 195	100%	0	0
EuroInvest Retail Properties NV	Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100%	0	0
Totaal minderheidsbelangen				0	0

Op 3 juli 2017 werden de aandelen van de vennootschap RR Developments NV verworven voor de aankoop van de panden gelegen te Steenhouwersvest 44-46-48.

Toelichting 23.

Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	63	55
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.:		
- Andere controleopdrachten	0	0
- Belastingadviesopdrachten	0	0
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is	0	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	63	55

Toelichting 24.

Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2017 heeft Vastned Retail Belgium een potentiële voorwaardelijke verplichting inzake de stabiliteitsproblemen in haar binnenstadswinkel in Mechelen. Op basis van haar contractuele aansprakelijkheid met haar huurders, die niet onder de burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering valt, is Vastned Retail Belgium eventueel schadevergoeding verschuldigd. De aansprakelijkheid van Vastned Retail Belgium is op heden niet vastgesteld noch is het bedrag van de geleden schade momenteel bekend. Op 31 oktober 2015 heeft de deskundige zijn eindverslag overgemaakt aan de betrokken partijen.

Uit dit eindverslag kan voorlopig worden geconcludeerd dat Vastned Retail Belgium niet aansprakelijk is voor de stabiliteitsproblematiek. Immers volgens het eindverslag van de gerechtsdeskundige zijn de stabiliteitsingenieur en

de architect van de huurder van het naburige pand die zijn opgetreden in de in 2008 uitgevoerde verbouwwerken 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 anderzijds door de vennootschap een vordering wordt ingesteld tegen de aansprakelijke partijen.

Op 31 december 2017 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 25.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

In het kader van het voorgenomen overnamebod stelt Vastned voor om Vastned Retail Belgium om te vormen van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds. In dit kader zal ook de beursnotering van Vastned Retail Belgium worden geschrapt.

Verder zijn er geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2017.

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 2017

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Vastned Retail Belgium nv (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat onze oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2017, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2017 en de toelichting (alle stukken gezamenlijk "de Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende de overige door de wet en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 27 april 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Vastned Retail Belgium nv, die de geconsolideerde balans op 31 december 2017 omvat, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 380.666 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 34.669 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2017 alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

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

Kernpunten van de controle

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

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

• Beschrijving van het punt en het auditrisico:

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (99%) van de activa van de Vennootschap. Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de waardewijzigingen worden opgenomen in de resultatenrekening.

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

• Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

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

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

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

Waardering van de derivaten

• Beschrijving van het punt en het auditrisico:

Vastned Retail Belgium heeft renteswaps (IRS) om zijn renterisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat. In overeenstemming met de IAS 39 norm "Financiële Instrumenten – opname en waardering" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening. Het controlerisico ligt in de waardering van deze derivaten.

• Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze verantwoordelijkheid omvat het implementeren van een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

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

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

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

- EPRA Best Practices p.68
- EPRA Kernprestatie-indicatoren p.69-73
- Alternative Performance Measures p.159-164

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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

Andere vermeldingen

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

Brussel, 15 maart 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris

Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens
Vennoot*

* *Handelend in naam van een BVBA*

Enkelvoudige jaarrekening Vastned Retail Belgium NV

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

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

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

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

Winst-en-verliesrekening

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Huurinkomsten	18.717	18.087
Met verhuur verbonden kosten	-91	-94
NETTOHUURRESULTAAT	18.626	17.993
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.006	1.304
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.006	-1.304
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	59	39
VASTGOEDRESULTAAT	18.685	18.032
Technische kosten	-385	-453
Commerciële kosten	-281	-165
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	-71
Beheerskosten van het vastgoed	-982	-1.033
Andere vastgoedkosten	-42	-7
VASTGOEDKOSTEN	-1.690	-1.729
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16.995	16.303
Algemene kosten	-982	-1.088
Andere operationele opbrengsten en kosten	25	25
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	16.038	15.240
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-8	17
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20.391	6.890
Ander portefeuilleresultaat	-89	99
OPERATIONEEL RESULTAAT	36.332	22.246
Financiële opbrengsten	87	108
Netto interestkosten	-2.592	-2.954
Andere financiële kosten	-4	-4
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	886	889
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	164	290
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.459	-1.671
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	34.873	20.575
Belastingen	-204	-42
NETTORESULTAAT	34.669	20.533

Winst-en-verliesrekening (vervolg)

IN DUIZENDEN €	2017	2016
NETTORESULTAAT	34.669	20.533
Toelichting:		
EPRa resultaat*	13.324	12.463
Portefeuilleresultaat*	20.294	7.005
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa	1.050	1.065

RESULTAAT PER AANDEEL	2017	2016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)*	6,83	4,04
Verwaterd nettoresultaat (€)*	6,83	4,04
EPRa resultaat (€)*	2,62	2,45

Globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	2017	2016
NETTORESULTAAT	34.669	20.533
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBALRESULTAAT	34.669	20.533

Resultaatverwerking

IN DUIZENDEN €	2017	2016
NETTORESULTAAT	34.669	20.533
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ⁸ van de vastgoedbeleggingen		
• Boekjaar	-20.544	-6.984
• Realisatie vastgoed	18	109
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	523	237
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	-886	-889
Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves	-456	-543
Toevoeging aan / onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	-18	-21
Vergoeding van het kapitaal	13.306	12.442

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

Balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
VASTE ACTIVA	375.112	350.980
Immateriële vaste activa	15	1
Vastgoedbeleggingen	370.388	349.458
Andere materiële vaste activa	546	606
Financiële vaste activa	4.160	912
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
VLOTTENDE ACTIVA	4.934	1.877
Handelsvorderingen	371	376
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.200	419
Kas en kasequivalenten	354	310
Overlopende rekeningen	1.009	772
TOTAAL ACTIVA	380.046	352.857



Antwerpen - Steenhouwersvest 42-44-46

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
EIGEN VERMOGEN	274.508	252.281
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	138.443	130.352
Nettoresultaat van het boekjaar	34.669	20.533
VERPLICHTINGEN	105.538	100.576
Langlopende verplichtingen	97.646	63.263
Langlopende financiële schulden	95.625	60.000
<i>Kredietinstellingen</i>	95.625	60.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.880	3.154
Andere langlopende verplichtingen	141	109
Kortlopende verplichtingen	7.892	37.313
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	4.400	32.900
<i>Kredietinstellingen</i>	4.400	32.900
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	106
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.029	2.718
Andere kortlopende verplichtingen	625	628
Overlopende rekeningen	569	692
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	380.046	352.857
SCHULDGRAAD	31.12.2017	31.12.2016
Schuldgraad (max 65%)	27%	27%
NETTOWAARDE PER AANDEEL IN €	31.12.2017	31.12.2016
Nettowaarde (reële waarde)*	54,05	49,68
Nettowaarde (investeringswaarde)*	55,83	51,38
Nettoactiefwaarde EPRA*	54,52	50,33

Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

IN DUIZENDEN €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde*
Balans op 31 december 2015	97.213	4.183	139.672	-8.884
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 ERP				
Herwaardering deelneming VS			-19	
Overige mutaties				
Fusie Tim & Ilse nv			-212	-140
Dividend boekjaar 2015				
Balans op 31 december 2016	97.213	4.183	142.594	-9.305
Globaalresultaat 2017				
Overboeking door resultaatverwerking 2016:				
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			6.875	-237
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening				
Herwaardering deelneming ERP				
Overige mutaties				
Herkwalificatie unwinding swap				
Dividend boekjaar 2016				
Balans op 31 december 2017	97.213	4.183	149.469	-9.542

* 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 afdekkingsboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	TOTAAL RESERVES			
0	-4.346	475	880	127.797	15.302	0	244.495
					20.533		20.533
				2.872	-2.872		0
	197			197	-197		0
		-141		-141	141		0
				-19	19		0
			-81	-81	81		0
			79	-273	273		0
					-12.747		-12.747
0	-4.149	334	878	130.352	20.533	0	252.281
				0	34.669		34.669
				6.638	-6.638		0
	889			889	-889		0
		543		543	-543		0
			21	21	-21		0
	890	-890		0	0		0
					-12.442		-12.442
0	-2.370	-13	899	138.443	34.669	0	274.508

Alternative
Performance Measures

2017

Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"¹

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

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

Vervolg begrippenlijst

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

Resultaat per aandeel

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
Nettoresultaat	34.669	20.533
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	6,83	4,04

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
EPRA resultaat	13.306	12.463
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Bruto dividend (€)	2,62	2,45

Balansgegevens per aandeel

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	274.508	252.281
Uit te sluiten:		
- Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen	-9.049	-8.667
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	55,83	51,38

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	274.508	252.281
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	54,05	49,68

Operationele marge

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	16.216	15.509
Nettohuurresultaat	18.887	18.339
Operationele marge	85,86%	84,57%

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

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
Financieel resultaat	-1.709	-2.058
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	886	889
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-2.595	-2.947

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
Netto-intrestkosten	2.594	2.954
Gemiddelde schuld van de periode	97.705	97.472
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 350/365) (%)	2,6%	3,0%

Boekhoudkundig rendement

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
Huurinkomsten	19.018	18.475
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	378.195	350.719
Boekhoudkundig rendement	5,03%	5,27%

Portefeuilleresultaat

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-21	17
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20.935	7.062
Ander portefeuilleresultaat	-501	56
Portefeuilleresultaat	20.413	7.135

EPRA Resultaat

IN DUIZENDEN €	2017	2016
Nettoresultaat	34.669	20.533
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-20.935	-7.062
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	21	-17
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-886	-889
Ander portefeuilleresultaat	501	-56
Andere niet-uitkeerbare elementen	-64	-46
EPRA Resultaat	13.306	12.463

EPRA Resultaat per aandeel

	2017	2016
EPRA Resultaat (in duizenden €)	13.306	12.463
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	2,62	2,45

EPRA NAW

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
Nettoactiefwaarde	274.508	252.281
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	54,05	49,68
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	274.508	252.281
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	1.880	3.260
Va. Uitgestelde belastingen	496	41
EPRA NAW	276.884	255.582
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	54,52	50,33

EPRA NNAW

IN DUIZENDEN €	31.12.2017	31.12.2016
Nettoactiefwaarde	274.508	252.281
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	54,05	49,68
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	274.508	252.281
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	1.880	3.260
Va. Uitgestelde belastingen	496	41
EPRA NAW	276.884	255.582
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	54,52	50,33
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-1.880	-3.260
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
III. Uitgestelde belastingen	-496	-41
EPRA NNAW	274.508	252.281
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NNAW (€/aandeel)	54,05	49,68



Antwerpen - Schuttershofstraat 22-24

Algemene
inlichtingen

2017

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”)¹, heeft de vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de GVV-Wet, aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de vennootschap op 14 augustus 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereglementeerde vastgoedvennoot-

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

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

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

Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

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

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

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

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

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zake-lijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stem-recht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde 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 gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van 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 gereguleerde 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-toegevozen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

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

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

4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de 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.

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



Brussel - Elsensesteenweg 41-43

Uittreksel uit de statuten²

Kapitaal - Aandelen

Artikel 7 – Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur toegestaan het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van zevenennegentig miljoen tweehonderd dertien duizend tweehonderd drieëndertig euro en tweeëndertig cent (97.213.233,32 EUR), door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met naleving van de voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen, van deze statuten en van de toepasselijke wetgeving op de 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 afgeschafd 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 vermelde wettelijke drempels voorziet de vennootschap tevens in een statutaire drempel van drie procent (3%).

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen, wanneer ingevolge deze overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

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

Bestuur en toezicht

Artikel 12 – Samenstelling van de raad van bestuur

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

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

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

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

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

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

Artikel 15 – Overdracht van bevoegdheden

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

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

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

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

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

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

Artikel 17 – Belangenconflicten

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

Artikel 18 – Controle

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

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

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

Algemene vergaderingen

Artikel 19 – Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

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

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

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

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

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

Artikel 22 – Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een 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 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 GW-Wet verdeelt de vennootschap ter vergoeding van het kapitaal jaarlijks minstens 80% van het resultaat zoals gedefinieerd krachtens de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

Commissaris

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

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

Liquidity provider

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

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

Vastgoeddeskundigen

De door Vastned Retail Belgium aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

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

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



Antwerpen - Graanmarkt 13



Brussel - Nieuwstraat 98

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 fiscaal transparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

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

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

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

- beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheeken
- een schuldgraad beperkt tot 65% van de totale activa; indien de schuldgraad 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de schuldgraad van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33%
- de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vennootschap
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijks schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen investeren in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen, behoudens uitzonderingen
- een GVV mag zich niet engageren in “ontwikkelingsactiviteiten” tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het EPRA resultaat voor minstens 80% wordt uitgekeerd
- een roerende voorheffing van 30% af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen)
- de mogelijkheid om 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), Anka Reijnen, Lieven Cuvelier, Taco de Groot, Reinier Walta en Peggy Deraedt, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

- 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.

VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74
2600 Berchem - Antwerpen

T + 32 3 361 05 90
info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE

Inhoud
VASTNED RETAIL BELGIUM

Ontwerp en opmaak
OPEN UP MEDIA

7102