

					<b>EUR</b>	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1.

**ENKELVOUDIGE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S**

NAAM : **Vastned Retail Belgium NV**

Rechtsvorm: **Naamloze vennootschap**

Adres: **Generaal Lemanstraat**

Postnummer: **2600**

Nr.: **74**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Rechtspersonensregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van : **Antwerpen**

Internetadres<sup>(3)</sup> : **http://www.vastned.be**

Ondernemingsnummer

**0431.391.860**

DATUM **20/05/2015** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

**29/04/2020**

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

**01/01/2019**

tot

**31/12/2019**

Vorig boekjaar van

**01/01/2018**

tot

**31/12/2018**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt: ja / nee<sup>(1)</sup>

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

*Taco de Groot*

*Schubertlaan 16, 3723 LN Bilthoven (Nederland)*

*Functie: Bestuurder*

*Mandaat: 26/04/2017 – 29/04/2020*

*Peggy Deraedt*

*Mecklenburglaan 57, 3061 BD Rotterdam (Nederland)*

*Functie: Bestuurder*

*Mandaat: 25/04/2018 – 28/04/2021*

(vervolg op volgende bladzijden)

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

. het jaarverslag

. het verslag van de commissarissen

Totaal aantal neergelegde bladen:

Nummers van de bladen van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:



Handtekening

(naam en hoedanigheid)

**Taco de Groot**  
**Bestuurder**



Handtekening

(naam en hoedanigheid)

**Lieven Cuvelier**  
**Bestuurder**

<sup>1</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

<sup>3</sup> Facultatieve vermelding

btw-nr. **431.391.860**

VOL 2/2.

Vervolg van de lijst der BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VOL 1.)

*Anka Reijnen**De Hulk 16, 1622 DZ Hoom (Nederland)**Functie: Bestuurder**Mandaat: 24/04/2019 – 27/04/2022**Reinier Walta**Bankenlaan 87, 1944 NB Beverwijk (Nederland)**Functie: Bestuurder**Mandaat: 25/04/2018 – 28/04/2021**Lieven Cuvelier**Kapellenhoflaan 19, 2980 Sint-Antonius Zoersel**Functie: Bestuurder**Mandaat: 24/04/2019 – 27/04/2022**Ludo Ruysen**Kreefthoeweg 10, 2812 Mechelen (Muizen)**Functie: Bestuurder**Mandaat: 24/04/2019 – 27/04/2022**Jean-Pierre Blumberg**Plataandreef 20, 2900 Schoten**Functie: Bestuurder**Mandaat: 27/04/2016 - 24/04/2019**EY Bedrijfsrevisoren BV**vertegenwoordigd door Joeri Klaykens**De Kleetlaan 2, 1831 Diegem**Functie: Commissaris**Mandaat: 24/04/2019 – 27/04/2022*

- Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele verificatie- of correctietaak werd opgedragen aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

- Werd de jaarrekening geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet commissaris is? **JA /NEEN <sup>1</sup>**

Indien JA, moeten hierna worden vermeld : naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut der Accountants of het Instituut der Bedrijfsrevisoren, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening van de onderneming; C. Het verifiëren van deze jaarrekening; D. Het corrigeren van deze jaarrekening).

- Indien taken bedoeld onder A. (Het voeren van de boekhouding van de onderneming) of onder B. (Het opstellen van de jaarrekening) uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of elke erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening).

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

<sup>1</sup> Schrapen wat niet van toepassing is

<sup>2</sup> Facultatieve vermelding.

**ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Huurinkomsten	4	19.117	18.952
Met verhuur verbonden kosten	4	40	-111
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>19.157</b>	<b>18.841</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.176	1.177
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.176	-1.177
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		46	71
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>19.203</b>	<b>18.912</b>
Technische kosten	5	-251	-531
Commerciële kosten	5	-271	-188
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-88	-47
Beheerskosten van het vastgoed	5	-898	-987
Andere vastgoedkosten	5	-29	-39
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-1.537</b>	<b>-1.792</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>17.666</b>	<b>17.120</b>
Algemene kosten	6	-1.153	-1.145
Andere operationele opbrengsten en kosten		5	32
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>		<b>16.518</b>	<b>16.007</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	858	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-11.817	-7.529
Ander portefeuilleresultaat	10	-30	436
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>5.529</b>	<b>8.914</b>
Financiële opbrengsten	11	19	123
Netto interestkosten	11	-1.766	-1.752
Andere financiële kosten	11	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	11	-289	-210
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	11	866	175
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-1.172</b>	<b>-1.666</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>4.357</b>	<b>7.248</b>
Vennootschapsbelasting	12	-40	-8
<b>Belastingen</b>		<b>-40</b>	<b>-8</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>4.317</b>	<b>7.240</b>
Toelichting:			
EPRA resultaat	13	14.729	14.506
Portefeullieresultaat	8-9-10	-10.989	-7.093
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa		577	-173

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	13	0,85	1,43
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	0,85	1,43
EPRA resultaat (€)	13	2,90	2,85

**ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	4.317	7.240
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>4.317</b>	<b>7.240</b>

**Resultaatverwerking**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>4.317</b>	<b>7.240</b>
✓ Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde <sup>1</sup> van de vastgoedbeleggingen		
○ Boekjaar	12.124	7.278
○ Realisatie vastgoed	-799	0
✓ Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-336	-149
✓ Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	289	210
✓ Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves	-866	-73
✓ Onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren	-1	-32
<b>Vergoeding van het kapitaal</b>	<b>14.728</b>	<b>14.474</b>

<sup>1</sup> Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

**ENKELVOUDIGE BALANS**

<b>ACTIVA</b> in duizenden €	Toelichting	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Vaste activa</b>		<b>361.113</b>	<b>372.474</b>
Immateriële vaste activa		209	13
Vastgoedbeleggingen	14	357.974	370.575
Andere materiële vaste activa	14	665	488
Financiële vaste activa	15	2.261	1.395
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3	3
<b>Vlottende activa</b>		<b>1.774</b>	<b>1.739</b>
Handelsvorderingen	16	651	330
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	16	101	110
Kas en kasequivalenten		543	495
Overlopende rekeningen		480	804
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>362.887</b>	<b>374.213</b>

**EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN**

in duizenden €

	Toelichting	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>258.285</b>	<b>268.442</b>
Kapitaal	17	97.213	97.213
Uitgiftepremies	17	4.183	4.183
Reserves		152.572	159.806
Nettoresultaat van het boekjaar		4.317	7.240
<b>Verplichtingen</b>		<b>104.601</b>	<b>105.771</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>95.935</b>	<b>97.366</b>
Langlopende financiële schulden	19	93.405	95.161
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>92.454</i>	<i>95.161</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>951</i>	<i>0</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	2.379	2.090
Andere langlopende verplichtingen		151	116
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>8.668</b>	<b>8.405</b>
Voorzieningen		269	269
Kortlopende financiële schulden	19	6.104	4.850
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>5.950</i>	<i>4.850</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>154</i>	<i>0</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen	20	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	959	2.081
Andere kortlopende verplichtingen	18	603	603
Overlopende rekeningen	18	732	602
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>362.887</b>	<b>374.213</b>

<b>SCHULDGRAAD</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Schuldgraad (max. 65%)	27,9%	27,5%

<b>NETTOWAARDE PER AANDEEL <i>in €</i></b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Nettowaarde (reële waarde)	50,86	52,86
Nettowaarde (investeringswaarde)	52,78	54,78
Nettoactiefwaarde EPRA	51,41	53,31

**MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN**

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	RESERVES						Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
			Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de reële waarde van de toegelaten afdekkings- instrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkings- boekhouding	Reserve voor het saldo van de reële waarde van de toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkings- boekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren		
<b>Balans op 31 december 2017</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>149.469</b>	<b>0</b>	<b>-2.370</b>	<b>-13</b>	<b>899</b>	<b>138.443</b>	<b>34.669</b>	<b>274.508</b>
Globaalresultaat 2018									7.240	7.240
Overboeking door resultaatverwerking 2017: Overboeking van portefeuilresultaat naar reserves			20.817					20.294	-20.294	
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening					886			886	-886	
Herwaardering deelneming ERP						409	19	409	-409	
Overige mutaties							46	19	-19	
Fusie RR Developments			-138		-153			-245	245	
Dividend boekjaar 2017									-13.306	-13.306
<b>Balans op 31 december 2018</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>170.148</b>	<b>0</b>	<b>-1.484</b>	<b>396</b>	<b>964</b>	<b>159.806</b>	<b>7.240</b>	<b>268.442</b>
Globaalresultaat 2019									4.317	4.317
Overboeking door resultaatverwerking 2018: Overboeking van portefeuilresultaat naar reserves			-7.278					-7.129	7.129	
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening					-210			-210	210	
Herwaardering deelneming ERP						73	32	73	-73	
Overige mutaties								32	-32	
Dividend boekjaar 2018									-14.474	-14.474
<b>Balans op 31 december 2019</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>162.870</b>	<b>0</b>	<b>-1.694</b>	<b>469</b>	<b>996</b>	<b>152.572</b>	<b>4.317</b>	<b>258.285</b>

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

**ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>496</b>	<b>354</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>13.889</b>	<b>15.302</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>5.529</b>	<b>8.914</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-1.733</b>	<b>-1.756</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>		<b>554</b>	<b>78</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>		<b>10.372</b>	<b>7.497</b>
✓	Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	90	107
✓	Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	0
✓	Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	-30	261
✓	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	11.715
✓	Ander portefeuilleresultaat	10	30
✓	Variatie in de reële waarde van financiële activa	11	-866
✓	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	20	289
✓	Overige niet-kasstroomverrichtingen	2	2
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>-834</b>	<b>629</b>
Beweging van activa			
✓	Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
✓	Handelsvorderingen	16	-321
✓	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	16	9
✓	Overlopende rekeningen	324	300
Beweging van verplichtingen			
✓	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-1.122	41
✓	Andere kortlopende verplichtingen	18	199
✓	Overlopende rekeningen	77	17
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>2.358</b>	<b>-1.871</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-215	-43
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		0	0
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen		14	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		14	-641
Buitengebruikstellingen in materiële vaste activa		-31	0
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		0	-60
Verwerving RR Developments NV – betaling exit taks		0	-232
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		3.209	0
Opbrengsten uit de verkoop van andere materiële vaste activa		27	8
Ontvangen dividenden		9	5



<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-16.199</b>	<b>-13.350</b>
Terugbetaling van leningen	-3.000	-6.000
Opname van leningen	1.394	5.986
Terugbetalings van leasings	-154	0
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-35	-32
Betaling van dividenden	13	-13.306
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>	<b>543</b>	<b>496</b>

## **TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

### **TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR OPENBARE GEREGLIMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN**

Vastned Retail Belgium NV heeft als beursgenoteerde openbare gereglimenteerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht haar enkelvoudige 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 met betrekking tot de gereglimenteerde vastgoedvennootschappen is als bijlage C een schema voor de jaarrekening van de gereglimenteerde 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**

#### **Verklaring van overeenstemming**

Vastned Retail Belgium is een openbare gereglimenteerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium (de Vennootschap) is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 12 maart 2020 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 29 april 2020.

De enkelvoudige 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 Vennootschap en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2019.

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

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

- Wijzigingen in IFRS 9 *Financiële instrumenten* – Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie, van toepassing per 1 januari 2019
- IFRS 16 *Leases*, van toepassing per 1 januari 2019
- Wijzigingen in IAS 19 *Personeelsbeloningen* - Wijzigingen, Inperking of Afwikkeling van een Plan, van toepassing per 1 januari 2019
- Wijzigingen in IAS 28 *Investerings in geassocieerde ondernemingen en joint ventures* - Langetermijnbelangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures, van toepassing per 1 januari 2019
- IFRIC 23 *Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen*, van toepassing per 1 januari 2019
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS - cyclus 2015-2017, van toepassing per 1 januari 2019

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

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

- Wijzigingen aan de verwijzingen naar het conceptueel kader in IFRS-standaarden<sup>2</sup>, van toepassing per 1 januari 2020
- IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* – Definitie van een bedrijf<sup>2</sup>, van toepassing per 1 januari 2020
- IFRS 9 Financiële instrumenten en IFRS 7 Financiële instrumenten: Toelichtingen - Hervorming Benchmarkrentes<sup>2</sup>, van toepassing per 1 januari 2020
- IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering en IFRS 7 Financiële instrumenten: Toelichtingen - Hervorming Benchmarkrentes<sup>2</sup>, van toepassing per 1 januari 2020
- IFRS 17 *Verzekeringscontracten*<sup>2</sup>, van toepassing per 1 januari 2021
- Wijzigingen in IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* en IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten* – Definitie van materieel<sup>2</sup>, van toepassing per 1 januari 2020

### **Voorstellingsbasis**

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

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

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

### **Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden**

De opstelling van de financiële staten volgende 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 enkelvoudige jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

<sup>2</sup> Nog niet goedgekeurd door de EU per 16 oktober 2019.

**b. Financiële derivaten**

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

**c. Geschillen**

De vennootschap is, en kan in de toekomst, verwikkeld zijn in gerechtelijke procedures. Vastned Retail Belgium is op 31 december 2019 zowel als eiseres als verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die (volgens de informatie waarover de vennootschap op datum van dit jaarverslag beschikt) naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke weerslag zullen hebben op de activa, passiva of resultaten van de vennootschap.

Deze inschattingen gaan uit van een 'going-concern' 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.

**Vreemde valuta**

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. Monetaire 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.

**Vastgoedresultaat**

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

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

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

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

**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.

## **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.

## **Financieel resultaat**

### *Netto intrestkosten*

De netto intrestkosten omvatten intresten verschuldigd op leningen berekend volgens de effectieve rentemethode, 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.

## **Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing**

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen alsmede de verschuldigde exit tax. De belastingslast wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven gebruikt.

Voorheffingen op het dividend worden opgenomen in het eigen vermogen als een deel van het dividend tot het ogenblik dat ze ter betaling worden gesteld.

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de gereguleerde vastgoedvennootschap overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

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

IFRIC 21 – Levies geeft aan in welke omstandigheden een heffing opgelegd door de overheid moet worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets. Deze interpretatie heeft geen belangrijke invloed op de enkelvoudige jaarrekening van de Groep maar beïnvloedt wel de evolutie van het resultaat tijdens het boekjaar door het moment van erkenning van de onroerende voorheffing: met de toepassing van IFRIC 21 wordt de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend op 1 januari van elk boekjaar en wordt tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders volledig als vordering en opbrengst erkend op 1 januari van elk boekjaar. De netto impact op de resultatenrekening blijft aldus beperkt tot de niet doorrekenbare/recupereerbare onroerende voorheffing die op 1 januari volledig erkend wordt als kost en niet wordt gespreid over het boekjaar.

## **Uitgestelde belastingen**

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoeleinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde

belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet. De uitgestelde belastingen worden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek "Ander portefeuilleresultaat".

### **Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel**

Het gewoon nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat als 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.

### **Immateriële vaste activa**

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

### **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 dienaangaande (zie [www.beama.be](http://www.beama.be) – publicaties – persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van 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 steekproef van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen<sup>3</sup> en de BE-REIT vereniging<sup>4</sup> gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect is berekend van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode. Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven<sup>5</sup>. Het percentage zal elke 5 jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

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

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

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

#### **d. Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces**

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

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

<sup>4</sup> De BE-REIT vereniging is een vereniging die de 17 Belgische GVV's groepeerd en is opgericht ter behartiging van de belangen van de GVV-sector.

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

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 aangaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

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

**f. Activa bestemd voor verkoop**

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

**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 waardeverminderv verliezen**

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

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



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

### **Waardevermindingsverliezen**

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

### **Financiële instrumenten**

#### ***a. Financiële activa***

Alle financiële activa worden opgenomen of niet langer opgenomen in de balans op transactiedatum wanneer de inkoop of verkoop van een financieel actief op grond van een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is en worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vermeerderd met transactiekosten, behalve voor financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de resultatenrekening, die initieel gewaardeerd worden tegen reële waarde.

Derivaten en deelnemingen in dochtervennootschappen behoren ook tot de categorie financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de resultatenrekening.

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 – Financiële Instrumenten, afhankelijk van de bedoeling waarmee de financiële activa werden aangeschaft en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

#### ***b. 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 waardevermindingsverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening voor geschatte niet-realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardevermindingsverlies 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.

**c. Beleggingen**

Beleggingen worden opgenomen of 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 Vennootschap 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 en alleen 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.

**d. 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.

**e. Financiële verplichtingen en eigen vermogen**

Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de Vennootschap 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 Vennootschap, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

**f. 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 Vennootschap.

**g. Handelsschulden**

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

**h. Eigen vermogensinstrumenten**

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

**i. Derivaten**

De Vennootschap gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van intrestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Vennootschap 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.

#### ***j. Eigen aandelen***

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

#### **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.

#### **Vergoeding na uitdiensttreding**

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

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

#### **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.

#### **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 blijken te 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.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Gebeurtenissen na balansdatum zijn gebeurtenissen, zowel gunstige als ongunstige, die plaatsvinden tussen de balansdatum en de datum waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor uitgifte. Voor gebeurtenissen die informatie verstrekken over de feitelijke situatie op balansdatum wordt het resultaat in de winst- en verliesrekening verwerkt.

### **TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE**

De rapportering per segment gebeurt binnen Vastned Retail Belgium volgens een segmenteringsbasis:

1. **per geografische regio:** deze segmenteringsbasis geeft de 3 geografische markten in België weer waarin de Vennootschap actief is, met name Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

De categorie "corporate" omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die door de vennootschap gedragen worden.

## Winst- en verliesrekening per segment

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Corporate		Totaal	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	<i>in duizenden €</i>									
Huurinkomsten	13.149	12.910	2.583	2.646	3.384	3.396	0	0	19.117	18.952
Met verhuur verbonden kosten	61	-32	-20	-79	0	0	0	0	40	-111
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>13.210</b>	<b>12.878</b>	<b>2.563</b>	<b>2.566</b>	<b>3.384</b>	<b>3.396</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.157</b>	<b>18.841</b>
Met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	45	71	1	0	0	0	0	0	46	71
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>13.256</b>	<b>12.950</b>	<b>2.563</b>	<b>2.566</b>	<b>3.384</b>	<b>2.566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.203</b>	<b>18.912</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>12.125</b>	<b>11.648</b>	<b>2.228</b>	<b>2.244</b>	<b>3.159</b>	<b>3.078</b>	<b>-994</b>	<b>-964</b>	<b>16.518</b>	<b>16.007</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	858	0	0	0	0	0	858	0
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.912	-6.292	-1.874	-1.495	969	258	0	0	-11.817	-7.529
Ander portefeuilresultaat	-80	354	5	41	45	41	0	0	-30	437
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>1.113</b>	<b>5.711</b>	<b>1.217</b>	<b>790</b>	<b>4.173</b>	<b>3.377</b>	<b>-994</b>	<b>-964</b>	<b>5.529</b>	<b>8.914</b>
Financieel resultaat	-30	0	-3	0	0	0	-1.138	-1.666	-1.172	-1.666
Belastingen	0	0	0	0	0	0	-40	-8	-40	-8
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>1.102</b>	<b>5.711</b>	<b>1.214</b>	<b>790</b>	<b>4.173</b>	<b>3.377</b>	<b>-2.172</b>	<b>-2.638</b>	<b>4.317</b>	<b>7.240</b>

**Kerncijfers per segment**

<b>GEOGRAFISCHE SEGMENTERING</b>	<b>Vlaanderen</b>		<b>Wallonië</b>		<b>Brussel</b>		<b>TOTAAL</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>in duizenden €</i>								
Reële waarde van het vastgoed	258.124	267.738	33.926	37.882	65.924	64.955	357.974	350.575
✓ waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	642	1.563	0	0	0	0	642	1563
✓ waarvan verwerving via fusie	0	0	0	0	0	0	0	0
✓ waarvan aankopen/ verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	-2.351	0	0	0	-2.351	0
Investeringswaarde van het vastgoed	264.562	274.431	34.768	38.829	67.572	66.579	366.903	379.839
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	5,1%	4,8 %	7,6%	6,9%	5,1%	5,2%	5,3%	5,1%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	60.598	60.950	12.880	16.940	11.812	11.310	85.290	89.200
Bezettingsgraad (%)	99%	98%	97%	94%	100%	100%	99%	98%

**TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT****Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Huur	19.688	19.548
Huurskortingen	-572	-623
Vergoeding voor vroegtijdige verbroken huurcontracten	0	27
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>19.117</b>	<b>18.952</b>

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

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium zijn verspreid over 113 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 52% (51% in 2018) van de huurinkomsten uit, zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 19% van de huurinkomsten (18% in 2018). In 2019 zijn er 3 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis 5% of meer vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Vastned Retail Belgium (3 huurders in 2018).

Op 31 december 2019 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M (Hennes & Mauritz) 18,0% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium.

**Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten**

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	18.498	18.260
Tussen één en vijf jaar	21.846	21.179
Meer dan vijf jaar	0	0
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>40.343</b>	<b>39.439</b>

De toekomstige minimum huurinkomsten per 31 december 2019 zijn gestegen met € 0,9 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar als een gevolg van de huurhernieuwingen en nieuwe huurcontracten afgesloten tijdens het boekjaar.

**Met verhuur verbonden kosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	42	-72
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-21	-56
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	19	17
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>40</b>	<b>-111</b>

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**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	22	37
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.154	1.140
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>1.176</b>	<b>1.177</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-22	-37
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.154	-1.140
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>-1.176</b>	<b>-1.177</b>
<b>Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder. Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing en huurlasten. Vastned Retail Belgium oefent haar activiteiten zelf uit en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het uitvoerend beheer van het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" te Namen en het technisch beheer van het winkelpand aan de Elsenesteenweg 41-43 te Brussel. Dit beheer staat evenwel onder toezicht van de 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**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-95</b>	<b>-81</b>
Verzekeringspremies	-95	-81
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>-156</b>	<b>-450</b>
Groot onderhoud	-156	-454
Schadegevallen	4	4
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-251</b>	<b>-531</b>

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

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

### **Commerciële kosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Makelaarscommissies	-141	-36
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-129	-152
<b>Totaal commerciële kosten</b>	<b>-271</b>	<b>-188</b>

Commerciële kosten omvatten onder meer 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 daling in de commerciële kosten is hoofdzakelijk toe te wijzen aan de daling van de erelonen van advocaten in het kader van huurhernieuwingsprocedures.



**Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Leegstandslasten van het boekjaar	-62	-58
Leegstandslasten van vorige boekjaren	0	17
Onroerende voorheffing leegstand	-90	-54
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	64	48
<b>Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-88</b>	<b>-47</b>

Vastned Retail Belgium recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen.

**Beheerskosten van het vastgoed**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Externe beheersvergoedingen	-12	-5
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-886	-981
<i>Vastgoeddeskundigen</i>	<i>-156</i>	<i>-153</i>
<i>Personeelsbeloningen</i>	<i>-524</i>	<i>-557</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-206</i>	<i>-271</i>
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-898</b>	<b>-986</b>

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de directie en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor het beheer van de portefeuille en de verhuringen, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

**Andere vastgoedkosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-13	-20
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	8	2
Overige kosten	-24	-21
<b>Totaal andere vastgoedkosten</b>	<b>-29</b>	<b>-39</b>

De andere vastgoedkosten omvatten voornamelijk de onroerende voorheffing dewelke contractueel ten laste is van Vastned Retail Belgium. Dit betreft voornamelijk de onroerende voorheffing die niet kan doorgerekend worden aan de residentiële huurders.

**TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Belasting ICB	-248	-254
Ereloon commissaris	-71	-79
Bezoldigingen bestuurders	-32	-32
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-8	-7
Personeelsbeloningen	-453	-412
Advieskosten	-29	-31
Overige kosten	-252	-315
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-1.153</b>	<b>-1.145</b>

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

**TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>			<b>2018</b>		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	<b>TOTAAL</b>	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	<b>TOTAAL</b>
<b>Vergoedingen van de werknemers</b>	<b>287</b>	<b>270</b>	<b>557</b>	<b>322</b>	<b>354</b>	<b>676</b>
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	164	111	<b>275</b>	175	152	<b>327</b>
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	5	6	<b>11</b>	9	8	<b>17</b>
Sociale zekerheid	36	35	<b>71</b>	51	42	<b>93</b>
Variabele vergoedingen	13	39	<b>52</b>	14	13	<b>27</b>
Overige lasten	69	79	<b>148</b>	73	139	<b>212</b>
<b>Vergoedingen van het directiecomité</b>	<b>237</b>	<b>183</b>	<b>420</b>	<b>234</b>	<b>59</b>	<b>293</b>
Voorzitter directiecomité	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
<i>Vaste vergoeding</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Variabele vergoeding</i>	0	0	0	0	0	0
Andere leden directiecomité	237	183	<b>420</b>	234	59	<b>293</b>
<i>Vaste vergoeding</i>	198	160	<b>358</b>	218	55	<b>273</b>
<i>Variabele vergoeding</i>	14	3	<b>17</b>	16	4	<b>20</b>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	25	20	<b>45</b>	0	0	<b>0</b>
<b>Totaal personeelsbeloningen</b>	<b>524</b>	<b>453</b>	<b>977</b>	<b>556</b>	<b>413</b>	<b>969</b>

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

personeelsleden en 2 directieleden voor het beheer van de vennootschap (respectievelijk 2,6 en 1 in 2018). Het aantal directieleden bedraagt 4 personen.

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

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

Vastned Retail Belgium heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient de werkgever een minimum rendement te garanderen en bijgevolg dient dit contract geclassificeerd te worden als een "defined benefit" plan. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet-Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst-en-verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor het boekjaar 2019 bedragen deze bijdragen € 12.000 (€ 15.000 in 2018). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2019 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

#### **TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aanschaffingswaarde	2.410	0
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderingverliezen	-59	0
<b>Boekwaarde (reële waarde)</b>	<b>2.351</b>	<b>0</b>
Verkoopprijs	3.210	0
Verkoopkosten	-1	0
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>3.209</b>	<b>0</b>
<b>Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</b>	<b>858</b>	<b>0</b>

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

Het betreft een binnenstedelijk winkelpand gelegen te Luik en een retailpark gelegen te Ans. De verkochte panden hebben een totale winkeloppervlakte van circa 4.060 m<sup>2</sup>.

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

**TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	3.462	2.277
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-15.279	-9.806
<b>Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-11.817</b>	<b>-7.529</b>

In 2019 is de reële waarde van de vastgoedportefeuille gedaald met 3,3%<sup>6</sup> ten opzichte van jaareinde 2018. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2019 dan ook negatief en bedragen € -11,8 miljoen in vergelijking met € -7,5 miljoen in 2018. De daling van de reële waarde in 2019 is volledig toe te wijzen aan de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, als gevolg van een verdere daling van de geschatte markthuren in de afgelopen 12 maanden.

**TOELICHTING 10. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-30	261
Ander portefeuilleresultaat	0	175
<b>Totaal ander portefeuilleresultaat</b>	<b>-30</b>	<b>437</b>

**TOELICHTING 11. FINANCIËEL RESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Financiële opbrengsten	19	123
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-1.520	-1.449
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-208	-303
Overige interestkosten	-38	0
Andere financiële kosten	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-288	-210
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	866	175
<b>Totaal financieel resultaat</b>	<b>-1.172</b>	<b>-1.666</b>

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

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

<sup>6</sup> Bij een gelijke samenstelling van de portefeuille in vergelijking met 31 december 2018.

**Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-1.587	-1.600
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-178	-152
<b>Totaal netto interestkosten</b>	<b>-1.765</b>	<b>-1.752</b>

De gemiddelde interestvoet van de financiële schulden voor 2019 bedraagt 1,7% inclusief bankmarges (2,7% voor 2018).

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

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

Voor het boekjaar 2019 is het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,2 miljoen negatief (€ 0,2 miljoen in 2018). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten. Gezien de huidige lage marktrente is een hypothetische daling van de rentetarieven met 1% momenteel niet realistisch.

**TOELICHTING 12. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vennootschapsbelasting	-40	-8
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-40</b>	<b>-8</b>

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

In het kader van de hervormingen die werden doorgevoerd in de vennootschapsbelasting zal de exit tax vanaf het kalenderjaar startend op 1 januari 2020 stijgen naar 15%. De impact van deze stijging in het tarief van de exit tax zal enkel een impact hebben op de toekomstige acquisities van vastgoedvennootschappen.

**TOELICHTING 13. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL****Bewegingen van het aantal aandelen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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 gemiddelde 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.

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoresultaat	4.317	7.240
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen	70	87
✓ Waardeverminderingen	41	75
✓ Terugneming van waardeverminderingen	-19	-17
✓ Andere niet-monetaire bestanddelen	-547	-402
✓ Resultaat verkoop vastgoed	-858	0
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoed	11.715	7.529
<b>Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht</b>	<b>14.719</b>	<b>14.512</b>
<b>Verplichte uitkering: 80%</b>	<b>11.775</b>	<b>11.610</b>
EPRA resultaat	14.729	14.506

De andere niet-monetaire bestanddelen bevatten in 2019 het enkelvoudig ander portefeuilleresultaat, de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39), en de variaties in de reële waarde van financiële activa.

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium nv, bedraagt € 14,7 miljoen in 2019 ten opzichte van € 14,5 miljoen in 2018.

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

Vastned Retail Belgium opteert ervoor om voor het boekjaar 2019 100% van het geconsolideerd EPRA resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders. Dit komt neer op 100% van het enkelvoudig EPRA resultaat.

### Berekening van het resultaat per aandeel

in €	2019	2018
Gewoon nettoresultaat per aandeel	0,85	1,43
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	0,85	1,43
EPRA resultaat per aandeel	2,90	2,85

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt bij een 100% uitkering afgerond € 2,90 per aandeel.

### Voorgesteld dividend per aandeel

Na afsluiting van het boekjaar werd onderstaande dividenuitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2020. De dividenuitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2019	2017
Brutodividend per aandeel (in €)	2,90	2,85
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	14.728	14.474
Dividenuitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudige operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	100%	100%

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

Het bedrag als bedoeld in artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014.

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling</b>		
Gestort kapitaal	97.213	97.213
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	162.871	170.148
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.071	-10.220
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-1.694	-1.484
Andere reserves	470	396
<b>Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden</b>		
Portefeuilleresultaat	-10.989	-7.092
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39) en van financiële vaste activa	577	-173
<b>Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is</b>	<b>242.560</b>	<b>252.972</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>258.285</b>	<b>268.442</b>
Geplande dividenduitkering	14.728	14.474
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividend per aandeel	2,90	2,85
<b>Eigen vermogen na dividenduitkering</b>	<b>243.557</b>	<b>253.968</b>
<b>Overblijvende reserve na uitkering</b>	<b>997</b>	<b>996</b>



**TOELICHTING 14. VASTE ACTIVA****✓ VASTGOEDBELEGGINGEN****Investerings- en herwaarderingstabel**

<i>in duizenden €</i>	2019			2018			
	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
<b>Balans op 1 januari</b>	<b>267 738</b>	<b>37 882</b>	<b>64 955</b>	<b>272 467</b>	<b>39 377</b>	<b>64 697</b>	<b>376 541</b>
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	642	0	0	1 563	0	0	1 563
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	0	0	0
Verwerving/aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-2 351	0	0	0	0	0
Gebruiksrechten (IFRS 16)	595	228	0	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10 850	-1 834	969	-6 292	-1 495	258	-7 529
<b>Balans op 31 december</b>	<b>258 125</b>	<b>33 925</b>	<b>65 924</b>	<b>267 738</b>	<b>37 882</b>	<b>64 955</b>	<b>370 575</b>
<b>OVERIGE INFORMATIE</b>							
Investeringswaarde van het vastgoed	264 562	34 768	67 572	274 431	38 829	66 579	379 839

Op 31 december 2019 bedraagt de reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Retail Belgium € 358 miljoen (€ 370 miljoen). Deze daling met € 12 miljoen in 2019 ten opzichte van 31 december 2018 is hoofdzakelijk het gecombineerde effect van:

- ✓ de investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen voor circa € 0,6 miljoen;
- ✓ de initiële erkenning van een Right of Use Asset volgens IFRS 16 voor een totale waarde van € 0,8 miljoen;
- ✓ de desinvestering van 2 niet-strategische retaillocaties met een totale waarde van € 2,4 miljoen op 31 december 2018;
- ✓ een daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 11 miljoen voornamelijk als gevolg van een daling van de geschatte markthuren.

Het vastgoed is op 31 december 2019 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 367 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

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

Op 31 december 2019 zijn er geen vastgoedbeleggingen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen.

### **IFRS 13**

IFRS 13 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. De vereiste informatieverschaffing in IFRS 13 inzake waarderings 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 waarderings tegen reële waarde tot stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderings tegen reële waarde worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten. Ook huurkortingen en huurvrije perioden worden in rekening gebracht. Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen.

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

De rendementen beschreven in het vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2019 bedraagt 5,5% (5,5% op 31 december 2018).

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

De meest belangrijke hypothese met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Gemiddelde brutomarkthuur per m <sup>2</sup> (in €)	231	228
✓ Vlaanderen	231	229
✓ Wallonië	188	173
✓ Brussel	276	306
Gemiddeld brutorendement (in %)	5,5%	5,5%
✓ Vlaanderen	5,5%	5,3%
✓ Wallonië	6,6%	7,4%
✓ Brussel	4,9%	5,3%
Gemiddeld nettorendement (in %)	5,1%	5,0%
✓ Vlaanderen	5,1%	4,8%
✓ Wallonië	5,8%	6,6%
✓ Brussel	4,7%	4,9%
Geschatte huurwaarde (GHW): min-max (€)	6.500 – 1.000.000	3.800 – 1.000.000
✓ Vlaanderen	20.000 – 1.000.000	20.000 – 1.000.000
✓ Wallonië	6.500 – 245.000	3.800 – 265.000
✓ Brussel	34.000 – 650.000	34.000 – 650.000
Geschatte huurwaarde (GHW): gemiddelde (€)	147.742	137.352
✓ Vlaanderen	164.906	170.333
✓ Wallonië	71.794	56.779
✓ Brussel	220.519	220.519
Lange termijn leegstandshypothese (maanden)	<b>3 tot 24</b>	<b>3 tot 24</b>
✓ Vlaanderen	3 tot 24	3 tot 24
✓ Wallonië	3 tot 24	3 tot 24
✓ Brussel	3 tot 24	3 tot 24
Kapitalisatiefactor (yield)	5,7%	7,1%
✓ Vlaanderen	5,4%	5,4%
✓ Wallonië	6,5%	10,3%
✓ Brussel	5,5%	5,6%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	85.385	87.392
✓ Vlaanderen	60.693	59.158
✓ Wallonië	12.880	16.924
✓ Brussel	11.812	11.310
Leegstandspercentage (in %)	1%	2%

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 5,5% naar 6,5% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 55 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5% tot 32,9%. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 5,5% naar 4,5% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 80 miljoen of 22%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5% tot 22,9%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 19,7 miljoen naar € 18,7 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 18 miljoen of 5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met ruim 1% tot circa 29%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 19,7 miljoen naar € 20,7 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 18 miljoen of 5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met ruim 1% tot circa 26,5%.

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

### **Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen**

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

- ✓ Informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt omvat lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, service lasten, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheerssysteem van de vennootschap en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap.
- ✓ Door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waardeeringsmodellen. De assumpties 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 van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waardeeringsmodellen worden nagekeken door de business analist 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 MATERIELE VASTE ACTIVA**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>488</b>	<b>546</b>
Aankopen	6	41
Gebruiksrechten (IFRS 16)	329	0
Buitengebruikstelling	-31	-25
Afschrijvingen	-127	-74
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>665</b>	<b>488</b>

Vastned Retail Belgium heeft in 2012 zonnepanelen in eigen beheer geplaatst op de baanwinkel gelegen aan de Boomsesteenweg 660 in Wilrijk. De opgewekte energie wordt voordelig aangeboden aan de huurders AS Adventure, Carpetland, Brantano en Orchestra. De subsidie die Vastned Retail Belgium hiertoe krijgt door middel van groenestroomcertificaten, bedraagt € 250 per 1.000 Kwh opgewekte energie. De investering in zonnepanelen bedroeg in 2012 € 0,5 miljoen en genereert een rendement van 9,43%. De inkomsten van de zonnepanelen zijn opgenomen in de rubriek "Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven".

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

#### **TOELICHTING 15. FINANCIËLE ACTIVA**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Deelneming EuroInvest Retail Properties	2.261	1.395
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>2.261</b>	<b>1.395</b>

#### **TOELICHTING 16. VLOTTENDE ACTIVA**

##### **Handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Openstaande handelsvorderingen	617	322
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	34	8
Dubieuze debiteuren	230	219
Voorziening dubieuze debiteuren	-230	-219
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>651</b>	<b>330</b>

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

##### **Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vorderingen < 30 dagen	247	36
Vorderingen 30-90 dagen	9	5
Vorderingen > 90 dagen	361	280
<b>Totaal openstaande handelsvorderingen</b>	<b>617</b>	<b>321</b>

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

**Belastingsvorderingen en andere vlottende activa**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Terug te vorderen belastingen	0	12
Vordering op verbonden vennootschappen	101	98
Overige vorderingen	0	0
<b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>101</b>	<b>110</b>

**Overlopende rekeningen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Over te dragen financieringskosten	263	290
Over te dragen en verkregen onroerende voorheffing	16	34
Overige over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	201	480
<b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>480</b>	<b>804</b>

**TOELICHTING 17. EIGEN VERMOGEN****Evolutie van het kapitaal**

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

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2019 € 97.213.233,32 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.



## **Toegestaan kapitaal**

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

Deze toelating geldt voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 27 april 2016, i.e. vanaf 2 juni 2016. Deze toelating geldt tot 2 juni 2021.

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

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

De raad van bestuur heeft in 2018 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

## **Inkoop van eigen aandelen**

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

## **Kapitaalverhoging**

Elke kapitaalverhoging zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 7:177 t.e.m. 7:202 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld met betrekking tot het voorkeurrecht.

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

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 7:188 tot 7:193 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

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

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 7:196 en 7:197 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Bovendien, en overeenkomstig artikel 26 §2 van de GVV-Wet, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 7:197 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde 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 netto-waarde 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 €*

Datum	Verrichting	2019	2018
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
<b>Totaal uitgiftepremies</b>		<b>4.183</b>	<b>4.183</b>

### Reserves

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

<i>in duizenden €</i>	2019	2018
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-10.220	-9.542
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	149	-534
Impact van aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	0	-154
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	0	10
<b>Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-10.071</b>	<b>-10.220</b>

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

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

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

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2019 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

## **TOELICHTING 18. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN**

### **Handelsschulden en andere kortlopende schulden**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Handelsschulden	88	918
Voorschotten ontvangen van huurders	364	322
Te ontvangen facturen	399	688
Andere kortlopende schulden	108	153
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>959</b>	<b>2.081</b>

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

### **Andere kortlopende verplichtingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Te betalen dividenden	24	24
Waarborgen geïnd in faillissementen	34	23
Andere kortlopende verplichtingen	556	556
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>603</b>	<b>603</b>

### **Overlopende rekeningen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Toe te rekenen interestkosten	289	305
Toe te rekenen onroerende voorheffing	15	15
Toe te rekenen leegstandskosten	89	50
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	339	232
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>732</b>	<b>602</b>

**TOELICHTING 19. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap wordt verwezen naar het verslag van het directiecomité.

**Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>				<b>2018</b>			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	5.950	92.454	0	<b>98.404</b>	4.850	60.161	35.000	<b>100.011</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>5.950</b>	<b>92.454</b>	<b>0</b>	<b>98.404</b>	<b>4.850</b>	<b>60.161</b>	<b>35.000</b>	<b>100.011</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>6%</b>	<b>94%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>5%</b>	<b>60%</b>	<b>35%</b>	<b>100%</b>

**Waarborgen inzake financiering**

De bankkredietovereenkomsten van Vastned Retail Belgium zijn, naast de vereiste tot het behoud van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële interestlast, 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 2019 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan.

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

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2019. Indien Vastned Retail Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

**Opdeling volgens de vervalddag van de kredietlijnen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>				<b>2018</b>			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	5.950	92.454	0	<b>98.404</b>	4.850	60.161	35.000	<b>100.011</b>
Niet-opgenomen kredietlijnen	4.050	22.546	0	<b>26.596</b>	5.150	19.839	0	<b>24.989</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>10.000</b>	<b>115.000</b>	<b>0</b>	<b>125.000</b>	<b>10.000</b>	<b>80.000</b>	<b>35.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>8%</b>	<b>92%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>8%</b>	<b>64%</b>	<b>28%</b>	<b>100%</b>

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervalddag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 26,6 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 25,0 miljoen op 31 december 2018). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn.

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>					<b>2018</b>				
	Schulden met een resterende looptijd van					Schulden met een resterende looptijd van				
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	% aandeel	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	% aandeel
Variabel	5.950	13.000	0	<b>18.950</b>	<b>19%</b>	4.850	16.036	0	<b>20.886</b>	<b>21%</b>
Vastrentend	0	79.454	0	<b>79.454</b>	<b>81%</b>	0	44.125	35.000	<b>79.125</b>	<b>79%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>5.950</b>	<b>92.454</b>	<b>0</b>	<b>98.404</b>	<b>100%</b>	<b>4.850</b>	<b>60.161</b>	<b>35.000</b>	<b>100.011</b>	<b>100%</b>

In bovenstaande tabel "Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen" wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de kredietlijnen. Onder vastrentende kredieten wordt verstaan kredietlijnen gefixeerd door renteswaps.

**TOELICHTING 20. 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).

<b>Samenvatting financiële instrumenten</b> <i>(in duizenden €)</i>			<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	<b>Categ</b>	<b>Niveau</b>	<b>Boek- waarde</b>	<b>Reële waarde</b>	<b>Boek- waarde</b>	<b>Reële waarde</b>
	<b>orieën</b>					
<b>Financiële instrumenten op actief</b>						
<b>Vaste activa</b>						
Financiële vaste activa	C	2	2.261	2.261	1.395	1.395
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	3	3	3	3
<b>Vlottende activa</b>						
Handelsvorderingen	A	2	651	651	330	330
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	101	101	110	110
Kas en kasequivalenten	B	2	543	543	496	496
<b>Financiële instrumenten op passief</b>						
<b>Langlopende verplichtingen</b>						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	93.405	93.405	95.161	95.161
Kredietinstellingen			92.454	92.454	0	0
Financiële leasing			951	951	0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	2.379	2.379	2.090	2.090
Andere langlopende verplichtingen	A	2	151	151	116	116
<b>Kortlopende verplichtingen</b>						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	6.104	6.104	4.850	4.850
Kredietinstellingen			5.950	5.950	0	0
Financiële leasing			154	154	0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	959	959	2.081	2.081
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	603	603	603	603

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- B. geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- C. 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 interestvoet 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 interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de kortetermijn Euribor). De interest rate swaps worden doch niet als een kasstroomafdekking geïdentificeerd.

**Reële waarde van de financiële derivaten**

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

	<i>in duizend en €</i>	Start datum	Einde datum	Rente- voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounti ng Ja/Nee	Reële waarde		
							<b>2019</b>	<b>2018</b>	
1	IRS	31.10.2019	31.07.2024	0,6725%	15.000	Nee	-390	-390	
2	IRS	31.10.2019	31.07.2024	0,7375%	10.000	Nee	-290	-297	
3	IRS	14.11.2019	31.07.2024	0,7250%	5.000	Nee	-140	-128	
4	IRS	31.07.2017	31.07.2023	0,9520%	15.000	Nee	-488	-448	
5	IRS	31.07.2017	31.07.2024	0,9550%	10.000	Nee	-383	-278	
6	IRS	31.07.2017	31.07.2024	1,0940%	15.000	Nee	-688	-549	
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-2.379</b>	<b>-2.090</b>	
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:									
✓	In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							-2.090	-1.880
✓	In winst-en verlies-rekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)							-289	-210
✓	<b>Totaal reële waarde financiële derivaten</b>							<b>-2.379</b>	<b>-2.090</b>

Vastned Retail Belgium classificeert op 31 december 2019 geen enkele renteswap meer als een kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de winst- en-verliesrekening verwerkt.



## Beheer van de financiële risico's

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

### ✓ **Financieringsrisico**

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

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

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Vastned Retail Belgium kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 19. 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 interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2019 beschikt de vennootschap nog over € 26,6 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Vastned Retail Belgium kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

### ✓ **Renterisico**

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

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

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Vastned Retail Belgium kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 11. Financieel resultaat" in het Financieel verslag.

**TOELICHTING 21. BEREKENING SCHULDGRAAD**

De schuldgraad op 31 december 2019 bedraagt 27,9%.

<i>In duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Langlopende financiële schulden	19	93.405	95.161
Andere langlopende verplichtingen		151	115
Kortlopende financiële schulden	19	6.104	4.850
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	959	2.081
Andere kortlopende verplichtingen	18	603	603
<b>Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening</b>		<b>101.222</b>	<b>102.813</b>
Activa		362.887	374.213
<b>Totaal activa voor schuldgraadberekening</b>		<b>362.887</b>	<b>374.213</b>
<b>Schuldgraad</b>		<b>27,9%</b>	<b>27,5%</b>

**TOELICHTING 22. VERBONDEN PARTIJEN**

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar dochterondernemingen (zie toelichting 23) en haar bestuurders en directieleden.

**Schulden aan verbonden ondernemingen**

Op 31 december 2019 heeft Vastned Retail Belgium geen schulden aan verbonden ondernemingen.

**Bestuurders en directieleden**

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten "beheerskosten van het vastgoed" en "algemene kosten" (zie Toelichting 5 en 6). Verdere detaillering van de samenstelling van de vergoeding van de directieleden kan gevonden worden in "Toelichting 7. Personeelsbeloningen".

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bestuurders	65	65
Directieleden	420	293
<b>Totaal</b>	<b>485</b>	<b>358</b>

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

**TOELICHTING 23. LIJST VAN DE DOCHTERONDERNEMINGEN**

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheids- belang <i>In duizenden €</i>	
				2019	2018
EuroInvest Retail Properties NV	Generaal Lemanstr.74 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100%	0	0
<b>Totaal minderheidsbelangen</b>				<b>0</b>	<b>0</b>

**TOELICHTING 24. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS  
VERBONDEN ENTITEITEN**

<i>in duizenden €</i>	2019	2018
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	58	57
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	0	6
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	3	3
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is	0	0
<b>Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten</b>	<b>61</b>	<b>66</b>

**TOELICHTING 25. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN**

Op 31 december 2019 heeft Vastned Retail Belgium een potentiële voorwaardelijke verplichting inzake de stabiliteitsproblemen in haar binnenstadswinkel in Mechelen. Op basis van haar contractuele aansprakelijkheid met haar huurders, die niet onder de burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering valt, is Vastned Retail Belgium eventueel schadevergoeding verschuldigd. In eerste aanleg werd op 2 augustus 2019 door de Nederlandstalige ondernemingsrechtbank van Brussel een vonnis geveld waarbij Vastned Retail Belgium niet aansprakelijk werd gesteld voor de stabiliteitsproblematiek. Ondertussen werd door diverse partijen reeds beroep aangetekend tegen deze beslissing. In de hangende procedure ten gronde worden thans tegen de vennootschap vorderingen ingesteld (1) door de huurder van het naburige pand ten bedrage van € 0,2 miljoen in hoofdsom en (2) door ex-huurder Cool Cat Belgium NV ten bedrage van € 0,1 miljoen terwijl anderzijds door de vennootschap een vordering wordt ingesteld tegen de aansprakelijke partijen.

Op 31 december 2019 heeft Vastned Retail Belgium verder als voorwaardelijke verplichtingen de waarborgen inzake financieringen. Er zijn geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de vennootschap ten minste voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet. Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist.

**TOELICHTING 26. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

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

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

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

**TOELICHTING 27. SOCIALE BALANS**Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: *200.00***STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN  
WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND  
OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	2,3	0,9	1,3
Deeltijds	1002	2,0		2,0
Totaal in voltijdsequivalenten (VTE)	1003	3,9	0,9	2,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	3.868,4	1.542,8	2.325,6
Deeltijds	1012	2.711,0		2.711,0
Totaal	1013	6.579,4	1.542,8	5.036,6
Personeelskosten				
Voltijds	1021	275.438,76	57.718,72	217.720,04
Deeltijds	1022	105.098,58		105.098,58
Totaal	1023	380.537,34	57.718,72	322.818,62
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	5.949,51	1.402,73	4.546,78

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	5,6	1,0	4,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	7.916,0	1.725,20	6.190,08
Personeelskosten	1023	467.079,73	56.437,10	437.038,65
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	7.144,94	1.554,75	5.590,19

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	2	2	3,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	2	2	3,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	1		1,0
Lager onderwijs	1200			
Secundair onderwijs	1201			
Hoger niet-universitair onderwijs	1202			
Universitair onderwijs	1203	1		1,0
Vrouwen	121	1	2	2,6
Lager onderwijs	1210			
Secundair onderwijs	1211		1	0,8
Hoger niet-universitair onderwijs	1212		1	0,8
Universitair onderwijs	1213	1		1,0
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	2	2	3,6
Arbeiders	132			
Andere	133			

#### UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,48	0,16
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	940,00	308,00
Kosten voor de onderneming	152	38.828,37	36.475,45

**TABEL VAN HET PERSONEELVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR**

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	2		2,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	2		2,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	4		4,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	4		4,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoelage	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343	4		4,0
Waarvan het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

**INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR**

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803		5813	
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
Waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	19,27	58132	111,54
Waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	0	5831	6
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	0	5832	115
Nettokosten voor de onderneming	5823	0	5833	12.034,86
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	