

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0431.391.860	Blz.	E.	D.	VOL-kap 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE
LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **Vastned Retail Belgium**

Rechtsvorm: **NV**

Adres: **Generaal Lemanstraat**

Nr.: **74**

Postnummer: **2600**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Antwerpen, afdeling Antwerpen**

Internetadres¹: **http://www.vastned.be**

Ondernemingsnummer **0431.391.860**

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

JAARREKENING **IN EURO** ²

goedgekeurd door de algemene vergadering van **28/04/2021**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2020** tot **31/12/2020**

Vorig boekjaar van **1/01/2019** tot **31/12/2019**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet ³ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen:
omdat ze niet dienstig zijn:

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Lieven Cuvelier
Bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Reinier Walta
Bestuurder

¹ Facultatieve vermelding.

² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

³ Schrapen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

de Groot Taco

Schubertlaan 16, 3723 Bilthoven, Nederland

Functie : Bestuurder

Mandaat : 29/04/2020- 30/11/2020

Deraedt Peggy

Mecklenburglaan 57, 3061 BD Rotterdam, Nederland

Functie : Bestuurder

Mandaat : 25/04/2018- 28/04/2021

Reijnen Anka

De Hulk 16, 1622 DZ Hoorn, Nederland

Functie : Bestuurder

Mandaat : 24/04/2019- 27/04/2022

Walta Reinier

Bankenlaan 87, 1944 NB Beverwijk, Nederland

Functie : Bestuurder

Mandaat : 25/04/2018- 28/04/2021

Cuvelier Lieven

Kapellenhoflaan 19, 2980 Zoersel, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 24/04/2019- 27/04/2022

Ruysen Ludo

Kreefthoeweweg 10, 2812 Muizen (Mechelen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 24/04/2019- 27/04/2022

EY Bedrijfsrevisoren BV 0446.334.711

De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : N00017

Mandaat : 24/04/2019- 27/04/2022

Vertegenwoordigd door :

1. Klaykens Joeri

De Kleetlaan 2 , 1831 Diegem, België

, Lidmaatschapsnummer : A02138

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven 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.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet * geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap **,
- B. Het opstellen van de jaarrekening **,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

vastned
Retail Belgium



Enkelvoudige jaarrekening

31 december 2020

Inhoudsopgave

Enkelvoudige winst- en verliesrekening	3
Enkelvoudig globaalresultaat	4
Enkelvoudige balans.....	5
Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen	7
Enkelvoudig kasstroomoverzicht.....	10
Toelichtingen bij de enkelvoudige jaarrekening.....	11
Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving	11
Toelichting 2. Gesegmenteerde informatie	22
Toelichting 3. Vastgoedresultaat	24
Toelichting 4. Vastgoedkosten	26
Toelichting 5. Algemene kosten	28
Toelichting 6. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	29
Toelichting 7. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	30
Toelichting 8. Ander portefeuilleresultaat	30
Toelichting 9. Financieel resultaat	30
Toelichting 10. Belastingen op het resultaat.....	31
Toelichting 11. Aantal aandelen en resultaat per aandeel.....	31
Toelichting 12. Vaste activa	34
Toelichting 13. Financiële activa	38
Toelichting 14. Vlottende activa	38
Toelichting 15. Eigen vermogen	40
Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen	43
Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden	44
Toelichting 18. Financiële Instrumenten	45
Toelichting 19. Berekening schuldgraad	48
Toelichting 20. Verbonden partijen	49
Toelichting 21. Lijst van de dochterondernemingen.....	49
Toelichting 22. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	50
Toelichting 23. Voorwaardelijke verplichtingen.....	50
Toelichting 24. Gebeurtenissen na balansdatum	50

Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(€ duizenden)

	Toel.	2020	2019
Huurinkomsten	3	16.623	19.117
Met verhuur verbonden kosten	3	-411	40
NETTOHUURRESULTAAT		16.212	19.157
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	1.208	1.176
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	-1.208	-1.176
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		193	46
VASTGOEDRESULTAAT		16.405	19.203
Technische kosten	4	-559	-251
Commerciële kosten	4	-166	-271
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	4	-116	-88
Beheerskosten van het vastgoed	4	-916	-898
Andere vastgoedkosten	4	-76	-29
Vastgoedkosten		-1.833	-1.537
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		14.572	17.666
Algemene kosten	5	-496	-1.153
Andere operationele opbrengsten en kosten		8	5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		14.084	16.518
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	6	1.508	858
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	-21.358	-11.817
Ander portefeuilleresultaat	8	-617	-30
OPERATIONEEL RESULTAAT		-6.383	5.529
Financiële opbrengsten	9	15	19
Netto interestkosten	9	-1.701	-1.766
Andere financiële kosten	9	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IFRS 9)	9	348	-289
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	9	-794	866
Financieel resultaat		-2.134	-1.172
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		-8.517	4.357
Vennootschapsbelasting	10	-7	-40
Belastingen		-7	-40
NETTORESULTAAT		-8.524	4.317

Toelichting:

EPRA resultaat	11	12.388	14.729
Portefeuilleresultaat	6-7-8	-20.467	-10.989
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IFRS 9) en van financiële vaste activa		-446	577

RESULTAAT PER AANDEEL	Toel.	2020	2019
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	13	-1,68	0,85
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	-1,68	0,85
EPRA resultaat (€)	13	2,44	2,90

Enkelvoudig globaalresultaat

(€ duizenden)

	2020	2019
Nettoresultaat	-8.524	4.317
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	-8.524	4.317

Resultaatverwerking

(€ duizenden)

	2020	2019
Nettoresultaat	-8.524	4.317
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
• Boekjaar	21.975	11.847
• Realisatie vastgoed	-1.508	-858
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-348	289
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de andere reserves	772	-865
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	12.367	14.730
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-1.956	-2
Vergoeding van het kapitaal	10.411	14.728

Enkelvoudige balans

ACTIVA (€ duizenden)

Vaste activa

Immateriële vaste activa
Vastgoedbeleggingen
Andere materiële vaste activa
Financiële vaste activa
Handelsvorderingen en andere vaste activa

Toel.	31.12.2020	31.12.2019
	330.870	361.113
	183	209
12	328.648	357.974
12	569	665
13	1.467	2.261
	3	3

Vlottende activa

Handelsvorderingen
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa
Kas en kasequivalenten
Overlopende rekeningen

	2.418	1.774
14	566	651
14	906	101
	418	543
	528	480

TOTAAL ACTIVA

333.288 **362.887**

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (€ duizenden)

Eigen vermogen

Kapitaal
Uitgiftepremies
Reserves
Nettoresultaat van het boekjaar

Toel.	31.12.2020	31.12.2019
	235.033	258.285
15	97.213	97.213
15	4.183	4.183
	142.161	152.572
	-8.524	4.317

Verplichtingen

Langlopende verplichtingen

Langlopende financiële schulden
<i>Kredietinstellingen</i>
<i>Financiële leasing</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen
Andere langlopende verplichtingen

	98.255	104.601
	94.611	95.935
17	92.405	93.405
	91.601	92.454
	804	951
18	2.031	2.379
	175	151

Kortlopende verplichtingen

Voorzieningen
Kortlopende financiële schulden
<i>Kredietinstellingen</i>
<i>Financiële leasing</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen
Handelsschulden en andere kortlopende schulden
Andere kortlopende verplichtingen
Overlopende rekeningen

	3.644	8.668
	269	269
17	656	6.104
	500	5.950
	156	154
18	0	0
16	1.205	959
16	571	603
16	943	732

TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

333.288 **362.887**

SCHULDGRAAD

Schuldgraad (max. 65%)

31.12.2020	31.12.2019
28,5%	27,9%

NETTOWAARDE PER AANDEEL (in €)

Nettowaarde (reële waarde)

Nettowaarde (investeringswaarde)

Nettoactiefwaarde EPRA

EPRA NRV

EPRA NTA

EPRA NDV

31.12.2020	31.12.2019
46,28	50,86
48,12	52,78
46,68	51,41
48,29	53,08
46,64	51,29
46,28	50,86

Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

Op basis van FSMA-mededeling FSMA_2020_08, dd.2/07/2020 omtrent 'Uitkeringsplicht, resultaatverwerking en uitkeringsbeperking bij Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen – aanbevelingen' heeft de Vennootschap een wijziging aangebracht in de presentatie van het mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen. Onder punt 6 'Opstellen van de jaarrekening voor dividenduitkering en voor toewijzing van het resultaat aan de diverse reserverubrieken' van deze mededeling geeft FSMA aan dat het balans van een openbare GVV wordt opgesteld vóór dividenduitkering en vóór toewijzing van het resultaat aan de diverse reserverubrieken. In de berekeningsschema's van de resultaatstoewijzing en de uitkeringsbeperking wordt uitgegaan van een situatie na toewijzing van het resultaat.

Volgens de IFRS-standaarden (abstractie makend van de voorschriften van het GVV-KB) is het verdedigbaar om de jaarrekening op te stellen vóór dividenduitkering en na toewijzing van het resultaat aan de diverse reserverubrieken. Dit heeft tot gevolg dat het nettoresultaat van het boekjaar en de niet-gerealiseerde resultaten reeds op het einde van het boekjaar worden toegewezen. Daarenboven zal de hoofding 'Nettoresultaat' vervangen worden door 'Voorgestelde vergoeding van het kapitaal'. FSMA heeft in de mededeling aanbevolen om, in afwachting van eventuele wijzigingen aan het GVV-KB, reeds een aanpassing door te voeren aan het mutatieoverzicht van de enkelvoudige jaarrekening.

De Vennootschap volgt de mededeling van FSMA en heeft hieronder een aangepaste versie van het mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen weergegeven. Voor de volledigheid werd ook een tweede tabel opgenomen op pagina 9 volgens het GVV-KB.

(€ duizenden)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves					Netto- resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de investerings- waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren			Totaal reserves
Balans op 31 december 2018	97.213	4.183	159.930	0	-1.484	396	964	159.806	7.240	268.442
Globaalresultaat 2019									4.317	4.317
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2018:</u>										
- Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-7.129					-7.129	7.129	0
- Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst-en verliesrekening					-210			-210	210	0
- Herwaardering deelneming ERP						73		73	-73	
- Overige mutaties							32	32	-32	0
Dividenden boekjaar 2018									-14.474	-14.474
Balans op 31 december 2019	97.213	4.183	152.801	0	-1.694	469	996	152.572	4.317	258.285

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves					Voorgestelde vergoeding van het kapitaal (1)	Totaal eigen vermogen	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren			Totaal reserves
(€ duizenden)										
Balans op 31 december 2019	97.213	4.183	152.801	0	-1.694	469	996	152.572	4.317	258.285
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2019:</u>										
- Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-11.847					-11.847	11.847	
- Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst-en verliesrekening					-289			-289	289	
- Overige mutaties – verkoop impact gerealiseerd resultaat						858		858	-858	
- Overige mutaties – verkoop impact reserves			1.418			-1.418				
- Herwaardering deelneming						865		865	-865	
- Overige							2	2	-2	
Balans op 31 december 2019 restated volgens FSMA_2020_08	97.213	4.183	142.371	0	-1.983	775	998	142.161	14.728	258.285
Dividenden boekjaar 2019									-14.728	-14.728
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2020 m.u.v. dividend:</u>										
- Resultaat 2020									-8.524	-8.524
- Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves			-21.975					-21.975	21.975	
- Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst-en verliesrekening					348			348	-348	
- Overige mutaties – verkoop impact gerealiseerd resultaat						1.508		1.508	-1.508	
- Overige mutaties – verkoop impact reserves			-4.133			4.133				
- Overige mutaties – toewijzing overgedragen resultaat							1.956	1.956	-1.956	
- Herwaardering deelneming ERP						-772		-772	772	
Balans op 31 december 2020	97.213	4.183	116.264	0	-1.635	5.643	2.964	123.226	10.411	235.033

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

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

Enkelvoudig kasstroomoverzicht

(€ duizenden)

Toel. 2020 2019

KAS & KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR 543 496

		2020	2019
Bedrijfsactiviteiten	Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	11.704	13.889
	Operatief resultaat	-6.384	5.529
	Betaalde interesten	-1.586	-1.733
	Andere niet-operationele elementen	-440	554
	Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	20.459	10.372
	Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	268	90
	Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	6	-858
	Spreiding van huurkortingen en -voordelen toegekend aan huurders	-617	-30
	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	11.715
	Ander portefeuilleresultaat	8	30
	Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	17	-866
	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IFRS 9)	-348	289
	Overige niet-kasstroomverrichtingen	0	2
	Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-345	-834
Beweging van activa			
Handelsvorderingen	85	-321	
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-805	9	
Overlopende rekeningen	-143	324	
Beweging van verplichtingen			
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	246	-1.122	
Andere kortlopende verplichtingen	-32	199	
Overlopende rekeningen	304	77	
Investeringsactiviteiten	Kasstroom uit investeringsactiviteiten	9.349	2.358
	Aankopen van immateriële en materiële vaste activa	12	-215
	Buitengebruikstelling in materiële vaste activa	0	-31
	Investing in bestaande vastgoedbeleggingen	12	-641
	Vooruitbetaalde investeringsfacturen	-95	0
	Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	6	3.209
	Opbrengsten uit de verkoop van andere vaste activa	0	27
	Ontvangen dividenden	0	9
Financieringsactiviteit	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-21.177	-16.199
	Terugbetaling van leningen	-8.178	-3.000
	Opname van leningen	1.875	1.394
	Terugbetaling van leaseings	-171	-154
	Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	24	35
	Betaling van dividenden	-14.728	-14.474

KAS & KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR 418 554

Toelichtingen bij de enkelvoudige jaarrekening

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

Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving

Vastned Retail Belgium NV (de “Vennootschap”) is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), die onder de toepassing van de GVV-wetgeving valt en waarvan de zetel is gevestigd in België, te 2600 Antwerpen (Berchem). De aandelen van de Vennootschap zijn op NYSE Euronext Brussel genoteerd onder de code VASTB.

De enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar 2020, eindigend op 31 december 2020, werd op 15 maart 2021 door de Raad van Bestuur goedgekeurd voor publicatie, onder voorbehoud van de goedkeuring door de aandeelhouders tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die zal plaatsvinden op 28 april 2021.

Voorstellingsbasis

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

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

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

De hierna uiteengezette grondslagen voor financiële verslaggeving worden, met uitzondering van de datum waarop de meerwaarde wordt bepaald bij de verkoop van vastgoedbeleggingen, consistent toegepast voor alle gepresenteerde periodes in deze enkelvoudige jaarrekening. Tot vorig boekjaar werd de meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen bepaald ten opzichte van de reële waarde die de Vennootschap heeft gepubliceerd in de laatst beschikbare jaarrekening. Vanaf boekjaar 2020 wordt de meerwaarde bij de verkoop van vastgoedbeleggingen bepaald ten opzichte van de laatst beschikbare schatting. Deze methode is in overeenstemming met de regels van IAS 40 ‘Vastgoedbeleggingen’ en de waarderingsregels (zie onder) werden aangepast.

Indien de Vennootschap in boekjaar 2020 de voorgaande methode had gehanteerd, dan daalde de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen met € 49.000. Het tegenovergestelde effect zou dan zichtbaar geweest zijn in de lijn ‘Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen’, die zouden toenemen met € 49.000.

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

Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing vanaf 1 januari 2020

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

- IAS 1 (Aanpassing), ‘Presentatie van de jaarrekening’ en IAS 8 (Aanpassing), ‘Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten’ (ingangsdatum 1 januari 2020). Deze aanpassing verduidelijkt dat bij de materialiteitsbeoordeling rekening moet worden gehouden met hoe van primaire gebruikers redelijkerwijze kan worden verwacht dat ze beïnvloed worden in het maken van economische beslissingen. De aanpassingen verduidelijken dat de materialiteitsbeoordeling zal afhangen van de aard of de omvang van de informatie. De wijzigingen verduidelijken ook dat in de beoordeling of informatie redelijkerwijze beslissingen van primaire gebruikers kan beïnvloeden, een entiteit rekening moet houden met de kenmerken van die gebruikers en met haar eigen omstandigheden. Deze aanpassingen hebben geen invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium.

- IFRS 3 (Aanpassing), *'Bedrijfscombinaties'* (ingangsdatum 1 januari 2020). Deze aanpassing verduidelijkt hoe een onderneming bepaalt of een verworven geheel van activiteiten en activa een bedrijf is of niet. De wijzigingen verduidelijken de minimumvereisten voor een bedrijf, schrappen de beoordeling of marktdeelnemers in staat zijn om ontbrekende elementen te vervangen, geven leidraden om entiteiten te helpen beoordelen of een verworven proces substantieel is, beperken de definities van een bedrijf en van output, en introduceren een facultatieve concentratietest tegen reële waarde. Deze aanpassing heeft geen invloed op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium. De Vennootschap zal echter rekening houden met deze wijziging bij toekomstige bedrijfscombinaties.
- IFRS 9 (Aanpassing), *'Financiële Instrumenten'*, IAS 39, *'Financiële Instrumenten: opname en waardering'* en IFRS 7 (Aanpassing), *'Financiële Instrumenten: Informatieverschaffing'* (ingangsdatum 1 januari 2020). Deze aanpassing wijzigt enkele specifieke vereisten inzake hedge accounting om de potentiële gevolgen van de onzekerheid die de IBOR-hervorming met zich meebrengt op te vangen. Bovendien vereisen de aanpassingen dat ondernemingen bijkomende informatie verstrekken aan investeerders over hun afdekkingsrelaties die rechtstreeks door deze onzekerheden worden beïnvloed. Deze aanpassing is van toepassing op alle afdekkingsrelaties die rechtstreeks door de hervorming van de benchmarkrente worden beïnvloed. Deze aanpassing heeft geen invloed op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium, aangezien de Vennootschap geen hedge accounting toepast.
- Conceptueel Raamwerk (Aanpassing) (ingangsdatum 1 januari 2020). De aanpassingen aan het conceptuele kader bevatten enkele nieuwe concepten, voorzien in aangepaste definities en opnamecriteria voor activa en passiva en verduidelijken enkele belangrijke concepten. Daarnaast worden een aantal standaardverwijzingen bijgewerkt om te verwijzen naar het conceptuele kader. Deze aanpassing heeft geen invloed op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- IFRS 16 (Aanpassing), *'Leaseovereenkomsten'* (ingangsdatum 1 juni 2020). De aanpassingen voorzien in een verlichting voor huurders bij de toepassing van de richtlijnen onder IFRS 16 aangaande de boekhoudkundige verwerking van wijzigingen aan huurcontracten ten gevolge van huurconcessies die het directe gevolg zijn van de COVID-19 pandemie. Als praktische vereenvoudiging is het voor een huurder toegestaan om geen inschatting te maken of een huurconcessie door een verhuurder ten gevolge van COVID-19 al dan niet een huurwijziging is. Een huurder die voor deze keuze opteert zal elke wijziging in huurbetalingen, ten gevolge van COVID-19, op dezelfde boekhoudkundige wijze verwerken als hoe deze wijziging onder IFRS 16 zou verwerkt worden indien deze wijziging niet resulteerde uit een wijziging aan een huurcontract. Deze aanpassing heeft geen materiële invloed op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium.

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

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

- IFRS 4 (Aanpassing) *'Verzekeringscontracten'* (ingangsdatum 1 januari 2021). Deze wijziging aan IFRS 4 voorziet een tijdelijk uitstel, voor verzekeraars, om IFRS 9 *'Financiële Instrumenten'* toe te passen voor de boekjaren die beginnen voor 1 januari 2023. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2021. Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- IFRS 9 (Aanpassing) *'Financiële Instrumenten'*, IFRS 7 (Aanpassing) *'Financiële Instrumenten: Toelichtingen'*, IAS 39 (Aanpassing) *'Financiële Instrumenten: Opname en waardering'*, IFRS 4 (Aanpassing) *'Verzekeringscontracten'* en IFRS 16 (Aanpassing) *'Leaseovereenkomsten'* (ingangsdatum 1 januari 2021). De wijzigingen voorzien een aantal verlichtingen, die van toepassing zijn op alle afdekkingsrelaties die direct geïmpacteerd zijn door de hervorming van de benchmarkrentes. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2021. Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- IAS 16 (Aanpassing) *'Materiële vaste activa'* (ingangsdatum 1 januari 2022). Deze aanpassingen verbieden ondernemingen om van de kost van een item van materiële vaste activa alle opbrengsten uit de verkoop van geproduceerde items af te trekken terwijl dat actief naar de locatie en in de staat gebracht werd die nodig zijn om te kunnen functioneren op de door het management beoogde manier. In plaats daarvan neemt een entiteit de

opbrengsten uit de verkoop van dergelijke items en de productiekosten van deze items op in winst- of verliesrekening. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2022. Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium.

- IAS 37 (Aanpassing) *'Provisies, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa'* (ingangsdatum 1 januari 2022). De wijzigingen specificeren welke kosten een entiteit dient op te nemen bij het beoordelen of een contract een verlieslatend contract is. De wijzigingen passen een 'direct gerelateerde kost-benadering' toe. Volgens deze benadering omvatten de kosten die direct gerelateerd zijn aan een contract, om goederen en diensten te leveren, zowel incrementele kosten als een toewijzing van kosten die direct gerelateerd zijn. Algemene en administratieve kosten zijn niet direct gerelateerd aan een contract worden uitgesloten tenzij zij uitdrukkelijk ten laste van de tegenpartij zijn. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2022. Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- IFRS 3 (Aanpassing) *'Bedrijfscombinaties'* (ingangsdatum 1 januari 2022). De wijzigingen vervangen de referenties naar de nieuwe versie van het Conceptueel Raamwerk. Daarnaast hebben deze aanpassingen een uitzondering toegevoegd aan de opnamecriteria binnen IFRS 3. Meer bepaald voor schulden en voorwaardelijke schulden die binnen het toepassingsgebied van IAS 37 of IFRIC 21 zouden. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2022. Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- Verbeteringen aan IFRS-cyclus 2018-2020 (ingangsdatum 1 januari 2022) zijn een verzameling van kleinere verbeteringen op bestaande standaarden: IFRS 9 *'Financiële Instrumenten'*, voorbeelden binnen IFRS 16 *'Leaseovereenkomsten'* en IAS 41 *'Landbouw'*. Deze verbeteringen zullen geen invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- IAS 1 (Aanpassing) *'Presentatie van de Jaarrekening'* (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassingen verduidelijken de criteria om te bepalen of een schuld op korte of lange termijn dient geclassificeerd te worden. De wijzigingen verduidelijken:
 - Wat bedoeld wordt met het recht om de vereffening van de schuld uit te stellen;
 - Dat een recht tot uitstel moet bestaan op het einde van het boekjaar;
 - Dat de classificatie van de schuld niet geïmpacteerd wordt door de kans dat een entiteit haar recht tot uitstel zal gebruiken; en
 - Dat enkel indien een ingebed derivaat in een converteerbare schuld een eigenvermogensinstrument is indien de voorwaarden van de schuld geen impact op de classificatie zouden hebben.Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023. Deze aanpassing zal geen materiële invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium.
- IFRS 17 *'Verzekeringscontracten'* (ingangsdatum 1 januari 2023). De nieuwe standaard voor verzekeringscontracten vervangt IFRS 4 *'Verzekeringscontracten'* en bespreekt de erkenning en waardering, presentatie en toelichting van verzekeringscontracten. IFRS 17 is van toepassing op alle soorten verzekeringscontracten (d.w.z. levensverzekering, schadeverzekering, directe verzekering en herverzekering), ongeacht het type entiteit dat deze uitgeeft, evenals op bepaalde garanties en financiële instrumenten met discretionaire winstdeling. Er gelden enkele uitzonderingen op het toepassingsgebied. De algemene doelstelling van IFRS 17 is om een boekhoudmodel voor verzekeringscontracten te bieden dat nuttiger en consistent is voor verzekeraars. In tegenstelling tot de vereisten in IFRS 4, die grotendeels gebaseerd zijn op het verderzetten van vorige lokale grondslagen voor financiële verslaggeving, biedt IFRS 17 een model voor verzekeringscontracten dat alle relevante aspecten van verslaggeving behandelt. De basis van IFRS 17 is het algemeen model, aangevuld met een specifieke aanpassing voor bepaalde winstdelende contracten ('variable fee approach') en een vereenvoudigd model voor met name kortlopende contracten ('premium allocation approach'). Deze standaard zal niet van toepassing zijn op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium.

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

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

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

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

a) Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Retail Belgium wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in 'Toelichting 12. Vaste activa: vastgoedbeleggingen'. De vastgoedportefeuille wordt in de enkelvoudige jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

b) Financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Vastned Retail Belgium wordt maandelijks basis geschat door de financiële instelling die het financieel derivat heeft uitgegeven. De waardering van financiële derivaten is opgenomen in 'Toelichting 17. Financiële instrumenten'.

c) Geschillen

De vennootschap is, en kan in de toekomst, verwikkeld zijn in gerechtelijke procedures. Vastned Retail Belgium is op 31 december 2020 zowel als eiseres als verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die (volgens de informatie waarover de Vennootschap op datum van dit jaarverslag beschikt) naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke weerslag zullen hebben op de activa, passiva of resultaten van de Vennootschap.

Vreemde valuta

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

Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden 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.

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

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

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de reële waarde geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige in de voorgaande periode. 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 rente-methode, alsook de netto verschuldigde intrest op indekkingsinstrumenten die worden geboekt in de winst- en verliesrekening (exclusief de reële waarde aanpassingen). Rente-inkomsten worden pro-rata temporis opgenomen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief.

Andere financiële kosten

De andere financiële kosten omvatten voornamelijk bankkosten.

Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

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

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

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

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de 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* (van toepassing vanaf 1/07/2014) geeft aan in welke omstandigheden een heffing opgelegd door de overheid moet worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 '*Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en vooraardelijke activa*'. Deze interpretatie heeft geen belangrijke invloed op de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap maar beïnvloedt wel de evolutie van het resultaat tijdens het boekjaar door het moment van erkenning van de onroerende voorheffing: met de toepassing van IFRIC 21 wordt de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend op 1 januari van elk boekjaar en wordt tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders volledig als vordering en opbrengst erkend op 1 januari van elk boekjaar. De netto impact op de winst- en verliesrekening blijft aldus beperkt tot de niet doorrekenbare/recupereerbare onroerende voorheffing die op 1 januari volledig erkend wordt als kost en niet wordt gespreid over het boekjaar.

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

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

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

Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

Definitie

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

Initiële opname en waardering

Vastgoedbeleggingen worden bij initiële opname gewaardeerd aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de openbare gereguleerde vastgoedvenootschap worden opgeslorpt, maakt deel uit van deze aanschaffingswaarde.

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

Waardering na initiële opname

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

- De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerde zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of BTW als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen.

- Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht (zie www.beama.be – publicaties – persberichten: “Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels”).

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

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen¹ en de BE-REIT vereniging² 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 blijven³. Het percentage zal elke 5 jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

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

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

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

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.

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.

¹ Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrugge (de Crombrugge & Partners).

² 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.

³ 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”.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

Activa bestemd voor verkoop

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

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

Andere materiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

Zonnepanelen

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

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

Vervreemding en buitengebruikstelling

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa wordt de boekwaarde niet langer opgenomen in de balans. Winsten of verliezen die voortvloeien uit het niet langer opnemen van een materieel vast actief, gewaardeerd als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de netto-boekwaarde van het actief, worden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Bijzondere waardeverminderingen

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

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

Financiële instrumenten

Handelsvorderingen

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

Financiële vaste activa

Financiële vaste activa worden opgenomen indien de aan- of verkoop van de financiële vaste activa gebonden is aan een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is. Initieel worden zij gewaardeerd aan de reële waarde, vermeerderd met de direct toerekenbare transactiekosten.

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

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.

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.

Intrestdragende leningen

Intrestdragende bankleningen en kredietoverschrijvingen 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.

Handelsschulden

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

Eigen vermogensinstrumenten

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

Derivaten

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

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

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

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

Eigen aandelen

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

Voorzieningen

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

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

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

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

Vergoeding na uitdiensttreding

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

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

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 blijf geven van soortgelijke financiële prestaties waarbij ze vergelijkbare economische kenmerken vertonen op basis van geschatte huurwaarde, investeringspotentieel en restwaarde.

De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en passiva die ofwel rechtstreeks ofwel op een redelijke basis aan een segment kunnen worden toegewezen. De gesegmenteerde informatie wordt weergegeven op basis van de geografische spreiding van waar 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. Indien deze gebeurtenissen bijkomende informatie verschaffen over de feitelijke situatie van de Vennootschap op balansdatum ('adjusting event'), dan wordt deze gebeurtenis verwerkt in de enkelvoudige jaarrekening. Alle andere gebeurtenissen na balansdatum ('non-adjusting events') worden vermeld in de toelichtingen bij de enkelvoudige jaarrekening.

Toelichting 2. Gesegmenteerde informatie

Vastned Retail Belgium maakt gebruik van de geografische regio voor de rapportering per segment. Deze segmenteringsbasis geeft de drie geografische markten weer waarbinnen de Vennootschap actief is: 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 (€ duizenden)	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Corporate		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Huurinkomsten	11.700	13.149	2.011	2.583	2.912	3.384	0	0	16.623	19.117
Met verhuur verbonden kosten	-323	61	-77	-20	-11	0	0	0	-411	40
NETTOHUURRESULTAAT	11.377	13.210	1.934	2.563	2.901	3.384	0	0	16.212	19.157
Met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	164	45	25	1	4	0	0	0	193	46
VASTGOEDRESULTAAT	11.541	13.256	1.959	2.563	2.905	3.384	0	0	16.405	19.203
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	10.268	12.125	1.646	2.228	2.657	3.159	-488	-994	14.083	16.518
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-32	0	0	858	1.539	0	0	0	1.508	858
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.392	-10.912	-3.917	-1.874	-1.049	969	0	0	-21.358	-11.817
Ander portefeuilleresultaat	-415	-80	-7	5	-195	45	0	0	-617	-30
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	-6.571	1.133	-2.278	1.217	2.953	4.173	-448	-994	-6.384	5.529
Financieel resultaat	-11	-30	-3	-3	0	0	-2.119	-1.138	-2.133	-1.172
Belastingen	0	0	0	0	0	0	-7	-40	-7	-40
NETTORESULTAAT	-6.582	1.102	-2.281	1.214	2.953	4.173	-2.614	-2.172	-8.524	4.317

Kerncijfers per segment

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING

(€ duizenden)

Reële waarde van het vastgoed

- Waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)
- Waarvan aankopen / verwervingen van vastgoedbeleggingen
- Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)

Investeringswaarde van vastgoed

Boekhoudkundig rendement van het segment (%)

Totaal verhuurbare oppervlakte

Bezettingsgraad

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Reële waarde van het vastgoed	240.401	258.124	30.010	33.926	58.237	65.924	328.648	357.974
• Waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	295	642	0	0	6	0	301	642
• Waarvan aankopen / verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0
• Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	-1.653	0	0	-2.351	-6.644	0	-8.275	-2.351
Investeringswaarde van vastgoed	246.397	264.562	30.756	34.768	59.693	67.572	336.846	366.903
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	4,9%	5,1%	6,7%	7,6%	5,0%	5,1%	5,1%	5,3%
Totaal verhuurbare oppervlakte	58.855	60.598	12.880	12.880	8.901	11.812	80.636	85.290
Bezettingsgraad	97,9%	98,7%	91,0%	97,4%	92,3%	100,0%	96,2%	98,8%

Toelichting 3. Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

(€ duizenden)	2020	2019
Huur	17.368	19.688
Huurkortingen	-773	-572
Vergoeding voor vroegtijdige verbroken huurcontracten	28	0
Totaal huurinkomsten	16.623	19.117

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

In boekjaar 2020 zijn de huurinkomsten gedaald met € 2,5 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling is voor € 1,7 miljoen toe te wijzen aan huurkijwitscheldingen die definitief werden toegekend aan de huurders naar aanleiding van de sluiting van de winkels tijdens de eerste lockdown (€ 1,4 miljoen) en de tweede lockdown (€ 0,3 miljoen). Daarnaast stijgen de toegekende huurkortingen met € 0,2 miljoen ten gevolge van nieuw onderhandelde huurcontracten (volledig jaar opgenomen in 2020).

De huurinkomsten van de Vennootschap zijn verspreid over 112 verschillende huurders, hetgeen de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert en het debiteurenrisico beperkt. De tien belangrijkste huurders genereren 54% van de huurinkomsten (52% in 2019) en bestaan uit vooraanstaande bedrijven in hun sector en die een onderdeel zijn van internationale concerns. De belangrijkste huurder (Hennes & Mauritz – hierna 'H&M') vertegenwoordigt 18,2% van de huurinkomsten (19% in 2019). Op 31 december 2020 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M eveneens 18,2% van de enkelvoudige activa van de Vennootschap.

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de contante waarde van de toekomstige huurinkomsten die de Vennootschap zal innen tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomsten. Hierbij is rekening gehouden met de bij wet aan huurder toegekende opzegmogelijkheid⁴ na afloop van de lopende driejaarlijkse periode.

(€ duizenden)	2020	2019
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	16.709	18.498
Tussen één en vijf jaar	15.481	21.846
Meer dan vijf jaar	0	0
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	32.190	40.343

De toekomstige minimum huurinkomsten, rekening houdende met de eerste opzegmogelijkheid, zijn gedaald met € 8,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling is voornamelijk het gevolg van leegstaande units (€ -1,8 miljoen), de verkoop van twee panden (€ -1,2 miljoen), het afsluiten van pop-up overeenkomsten in boekjaar 2020 (€ -0,7 miljoen) en het cyclische effect van de opzegmogelijkheid (€ -4,4 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 2,2 jaar ten opzichte van 2,4 jaar op het einde van vorig boekjaar.

Indien we veronderstellen dat de huurders geen gebruik zullen maken van deze driejaarlijkse opzegmogelijkheid, dan bedraagt de contante waarde van de toekomstige huurinkomsten € 81,7 miljoen (€ 89,9 miljoen op 31 december 2019). Van deze daling is € 3,1 miljoen toe te wijzen aan de verkoop van het niet-strategische retailpark in Schaarbeek en de solitaire baanwinkel in Balen. Van de resterende daling is € 3,2 miljoen te verklaren door leegstaande units en € 1,7 miljoen door pop-up overeenkomsten die werden afgesloten in boekjaar 2020. De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 6,3 jaar ten opzichte van 6,0 jaar op het einde van vorig boekjaar.

⁴ Op basis van de handelshuurwetgeving (wet van 30 april 1951) hebben huurders de wettelijke mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen na het verstrijken van een periode van 3 jaar.

Met verhuur verbonden kosten

(€ duizenden)	2020	2019
Ontvangen / (te betalen) huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	44	42
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-455	-21
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	19
Totaal met verhuur verbonden kosten	-411	40

Met verhuur verbonden kosten betreffen waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde, alsook de kosten en opbrengsten van de verhuring van gebouwen die niet in de vorige rubriek behoren.

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

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

(€ duizenden)	2020	2019
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	21	22
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.187	1.154
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.208	1.176

Huurlasten gedragen door de eigenaar	-21	-22
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.187	-1.154
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.208	-1.176

Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0
--	----------	----------

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens het huurcontract ten laste vallen van de huurder. Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing en nutsvoorzieningen.

De Vennootschap oefent haar activiteiten zelf uit en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het uitvoerend beheer van het winkelcomplex "Jardin d'Harscamp" te Namen en het technisch beheer van het winkelpand aan de Elsenesteenweg 41-43 te Brussel. Dit beheer staat evenwel onder toezicht van de operationele CEO van de Vennootschap die de nodige interne controles heeft ingebouwd. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Toelichting 4. Vastgoedkosten

Technische kosten

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

De technische kosten omvatten onder meer de onderhoudskosten en verzekeringspremies.

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

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

Commerciële kosten

(€ duizenden)	2020	2019
Makelaarscommissies	-28	-141
Publiciteitskosten	0	-1
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-138	-129
Totaal commerciële kosten	-166	-271

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

De commerciële kosten zijn in het huidige boekjaar gedaald met € 105.000, hoofdzakelijk toe te wijzen aan de daling van de makelaarscommissies.

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

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

Vastned Retail Belgium recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen. In de loop van boekjaar 2020 werd voor € 24.000 aan onroerende voorheffing gerecupereerd.

Beheerskosten van het vastgoed⁵

(€ duizenden)	2020	2019
Externe beheersvergoedingen	-12	-12
Vastgoeddeskundigen	-147	-158
Personeelsbeloningen	-159	-188
<i>Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)</i>	-88	-118
<i>Sociale zekerheid</i>	-26	-36
<i>Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding</i>	-3	-6
<i>Overige personeelskosten</i>	-42	-28
Bezoldiging leden directiecomité	-241	-238
Bezoldiging bestuurders	-32	-32
Advies- en controlekosten	-184	-128
<i>Advocaten</i>	-32	-19
<i>Externe dienstverstrekkers</i>	-124	-96
<i>Consultants</i>	-28	-13
Autokosten	-18	-27
Huisvestingskosten	-44	-49
Kantoorkosten	-113	-100
<i>Informatica</i>	-81	-63
<i>Overige kantoorkosten</i>	-32	-37
Doorrekening beheersvergoedingen	45	45
Overige beheerskosten	-11	-11
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-916	-898

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.

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

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

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

⁵ De opsplitsing van de beheerskosten van het vastgoed werd in het huidige boekjaar aangepast. Het vergelijkende cijfers van vorig boekjaar werd eveneens aangepast in het kader van de vergelijkbaarheid.

Andere vastgoedkosten

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

Andere vastgoedkosten omvatten onroerende voorheffing dewelke contractueel ten laste is van Vastned Retail Belgium, zoals de onroerende voorheffing die niet kan doorgerekend worden aan de residentiële huurders. De stijging ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk een gevolg van de finale afrekening, voor de boekjaren 2017 tot en met 2020, van Galerie d'Harscamp te Namen.

Toelichting 5. Algemene kosten

(€ duizenden)	2020	2019
Belasting ICB	546	-248
Ereloon commissaris	-77	-71
Personeelsbeloningen	-224	-249
<i>Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)</i>	-134	-123
<i>Sociale zekerheid</i>	-40	-38
<i>Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding</i>	-5	-6
<i>Overige personeelskosten</i>	-45	-82
Bezoldiging leden directiecomité	-217	-182
Bezoldiging bestuurders	-32	-32
Advies- en controlekosten	-115	-59
<i>Advocaten</i>	-29	-11
<i>Externe dienstverstrekkers</i>	-61	-37
<i>Consultants</i>	-25	-11
Autokosten	-17	-21
Huisvestingskosten	-41	-41
Kantoorkosten	-107	-82
<i>Informatica</i>	-78	-52
<i>Overige kantoorkosten</i>	-29	-30
Doorrekening kosten	10	10
Taksen en wettelijke kosten	-222	-178
Totaal algemene kosten	-496	-1.153

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

De algemene kosten dalen met € 0,6 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar, omwille van een beslissing tot teruggave voor teveel betaalde ICB-taks, een jaarlijkse taks voor Belgische collectieve beleggingsinstellingen en verzekeringsondernemingen.

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

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

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

In boekjaar 2020 heeft de Vennootschap € 6.000 gestort aan de verzekeringsmaatschappij voor de werknemers die verbonden zijn aan het beheer van de Vennootschap. De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2020 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

Toelichting 6. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)

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

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

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

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

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

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

Toelichting 7. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	2020	2019
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	2.035	3.462
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-23.393	-15.279
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-21.358	-11.817

De totale variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt € -21,4 miljoen waarvan € -0,1 miljoen toe te wijzen is aan de afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten.

De resterende daling van € 21,3 miljoen of 6,1% (bij een gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2019, exclusief investeringen en desinvesteringen) heeft betrekking op de huidige vastgoedportefeuille. Deze afname is het gevolg van enerzijds een daling van de geschatte markthuren voor alle toekomstige periodes en anderzijds een aanpassing van de rendementen. De aanpassing van de rendementen is te wijten aan een verminderde activiteit op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed door de COVID-19 pandemie en de negatieve berichten over retailers in moeilijkheden.

Toelichting 8. Ander portefeuilleresultaat

(€ duizenden)	2020	2019
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-617	-30
Totaal ander portefeuilleresultaat	-617	-30

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,6 miljoen in boekjaar 2020 en bestaat uit de spreiding van de huurkortingen die werden verstrekt aan de huurders. De stijging ten opzichte van vorig boekjaar is het gevolg van huurkortingen die in de loop van 2019 werden verstrekt. Deze huurkortingen worden gespreid in het winst- en verliesrekening opgenomen tot de eerste opzegmogelijkheid van de contracten.

Toelichting 9. Financieel resultaat

(€ duizenden)	2020	2019
Financiële opbrengsten	15	19
Netto intrestkosten met vaste interestvoet	-1.455	-1.520
Netto intrestkosten met variabele interestvoet	-229	-208
Overige intrestkosten	-17	-38
Andere financiële kosten	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	348	-289
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-794	866
Totaal financieel resultaat	-2.134	-1.172

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

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

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

(€ duizenden)	2020	2019
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-1.617	-1.587
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-84	-178
Totaal netto interestkosten	-1.701	-1.765

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

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

Voor het boekjaar 2020 is het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € -0,2 miljoen (€ -0,2 miljoen in 2019). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten. Gezien de huidige lage marktrente is een hypothetische daling van de rentetarieven met 1% momenteel niet realistisch.

Toelichting 10. Belastingen op het resultaat

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

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

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

Toelichting 11. Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Bewegingen van het aantal aandelen

	2020	2019
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen 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. De GVV dient ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uit te keren als vergoeding van het kapitaal:

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

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

De andere niet-monetaire bestanddelen bevatten in het enkelvoudig ander portefeuilleresultaat, de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en de variaties in de reële waarde van financiële activa.

Het EPRA resultaat, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium NV, bedraagt € 12,4 miljoen in 2020 ten opzichte van € 14,7 miljoen in 2019. Op basis van de GVV-wetgeving is Vastned Retail Belgium verplicht om minimaal € 4,2 miljoen uit te keren als dividend. De raad van bestuur van Vastned Retail Belgium stelt een bruto dividend van € 2,05 per aandeel voor. Dit komt neer op een totale dividenduitkering van € 10,4 miljoen.

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

Berekening van het resultaat per aandeel

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

Voorgesteld dividend per aandeel

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

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

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

Bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

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

(€ duizenden)	2020	2019
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	97.213	97.213
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	152.016	162.871
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9.734	-10.071
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Reserve voor het saldo van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-1.983	-1.694
Andere reserves	865	470

Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juni 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden

Portefeuilleresultaat	-20.467	-10.989
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IFRS 9) en van financiële vaste activa	-446	577
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	221.647	242.560

Eigen vermogen	235.033	258.285
Geplande dividenduitkering	10.411	14.728
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividend per aandeel (in €)	2,05	2,90
Eigen vermogen na dividenduitkering	224.622	243.557
Overblijvende reserve na uitkering	2.975	997

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

Toelichting 12. Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderings tabel

(€ duizenden)

	2020				2019			
	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
Balans op 1 januari	258.125	33.925	65.924	357.974	267.738	37.882	64.955	370.575
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	295	0	6	301	642	0	0	642
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwerving/aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.631	0	-6.644	-8.275	0	-2.351	0	-2.351
Gebruiksrechten (IFRS 16)	4	2	0	6	595	228	0	823
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.392	-3.917	-1.049	-21.358	-10.850	-1.834	969	-11.715
Balans op 31 december	240.401	30.010	58.237	328.648	258.125	33.925	65.924	357.974
OVERIGE INFORMATIE								
Investeringswaarde van het vastgoed	246.397	30.756	59.693	336.846	264.562	34.768	67.572	366.902

Op 31 december 2020 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (incl. IFRS 16 gebruiksrechten) van Vastned Retail Belgium € 328,6 miljoen (€ 358,0 miljoen). De afname van de reële waarde met € 29,4 miljoen ten opzichte van 31 december 2019 is het gecombineerde effect van:

- Investerings (€ 0,3 miljoen) in de bestaande vastgoedportefeuille.
- Desinvesteringen (€ -8,3 miljoen) van twee niet-strategische retaillocaties.
- Afname in de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (€ -21,3 miljoen). De afname is het gevolg van enerzijds een daling van de geschatte markthuren voor alle toekomstige periodes en anderzijds een aanpassing van de rendementen. De aanpassing van de rendementen is te wijten aan een verminderde activiteit op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed door de COVID-19 pandemie en de negatieve berichten over retailers in moeilijkheden.
- Afwaardering (€ -0,1 miljoen) van het IFRS 16 gebruiksrecht

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2020 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 336,1 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop. Het verschil van € 0,7 miljoen met de bovenstaande tabel is te verklaren door de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten.

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

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

IFRS 13

IFRS 13 '*Fair value measurement*' introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatievervalsing 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 informatievervalsing 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: Informatievervalsing*'.

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

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

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd aan reële waarde volgens niveau 3.

Waardering van vastgoedbeleggingen

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

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

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

De rendementen beschreven in het vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde bruto rendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2020 bedraagt 5,64% (5,50% op 31 december 2019).

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
Gemiddelde brutomarkthuur per m² (in €)	229	231
✓ Vlaanderen	224	231
✓ Wallonië	189	188
✓ Brussel	323	276
Gemiddeld brutorendement (in %)	5,6%	5,5%
✓ Vlaanderen	5,5%	5,5%
✓ Wallonië	7,7%	6,6%
✓ Brussel	4,9%	4,9%
Gemiddeld nettorendement (in %)	5,0%	5,1%
✓ Vlaanderen	4,9%	5,1%
✓ Wallonië	6,5%	5,8%
✓ Brussel	4,5%	4,7%
Geschatte huurwaarde (GHW): min-max (€)	6.500 – 1.000.000	6.500 – 1.000.000
✓ Vlaanderen	20.000 – 1.000.000	20.000 – 1.000.000
✓ Wallonië	6.500 – 195.000	6.500 – 245.000
✓ Brussel	42.000 – 650.000	34.000 – 650.000
Geschatte huurwaarde (GHW): gemiddelde (€)	147.371	148.769
✓ Vlaanderen	164.552	164.662
✓ Wallonië	67.755	74.061
✓ Brussel	262.409	220.519
Lange termijn leegstandshypothese (maanden)	6 tot 24	3 tot 24
✓ Vlaanderen	6 tot 24	3 tot 24
✓ Wallonië	6 tot 24	3 tot 24
✓ Brussel	6 tot 24	3 tot 24
Kapitalisatiefactor (yield)	5,7%	5,6%
✓ Vlaanderen	5,3%	5,3%
✓ Wallonië	6,7%	6,5%
✓ Brussel	5,2%	5,5%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	80.636	85.385
✓ Vlaanderen	58.909	60.693
✓ Wallonië	12.879	12.880
✓ Brussel	8.848	11.812
Leegstandspercentage (in %)	3,8%	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 5,64% naar

6,64% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € 49,4 miljoen of 15,1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 5% tot 33,5%. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 5,64% naar 4,64% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 70,7 miljoen of 21,6%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met 5% tot 23,5%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 18,5 miljoen naar € 17,5 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € 17,7 miljoen of 5,4%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,6% tot 30,1%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 18,5 miljoen naar € 19,5 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 17,7 miljoen of 5,4%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met 1,4% tot circa 27,1%.

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

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

De informatie die ter beschikking gesteld wordt aan de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de Property Administrator van de Vennootschap, alsook door de directie van de Vennootschap. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tijdens de desbetreffende periode.

Andere materiële vaste activa

(€ duizenden)

	2020	2019
Saldo per einde van het vorige boekjaar	665	488
Aankopen	15	6
Gebruiksrechten (IFRS 16)	3	329
Buitengebruikstellingen	0	-31
Afschrijvingen	-114	-127
Saldo per einde van het boekjaar	569	665

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

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

De zonnepanelen worden jaarlijks gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarbij de reële waarde van de zonnepanelen bepaald wordt door de toekomstige gegarandeerde opbrengsten uit groenestroomcertificaten, bij een

normaal aantal uren zonneshijn, te verdisconteren. De onafhankelijke vastgoeddeskundige houdt eveneens rekening met een normale onderhoudskost voor de bepaling van de reële waarde. Indien de reële waarde van de zonnepanelen lager is dan de boekwaarde zal overgegaan worden tot de verwerking van een bijzonder waardeverminderingverlies.

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

Toelichting 13. Financiële activa

(€ duizenden)	2020	2019
Deelneming EuroInvest Retail Properties	1.468	2.261
Totaal financiële activa	1.468	2.261

Financiële activa hebben betrekking op de deelneming van de Vennootschap in de perimetervenootschap EuroInvest Retail Properties NV. Deze deelneming wordt, op basis van IFRS 9 'Financiële instrumenten' gewaardeerd aan de reële waarde via de winst- en verliesrekening.

De daling van € 0,8 miljoen is een gevolg van de daling in de reële waarde van de onroerende goederen die worden aangehouden door Euroinvest Retail Properties. De daling in de reële waarde van de deelneming wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening van de Vennootschap onder de lijn 'Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa'.

Toelichting 14. Vlottende activa

Handelsvorderingen

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

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

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

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

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>(€ duizenden)</i>	2020	2019
Terug te vorderen belastingen	0	0
Vordering op verbonden vennootschappen	121	101
Overige vorderingen	785	0
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	906	101

Vorderingen op verbonden vennootschappen hebben betrekking op vorderingen ten opzichte van de perimetervennooschap EuroInvest Retail Properties.

Overlopende rekeningen

<i>(€ duizenden)</i>	2020	2019
Over te dragen financieringskosten	204	263
Verkregen opbrengsten: roerende voorheffing	13	16
Over te dragen kosten: overige	311	201
Totaal overlopende rekeningen	528	480

Toelichting 15. Eigen vermogen

Evolutie van het kapitaal

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

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt € 97.213.233,32 op 31 december 2020 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

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

Deze toelating geldt voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 27 april 2016, i.e. vanaf 2 juni 2016. Deze toelating geldt tot 2 juni 2021. De raad van bestuur zal op 28 april 2021 aan de aandeelhouders, tijdens een buitengewone algemene vergadering, de hernieuwing en vervanging van de machtiging van het toegestane kapitaal vragen. De raad van bestuur zal hiervoor een bijzonder verslag opmaken volgens artikel 7:199, lid 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het 'WVV'). Deze machtiging toegestane kapitaal zal opnieuw gevraagd worden voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van de statutenwijziging beslist door de algemene vergadering.

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

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten, dan wordt het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst, namelijk 'Uitgiftepremies'. Deze onbeschikbare rekening vormt net als het kapitaal een waarborg voor derden en de uitgiftepremies niet kunnen worden verminderd of afgeschaft behalve bij een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De raad van bestuur heeft in 2020 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging toegestane kapitaal.

Inkoop van eigen aandelen

De raad van bestuur was tot 2 juni 2019 gemachtigd om eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden, wanneer het noodzakelijk is om de Vennootschap een ernstig en dreigend nadeel te besparen. Deze bevoegdheid wordt door de aandeelhouder, via een bijzondere algemene vergadering, toegekend aan de raad van bestuur voor een periode van 3 jaar, te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van de statutenwijziging beslist door de algemene vergadering.

Kapitaalverhoging

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

Bovendien moet de Vennootschap rekening houden met de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen, zoals voorzien in de artikelen 26 en 27 van de GVV-Wet.

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

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

Kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 7:196 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Daarenboven moeten de volgende voorwaarden, in overeenstemming met artikel 26 §2 van de GVV-Wet, worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van
 - a) een nettowaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en
 - b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.
3. behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van

- de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het onder 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Bovenstaande is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Uitgiftepremies

(€ duizenden)

Datum	Verrichting	2020	2019
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
Totaal uitgiftepremies		4.183	4.183

Reserves

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

(€ duizenden)

Balans op 31 december 2018	159.930
Overboeking portefeuilleresultaat van de groep boekjaar 2018 naar reserves	-7.129
Balans op 31 december 2019	152.801
Overboeking portefeuilleresultaat van de groep boekjaar 2019 naar reserves	-11.847
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2019	1.418
Balans op 31 december 2019 restated volgens FSMA_2020_08 dd. 2/07/2020	142.372
Overboeking portefeuilleresultaat van de groep huidig boekjaar naar reserves	-21.975
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen huidig boekjaar	-4.133
Balans op 31 december 2020	116.264

Het verschil tussen de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (conform IAS 40 – ‘Vastgoedbeleggingen’) en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt onder deze rubriek opgenomen.

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt niet tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de Vennootschap. In de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Retail Belgium NV zal in overeenstemming met de FSMA-mededeling van 2 juli 2020 (*‘FSMA_2020_08 Uitkeringsplicht, resultaatverwerking en uitkeringsbeperking bij de Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen – aanbeveling’*) een tweede mutatieoverzicht van het eigen vermogen opmaken. Dit mutatieoverzicht zal de overboeking van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen reeds in het boekjaar zelf verrichten.

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

Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(€ duizenden)	2020	2019
Handelsschulden	18	88
Voorschotten ontvangen van huurders	507	363
Te ontvangen facturen	171	399
Op te stellen creditnota's	396	1
Andere kortlopende schulden	113	103
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.205	954

Handelsschulden en andere kortlopende schulden zijn met € 251.000 gestegen in vergelijking met vorig boekjaar. De stijging is voornamelijk het gevolg van de voorziening voor op te maken creditnota's (€ 396.000). Deze voorziening heeft betrekking op huurkijwitscheldingen die worden verstrekt naar aanleiding van de tweede sluiting van niet-essentiële winkels in november 2020. Een finaal akkoord voor deze huurkijwitscheldingen werd bekomen voor 31 december 2020 en de creditnota zelf werd uitgestuurd in januari 2021.

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

Andere kortlopende verplichtingen

(€ duizenden)	2020	2019
Te betalen dividenden	25	24
Waarborgen geïnd in faillissementen	0	34
Andere kortlopende verplichtingen	546	556
Totaal andere kortlopende verplichtingen	571	603

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

Overlopende rekeningen

(€ duizenden)	2020	2019
Toe te rekenen interestkosten	337	289
Toe te rekenen onroerende voorheffing	14	15
Toe te rekenen leegstandskosten	83	89
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	509	339
Totaal overlopende rekeningen	943	732

Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

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

Waarborgen inzake financiering

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

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

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

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

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

De bovenstaande tabel geeft een overzicht van de totale kredietfaciliteiten (€ 125,0 miljoen) waarover de Vennootschap beschikt. Deze tabel bevat een bedrag van € 32,9 miljoen aan beschikbare, niet-opgenomen, kredietlijnen (€ 26,6 miljoen op 31 december 2019). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een voorwaardelijke schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn.

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

(€ duizenden)	2020					2019				
	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal		< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
Variabel	500	11.850	0	12.350	13%	5.950	13.000	0	18.950	19%
Vastrentend	0	79.752	0	79.752	87%	0	79.454	0	79.454	81%
Totaal	500	91.602	0	92.102	100%	5.950	95.454	0	98.404	100%

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

Toelichting 18. 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).

(€ duizenden)	2020		2019			
Financiële instrumenten op actief	Cat.	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vaste Activa						
Financiële vaste activa	C	2	1.467	1.467	2.261	2.261
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	3	3	3	3
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	566	566	651	651
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	906	906	101	101
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	B	2	418	418	543	543
Financiële instrumenten op passief						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	92.405	92.405	93.405	93.405
• Kredietinstellingen	A	2	91.601	91.601	92.454	92.454
• Financiële leasing	A	2	804	804	951	951
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	2.031	2.031	2.379	2.379
Andere langlopende verplichtingen	A	2	175	175	151	151
Kortlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	656	656	6.104	6.104
• Kredietinstellingen	A	2	500	500	5.950	5.950
• Financiële leasing	A	2	156	156	154	154
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	1.205	1.205	959	959
Andere langlopende verplichtingen	A	2	571	571	603	603

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

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

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

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

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

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

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

Reële waarde van de financiële derivaten

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

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2020	Reële waarde 31/12/2019	
1	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725%	15.000	Nee	-352	-390
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375%	10.000	Nee	-258	-290
3	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	5.000	Nee	-127	-140
4	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520%	15.000	Nee	-370	-488
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	10.000	Nee	-339	-383
6	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	15.000	Nee	-585	-688
Totaal				70.000		-2.031	-2.379	

Beheer van de financiële risico's

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

Financieringsrisico

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

Ten aanzien van de langetermijnfinancieringen wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen bedraagt 3,5 jaar op 31 december 2020 ten opzichte van 4,5 jaar op 31 december 2019. Daarnaast werden de financieringsovereenkomsten afgesloten met vier verschillende Europese financiële instellingen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietlijnen die de Vennootschap ter beschikking heeft, wordt verwezen naar '*Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden*'.

Liquiditeitsrisico

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

Daarnaast dient de Vennootschap rekening te houden met een aantal convenanten die door de financiële instellingen worden opgelegd. De convenanten werden reeds besproken in '*Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden*'. De Vennootschap voldoet op 31 december 2020 aan alle vooropgestelde convenanten, waardoor er de Vennootschap in het komende jaar nog steeds gebruik kan maken van de kredietfaciliteiten.

Renterisico

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Op 31 december 2020 bestaat 64% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps of door vaste rentevoeten. De resterende 36% heeft een variabele rentevoet.

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

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietlijnen die de Vennootschap ter beschikking heeft, wordt verwezen naar '*Toelichting 9. Financieel resultaat*' en '*Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden*'.

Mutatieoverzicht van de schulden als gevolg van financieringsactiviteiten

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

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

Toelichting 19. Berekening schuldgraad

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

(€ duizenden)	Toel.	2020	2019
Langlopende financiële schulden	18	92.405	93.405
Andere langlopende verplichtingen		175	151
Kortlopende financiële schulden	18	656	6.104
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	1.205	969
Andere kortlopende verplichtingen	17	571	603
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		95.012	102.813
Totaal activa voor schuldgraadberekening		333.288	362.887
Schuldgraad		28,5%	27,9%

Toelichting 20. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar dochterondernemingen (zie toelichting 21) en haar bestuurders en directieleden.

Schulden aan verbonden ondernemingen

Op 31 december 2020 heeft Vastned Retail Belgium geen schulden aan verbonden ondernemingen.

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten 'Beheerskosten van het vastgoed' en 'Algemene kosten' (zie Toelichting 4 en 5). Voor de opsplitsing van deze vergoedingen verwijzen we naar het remuneratieverslag. De totale vergoeding wordt als volgt opgesplitst tussen de bestuurders en directieleden

(€ duizenden)	2020	2019
Bestuurders	65	65
Directieleden	458	420
Totaal	523	485

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

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

Toelichting 21. Lijst van de dochterondernemingen

Naam Vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelangen (€ duizenden)	
				2020	2019
<i>EuroInvest Retail Properties NV</i>	<i>Generaal Lemanstraat 74 2600 Berchem</i>	<i>BE 0479.506.731</i>	<i>100%</i>	0	0
Totaal minderheidsbelangen				0	0

Toelichting 22. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

(€ duizenden)

	2020	2019
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	63	58
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	0	0
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	1	3
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is	0	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	70	61

Toelichting 23. Voorwaardelijke verplichtingen

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

In eerste aanleg werd op 2 augustus 2019, door de Nederlandstalige ondernemingsrechtbank van Brussel, een vonnis geveld waarbij de Vennootschap niet aansprakelijk werd gesteld voor de stabiliteitsproblematiek. Ondertussen werd door diverse partijen reeds beroep aangetekend tegen deze beslissing. In de hangende procedure ten gronde worden thans tegen de Vennootschap vorderingen ingesteld (1) door de huurder van het naburige pand ten bedrage van € 0,2 miljoen in hoofdsom en (2) door ex-huurder Cool Cat Belgium NV ten bedrage van € 0,1 miljoen terwijl anderzijds door de Vennootschap een vordering wordt ingesteld tegen de aansprakelijke partijen.

Toelichting 24. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen materiële gebeurtenissen na balansdatum.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn: 200

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP 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	2,7	1,0	1,7
Deeltijds	1002	2,0		2,0
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE).....	1003	4,3	1,0	3,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	4.674	1.717	2.956
Deeltijds	1012	2.731		2.731
Totaal	1013	7.405	1.717	5.687
Personeelskosten				
Voltijds	1021	157.300	53.307	103.082
Deeltijds	1022	113.042		113.042
Totaal	1023	270.343	53.307	215.585
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	6.682	1.562	5.120

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	3,9	0,9	2,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren.....	1013	6.579	1.543	5.036
Personeelskosten	1023	380.537	57.719	322.819
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	5.950	1.403	4.547

**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	3	2	4,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	3	2	4,6
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	2	2	3,6
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211		1	0,8
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1	1	1,8
universitair onderwijs	1213	1		1,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	3	2	4,6
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,3	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	711	
Kosten voor de vennootschap	152	24.577	

TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	1		1,0
210	1		1,0
211			
212			
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoeslag

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305			
310			
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343			
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de vennootschap	5803	20	5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	20	58132	
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	1	5831	1
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	4	5832	6
Nettokosten voor de vennootschap	5823	338	5833	503
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	