

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 Belgium**

Rechtsvorm: **NV**

Adres: **Generaal Lemanstraat**

Nr.: **74**

Postnummer: **2600**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Land: **België**

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

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer **0431.391.860**

DATUM **7/05/2021** 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 **27/04/2022**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2021** tot **31/12/2021**

Vorig boekjaar van **1/01/2020** tot **31/12/2020**

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

Deraedt Peggy

Mecklenburglaan 57, 3061 BD Rotterdam, Nederland

Functie : Bestuurder

Mandaat : 28/04/2021- 30/04/2025

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 : 27/04/2022- 30/04/2025

Cuvelier Lieven

Kapellenhoflaan 19, 2980 Zoersel, België

Functie : Bestuurder

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

Ruysen Ludo

Kreethoeveweg 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.



Enkelvoudige jaarrekening

31 december 2021

Inhoudsopgave

Enkelvoudige winst- en verliesrekening	3
Enkelvoudig globaalresultaat	4
Enkelvoudige balans	5
Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen	7
Enkelvoudig kasstroomoverzicht	9
Toelichtingen bij de enkelvoudige jaarrekening	10
Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving	10
Toelichting 2. Gesegmenteerde informatie	20
Toelichting 3. Vastgoedresultaat	22
Toelichting 4. Vastgoedkosten	25
Toelichting 5. Algemene kosten	28
Toelichting 6. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	30
Toelichting 7. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	31
Toelichting 8. Ander portefeuilleresultaat	31
Toelichting 9. Financieel resultaat	32
Toelichting 10. Belastingen op het resultaat	33
Toelichting 11. Aantal aandelen en resultaat per aandeel	34
Toelichting 12. Vaste activa	36
Toelichting 13. Financiële activa	40
Toelichting 14. Vlottende activa	41
Toelichting 15. Eigen vermogen	42
Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen	46
Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden	47
Toelichting 18. Financiële Instrumenten	49
Toelichting 19. Berekening schuldgraad	52
Toelichting 20. Verbonden partijen	53
Toelichting 21. Lijst van de dochterondernemingen	53
Toelichting 22. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	54
Toelichting 23. Voorwaardelijke verplichtingen	54
Toelichting 24. Gebeurtenissen na balansdatum	54

Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(€ duizenden)	Toel.	2021	2020
Huurinkomsten	3	16.734	16.623
Met verhuur verbonden kosten	3	269	-411
NETTOHUURRESULTAAT		17.003	16.212
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	1.149	1.209
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	-1.149	-1.209
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		146	193
VASTGOEDRESULTAAT		17.149	16.405
Technische kosten	4	-289	-559
Commerciële kosten	4	-275	-166
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	4	-109	-116
Beheerskosten van het vastgoed	4	-973	-916
Andere vastgoedkosten	4	-47	-76
Vastgoedkosten		-1.693	-1.833
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		15.456	14.572
Algemene kosten	5	-890	-496
Andere operationele opbrengsten en kosten		31	8
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		14.597	14.084
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	6	362	1.508
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	-10.118	-21.358
Ander portefeuilleresultaat	8	54	-617
OPERATIONEEL RESULTAAT		4.895	-6.383
Financiële opbrengsten	9	23	15
Netto interestkosten	9	-1.600	-1.701
Andere financiële kosten	9	-3	-2
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IFRS 9)	9	828	348
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	9	-51	-794
Financieel resultaat		-803	-2.134
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		4.092	-8.517
Vennootschapsbelasting	10	4.092	-7
Belastingen		0	-7
NETTORESULTAAT		4.092	-8.524

Toelichting:

EPRA resultaat	11	13.017	12.388
Portefeuilleresultaat	6-7-8	-9.702	-20.467
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IFRS 9) en van financiële vaste activa		777	-446

RESULTAAT PER AANDEEL	Toel.	2021	2020
Aantal dividendgerechtigde aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	11	0,81	-1,68
Verwaterd nettoresultaat (€)	11	0,81	-1,68
EPRA resultaat (€)	11	2,56	2,44

Enkelvoudig globaalresultaat

(€ duizenden)	2021	2020
Nettoresultaat	4.092	-8.524
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	4.092	-8.524

Resultaatverwerking

(€ duizenden)	2021	2020
Nettoresultaat	4.092	-8.524
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
<ul style="list-style-type: none"> Boekjaar Realisatie vastgoed 	10.064	21.975
	-362	-1.508
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	-828	-348
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de andere reserves	30	772
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	12.996	12.367
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-1.823	-1.956
Vergoeding van het kapitaal	11.173	10.411

Enkelvoudige balans

ACTIVA (€ duizenden)

Vaste activa

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

Toel.	31.12.2021	31.12.2020
-------	------------	------------

	314.903	330.870
	137	183
12	312.801	328.648
12	545	569
13	1.417	1.467
	3	3

Vlottende activa

Handelsvorderingen
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa
Kas en kasequivalenten
Overlopende rekeningen

	2.648	2.418
14	1.914	566
14	136	906
	208	418
	390	528

TOTAAL ACTIVA

317.551	333.288
----------------	----------------

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (€ duizenden)

Eigen vermogen

Kapitaal
Uitgiftepremies
Reserves
Nettoresultaat van het boekjaar

Toel.	31.12.2021	31.12.2020
-------	------------	------------

	228.714	235.033
15	97.213	97.213
15	4.183	4.183
	123.226	142.161
	4.092	-8.524

Verplichtingen

Langlopende verplichtingen

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

	88.837	98.255
	84.325	94.611
17	82.943	92.405
	82.269	91.601
	674	804
18	1.203	2.031
	179	175

Kortlopende verplichtingen

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

	4.512	3.644
	269	269
17	169	656
	0	500
	169	156
16	465	1.205
16	567	571
16	3.042	943

TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

317.551	333.288
----------------	----------------

SCHULDGRAAD

Schuldgraad (max. 65%)

31.12.2021	31.12.2020
26,6%	28,5%

NETTOWAARDE PER AANDEEL (in €)

Nettowaarde (reële waarde)

Nettowaarde (investeringswaarde)

EPRA NRV

EPRA NTA

EPRA NDV

31.12.2021	31.12.2020
45,04	46,28
46,57	47,89
46,81	48,29
45,25	46,64
45,04	46,28

Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves					Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed		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		-1.694	469	996	152.572	4.317	258.285
Globaalresultaat 2020									-8.524	-8.524
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2019:</u>										
- Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-11.847					-11.847	11.847	0
- Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					-289			-289	289	0
- Verkopen 2019: impact gerealiseerd resultaat						858		858	-858	0
- Herwaardering perimetervennootschappen						865		865	-865	0
- Toewijziging overgedragen resultaat							2	2	-2	0
<u>Overige mutaties impact reserves</u>										
- Verkopen 2019: impact reserves			1.418			-1.418				
- Verkopen 2020: impact reserves			-4.133			4.133				
Dividend boekjaar 2019									-14.728	
Balans op 31 december 2020	97.213	4.183	138.239		-1.983	4.907	998	142.161	-8.524	235.033
Globaalresultaat 2021									4.092	4.092
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2020:</u>										
- Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-21.975					-21.975		0
- Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					348			348		0
- Verkopen 2020: impact gerealiseerd resultaat						1.508		1.508		0
- Herwaardering perimetervennootschappen						-772		-772		0
- Toewijziging overgedragen resultaat							1.956	1.956		0
- <u>Overige mutaties impact reserves</u>										
- Verkopen 2021: impact reserves			-2.390			2.390				
Dividend boekjaar 2020									-10.411	-10.411
Balans op 31 december 2021	97.213	4.183	113.874		-1.635	8.033	2.954	123.226	4.092	228.714

Op basis van de FSMA-mededeling FSMA_2020_08, dd.2/07/2020 omtrent 'Uitkeringsplicht, resultaatsverwerking en uitkeringsbeperking bij Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen– aanbevelingen' heeft de Vennootschap eveneens een toelichting opgenomen bij de enkelvoudige jaarrekening die een staat van het eigen vermogen geeft voor dividenduitkering maar na resultaatverwerking, inclusief een rubriek "voorgestelde vergoeding van het kapitaal". Aangezien de resultaatverwerking pas verricht wordt na de goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders, stemmen de totale reserves momenteel nog niet overeen met de totale reserves op balansdatum.

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves					Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	Totaal eigen vermogen	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed		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
<i>(€ duizenden)</i>										
Balans op 31 december 2019	97.213	4.183	142.371		-1.983	775	998	142.161	14.728	258.285
Dividend boekjaar 2019									-14.728	-14.728
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2020 m.u.v. dividend:</u>										
- Resultaat 2020									-8.524	-8.524
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			-21.975					-21.975	21.975	
- Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					348			348	-348	
- Verkopen 2020: impact gerealiseerd resultaat						1.508		1.508	-1.508	
- Herwaardering perimetervenootschappen						-772		-772	772	
- Toewijziging overgedragen resultaat							1.956	1.956	-1.956	
<u>Overige mutaties impact reserves</u>										
- Verkopen 2020: impact reserves			-4.133			4.133				
Balans op 31 december 2020	97.213	4.183	116.263		-1.635	5.644	2.954	123.226	10.411	235.033
Dividend boekjaar 2020									-10.411	-10.411
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2021 m.u.v. dividend:</u>										
Resultaat 2021									4.092	4.092
Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			-10.064					-10.064	10.064	
- Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					828			828	-828	
- Verkopen 2021: impact gerealiseerd resultaat						362		362	-362	
- Herwaardering perimetervenootschappen						-30		-30	30	
- Toewijziging overgedragen resultaat							1.823	1.823	-1.823	
<u>Overige mutaties impact reserves</u>										
- Verkopen 2021: impact reserves			-2.390			2.390				
Balans op 31 december 2021	97.213	4.183	103.809		-807	8.366	4.277	116.145	11.173	228.714

Enkelvoudig kasstroomoverzicht

(€ duizenden)

	Toel.	2021	2020
KAS & KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR			
		418	543
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		14.164	11.704
Operationeel resultaat		4.895	-6.384
Betaalde interesten		-1.615	-1.586
Andere niet-operationele elementen		798	-440
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		9.113	20.459
Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		645	268
Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	6	-362	-1.508
Winst op verkoop andere niet-financiële activa		-22	0
Spreiding van huurkortingen en -voordelen toegekend aan huurders	8	54	-617
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	9.628	21.254
Ander portefeuilleresultaat	8	-54	617
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	17	51	793
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IFRS 9)	9	-828	-348
Overige niet-kasstroomverrichtingen		1	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		973	-345
Beweging van activa			
Handelsvorderingen		-1.348	85
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		770	-805
Overlopende rekeningen		138	-143
Beweging van verplichtingen			
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-740	246
Andere kortlopende verplichtingen		-4	-32
Overlopende rekeningen		2.157	304
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		6.066	9.349
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa	12	-47	-38
Buitengebruikstelling in materiële vaste activa		22	0
Investering in bestaande vastgoedbeleggingen	12	-117	-301
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		-4	-95
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	6	6.212	9.783
Opbrengsten uit de verkoop van andere vaste activa		0	0
Ontvangen dividenden		0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-20.441	-21.178
Terugbetaling van leningen	18	-12.500	-8.178
Opname van leningen	18	2.668	1.875
Terugbetaling van leasings	18	-202	-171
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		4	24
Betaling van dividenden		-10.411	-14.728
KAS & KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR			
		207	418

Bedrijfsactiviteiten

Investeringsactiviteiten

Financieringsactiviteit

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 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 2021, eindigend op 31 december 2021, werd op 16 maart 2022 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 27 april 2022.

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 consistent toegepast voor alle gepresenteerde periodes in deze enkelvoudige jaarrekening. Grondslagen voor financiële verslaggeving die niet van toepassing zijn in de nabije toekomst werden verwijderd. Indien deze grondslagen alsnog van toepassing worden, dan zullen deze opnieuw opgenomen worden in latere boekjaren. Daarnaast heeft de Vennootschap de waarderingsregels voor huurkijwitscheldingen naar aanleiding van de COVID-19 pandemie en de verwerking van huurkortingen verder uitgewerkt.

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

Verklaring van overeenstemming

De enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium NV wordt opgesteld in overeenstemming met de ‘*International Financial Reporting Standards*’ (IFRS), zoals uitgevaardigd door de ‘*International Accounting Standards Board*’ (IASB) en aanvaard door de Europese Unie tot en met 31 december 2021. De toepassing van de IFRS-standaarden werd eveneens geïmplementeerd in de GVV-wetgeving.

Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing vanaf 1 januari 2021

Volgende (aangepaste) standaarden en interpretaties zijn voor Vastned Belgium van toepassing vanaf 1 januari 2021, maar hebben geen significante invloed op de enkelvoudige jaarrekening 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 heeft geen invloed op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned 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 heeft geen invloed op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.

- IFRS 16 (Aanpassing) '*Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021*' (ingangsdatum 1 april 2021). Deze aanpassing voorziet een verlenging van de toepassingsperiode met één (1) jaar.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2021

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

- 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 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 en worden uitgesloten tenzij zij uitdrukkelijk ten laste van de tegenpartij zijn. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2022. Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned 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 vallen. 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 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 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 vereffing van de schuld uit te stellen;
 - Dat een recht tot uitstel moet bestaan op het einde van het boekjaar;
 - Dat de classificatie van de schuld niet geïmpacteerd wordt door de kans dat een entiteit haar recht tot uitstel zal gebruiken; en
 - Dat enkel indien een ingebed derivaat in een converteerbare schuld een eigenvermogensinstrument is indien de voorwaarden van de schuld geen impact op de classificatie zouden hebben.
 Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023. Deze aanpassing zal geen materiële invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned 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. 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 Belgium.

- IAS 1 (Aanpassing) *'Presentatie van de Jaarrekening'* en IFRS Practice Statement 2 *'Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving'* (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassingen omvatten een aantal kleine aanpassingen om de toelichting met betrekking tot de grondslagen voor financiële verslaggeving te verbeteren, zodanig dat deze toelichting nuttigere informatie verschaft aan de gebruikers van de jaarrekening. De aanpassingen aan IAS 1 verplichten ondernemingen om hun materiële grondslagen voor financiële verslaggeving openbaar te maken in plaats van hun belangrijke grondslagen. De aanpassingen in IFRS Practice Statement 2 voorzien in richtlijnen voor de toepassing van het materialiteitsconcept op de toelichtingen bij de jaarrekening. Vastned Belgium heeft reeds een eerste aanpassing aangebracht aan de grondslagen voor financiële verslaggeving en zal dit verder verfijnen van zodra deze standaard van toepassing wordt.
- IAS 8 (Aanpassing) *'Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen'* (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassingen verduidelijken hoe ondernemingen wijzigingen in grondslagen voor financiële verslaggeving moeten onderscheiden van wijzigingen in schattingen. Het onderscheid is belangrijk omdat wijzigingen in schattingen alleen prospectief worden toegepast op toekomstige transacties en andere toekomstige gebeurtenissen, terwijl wijzigingen in grondslagen voor financiële verslaggeving doorgaans ook retroactief toegepast worden op transacties in het verleden en andere gebeurtenissen in het verleden. Deze aanpassing zal geen materiële invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.
- IAS 12 (Aanpassing) *'Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie'* (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassingen verduidelijken hoe ondernemingen uitgestelde belastingen op transacties zoals leaseovereenkomsten en ontmantelingsverplichtingen moeten verwerken. IAS 12 Inkomstenbelastingen specificeert hoe een onderneming winstbelastingen, inclusief uitgestelde belastingen, verwerkt. Onder bepaalde voorwaarden zijn ondernemingen vrijgesteld van het opnemen van uitgestelde belastingen wanneer zij voor het eerst activa of passiva opnemen. Voorheen was er enige onzekerheid over de vraag of deze vrijstelling van toepassing was op transacties zoals leaseovereenkomsten en ontmantelingsverplichtingen, transacties waarbij ondernemingen zowel een actief als een passiva opnemen. De aanpassingen verduidelijken dat de vrijstelling niet van toepassing is en dat ondernemingen uitgestelde belastingen op dergelijke transacties moeten opnemen. Het doel van de aanpassingen is om de diversiteit in rapportering over uitgestelde belastingen op lease- en ontmantelingsverplichtingen te verminderen. Deze aanpassing zal geen materiële invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned 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 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 Belgium wordt op driemaandelijke basis 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 Belgium wordt op maandelijkse basis geschat door de financiële instelling die het financieel derivaat heeft uitgegeven. De waardering van financiële derivaten is opgenomen in *'Toelichting 17. Financiële instrumenten'*.

c) Geschillen

De vennootschap is, en kan in de toekomst, verwickeld zijn in gerechtelijke procedures. Vastned Belgium is op 31 december 2021 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.

Vastgoedresultaat

Algemeen

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 en de andere inkomsten en kosten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

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

Huurleningen en -voordelen

Toegekende huurleningen en -voordelen worden in mindering van de huurinkomsten verwerkt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract (wettelijke periode van drie (3) jaar). Hierdoor worden de huurleningen en -voordelen (incentives) gespreid in de winst- en verliesrekening opgenomen.

De werkelijke kasstromen worden met andere woorden tegengeboekt en vervangen door een spreiding van de huurleningen en -voordelen.

Aangezien de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, ook rekening houden met huurleningen en -voordelen, wordt een correctie aangebracht in het 'Ander portefeuilleresultaat' om een correcte presentatie van het portefeuilleresultaat te bekomen.

Huurkijtscheldingen

Huurkijtscheldingen worden door de Vennootschap aanzien als een *'forgiveness of past lease payments that is an extinguishment of the operating lease receivable'* waarop de principes van IFRS 9 *'Financiële instrumenten'* van toepassing zijn.

Volgens IFRS 9 wordt een waardevermindering voor verwachte kredietverliezen verwerkt op het einde van elke rapporteringsperiode. Deze waardevermindering wordt volgens het GVV-KB, Bijlage C, gepresenteerd onder de rubriek *'Met verhuur verbonden kosten'*.

Op het moment dat een huurkijtschelding wordt toegekend aan de huurders, voor de periode van sluiting, wordt een overeenkomst afgesloten tussen de huurder en Vastned Belgium. Vervolgens wordt een kredietnota opgemaakt vanuit Vastned Belgium naar de huurder. Deze kredietnota wordt in mindering van de huurinkomsten verwerkt en wordt aanzien als een negatieve variabele lease betaling die in mindering van de huurinkomsten verwerkt wordt. De voorziening voor verwachte kredietverliezen wordt tegen geboekt op het moment dat de negatieve variabele leasebetaling wordt verwerkt.

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 vier (4) keer per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

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

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

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

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

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

IFRIC 21 – *Levies* (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 zoals blijkt uit de winst- en verliesrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

Voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel wordt het nettoresultaat dat aan de gewone aandeelhouders toekomt en het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering kunnen leiden.

Immateriële vaste activa

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

Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur die kan schommelen tussen 3 jaar en 5 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 vastgoedvennootschap worden opgeslorpt, maakt deel uit van deze aanschaffingswaarde.

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

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 de prijs die zou worden ontvangen om een gebouw te verkopen in een regelmatige transactie, tussen goed geïnformeerde partijen, op de waarderingsdatum. Hierbij wordt eveneens verwezen naar de principes van IFRS 13 'Waardering tegen reële waarde'. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten. Aldus wordt de reële waarde verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten af te trekken.

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

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

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van 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

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 Crombrughe (de Crombrughe & 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.

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 vijf (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*'.

Aanhouden van vastgoed en waarderingproces

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van 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*'.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de rubriek XVI '*Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen*'.

Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of het verlies te bepalen.

Bij de resultaatsbestemming van het daaropvolgende jaar worden deze gerealiseerde winsten of verliezen toegewezen aan de beschikbare reserves. In het jaar van de verkoop worden de historische reserves, die in het verleden werden verwerkt onder de rubriek '*b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed*' overgeboekt naar de beschikbare reserves.

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.

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".

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

waardevermindingsverliezen worden opgenomen in de winst-en verliesrekening voor geschatte niet realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardevermindingsverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige, geschatte kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

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.

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

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).

Afgeleide financiële instrumenten

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.

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 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 feitelijk 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 Belgium maakt gebruik van de geografische regio voor de rapportering per segment. Deze segmenteringsbasis geeft de drie (3) geografische markten weer waarbinnen de Vennootschap actief is: Vlaanderen, Brussel en Wallonië. De Vennootschap heeft ervoor gekozen om de geografische regio's niet verder uit te splitsen (vb. Vlaanderen uitsplitsen in Antwerpen, Gent en Brugge). Dit is te verklaren door het feit dat de Chief Operating Decision Maker geen beslissingen neemt op deze afzonderlijke steden.

De categorie 'corporate' omvat alle niet aan een segment toewijsbare opbrengsten en kosten die door de Vennootschap gedragen worden.

Winst- en verliesrekening per segment

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING (€ duizenden)	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Corporate		Totaal	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Huurinkomsten	12.206	11.700	1.872	2.012	2.656	2.911	0	0	16.734	16.623
Met verhuur verbonden kosten	302	-323	-14	-76	-20	-11	0	0	268	-410
NETTOHUURRESULTAAT	12.508	11.377	1.858	1.936	2.636	2.900	0	0	17.002	16.213
Met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	122	164	24	25	0	4	0	0	146	193
VASTGOEDRESULTAAT	12.630	11.541	1.882	1.961	2.636	2.904	0	0	17.148	16.406
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	11.519	10.268	1.633	1.646	2.305	2.657	-859	-488	14.598	14.083
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	195	-31	167	0	0	1.539	0	0	362	1.508
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.475	-16.392	-1.425	-3.917	782	-1.049	0	0	-10.118	-21.358
Ander portefeuilleresultaat	43	-415	-56	-6	67	-195	0	0	54	-616
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	2.282	-6.570	319	-2.277	3.154	2.952	-859	-488	4.896	-6.383
Financieel resultaat	-11	-11	-2	-3	0	0	-791	-2.120	-804	-2.134
Belastingen	0	0	0	0	0	0	0	-7	0	-7
NETTORESULTAAT	2.271	-6.581	317	-2.280	3.154	2.952	-1.650	-2.615	4.092	-8.524

De belangrijkste wijzigingen in de geografische winst- en verliesrekening worden als volgt verklaard:

- Het nettohuurresultaat stijgt het sterkst in Vlaanderen, aangezien huurkijwitscheldingen naar aanleiding van de COVID-19 pandemie in beperkte mate werden toegekend. Daarentegen daalt het nettohuurresultaat in Brussel ten opzichte van vorig boekjaar, een gevolg van de verhoogde leegstand doorheen het jaar. Op 31 december 2021 is de volledige portefeuille in Brussel verhuurd.
- De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn het meest negatief in Vlaanderen, aangezien de reële waarde van een aantal grote (> 1.000m²) winkelpanden onder druk staat. Daartegen staat een toename in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Brussel, aangezien de winkelpanden van Vastned Belgium gelegen zijn in winkelstraten die aan belang winnen (vb. Elsensesteenweg).
- De financiële resultaten worden, met uitzondering van de IFRS 16 interesten, toegewezen aan het corporate segment aangezien Vastned Belgium leningen heeft afgesloten voor de volledige portefeuille en niet voor individuele winkelpanden.

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 vastgoed⁴

Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)

Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Reële waarde van het vastgoed	226.992	240.401	26.791	30.010	59.019	58.237	312.802	328.648
• Waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	117	295	0	0	0	6	117	301
• Waarvan aankopen / verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0
• Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	4.054	1.631	1.795	0	0	6.644	5.849	-8.275
Investeringswaarde van vastgoed ⁴	232.664	246.397	27.458	30.756	60.494	59.693	320.616	336.846
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	56.359	58.909	10.879	12.879	8.848	8.848	76.086	80.636
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	99,7%	98,0%	95,5%	91,0%	100,0%	92,3%	99,3%	96,2%

⁴ Inclusief de investeringswaarde van de IFRS 16 gebruiksrechten

Toelichting 3. Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

(€ duizenden)	2021	2020
Huur	17.651	19.064
Variabele negatieve leasevergoedingen	-285	-1.696
Huurkortingen	-684	-773
Vergoeding voor vroegtijdige verbroken huurcontracten	53	28
Totaal huurinkomsten	16.735	16.623

De huurinkomsten bevatten huren⁵ en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals 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 2021 zijn de huurinkomsten licht gestegen met gedaald met € 0,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze stijging is het resultaat van verschillende effecten. Enerzijds dalen de huurinkomsten door de verkoop van niet-strategische winkelpanden en door de (her)verhuring aan lagere huurvoorwaarden. Anderzijds stijgen de huurinkomsten door het in beperktere mate toekennen van COVID-19 huurkijtscheldingen en de indexatie van de huurprijzen. Daarnaast kwam de erfpachtovereenkomst voor het gebouw in Drogenbos ten einde. Dit had tot gevolg dat de huurovereenkomst werd overgedragen van EuroInvest Retail Properties naar Vastned Belgium.

Door de verkoop van niet-strategische winkelpanden daalden de huurinkomsten in 2021 met € -0,7 miljoen. Deze daling heeft voor € -0,5 miljoen betrekking op een niet-strategisch retailpark in Schaarbeek en een solitaire baanwinkel in Balen (beide verkocht eind december 2020), en voor € -0,2 miljoen op de verkoop van drie (3) niet-strategische retailpanden (Boechout, Grivegnée en Leopoldsburg) in 2021.

De (her)verhuring aan lagere huurvoorwaarden resulteerde in een daling in de huurinkomsten ter waarde van € -1,0 miljoen. Deze daling heeft voor € -0,6 miljoen betrekking op de hernieuwing van handelshuurovereenkomsten in 2020 en voor € -0,4 miljoen op het afsluiten van huurovereenkomsten met nieuwe huurders aan lagere huurvoorwaarden.

Huurkijtscheldingen werden in 2021 in zeer beperkte mate toegekend, waardoor de huurinkomsten stijgen met € 1,4 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. In 2021 werden variabele negatieve leasevergoedingen ter waarde van € 0,3 miljoen verwerkt naar aanleiding van de COVID-19 pandemie. Hiervan was € 0,1 miljoen gerelateerd aan de sluiting van niet-essentiële winkels in november 2020. Dit bedrag werd in 2020 voorzien onder de '*met verhuur verbonden kosten*'. Hierdoor is de impact van huurkijtscheldingen in 2021 beperkt tot € 0,2 miljoen.

Tot slot werden er éénmalige vergoedingen ontvangen ter waarde van € 0,1 miljoen als gevolg van de vroegtijdige verbreking van huurovereenkomsten en stegen de huurinkomsten met € 0,2 miljoen door de indexatie van de huurovereenkomsten.

Vastned Belgium heeft met een beperkt aantal huurders een huurovereenkomst met een variabele vergoeding afgesproken. In deze overeenkomsten is gespecificeerd dat de huurders een minimale nominale huur betalen. Bovenop deze minimale nominale huur zal de huurder een bepaald percentage van een voorafgedefinieerde jaaromzet (van de retailer) betalen. Deze vergoeding is enkel van toepassing op het moment dat de voorafgedefinieerde drempels worden overschreden. In boekjaar 2021 en 2020 werden de drempels niet overschreden, waardoor Vastned Belgium geen variabele vergoedingen erkende.

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 (54% in 2020) en bestaan uit vooraanstaande bedrijven in hun sector en die een onderdeel zijn van internationale

⁵ Handelshuurovereenkomsten worden op basis van IFRS 16 aanzien als 'operationele leaseovereenkomsten'.

concerns. De belangrijkste huurder (Hennes & Mauritz – hierna 'H&M') vertegenwoordigt 18,8% van de huurinkomsten (18,2% in 2020). Op 31 december 2021 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M 17,9% van de enkelvoudige activa van de Vennootschap.

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomst. Hierbij is rekening gehouden met de bij wet aan huurder toegekende opzegmogelijkheid⁶ na afloop van de lopende driejaarlijkse periode. Bijgevolg worden er geen huurinkomsten weergegeven voor een periode van meer dan drie (3) jaar, tenzij het betrekking heeft op huurovereenkomsten die in de loop van 2022 ingaan.

(€ duizenden)	2021	2020
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	16.232	16.709
Tussen één jaar en twee jaar	10.562	11.101
Tussen twee jaar en drie jaar	5.144	4.164
Tussen drie jaar en vier jaar	851	216
Tussen vier jaar en vijf jaar	9	0
Meer dan vijf jaar	0	0
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	32.798	32.190

De toekomstige minimum huurinkomsten, rekening houdende met de eerste opzegmogelijkheid, zijn gestegen met € 0,6 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze stijging is het gecombineerd effect van het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 6,2 miljoen), de verkoop van drie niet-strategische panden (€ -0,5 miljoen), het vertrek of faling van huurders in 2021 (€- 1,0 miljoen) en het cyclische effect van de opzegmogelijkheid (€ -4,1 miljoen). Daarnaast zorgde de overdracht van het pand in Drogenbos voor een verdere toename van de toekomstige minimum huurinkomsten (€ 0,2 miljoen) binnen Vastned Belgium. De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 2,4 jaar ten opzichte van 2,2 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 € 93,2 miljoen (€ 81,7 miljoen op 31 december 2020). Deze stijging van € 11,5 miljoen is het gecombineerd effect van het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 23,1 miljoen), de verkoop van drie (3) niet-strategische panden (€ -1,6 miljoen), het vertrek of faling van huurders in 2021 (€- 3,1 miljoen), de overdracht van het pand in Drogenbos (€ 0,7 miljoen) en het cyclische effect van de opzegmogelijkheid (€ -6,9 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 6,9 jaar ten opzichte van 6,3 jaar op het einde van vorig boekjaar.

Met verhuur verbonden kosten

(€ duizenden)	2021	2020
Ontvangen / (te betalen) huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	4	44
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-100	-455
Terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen	364	0
Totaal met verhuur verbonden kosten	268	-411

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 terugname van waardeverminderingen op handelsvordering die in een voorgaande periode werden verwerkt.

⁶ 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.

Op 31 december 2021 werd een bedrag van € 0,3 miljoen verwerkt onder de met verhuur verbonden kosten. Deze opbrengst is een gevolg van de terugname van de waardeverminderingen die op 31 december 2020 werden verwerkt naar aanleiding van de verplichte sluiting van niet-essentiële winkels in november 2020. Deze terugname is het gevolg van het definitief toekennen van de huurkijtscheldigen die op dat moment in mindering van de huurinkomsten worden verwerkt.

De daling in de ontvangen erfpachtvergoedingen is een gevolg van de erfpachtovereenkomst, voor het pand in Drogenbos, die ten einde is gekomen in 2022.

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

(€ duizenden)	2021	2020
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	32	21
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.117	1.188
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.149	1.209
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-32	-21
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.117	-1.188
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.149	-1.209
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

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

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

Toelichting 4. Vastgoedkosten

Technische kosten

(€ duizenden)	2021	2020
Recurrente technische kosten	-93	-97
Verzekeringspremies	-99	-103
Recuperatie verzekeringspremies	6	6
Niet-recurrente technische kosten	-196	-462
Groot onderhoud	-205	-462
Schadegevallen	0	0
Vergoeding van schadegevallen door verzekering	9	0
Totaal technische kosten	-289	-559

De technische kosten omvatten onderhoudskosten en verzekeringspremies.

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

In boekjaar 2021 werden een aantal renovaties uitgevoerd aan daken en parkings. De onderhoudskosten lagen in 2021 lager dan voorzien, aangezien een aantal renovaties werd verschoven naar 2022. In boekjaar 2020 werden twee (2) grote dakrenovaties uitgevoerd.

Commerciële kosten

(€ duizenden)	2021	2020
Makelaarscommissies	-154	-28
Publiciteitskosten	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-121	-138
Totaal commerciële kosten	-275	-166

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

De toename in de commerciële kosten is het resultaat van de verhoogde verhuuractiviteit.

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

(€ duizenden)	2021	2020
Leegstandslasten van het boekjaar	-54	-80
Onroerende voorheffing leegstand	-66	-60
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	11	24
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-109	-116

Vastned 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 2021 werd voor € 11.000 aan onroerende voorheffing gerecupereerd.

ONDANKS DE TOENAME VAN DE BEZETTINGSgraad (van 96,2% op 31 december 2020 naar 99,3% op 31 december 2021) is er een lichte toename zichtbaar in de onroerende voorheffing voor leegstaande units. Dit is een gevolg van het feit dat verschillende huurcontracten in het tweede semester van 2021 zijn ingegaan en er dus verhoogde leegstandskosten waren in de eerste helft van 2021.

Beheerskosten van het vastgoed

(€ duizenden)	2021	2020
Externe beheersvergoedingen	-	-12
Vastgoeddeskundigen	-143	-147
Personeelsbeloningen	-154	-159
<i>Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)</i>	-102	-88
<i>Sociale zekerheid</i>	-26	-26
<i>Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding</i>	-4	-3
<i>Overige personeelskosten</i>	-22	-42
Bezoldiging leden Executive Committee	-250	-241
Bezoldiging bestuurders	-33	-32
Advies- en controlekosten	-175	-184
<i>Advocaten</i>	-28	-32
<i>Externe dienstverstrekkers</i>	-140	-124
<i>Consultants</i>	-7	-28
Autokosten	-17	-18
Huisvestingskosten	-40	-44
Kantoorkosten	-162	-113
<i>Informatica</i>	-126	-81
<i>Overige kantoorkosten</i>	-36	-32
Doorrekening beheersvergoedingen	26	45
Overige beheerskosten	-24	-11
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-976	-916

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 leden van het Executive Committee 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 2021 en 2020. De leden van het Executive Committee, verbonden door een managementovereenkomst, en de externe dienstverstrekkers worden niet aangezien als een werknemer verbonden aan het beheer van het patrimonium.

Vastned 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 2021 heeft de Vennootschap € 4.000 gestort aan de verzekeringsmaatschappij voor de werknemers die verbonden zijn aan het beheer van het patrimonium. De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2021 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

De volgende verdeelsleutel wordt toegepast voor de verdeling van de beheerskosten van het vastgoed:

- Bezoldiging bestuurders: 50% van de jaarlijkse vergoedingen (zie remuneratieverslag) worden toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 50% aan de algemene kosten. Bestuurders leveren immers evenveel diensten verbonden aan het vastgoed (investeringsdossier en desinvesteringsdossiers) als diensten voor het beheer van de onderneming (vb. financiering).
- Bezoldigingen leden van het Executive Committee:
 - Operationele CEO: 80% van de jaarlijkse bezoldiging wordt toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 20% aan de algemene kosten. De operationele CEO is verantwoordelijk voor het beheer van het patrimonium, waardoor de operationele CEO in gesprek zal treden met huurders voor het afsluiten van huurcontracten, huurhernieuwingen, bezoek van de panden, opvolgen van juridische procedures met huurders, etc... Daarnaast is de operationele CEO nauw betrokken bij de onderhandelingen omtrent COVID-19 huurkijtscheldingen. De resterende tijd (20%) zal de operationele CEO besteden aan het intern beheer van de Vennootschap.
 - Financial Director: De volledige kost wordt toegewezen aan de algemene kosten.
 - Strategische CEO en strategische CFO: deze functie is onbezoldigd, waardoor er geen verdeelsleutel van toepassing is.

Andere vastgoedkosten

<i>(€ duizenden)</i>	2021	2020
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-29	-16
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-5	-38
Overige kosten/opbrengsten	-22	-22
Totaal andere vastgoedkosten	-46	-76

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

In 2021 werd een opbrengst verwerkt onder de kosten contractueel ten laste van de eigenaar. Deze opbrengst is een gevolg van de finale afrekening van de kosten voor Galerie d'Harscamp in Namen voor de jaren 2017 tot en met 2020. De Vennootschap heeft vanaf 2022 een nieuwe beheerder aangesteld voor Galerie d'Harscamp.

Toelichting 5. Algemene kosten

(€ duizenden)	2021	2020
Belasting ICB	-75	546
Ereloon commissaris ⁷	-79	-77
Personeelsbeloningen	-199	-224
<i>Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)</i>	-139	-134
<i>Sociale zekerheid</i>	-35	-40
<i>Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding</i>	-5	-5
<i>Overige personeelskosten</i>	-20	-45
Bezoldiging leden Executive Committee	-231	-217
Bezoldiging bestuurders	-33	-32
Advies- en controlekosten	-29	-115
<i>Advocaten</i>	-22	-29
<i>Externe dienstverstrekkers</i>	-2	-61
<i>Consultants</i>	-5	-25
Autokosten	-14	-17
Huisvestingskosten	-31	-41
Kantoorkosten	-129	-107
<i>Informatica</i>	-100	-78
<i>Overige kantoorkosten</i>	-29	-29
Doorrekening kosten	1	10
Taksen en wettelijke kosten	-77	-222
Totaal algemene kosten	-890	-496

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de Vennootschap en de operationele 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 zijn gestegen met € 0,4 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Op het einde van 2020 werd een éénmalige opbrengst (€ 0,7 miljoen) verwerkt met betrekking tot de beslissing tot teruggave voor teveel betaalde ICB-taks, een jaarlijkse taks voor Belgische collectieve beleggingsinstellingen en verzekeringsondernemingen. Indien we abstractie maken van deze éénmalige opbrengst, dan dalen de algemene kosten met € -0,3 miljoen, een gevolg van de focus van het management op de overige algemene kosten.

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 2021 en 2020. De leden van het Executive Committee, verbonden door een managementovereenkomst, worden niet aangezien als een werknemer verbonden aan het beheer van de Vennootschap.

Vastned 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

⁷ Dit omvat de erelonen van de commissaris incl. BTW, terwijl de vergoeding in toelichting 22 is weergegeven excl. BTW. Daarnaast werd de kostprijs van de werkzaamheden met betrekking tot ESEF niet voorzien in boekjaar 2021, hetgeen zorgt voor een bijkomende afwijking met toelichting 22.

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 2021 heeft de Vennootschap € 5.000 gestort aan de verzekeringsmaatschappij voor de werknemers die verbonden zijn aan het beheer van de Vennootschap. De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2021 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

De volgende verdeelsleutel wordt toegepast voor de verdeling van de algemene kosten:

- Bezoldiging bestuurders: 50% van de jaarlijkse vergoedingen (zie remuneratieverslag) worden toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 50% aan de algemene kosten. Bestuurders leveren immers evenveel diensten verbonden aan het vastgoed (investeringsdossier en desinvesteringsdossiers) als diensten voor het beheer van de onderneming (vb. financiering).
- Bezoldigingen leden van het Executive Committee:
 - Operationele CEO: 80% van de jaarlijkse bezoldiging wordt toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 20% aan de algemene kosten. De operationele CEO is verantwoordelijk voor het beheer van het patrimonium, waardoor de operationele CEO in gesprek zal treden met huurders voor het afsluiten van huurcontracten, huurhernieuwingen, bezoek van de panden, opvolgen van juridische procedures met huurders, etc... Daarnaast is de operationele CEO nauw betrokken bij de onderhandelingen omtrent COVID-19 huurkijtscheldingen. De resterende tijd (20%) zal de operationele CEO besteden aan het intern beheer van de Vennootschap.
 - Financial Director: De volledige kost wordt toegewezen aan de algemene kosten.
 - Strategische CEO en strategische CFO: deze functie is onbezoldigd, waardoor er geen verdeelsleutel van toepassing is.

Toelichting 6. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)

	2021	2020
Boekwaarde (reële waarde) van de verkochte vastgoedbeleggingen	5.849	8.275
Verkoopprijs	6.214	9.784
Verkoopkosten	-3	-1
Netto verkoopopbrengst	6.211	9.783
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	362	1.508

In 2021 heeft Vastned Belgium drie (3) verkopen gerealiseerd voor een totale verkoopprijs van € 6,2 miljoen. De reële waarde van deze panden bedroeg € 5,8 miljoen op het moment van verkoop, waardoor de Vennootschap een meerwaarde van € 0,4 miljoen heeft gerealiseerd.

De eerste verkoop betreft een solitaire baanwinkel gelegen in Boechout. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 2,1 miljoen, waarop Vastned Belgium een meerwaarde van € 0,2 miljoen heeft gerealiseerd. Deze solitaire baanwinkel heeft een totale winkeloppervlakte van 1.230 m².

De tweede verkoop betreft een baanwinkel in Grivegnée, naar aanleiding van een spontane bieding van een privéinvesteerder. Het pand is gelegen op een retailpark met vijf (5) winkels, waarvan Vastned Belgium slechts één (1) pand in eigendom had. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 2,0 miljoen, waarop Vastned Belgium een meerwaarde van € 0,2 miljoen heeft gerealiseerd. Deze baanwinkel heeft een totale winkeloppervlakte van 2.000 m².

De derde verkoop betreft een baanwinkel in Leopoldsburg. Voor deze baanwinkel werd in 2019 een verkoopovereenkomst afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de nodige vergunningen. Deze vergunningen werden in 2021 ontvangen. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 2,2 miljoen, waarop Vastned Belgium een beperkte minderwaarde heeft gerealiseerd. Deze baanwinkel heeft een totale winkeloppervlakte van 1.850 m².

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

De gebouwen maken 1,9% 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 Belgium.

Toelichting 7. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

<i>(€ duizenden)</i>	2021	2020
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	1.729	2.035
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-11.847	-23.393
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.118	-21.358

De totale variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt € -10,1 miljoen waarvan € -0,5 miljoen toe te wijzen is aan de afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten.

De resterende daling van € 9,6 miljoen of 2,99% (bij een gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2020, exclusief investeringen en desinvesteringen) heeft betrekking op de huidige vastgoedportefeuille. Deze afname is het gevolg van enerzijds een daling van de geschatte markthuren en anderzijds een stijging van de kapitalisatievoet voor een aantal panden. 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

<i>(€ duizenden)</i>	2021	2020
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	54	-617
Totaal ander portefeuilleresultaat	54	-617

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € 0,1 miljoen in boekjaar 2021 en bestaat uit de spreiding van de huurkortingen die werden verstrekt aan huurders.

De stijging ten opzichte van vorig boekjaar is het gevolg van huurkortingen die in de loop van 2020 werden verstrekt. Deze huurkortingen worden gespreid in het winst- en verliesrekening opgenomen tot de eerste opzegmogelijkheid van de contracten.

Toelichting 9. Financieel resultaat

<i>(€ duizenden)</i>	2021	2020
Financiële opbrengsten	23	15
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-1.422	-1.455
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-163	-229
Overige interestkosten	-15	-17
Andere financiële kosten	-3	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	828	348
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-50	-794
Totaal financieel resultaat	-802	-2.134

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt € -1,6 miljoen voor boekjaar 2021 en is licht gedaald ten opzichte van vorig boekjaar (€ -1,7 miljoen), een gevolg van de lagere kredietopname in 2021.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,75% inclusief bankmarges voor 2021, ten opzichte van 1,69% in vorig boekjaar.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>(€ duizenden)</i>	2021	2020
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-1.539	-1.617
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-61	-84
Totaal netto interestkosten	-1.600	-1.701

De gemiddelde interestvoet voor langlopende financiële schulden bedraagt 1,75% inclusief bankmarges voor 2021 (1,69% voor 2020), en 1,0% inclusief bankmarges voor de kortlopende financiële schulden (1,0% voor 2020).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2022, gebaseerd op de bankleningen die werden opgenomen op 31 december 2021, bedraagt circa € 1,5 miljoen (€ 1,5 miljoen in 2020).

Voor het boekjaar 2021 is het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € -0,1 miljoen (€ -0,2 miljoen in 2020). 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)	2021	2020
Vennootschapsbelasting	-30	-40
Vennootschapsbelasting voorgaande periodes	30	33
Totaal belastingen	0	-7

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

	2021	2020
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)

	2021	2020
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	4.092	-8.524
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	155	163
• Waardeverminderingen	100	455
• Terugneming van waardeverminderingen	-365	0
• Andere niet-monetaire bestanddelen	-831	1.062
• Resultaat verkoop vastgoed	-362	-1.508
• Variaties in de reële waarde van vastgoed	10.118	21.358
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	12.907	13.006
Verplichte uitkering: 80%	10.326	10.405
Netto vermindering schuldenlast	-10.689	-6.210
Nettobedrag minimaal uit te keren	0	4.195
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	13.017	12.388

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

Op basis van de GVV-wetgeving is Vastned Belgium niet verplicht om een dividend uit te keren. De raad van bestuur van Vastned Belgium stelt een bruto dividend van € 2,20 per aandeel voor. Dit komt neer op een totale dividenduitkering van € 11,2 miljoen.

Berekening van het resultaat per aandeel

in € per aandeel	2021	2020
Gewoon nettoresultaat	0,81	-1,68
Verwaterd nettoresultaat	0,81	-1,68
EPRA Resultaat (enkelvoudig)	2,56	2,44

Voorgesteld dividend per aandeel

Vastned Belgium stelt voor het boekjaar 2021 een brutodividend van € 2,20 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 € 28,80 op 31 december 2021, overeen met een brutodividendrendement van 7,6%.

Het voorgestelde dividend zal op 27 april 2022 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.

	2021	2020
Dividend per aandeel (in €)	2,20	2,05
Vergoeding van het kapitaal (€ duizenden)	11.173	10.411
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	86%	84%

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)	2021	2020
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 reële waarde van het vastgoed	122.713	143.146
Reserve voor het saldo van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-1.635	-1.983
Andere reserves	-777	858
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	-9.702	-20.467
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IFRS 9) en van financiële vaste activa	-777	-446
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	211.223	222.504

Eigen vermogen	228.714	235.033
Geplande dividenduitkering	11.173	10.411
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividend per aandeel (in €)	2,20	2,05
Eigen vermogen na dividenduitkering	217.541	224.622
Overblijvende reserve na uitkering	6.318	2.118

De reserves na uitkering van het dividend zullen toenemen met € 4,2 miljoen aangezien de Vennootschap niet het volledige EPRA resultaat zal uitkeren.

Toelichting 12. Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderings tabel

(€ duizenden)

	2021				2020			
	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
Balans op 1 januari	240.401	30.010	58.237	328.648	258.125	33.925	65.924	357.974
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	117	0	0	117	295	0	6	301
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	-4.054	-1.795	0	-5.849	-1.631	0	-6.644	-8.275
IFRS 16 gebruiksrechten	4	1	0	5	4	2	0	6
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.475	-1.425	781	-10.119	-16.392	-3.917	-1.049	-21.358
Balans op 31 december	226.993	26.791	59.018	312.802	240.401	30.010	58.237	328.648
OVERIGE INFORMATIE								
Investeringswaarde van het vastgoed	232.664	27.458	60.494	320.616	246.937	30.756	59.693	336.846

Op 31 december 2021 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (incl. IFRS 16 gebruiksrechten) van Vastned Belgium € 312,8 miljoen (€ 328,6 miljoen). De afname van de reële waarde met € -15,8 miljoen ten opzichte van 31 december 2020 is het gecombineerde effect van:

- Afname in de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (€ -9,6 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.
- Desinvesteringen (€ -5,8 miljoen) van drie (3) niet-strategische retaillocaties.
- Afwaardering (€ -0,5 miljoen) van het IFRS 16 gebruiksrecht.
- Investerings (€ 0,1 miljoen) in de bestaande vastgoedportefeuille.

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2021 door de onafhankelijke vastgoedgeskundigen gewaardeerd op € 320,4 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 € 0,2 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 2021 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 vastgoedgeskundige. 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 de prijs die zou worden ontvangen om een vastgoedbelegging te verkopen in een regelmatige transactie, tussen goed geïnformeerde marktdeelnemers op de waarderingsdatum.

Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderings tot stand op basis van een bruto rendementsberekening, waarbij de bruto markthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderings worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende

huurcontracten. Ook huurkortingen en huurvrije perioden worden in rekening gebracht. Voor gebouwen die gedeeltelijk of volledig beschikbaar zijn (leegstand), wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen.

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

De rendementen beschreven in het vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde bruto rendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2021 bedraagt 5,81% (5,64% op 31 december 2020).

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*):

	31.12.2021		31.12.2020	
	Binnenstedelijk vastgoed	Baanwinkels & retailparken	Binnenstedelijk vastgoed	Baanwinkels & retailparken
Gemiddelde brutomarkthuur per m² (in €)	364	130	367	123
✓ Vlaanderen	380	133	381	126
✓ Wallonië	341	120	384	111
✓ Brussel	331	N/A	323	N/A
Gemiddeld brutorendement (in %)	5,0%	6,3%	4,7%	6,3%
✓ Vlaanderen	5,3%	6,0%	4,7%	5,6%
✓ Wallonië	4,6%	8,4%	4,5%	10,4%
✓ Brussel	4,5%	N/A	4,8%	N/A
Gemiddeld nettorendement (in %)	4,6%	5,5%	4,2%	5,4%
✓ Vlaanderen	4,9%	5,2%	4,3%	4,7%
✓ Wallonië	3,7%	7,6%	3,6%	9,6%
✓ Brussel	4,5%	N/A	4,5%	N/A
Geschatte huurwaarde (GHW): min-max (€)	6.500 - 900.000	30.000 - 245.000	6.500 - 1.000.000	30.000 - 245.000
✓ Vlaanderen	20.000 - 900.000	30.000 - 245.000	20.000 - 1.000.000	30.000 - 245.000
✓ Wallonië	6.500 - 175.000	30.000 - 103.000	6.500 - 195.000	30.000 - 155.000
✓ Brussel	42.000 - 650.000	N/A	42.000 - 650.000	N/A
Geschatte huurwaarde (GHW): gemiddelde (€)	175.017	103.361	186.873	108.844
✓ Vlaanderen	214.114	122.249	222.765	118.324
✓ Wallonië	62.735	64.208	67.969	74.338
✓ Brussel	266.545	N/A	262.409	N/A
Lange termijn leegstandshypothese (maanden)	3 tot 18	3 tot 18	6 tot 24	6 tot 24
✓ Vlaanderen	3 tot 18	3 tot 18	6 tot 24	6 tot 24
✓ Wallonië	3 tot 18	3 tot 18	6 tot 24	6 tot 24
✓ Brussel	3 tot 18	N/A	6 tot 24	N/A
Kapitalisatiefactor (yield)⁸	4,9%	5,9%	4,8%	6,0%
✓ Vlaanderen	4,8%	5,8%	4,7%	5,9%

⁸ De kapitalisatiefactor (yield) werd berekend als het gewogen gemiddelde van de yields die werden toegepast door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De vergelijkende cijfers voor het vorige boekjaar werden eveneens aangepast om het gewogen gemiddelde te weerspiegelen.

✓ Wallonië	6,1%	6,6%	6,1%	6,7%
✓ Brussel	4,7%	N/A	4,7%	N/A
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	35.309	40.777	35.309	45.857
✓ Vlaanderen	22.781	33.578	22.781	36.658
✓ Wallonië	3.680	7.199	3.680	9.199
✓ Brussel	8.848	N/A	8.848	N/A
Leegstandspercentage (in %)	0,7%	0,9%	3,3%	6,3%

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 5,81% naar 6,81% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € 45,9 miljoen of 14,7%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,5% tot 31,1%. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 5,81% naar 6,81% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 65,1 miljoen of 20,8%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met 4,5% tot 22,1%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 18,2 miljoen naar € 17,2 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € 17,2 miljoen of 5,5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,5% tot 28,1%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 18,2 miljoen naar € 19,2 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 17,2 miljoen of 5,5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met 1,4% tot circa 25,2%.

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)

	2021	2020
Saldo per einde van het vorige boekjaar	569	665
Aanschaffingen	3	15
IFRS 16 gebruiksrechten	82	3
Buitengebruikstellingen	-60	0
Afschrijvingen	-48	-114
Saldo per einde van het boekjaar	546	569

Andere materiële vaste activa hebben voornamelijk betrekking op de zonnepanelen (netto boekwaarde van € 263.000) die de Vennootschap in eigen beheer heeft geplaatst op de baanwinkel gelegen aan de Boomsesteenweg 660 in Wilrijk. De opgewekte energie wordt voordelig aangeboden aan de huurders van deze units. De Vennootschap ontvangt een subsidie, in de vorm van groenestroomcertificaten, € 250 per 1.000 Kwh opgewekte stroom. De investering in zonnepanelen bedroeg in 2012 € 0,5 miljoen en genereerde in het huidige boekjaar een rendement van 9,47%. Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar (5,98%) aangezien de panelen tijdens vorig boekjaar gedemonteerd tijdens zijn geweest gedurende de dakwerken aan het pand te Wilrijk.

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

De zonnepanelen worden jaarlijks gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarbij de reële waarde van de zonnepanelen bepaald wordt door de toekomstige gegarandeerde opbrengsten uit groenestroomcertificaten, bij een normaal aantal uren zonneshij, 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 waardeverminderverslies.

Naast zonnepanelen bestaan de andere materiële vaste activa uit IFRS 16 gebruiksrechten voor het kantoor (€ 187.000), inrichting van het kantoorgebouw (€ 15.000) en IT-materiaal (€ 12.000). In de loop van boekjaar 2021 werden twee (2) nieuwe bedrijfswagens, door middel van een renting-overeenkomst, in gebruik genomen (€ 68.000).

Toelichting 13. Financiële activa

(€ duizenden)

	2021	2020
Deelneming EuroInvest Retail Properties	1.417	1.468
Totaal financiële activa	1.417	1.468

Financiële activa hebben betrekking op de deelneming van de Vennootschap in de perimetervennootschap 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 € 0,1 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)	2021	2020
Openstaande handelsvorderingen	1.976	1.011
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	8	3
Dubieuze debiteuren	335	224
Voorziening dubieuze debiteuren	-405	-672
Totaal handelsvorderingen	1.914	566

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

(€ duizenden)	2021	2020
Vorderingen < 30 dagen	1.883	378
Vorderingen 30-90 dagen	5	249
Vorderingen > 90 dagen	88	384
Totaal openstaande handelsvorderingen	1.976	1.011

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

(€ duizenden)	2021	2020
Terug te vorderen belastingen	0	0
Vordering op verbonden vennootschappen	136	121
Overige vorderingen	0	785
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	136	906

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

Overlopende rekeningen

(€ duizenden)	2021	2020
Over te dragen financieringskosten	145	204
Verkregen opbrengsten: roerende voorheffing	24	13
Over te dragen kosten: overige	222	311
Totaal overlopende rekeningen	391	528

Toelichting 15. Eigen vermogen

Evolutie van het kapitaal⁹

Datum	Verrichting	Kapitaal-	Totaal	Aantal	Totaal aantal
		beweging	uitstaand	gecreëerde	aandelen
		(€ duizenden)	(€ duizenden)	eenheden	eenheden
15.06.1987	Oprichting	74	74	3.000	3.000
30.06.1996	Kapitaalverhoging	3.607	3.682	145.526	148.526
30.06.1997	Opslorping	62	3.744	7.750	156.276
31.07.1997	Kapitaalverhoging	1.305	5.049	71.180	227.456
22.12.1997	Opslorping	1.529	6.578	68.899	296.355
06.11.1998	Opslorping	3.050	9.628	137.416	433.771
23.12.1998	Opslorping	874	10.502	101.360	535.131
23.12.1998	Kapitaalverhoging	23.675	34.178	1.073.232	1.608.363
23.12.1998	Kapitaalverhoging	33.837	68.015	1.723.485	3.331.848
31.03.1999	Kapitaalvermindering	-3.345	64.670	0	3.331.848
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 2021 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximumbedrag van zevenennegentig miljoen tweehonderd dertien duizend tweehonderd drieëndertig euro tweeëndertig eurocent (€ 97.213.233,32) op de data en overeenkomstig de modaliteiten die de raad van bestuur bepaalt, conform de toepasselijke wetgeving. Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.

⁹ In voorgaande jaarverslagen werd het aantal gecreëerde en het totaal aantal aandelen uitgedrukt in duizenden en dit tot en met 31.03.1999. Nadien werden het aantal gecreëerde en het totaal aantal aandelen uitgedrukt in eenheden. Voor de vergelijkbaarheid werden dit jaar de beide aan mekaar gelijkgesteld en het aantal gecreëerde en het totaal aantal aandelen uitgedrukt in eenheden. De bedragen met betrekking tot de kapitaalbeweging en het totaal uitstaand kapitaal na de verrichting, zijn steeds uitgedrukt in duizenden euro.

De kapitaalverhogingen waarover de raad van bestuur aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht.

Deze toelating geldt voor een duur van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 28 april 2021, i.e. vanaf 7 mei 2021.

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

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

De raad van bestuur heeft in 2021 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging toegestane kapitaal.

Inkoop van eigen aandelen

De raad van bestuur is gemachtigd om eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, zonder dat het totale aantal eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben dat de Vennootschap in toepassing van deze machtiging bezit of in pand heeft 10% van het totale aantal aandelen mag overschrijden, tegen een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 75% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging respectievelijk inpandneming, noch hoger dan 125% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging respectievelijk inpandneming.

Deze machtiging is toegekend voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 28 april 2021, i.e. vanaf 7 mei 2021.

De Vennootschap bezit op 31 december 2021 geen eigen aandelen.

Kapitaalverhoging

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

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

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

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;

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

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

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

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

Uitgiftepremies

(€ duizenden)

Datum	Verrichting	2021	2020
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 2019	152.801
Overboeking portefeuilleresultaat boekjaar 2019 naar reserves	-11.847
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2019	1.418
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2020	-4.133
Balans op 31 december 2020	138.239
Overboeking portefeuilleresultaat boekjaar 2020 naar reserves	-21.975
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2021	-2.390
Balans op 31 december 2021	113.874

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen van de onbeschikbare reserves naar de beschikbare reserves 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. Bovenstaande tabel houdt echter wel reeds rekening met deze overboeking. Voor de totale beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2021 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen.

Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(€ duizenden)	2021	2020
Handelsschulden	52	18
Vorschotten ontvangen van huurders	125	507
Te ontvangen facturen	169	171
Op te stellen creditnota's	9	396
Andere kortlopende schulden	110	113
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	465	1.205

Handelsschulden en andere kortlopende schulden zijn met € 740.000 gedaald in vergelijking met vorig boekjaar. De daling is voornamelijk het gevolg van de voorziening voor op te maken creditnota's (€ -388.000) die op het einde van boekjaar 2020 werd aangelegd. Op dat moment werd een voorziening aangelegd voor huurkijwitscheldingen die verstrekt werden naar aanleiding van de tweede sluiting van niet-essentiële winkels in november 2020. Met deze huurders was reeds een overeenkomst afgesloten en werd de creditnota in januari 2021 verzonden.

Daarnaast dalen de vorschotten ontvangen van huurders als gevolg van een verandering in het proces waarbij de huurfacturen boekhoudkundig reeds verwerkt worden op het einde van de voorgaande maand. Hierdoor worden de ontvangen betaling reeds verwerkt ten opzichte van de openstaande handelsvorderingen. In boekjaar 2020 werden deze betaling nog gepresenteerd als vorschotten ontvangen van huurders.

Andere kortlopende verplichtingen

(€ duizenden)	2021	2020
Te betalen dividenden	25	25
Waarborgen geïnd in faillissementen	0	0
Andere kortlopende verplichtingen	542	546
Totaal andere kortlopende verplichtingen	567	571

Andere kortlopende verplichtingen blijven in lijn met vorig boekjaar.

Overlopende rekeningen

(€ duizenden)	2021	2020
Toe te rekenen interestkosten	341	337
Toe te rekenen onroerende voorheffing	24	14
Toe te rekenen leegstandskosten	73	83
Vooruitgefactureerde huur	2.211	1
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	393	508
Totaal overlopende rekeningen	3.042	943

De toename in de overlopende rekeningen van het passief zijn een gevolg van een verandering in het proces waarbij de huurfacturen boekhoudkundig reeds verwerkt worden op het einde van de voorgaande maand. Bijgevolg worden de huurfacturen van januari 2022 verwerkt als vooruitgefactureerde huur op de overlopende rekeningen.

Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

(€ duizenden)	2021				2020			
	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)	0	82.269	0	82.269	500	91.601	0	92.101
Totaal	0	82.269	0	82.269	500	91.601	0	92.101
Procentueel aandeel	0%	100%	0%	100%	1%	99%	0%	100%

Waarborgen inzake financiering

In de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten tussen Vastned Belgium en de kredietinstellingen werden een aantal waarborgen/convenanten opgenomen waaraan Vastned 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 hypothekeren of verpanden van vastgoedbeleggingen; en
- Gelijke behandeling van alle schuldeisers.

Op 31 december 2021 was voldaan aan de convenanten en werden er geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch werden er hypothecaire volmachten toegestaan. Indien Vastned 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)	2021				2020			
	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)	0	82.269	0	82.269	500	91.601	0	92.101
Niet-opgenomen kredietlijnen	10.000	32.731	0	42.731	9.500	23.399	0	32.899
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 € 42,7 miljoen aan beschikbare, niet-opgenomen, kredietlijnen (€ 32,8 miljoen op 31 december 2020). 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)	2021					2020				
	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	0	3.269	0	3.269	4%	500	11.850	0	12.350	13%
Vastrentend	0	79.000	0	79.000	96%	0	79.751	0	79.751	87%
Totaal	0	82.269	0	82.269	100%	500	91.601	0	92.101	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. In deze tabel wordt, voor de bepaling van het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten rekening gehouden met de indekkingsinstrumenten.

Looptijdanalyse van de financiële verplichtingen die een derivaat zijn

(€ duizenden)	2021				2020			
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Toekomstige kosten derivaten	625	968	0	1.593	620	1.593	0	2.213

Toelichting 18. Financiële Instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Vastned Belgium bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

(€ duizenden)

2021

2020

Financiële instrumenten op actief

Vaste Activa

	Cat.	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële vaste activa	C	2	1.417	1.417	1.467	1.467
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	3	3	3	3

Vlottende activa

Handelsvorderingen	A	2	1.914	1.914	566	566
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	136	136	906	906
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	B	2	207	207	418	418

Financiële instrumenten op passief

Langlopende verplichtingen

Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	82.943	82.555	92.405	91.503
• Kredietinstellingen	A	2	82.269	81.882	91.601	90.699
• Financiële leasing	A	2	674	673	804	804
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	1.203	1.203	2.031	2.031
Andere langlopende verplichtingen	A	2	179	179	175	175

Kortlopende verplichtingen

Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	169	169	656	656
• Kredietinstellingen	A	2	0	0	500	500
• Financiële leasing	A	2	169	169	156	156
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	465	465	1.205	1.205
Andere langlopende verplichtingen	A	2	567	567	571	571

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:

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

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waardehiërarchie is gebaseerd op gegevens ter waardering van financiële activa en verplichtingen op 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.

De financiële instrumenten van Vastned 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 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 geïnclassificeerd, waardoor wijzigingen in de reële waarde verwerkt worden in de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2021 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2021	Reële waarde 31/12/2020	
1	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725%	15.000	Nee	-197	-352
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375%	10.000	Nee	-148	-258
3	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	5.000	Nee	-207	-127
4	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520%	15.000	Nee	-364	-370
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	10.000	Nee	-214	-339
6	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	15.000	Nee	-72	-585
Totaal							-1.203	-2.031

Beheer van de financiële risico's

De voornaamste financiële risico's van Vastned 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 'Verslag van de raad van bestuur'.

Financieringsrisico

Vastned 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 informatieverstrekking, regelmatige contacten met financierders 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 2,5 jaar op 31 december 2021 ten opzichte van 3,5 jaar op 31 december 2020. Daarnaast werden de financieringsovereenkomsten afgesloten met vier (4) 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 Belgium heeft op 31 december 2021 voor € 42,7 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 2021 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 2021 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 2,5 jaar op 31 december 2021.

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)	01.01.2021	Kasstroom	Wijzigingen in reële waarde	31.12.2021
Kortlopende financiële schulden – Kredietinstellingen	500	-500	0	0
Langlopende financiële schulden – Kredietinstellingen	91.601	-9.332	0	82.269
Leaseverplichtingen conform IFRS 16	960	-176	59	843
Te betalen dividenden	25	0	0	25
Derivaten	2.031	0	-828	1.203
Totale schulden uit financieringsactiviteiten	95.117	-10.008	-769	84.340

(€ duizenden)	01.01.2020	Kasstroom	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

Toelichting 19. Berekening schuldgraad

De enkelvoudige schuldgraad op 31 december 2021 bedraagt 26,6%.

(€ duizenden)	Toel.	2021	2020
Langlopende financiële schulden	18	82.943	92.405
Andere langlopende verplichtingen		179	175
Kortlopende financiële schulden	18	169	656
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	465	1.205
Andere kortlopende verplichtingen	17	567	571
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		84.323	95.012
Totaal activa voor schuldgraadberekening		317.551	333.288
Schuldgraad		26,6%	28,5%

Toelichting 20. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar dochterondernemingen (zie toelichting 21) en haar bestuurders en leden van het Executive Committee.

Schulden aan verbonden ondernemingen

Op 31 december 2021 heeft Vastned Belgium geen schulden aan verbonden ondernemingen.

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en leden van het Executive Committee 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 leden van het Executive Committee.

(€ duizenden)	2021	2020
Bestuurders	65	65
Directieleden	500	458
Totaal	565	523

De vergoeding van de leden van het Executive Committee 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 Executive Committee 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)	
				2021	2020
<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)

2021

2020

Excl BTW

Bezoldiging van de commissaris¹⁰

73

63

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.

- Andere controleopdrachten
- Belastingadviesopdrachten
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

0

0

0

0

0

1

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

73

64

Toelichting 23. Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2021 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 2021.

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.

¹⁰ Omvat eveneens de vergoeding voor de werkzaamheden in het kader van ESEF.

SOCIALE BALANS

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

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	3,0		
Deeltijds	1002	2,0		
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE).....	1003	4,6		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	5.084		
Deeltijds	1012	2.724		
Totaal	1013	7.808		
Personeelskosten				
Voltijds	1021	191.943		
Deeltijds	1022	208.556		
Totaal	1023	300.499		
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	7.055		

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	4,3		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren.....	1013	7.405		
Personeelskosten	1023	270.343		
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	6.682		

**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 BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

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

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	2
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	350
Nettokosten voor de vennootschap	5803		5813	8.950
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	8.950
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		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		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de vennootschap	5823		5833	
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	