

**Verslag van de raad van bestuur over de geconsolideerde  
en de enkelvoudige jaarrekening**



**VASTNED BELGIUM**

Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht  
Naamloze Vennootschap  
Generaal Lemanstraat 74  
2600 Berchem - Antwerpen

Ondernemingsnummer 0431.391.860 RPR Antwerpen  
B.T.W.-Nr.: BE 431.391.860 (gedeeltelijk onderworpen)

---

**Jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022**

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen van artikel 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de toestand van uw Vennootschap betreffende het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2022 en dat werd afgesloten op 31 december 2022. Ter herinnering verwijst de raad van bestuur tevens naar het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap per 30 juni 2022.

Vermits de Vennootschap haar perimetervenootschap EuroInvest Retail Properties NV dient te consolideren (de zgn. integraal geconsolideerde perimetervenootschap) dient Vastned Belgium NV niet enkel een jaarverslag over de enkelvoudige jaarrekening op te stellen, maar eveneens een jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening. Het effect van EuroInvest Retail Properties NV, eigenaar van enkele erfpachtrechten, op het geconsolideerde operationele resultaat, is evenwel beperkt.

Middels het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen wordt aan de Vennootschap de mogelijkheid geboden om de enkelvoudige jaarrekening eveneens conform de '*International Financial Reporting Standards*' (IFRS), zoals uitgevaardigd door de '*International Accounting Standards Board*' (IASB) en aanvaard door de Europese Unie tot 31 december 2022, op te stellen. Vastned Belgium NV heeft geselecteerd voor deze mogelijkheid.

Dit jaarverslag, dat conform artikel 3:32, §1 laatste lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zowel het enkelvoudige als het geconsolideerde jaarverslag vormt, alsmede de jaarrekeningen beide opgesteld volgens de IFRS-normen, worden te uwer beschikking gesteld.

## 1. ONTWIKKELING, RESULTATEN EN RISICO'S VAN DE ONDERNEMING

### a. Waardering vastgoedbeleggingen

Voor zover nog nodig wenst de raad van bestuur vooreerst in herinnering te brengen dat de Vennootschap op 27 oktober 2014 erkend werd als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (voorheen vastgoedbevak sinds december 1998). Dit heeft tot gevolg dat de vastgoedbeleggingen (alle gebouwen en terreinen die verhuurklaar zijn en – geheel of gedeeltelijk – huurinkomsten genereren) gewaardeerd worden tegen de marktwaarde zoals die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van elk boekjaar wordt vastgesteld (zie artikel 47 en volgende van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen).

Daarnaast voorziet de Europese wetgeving dat beursgenoteerde bedrijven, voor de boekjaren die starten op 1 januari 2005, hun geconsolideerde jaarrekening moeten opstellen volgens het internationaal referentiesysteem IAS/IFRS (*International Accounting Standards / International Financial Reporting Standards*) dienen op te stellen. De gereguleerde vastgoedvennootschappen hanteren eveneens dit referentiesysteem.

### b. Belangrijke ontwikkelingen in 2022<sup>1</sup>

Het jaar 2022 was een uitdagend jaar waarin ondernemingen te maken kregen met gewijzigde macro-economische factoren, waaronder een stijgende inflatie. De inflatoire druk was al in 2021 zichtbaar, na de COVID-19 pandemie, door aanvoerproblemen van grondstoffen bij de heropstart van de wereldeconomie. Boven op deze inflatoire druk kwam op 24 februari 2022 de Russische invasie in Oekraïne. Als gevolg van deze invasie werden wereldwijd sancties opgelegd aan Rusland en kondigden verschillende bedrijven de stopzetting van hun activiteiten in Rusland aan. Dit versterkte de inflatoire druk en luidde het begin van de energiecrisis in. De combinatie van deze factoren leidde tot een recordhoogte van de Belgische inflatie van 12,27% in oktober 2022, het hoogste niveau sinds augustus 1975.

De Europese Centrale Bank tracht deze hoge inflatie af te remmen door de rente te verhogen. Op 21 juli 2022 werd, voor het eerst in elf (11) jaar, de rente verhoogd met 50 basispunten. Deze rentestijging was onvoldoende om de inflatie in te perken, waardoor er nog drie (3) nieuwe renteverhogingen volgden. In totaal werd de rente, in 2022, met 250 basispunten verhoogd. Sinds november 2022 zijn de eerste tekenen van een dalende inflatie zichtbaar, echter de Europese Centrale Bank zal naar alle verwachting de rente verder blijven verhogen in de eerste helft van 2023. Enkel op deze manier kan de inflatiedoelstelling van maximaal 2% gerealiseerd worden.

De Belgische vastgoedaandelen werden zwaar getroffen door deze renteverhogingen, aangezien er een sterke correlatie bestaat tussen de beurskoers van vastgoedaandelen en de langetermijnrente. Hierdoor was de gemiddelde discount op de intrinsieke waarde van deze vastgoedaandelen in september 2022 opgelopen tot 22%. Voor Vastned Belgium bleef de impact beperkt, aangezien de Vennootschap op een solide basis blijft opereren door een stabiele en lage schuldgraad. Daarenboven worden de huurprijzen conform de gezondheidsindex geïndexeerd, waardoor het operationeel uitkeerbaar resultaat toeneemt.

De sterk stijgende inflatie zorgde ervoor dat de indexatie van de huurprijzen een belangrijk aandachtspunt werd voor huurders. De overheid heeft ingegrepen om huurders te beschermen en stelde enkele maatregelen op. In eerste instantie heeft de overheid het indexmechanisme voor residentiële verhuur gekoppeld aan de EPC-waarde, met ingang van 1 oktober 2022 en dit voor een periode van één jaar. Voor een EPC-waarde A, B en C mag de verhuurder volledig indexeren, voor een EPC-waarde D mag de verhuurder slechts 50% van de indexatie doorrekenen en voor een EPC-waarde E of F mag er niet geïndexeerd worden. Vastned Belgium wordt niet getroffen door deze maatregel aangezien de residentiële units een EPC-waarde A of B bezitten.

Vervolgens heeft het Brusselse Gewest, op de vergadering van 15 december 2022, een ordonnantie goedgekeurd die de indexering van de handelshuur tijdelijk beperkt. Dit heeft als gevolg dat de verhuurder van

---

<sup>1</sup> De bespreking van de belangrijkste ontwikkelingen in 2022 is gebaseerd op de geconsolideerde cijfers van de Vennootschap.

handelspanden de huurprijs gedurende één jaar moet indexeren volgens een speciale consumptieprijsindex waarin de energiecomponent niet is inbegrepen. Voor Vlaanderen en Wallonië werd op dit moment nog geen regeling goedgekeurd voor de handelshuur, waardoor de verhuurder de volledige index mag toepassen.

De huurinkomsten in het Brusselse Gewest vertegenwoordigen 15% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium. Op basis van de ordonnantie die op 15 december 2022 werd goedgekeurd, zou Vastned Belgium een beperkte indexatie mogen toepassen voor deze winkelpanden. Aangezien de energieprijzen sinds januari 2023 significant dalen, komen de beide indexen dicht bij elkaar te liggen. Hierdoor kan de Vennootschap op dit moment onmogelijk het effect voor boekjaar 2023 berekenen.

Tot slot kwam de COVID-19 pandemie in de loop van 2022 onder controle. De COVID-19 pandemie heeft geen invloed gehad op de huurinkomsten van Vastned Belgium tijdens 2022, in tegenstelling tot het voorgaande jaar. In 2021 had Vastned Belgium een regeling getroffen met de huurders van horeca-units voor de periode van verplichte sluiting. Deze regeling kwam overeen met ongeveer 50% van de huurinkomsten voor de getroffen periode, hetgeen een impact had van € 0,2 miljoen op de geïnde huurinkomsten van 2021.

Het management blijft de impact van deze economische ontwikkelingen op de Vennootschap nauw opvolgen en blijft zich concentreren op een tijdige inning van de huurinkomsten. Deze focus resulteerde in een inningsgraad van 98,6% van de huurinkomsten op 31 december 2022.

## Gebeurtenissen 2022

### Duurzaamheid

De klimaatverandering werd in 2022 zichtbaarder dan ooit tevoren. We beleefden het op één na warmste jaar sinds het begin van de metingen en werden opnieuw geconfronteerd met een droge zomer.

Boven op de klimaatverandering werd de Europese bevolking geconfronteerd met een energiecrisis. Als gevolg van de Russische invasie in Oekraïne werd de toevoer van gas beperkt en bereikten de prijzen van olie en gas nieuwe records. De energieprijzen stegen zo sterk dat bepaalde bedrijven besloten om de productie te beperken en zelfs stil te leggen. Deze trends toonden aan dat een overgang naar duurzame energie nog urgenter wordt, aangezien we door het versneld uitvoeren van een energietransitie op korte termijn kunnen bijdragen aan een beter klimaat en er onmiddellijk een voordeel mee realiseren. Daarnaast was het een wake-up call om het energieverbruik verder te beperken.

Vastned Belgium wil zijn rol als maatschappelijk verantwoorde onderneming opnemen en daarom wordt bij de bepaling van de strategie steeds rekening gehouden met duurzaamheid in al zijn facetten (milieu, sociale aspecten en deugdelijk bestuur). Op deze manier kan de Vennootschap zich differentiëren van andere, lokale, vastgoedverhuurders in de binnenstad van de populaire winkelsteden. Daarenboven zal de kwaliteit van de bestaande vastgoedportefeuille gewaarborgd kunnen blijven door het uitvoeren van duurzaamheidsinvesteringen.

Vastned Belgium houdt steeds rekening met duurzaamheid in de dagelijkse bedrijfsvoering, echter een formeel duurzaamheidsbeleid werd nog niet uitgewerkt. In 2023 zal Vastned Belgium het duurzaamheidsbeleid formeel documenteren, zodanig dat alle stakeholders een duidelijk beeld krijgen van het strategisch ESG (Environment, Social, Governance) kader dat Vastned Belgium hanteert.

In de dagelijkse beleidsvoering wordt rekening gehouden met de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDGs) die in 2015 door de Verenigde Naties werden gedefinieerd. De SDG's zijn een oproep tot actie voor alle landen – arm en rijk – om welvaart te bevorderen en tegelijkertijd de planeet te beschermen tegen klimaatverandering. Ze leggen de grondslag voor het beëindigen van armoede, met strategieën die zowel economische groei ontwikkelen als een reeks sociale behoeften aanpakken, zoals onderwijs, gezondheid, sociale bescherming en werkgelegenheid.

Bij de bepaling van het duurzaamheidsbeleid zal de Vennootschap de volgende acties ondernemen:

- *Opstellen van een materialiteitsmatrix:* Vastned Belgium zal op basis van deze materialiteitsmatrix de belangrijkste prioriteiten voor de komende jaren kunnen bepalen. Bij het opstellen van de materialiteitsmatrix zal de Vennootschap verschillende stakeholders (aandeelhouders, financiële instellingen, vastgoedmakelaars, analisten, aannemers, beleidsmakers, huurders en het eigen personeel) bevragen. De vragen zullen gebaseerd zijn op maatschappelijk relevante thema's die gedefinieerd worden in verschillende ESG-raamwerken.
- *Centraliseren van de vooropgestelde doelstellingen:* De verschillende doelstellingen zullen samengevat worden in 2 belangrijke strategische pijlers die enerzijds betrekking hebben op de vastgoedportefeuille (Environment) en anderzijds op de onderneming als geheel (Social en Governance).
- *Bepalen van acties op korte, middellange en lange termijn:* Voor elke strategische pijler zal een plan op korte, middellange en lange termijn opgemaakt worden met kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen. Deze doelstellingen worden opgenomen in het duurzaamheidsbeleid dat de Vennootschap zal publiceren. Op deze manier krijgen de verschillende stakeholders een duidelijk overzicht van de acties die Vastned Belgium zal ondernemen.
- *Rapportering over de realisaties ten opzichte van de vooropgestelde doelstellingen:* Op jaarlijkse basis zal Vastned Belgium de werkzaamheden van het voorbije jaar vergelijken met de vooropgestelde doelstellingen. Deze monitoring laat de raad van bestuur toe om de bestaande strategie verder te verfijnen. Daarnaast wordt duurzaamheid een onderdeel van het remuneratiebeleid en wordt een groter gewicht toegekend aan dit criterium bij de bepaling van de variabele remuneratiecriteria.

### Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2022 bestaat het merendeel van de portefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 312,6 miljoen op 31 december 2022, hetgeen een lichte daling is ten opzichte van vorig boekjaar (€ 314,5 miljoen op 31 december 2021).

Deze wijziging in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt als volgt gedetailleerd (€ miljoen):

<b>Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2021</b>	<b>314,5</b>
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4,4
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6,3
Indexering IFRS 16 gebruiksrechten	0,04
Afwaardering IFRS 16 gebruiksrechten	-0,1
Investerings in de bestaande portefeuille	0,05
<b>Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2022</b>	<b>312,6</b>

De daling (€ -1,9 miljoen) is voornamelijk het gevolg van een stijging in de marktrendementen van een aantal vastgoedbeleggingen door de sterk veranderende economische omgeving. Daarenboven werd in 2022 een lichte afwaardering (€ -0,1 miljoen) van de IFRS 16 gebruiksrechten verwerkt, deels gecompenseerd door investeringen (€ 0,05 miljoen) in een bestaand gebouw.

### Verhuuractiviteiten

Vastned Belgium heeft 20 huurovereenkomsten afgesloten in 2022 die een totaal huurvolume van € 1,6 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 8,7% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium.

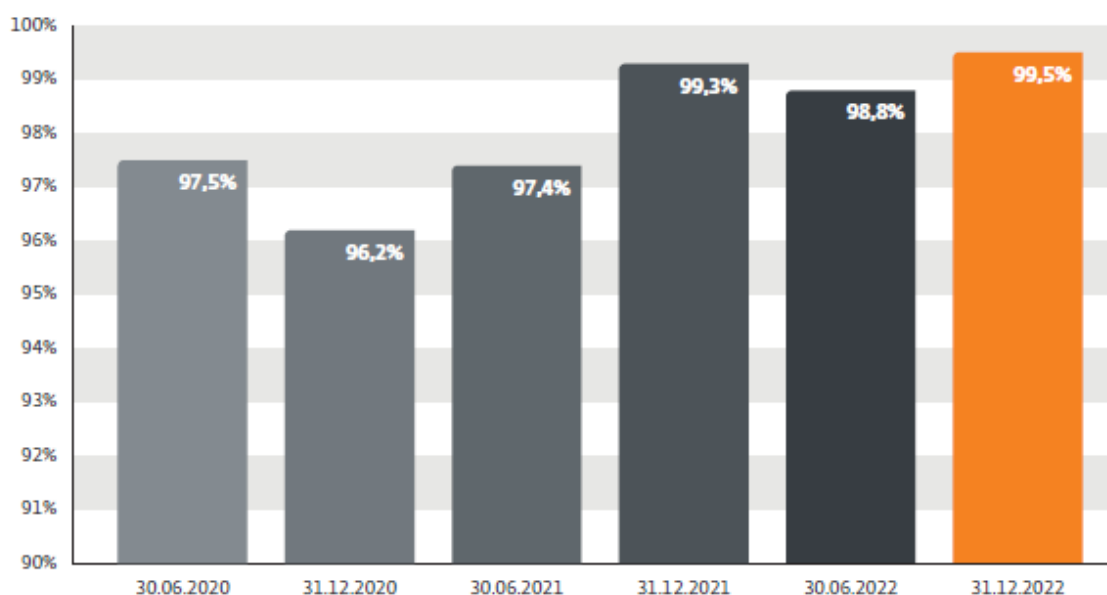
In totaal werden er zeven (7) handelshuurovereenkomsten afgesloten met nieuwe huurders, vier (4) huurhervattingen met bestaande huurders, vier (4) overeenkomsten met residentiële huurders en vijf (5) popup huurovereenkomsten.

De door Vastned Belgium onderhandelde huurprijzen liggen in lijn met de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen.

In de bestaande economische omgeving, die sterk geïmpacteerd wordt door stijgende inflatiecijfers en economische onzekerheid, is het afsluiten van deze 20 huurovereenkomsten het resultaat van de continue inzet van een gedreven assetmanagementafdeling.

### Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 99,5% op 31 december 2022 en is met 0,2% gestegen ten opzichte van 31 december 2021 (99,3%). Doorheen het boekjaar 2022 kon Vastned Belgium een stabiele en hoge bezettingsgraad rapporteren, hetgeen de kwaliteit van de vastgoedportefeuille aantoont. De assetmanagementafdeling blijft in nauw contact met retailers en makelaars voor de verhuring van leegstaande units. Daarenboven onderzoekt de Vennootschap de herontwikkelingsmogelijkheden voor de leegstaande units.



Bezettingsgraad	31.12.2022	31.12.2021
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	99,5%	96,2%

### Resultaten<sup>2</sup>

De huurinkomsten van Vastned Belgium bedragen € 17,4 miljoen in boekjaar 2022, een stijging van € 0,7 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 16,7 miljoen).

In 2022 had Vastned Belgium een hogere bezettingsgraad in vergelijking met vorig boekjaar, hetgeen zorgde voor een toename van de huurinkomsten met € 0,2 miljoen. Daarnaast werden er in 2022 geen COVID-19 huurkijtscheldingen toegekend, in tegenstelling tot vorig boekjaar, waardoor de huurinkomsten verder stijgen met € 0,2 miljoen. Tot slot stijgen de huurinkomsten als gevolg van de indexatie van de huur van bestaande huurcontracten.

Door de verkoop van drie (3) niet-strategische winkelpanden (Boechout, Grivegnée en Leopoldsburg) dalen de huurinkomsten in 2022 met € -0,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Daarnaast dalen de huurinkomsten met € -0,1 miljoen als gevolg van verbrekingsvergoedingen die vorig boekjaar werden ontvangen naar

<sup>2</sup> Tussen haakjes vergelijkbare cijfers voor boekjaar 2021.

aanleiding van de vroegtijdige verbreking van huurovereenkomsten. Tot slot zorgde spreiding van de huurkortingen en -voordelen (tot de eerste opzegmogelijkheid), op basis van IFRS, voor een verdere verlaging van de huurinkomsten met € -0,2 miljoen.

Met verhuur verbonden kosten hebben betrekking op de terugname van de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande huurvorderingen. Ten opzichte van vorig jaar dalen de met verhuur verbonden kosten met € -0,2 miljoen. Deze daling is een gevolg van de terugname, in 2021, van de voorziening van huurkijwitscheldingen die definitief werden toegekend voor de tweede lockdown (op dat moment verwerkt onder de huurinkomsten). In 2022 werd slechts een geringe terugname verwerkt van de verwachte kredietverliezen die volgens IFRS 9 'Financiële instrumenten' werden verwerkt.

In 2021 had Vastned Belgium een éénmalige opbrengst (€ 0,1 miljoen) verwerkt onder de lijn andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven. Deze opbrengst had betrekking op gelden die Vastned Belgium heeft ontvangen bij de afsluiting van faillissementen. De faillissementen zelf dateren van vóór 2021. De vastgoedkosten bedragen € 1,7 miljoen en zijn in lijn met vorig boekjaar. In 2022 was een toename zichtbaar in de technische kosten door het uitvoeren van algemene onderhoudswerken en het uitvoeren van studies voor de mogelijke herontwikkeling van bestaande gebouwen. Deze toename werd gecompenseerd door een daling in de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen, een gevolg van de verhoogde bezettingsgraad tijdens het boekjaar 2022, en een daling in de beheerskosten van het vastgoed aangezien er minder kosten worden toegewezen aan de vastgoedkosten naar aanleiding van het vertrek van de operationele CEO in april 2022.

De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten bedragen € 1,1 miljoen en zijn gestegen met € 0,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 0,9 miljoen). Deze toename is het gevolg van een uitzonderlijke kost naar aanleiding van een voorgenomen transactie door de Nederlandse referentieaandeelhouder Vastned Retail N.V. Wanneer we abstractie maken van deze uitzonderlijke kosten, dan dalen de algemene kosten met -4%.

In 2022 heeft Vastned Belgium geen vastgoedbeleggingen verkocht, terwijl in 2021 een meerwaarde (€ 0,4 miljoen) werd gerealiseerd op de desinvestering van de baanwinkels gelegen in Boechout, Grivegnée en Leopoldsburg.

De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Belgium is in 2022 gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn negatief ten belope van € -2,0 miljoen (€ -10,1 miljoen). De daling is voor € -1,9 miljoen (€ -10,0 miljoen) een gevolg van een beperkte afwaardering van een aantal panden onder invloed van gestegen marktrendementen. Daarnaast werd een lichte afwaardering, ter waarde van € -0,1 miljoen (€ -0,5 miljoen), van de reële waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten verwerkt.

Het financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt € -1,6 miljoen voor 2022 en ligt hiermee volledig in lijn met vorig jaar (€ -1,6 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,85% inclusief bankmarges voor 2022 (1,77%).

De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten bevatten de omslag van negatieve naar positieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cashflow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. Deze omslag bedraagt € 3,4 miljoen (€ 0,8 miljoen) en is een gevolg van de stijgende rentevoeten op de financiële markten. Hierdoor worden, op 31 december 2022, alle IRS-contracten gepresenteerd als een financieel actief en niet langer als een financiële verplichting.

Het nettoresultaat van Vastned Belgium voor 2022 bedraagt € 14,5 miljoen (€ 4,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 13,1 miljoen dat stijgt met € 0,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 13,0 miljoen). De verschillende componenten van het EPRA resultaat kenden een aantal wijzigingen die elkaar opheffen:
  - Een wijziging in de voorziening voor dubieuze debiteuren (€ -0,2 miljoen ten gevolge van de tegemoetkomingen voor de lockdown in november 2020);

- Een stijging van de nettohuurinkomsten met € 0,9 miljoen als gevolg van een hogere bezettingsgraad, het niet langer toekennen van huurkijtscheldingen en de indexatie van de huur van bestaande huurcontracten, deels gecompenseerd door een daling van de verbrekingsvergoedingen en het IFRS effect naar aanleiding van de spreiding van huurkortingen en -voordelen;
  - Een daling van € -0,2 miljoen in de nettohuurinkomsten vanwege de verkoop van niet-strategische winkelpanden;
  - Een daling van € -0,1 miljoen in de andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten als gevolg van het afsluiten van faillissementen uit het verleden; en
  - Uitzonderlijke kosten ter waarde van € 0,3 miljoen naar aanleiding van een voorgenomen transactie door de Nederlandse referentieaandeelhouder.
- het resultaat op de portefeuille (incl. resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen) van € -2,0 miljoen (€ -9,7 miljoen); en
  - de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten voor een bedrag van € 3,4 miljoen (€ 0,8 miljoen).

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,59 voor 2022 ten opzichte van € 2,56 op het einde van vorig boekjaar.

***c. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap per 31 december 2022 bedraagt € 97.213.233,32.***

Het maatschappelijk kapitaal onderging tijdens het boekjaar 2022 geen wijzigingen.

***d. Verdere commentaar op de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening.***

## **De geconsolideerde jaarrekening**

De raad van bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2022 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 bedraagt € 17,5 miljoen. Daarnaast bedragen de vastgoedkosten € -1,7 miljoen en de algemene kosten € -1,1 miljoen. Hierdoor wordt in het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 met een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van € 14,7 miljoen.
- Het portefeuilleresultaat (bestaande uit de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en andere portefeuilleresultaat) bedraagt € -1,9 miljoen.
- De netto-interestkosten bedragen € -1,6 miljoen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva bedragen € 3,4 miljoen.
- Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt € 14,5 miljoen.

## **De enkelvoudige jaarrekening**

De raad van bestuur kan de enkelvoudige jaarrekening afgesloten op 31 december 2022 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 bedraagt € 17,5 miljoen. Daarnaast bedragen de vastgoedkosten € -1,7 miljoen en de algemene kosten € -1,1 miljoen. Hierdoor wordt in het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 met een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van € 14,7 miljoen.
- Het portefeuilleresultaat (bestaande uit de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en andere portefeuilleresultaat) bedraagt € -2,3 miljoen.
- De netto-interestkosten bedragen € -1,6 miljoen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (bestaande uit de herwaardering van de toegelaten financiële instrumenten en de herwaardering van de perimetervenootschappen) bedragen € 3,7 miljoen.
- Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt € 14,5 miljoen.

### **e. Vooruitzichten voor 2023**

In 2023 worden we, net zoals in 2022, geconfronteerd met een grote onzekerheid op macro-economisch vlak. De Europese Centrale Bank zal de rente blijven verhogen, naar verwachting tot het einde van het tweede kwartaal van 2023, om de inflatie verder in te perken. Deze renteverhogingen zullen mogelijk resulteren in een (milde) recessie waarin het consumentenvertrouwen onder druk komt en investeringen uitgesteld worden. Daarenboven blijven geopolitieke spanningen, door de oorlog in Oekraïne, de economie verder beïnvloeden. Een verdere escalatie van deze oorlog zou de energiecrisis opnieuw kunnen doen oplaaien. Tot slot zal het loslaten van de Chinese zero-COVID-19-strategie het Chinese toerisme in Europa verder aanwakkeren. Dit heeft op zijn beurt weer een positief effect op de uitgaven in de high streets van toeristische steden als Brussel, Antwerpen, Gent en Brugge.

Vastned Belgium volgt de eerste kwartalen van 2023 met de nodige voorzichtigheid op, daar het nog steeds onduidelijk is welke impact de stijgende prijzen zullen hebben op het bestedingspatroon van de consument. Door de automatische loonindexering in België wordt de koopkracht van de consument deels beschermd, echter vandaag de dag is er door de grote onzekerheid een daling in het consumentenvertrouwen zichtbaar. Een daling van het consumentenvertrouwen heeft een directe impact op de winstgevendheid van de retailers, die op hun beurt hun groei zullen afremmen. Daarnaast blijft het management de nodige aandacht hebben voor mogelijke falingen van retailers, aangezien het waarschijnlijk is dat niet alle retailers de stijgende kosten zullen kunnen doorrekenen.

Naar alle waarschijnlijkheid zal omnichannel in 2023 verder aan belang winnen. Bij omnichannel worden fysieke winkels en e-commerce op elkaar afgestemd, waardoor de consument eenzelfde beleving krijgt in de fysieke winkel, webshop en de app. De consument zal de mogelijkheid krijgen om het online bestelde product op te halen in de winkel of het artikel te bestellen in de fysieke winkel en het thuis te laten bezorgen. Hierdoor moeten fysieke winkels en e-commerce naadloos op elkaar afgestemd worden.

Daarnaast hebben verscheidene horeca- en leisureconcepten zich het voorbije jaar in de binnenstad gevestigd. Hierdoor staat een dag winkelen in de binnenstad opnieuw garant voor een leuke daguitstap. Dit was eveneens zichtbaar in de omzetcijfers die beursgenoteerde moderetailers rapporteerden in 2022. De stijgende omzetcijfers werden voornamelijk veroorzaakt door significant toegenomen bezoekersaantallen in de fysieke winkels. Pure onlinespelers stuurden in dezelfde periode winstwaarschuwingen uit.

### **f. Relevante inlichtingen openbare overnamebieding**

De raad van bestuur wenst te vermelden dat alle elementen vereist conform artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, vermeld zijn in de jaarbrochure 2022 van de Vennootschap voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

### **g. Melding van 30 % participaties**

Vastned Retail N.V. heeft bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingenwet van 1 april 2007 medegedeeld aan de FSMA dat ze meer dan 30% van de effecten met stemrecht houden.



## 2. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om het resultaat van het boekjaar 2022 van Vastned Belgium als volgt te bestemmen:

(€ duizenden)	2022
<b>Nettoresultaat</b>	<b>14.491</b>
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	
• Boekjaar	2.303
• Realisatie vastgoed	0
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	-3.403
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de andere reserves <sup>3</sup>	-257
<b>Te bestemmen resultaat van het boekjaar</b>	<b>13.134</b>
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-1.707
<b>Vergoeding van het kapitaal</b>	<b>11.427</b>

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 26 april 2023 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 2,25 per aandeel uit te keren.

Hierbij is rekening gehouden met de minimaal vereiste uitkering voorzien door de GVV-regelgeving. Daarnaast is het uitkeringspercentage in lijn met dat van andere GVV's. Dit voorstel komt, op basis van de slotkoers van € 29,70 per aandeel op 31 december 2022, overeen met een aantrekkelijk brutodividendrendement van 7,6%.

Dit brutodividend komt neer op een nettodividend per aandeel van € 1,575 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van boekjaar 2022 betekent dit een uit te keren dividend van € 11.426.681.

Het dividend is betaalbaar vanaf 11 mei 2023. Voor wat de gedematerialiseerde aandelen betreft, kan dit met dividendbewijs nummer 23.

## 3. INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van het boekjaar op 31 december 2022.

## 4. ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN – BIJKANTOREN

Op gebied van research en ontwikkeling werden door de Vennootschap geen eigen activiteiten ontwikkeld.

## 5. BIJKANTOREN

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

<sup>3</sup> Dit bedrag omvat de herwaardering van de perimetervenootschappen.

## 6. CORPORATE GOVERNANCE

### a. Algemeen

De corporate governance verklaring kadert in de toepassing van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 ('Code 2020'), die van toepassing is op alle vennootschappen naar Belgisch recht waarvan de aandelen verhandeld worden op een gereguleerde markt, zoals gedefinieerd in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het KB van 12 mei 2019 heeft bepaald dat de Code 2020 de enige van toepassing zijnde code is waarbij de Code 2020 alle voorgaande versies (2004 en 2009) vervangt en van toepassing is voor de boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020. De Code 2020 is terug te vinden op de website: [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be)

Vastned Belgium hanteert de Code 2020 als referentiecodelijst. De corporate governance principes van Vastned Belgium zijn door de raad van bestuur vastgelegd in een aantal richtlijnen:

- ✓ het Corporate Governance Charter;
- ✓ de gedragscode;
- ✓ de klokkenluidersregeling; en
- ✓ de richtlijnen ter voorkoming van marktmisbruik.

Het volledige Corporate Governance Charter en de door de raad van bestuur vastgelegde richtlijnen kunnen geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap (<https://www.vastned.be/nl/investor-relations/corporategovernance/charters>) en kunnen gratis verkregen worden op de zetel van de Vennootschap.

De raad van bestuur onderschrijft de geest en de principes van de Code 2020, maar gelooft dat een aantal afwijkingen gerechtvaardigd zijn gelet op de aard, omvang en complexiteit van de Vennootschap en haar activiteiten. In het geval van een afwijking past de Vennootschap het 'pas-toe-of-leg-uit' principe ('*comply or explain*') toe. Volgens het 'pas-toe-of-leg-uit' principe is het toegestaan om rekening te houden met de omvang en de eigen kenmerken van de Vennootschap. We verwijzen naar het hoofdstuk 'pas-toe-of-leg-uit' voor de afwijkingen ten opzichte van de Corporate Governance Code 2020.

### b. Bestuursorganen

#### Raad van bestuur

Naam	Adres	Functie	Termijn	Functie	Aanwezigheid
Lieven Cuvelier	Generaal Lemanstraat 74 2600 Antwerpen België	Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	April 2026	Bestuurder van vennootschappen	10/10
Anka Reijnen	Mercuriusplein 11 2132 HA Hoofddorp Nederland	Onafhankelijk bestuurder	April 2026	Bestuurder van vennootschappen	10/10
Ludo Ruysen	Generaal Lemanstraat 74 2600 Antwerpen België	Onafhankelijk bestuurder	April 2026	Bestuurder van vennootschappen	9/10
Reinier Walta	Mercuriusplein 11 2132 HA Hoofddorp Nederland	Bestuurder en effectieve leider (in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet)	April 2025	Chief Executive Officer Vastned Retail N.V.	10/10
Peggy Deraedt	Mercuriusplein 11 2132 HA Hoofddorp Nederland	Bestuurder	April 2025	Director Legal Vastned Retail N.V.	8/10

Op 31 december 2022 bestaat de raad van bestuur uit vijf (5) leden, waarvan drie (3) onafhankelijke bestuurders die alle drie (3) voldoen aan de voorwaarden van artikel 7:87 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Alle bestuurders, met uitzondering van Reinier Walta, zijn niet-uitvoerende bestuurders van Vastned Belgium.

De bestuurders zijn benoemd voor een periode van vier (4) jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen.

Peggy Deraedt en Reinier Walta zijn bestuurders verbonden met de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V.

De raad van bestuur heeft in 2022 tienmaal (10) vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2022 zijn:

- bespreking van de impact van de economische ontwikkelingen (Russische invasie in Oekraïne, rentestijgingen en indexatie van huurcontracten);
- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers;
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen;
- goedkeuring van de budgetten 2022 en het businessplan 2023;
- bespreking en goedkeuring van het risicobeleid van de Vennootschap;
- bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.);
- bespreking van de financieringsmogelijkheden; en
- bespreking van de voorgenomen transactie door de Nederlandse referentieaandeelhouder Vastned Retail N.V.

Van de bestuurders is Reinier Walta eveneens effectieve leider van de Vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet. Daarnaast zijn Rudi Taelemans, tot en met 27 april 2022, en Sven Bosman effectieve leiders van de Vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet.

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

Sinds de wet van 28 juli 2011, geïmplementeerd in artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn er in België quota ingevoerd teneinde te garanderen dat in genoteerde vennootschappen en organisaties van openbaar belang ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur van het andere geslacht is dan de overige leden. Hierdoor dient Vastned Belgium ervoor te zorgen dat minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk of mannelijk is. Vastned Belgium heeft twee (2) vrouwelijke bestuurders en drie (3) mannelijke bestuurders in haar raad van bestuur en voldoet bijgevolg aan de vereisten.

## **Auditcomité**

Het auditcomité bestond in 2022 uit drie (3) onafhankelijke bestuurders:

- ✓ Ludo Ruysen (voorzitter) (aanwezigheid 4/4)
- ✓ Anka Reijnen (aanwezigheid 4/4)
- ✓ Lieven Cuvelier (aanwezigheid 3/4)

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2022 aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 7:87 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De negen (9) principes om als een onafhankelijke bestuurder gekwalificeerd te kunnen worden, zijn opgenomen in bepaling 3.5 van de Code 2020. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd, maar volgt de looptijd van hun benoeming als bestuurder.

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

Het auditcomité heeft in het jaar 2022 viermaal (4) vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover het auditcomité heeft vergaderd en beslist in 2022 zijn:

- bespreking van de impact van de economische ontwikkelingen (Russische invasie in Oekraïne, rentestijgingen en indexatie van huurcontracten);
- bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers;
- analyse van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen;
- bespreking van de budgetten;
- de monitoring van de wettelijke controle van de (geconsolideerde) jaarrekening en de analyse van de aanbevelingen van de commissaris; en
- de analyse van de doeltreffendheid van de interne controlemechanismen en het risicobeheer van de Vennootschap.

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

## Executive Committee

Het Executive Committee bestaat voor onbepaalde duur en kan te allen tijde worden opgeheven bij besluit van de raad van bestuur. Voor alle duidelijkheid wordt expliciet bevestigd dat het Executive Committee geen directieraad zal zijn in de zin van artikel 7:104 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het Executive Committee is op 31 december 2022 als volgt samengesteld:

- Reinier Walta, Strategic Managing Director, voorzitter van het Executive Committee.
- Sven Bosman, Operational Managing Director.

Rudi Taelmans, operationele CEO, was lid van het Executive Committee tot en met 27 april 2022.

De raad van bestuur besluit om bepaalde taken en bijzondere beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden aan het collegiaal handelende Executive Committee te delegeren, met recht van indeplaatsstelling, onverminderd de toepasselijke wetgeving (in het bijzonder de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen). Deze taken en beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden worden nader beschreven in artikel 6.2.1. van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap dat kan geraadpleegd worden op de website ([www.vastned.be](http://www.vastned.be)).

## Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

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

Indien voormelde evaluatieprocedures bepaalde zwakheden aan het licht brengt, dan zal de raad van bestuur hiervoor de gepaste oplossingen aanbieden. Dit kan leiden tot aanpassingen aan de samenstelling of de werking van de raad van bestuur of het auditcomité. De raad van bestuur evalueert op continue basis zijn omvang, samenstelling, werking en doeltreffendheid, alsook die van het auditcomité.

## Belangenconflicten

Wat de preventie van belangenconflicten aangaat, is de Vennootschap enerzijds onderworpen aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (artikel 7:96 WVV en artikel 7:97 WVV) en aan de bepalingen van de GVV-Wetgeving (artikel 36 tot 38 van de GVV-Wet) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

De bestuurders hebben de plicht om de belangen van alle aandeelhouders op een gelijkwaardige basis te behartigen. Elke bestuurder handelt overeenkomstig de principes van redelijkheid en billijkheid.

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

De raad van bestuur, het Executive Committee en elk lid afzonderlijk leggen zich de strenge discipline op om elk mogelijk belangenconflict uit te sluiten, ongeacht of het van patrimoniale, professionele of enige andere aard is, en willen nauwkeurig voldoen aan de wettelijke regel van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake belangenconflicten tussen de Vennootschap en een bestuurder.

Indien bijvoorbeeld een bestuurder van de Vennootschap omwille van zijn andere bestuursmandaten, of om een andere reden, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, wordt artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen toegepast en wordt de betreffende bestuurder verzocht niet deel te nemen aan de beraadslaging over de beslissingen of verrichtingen, noch aan de stemming (artikel 7:96, §1 in fine).

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

De verklaring, net als de rechtvaardigingsgronden betreffende het belangenconflict, worden opgenomen in de notulen. Met het oog op de publicatie ervan in het jaarverslag wordt in de notulen de aard van de beslissing of verrichting verantwoord. Daarenboven vermelden de notulen de vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap voortvloeiend uit deze beslissing. Het rapport van de commissaris dat opgesteld moet worden overeenkomstig artikel 3:74 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat een afzonderlijke beschrijving van de financiële gevolgen voor de Vennootschap.

In boekjaar 2022 heeft de Vennootschap geen gebruik gemaakt van de procedure in Artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

### Tegenstrijdig belang in hoofde van een verbonden partij

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een verbonden partij van de Vennootschap wordt de procedure van artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen toegepast. Artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen verplicht onder meer operaties met verbonden vennootschappen – behoudens bepaalde uitzonderingen – voor te leggen aan het advies van een comité van drie (3) onafhankelijke bestuurders, die zich kunnen laten bijstaan door één of meerdere onafhankelijk experts.

In het eerste semester van boekjaar 2022 heeft Vastned Belgium de procedure van artikel 7:97 Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) vrijwillig opgestart. Deze procedure werd toegepast naar aanleiding

van een voorgenomen transactie, door de Nederlandse referentieaandeelhouder Vastned Retail N.V., met als beoogd gevolg de delisting van Vastned Belgium. De onderhandelingen over de voorgenomen transactie werden beëindigd als gevolg van de snel veranderende marktomstandigheden, waardoor de procedure van artikel 7:97 WVV eveneens werd stopgezet zonder een finaal verslag van de onafhankelijke bestuurders. Tijdens deze procedure heeft het comité van onafhankelijke bestuurders zich laten bijstaan door onafhankelijke experts. De kosten verbonden aan deze procedure bedragen € 0,3 miljoen en moeten aanzien worden als uitzonderlijke kosten, verwerkt onder de lijn 'Algemene kosten'. Aangezien de discussies omtrent de voorgenomen transactie werden stopgezet zal geen verdere informatie gedeeld worden door de Vennootschap.

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

Tevens voorziet artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen dat de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) voorafgaandelijk door de GVV ter kennis moet worden gebracht van geplande verrichtingen door de GVV of één van haar perimetrovennootschappen wanneer één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen: de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten; de promotor van de openbare GVV; de andere aandeelhouders van alle perimetrovennootschappen van de openbare GVV; de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het Executive Committee, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers; en de met al deze partijen verbonden personen.

Deze geplande verrichtingen moeten een belang vertegenwoordigen voor de openbare GVV, moeten passen binnen haar strategie en moeten tegen normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd. Deze verrichtingen moeten onmiddellijk bekend worden gemaakt.

Conform artikel 49, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen is de Vennootschap, wanneer er een vastgoedtransactie plaatsvindt met één van de hierboven vermelde personen, gebonden aan de waardering van de vastgoeddeskundige ongeacht de waarde van de verrichting.

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

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en € 2.500.000;
- de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar perimetrovennootschappen, in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, §1 bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door de in artikel 37, §1, bedoelde personen; en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar perimetrovennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

In boekjaar 2022 heeft de Vennootschap geen gebruik gemaakt van de procedure ter voorkoming van tegenstrijdige belangen in hoofde van bepaalde personen.

### c. Remuneratieverslag

#### Benoemings- en remuneratiecomité

Vastned Belgium heeft geen benoemings- en remuneratiecomité. De raad van bestuur van de Vennootschap is de mening toegedaan dat de betreffende opdrachten van het benoemings- en het remuneratiecomité als taken van de voltallige raad van bestuur dienen beschouwd te worden. Hiermee wijkt Vastned Belgium af van de aanbevelingen van de Code 2020 (zie eveneens paragraaf '*pas-toe-of-leg-uit*' principe). De beperkte omvang van de raad van bestuur maakt immers een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk. Anderzijds vereist de problematiek van de benoemingen of de remuneratie bij de Vennootschap te weinig bijkomende aandacht om een afzonderlijke comitéwerking en de daaraan verbonden extra kosten te kunnen rechtvaardigen.

#### Remuneratiebeleid

Het remuneratiebeleid van de Vennootschap is opgesteld in overeenstemming met artikel 7:89/1 van het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Belgische Corporate Governance Code 2020. Het remuneratiebeleid beschrijft de principes op basis waarvan de leden van de raad van bestuur en het Executive Committee vergoed worden. Daarnaast wordt toelichting gegeven hoe de loon- en arbeidsvoorwaarden van de werknemers van de Vennootschap in rekening werden gebracht bij de bepaling van het remuneratiebeleid. Het remuneratiebeleid werd goedgekeurd op de algemene vergadering van 27 april 2022.

De raad van bestuur zal een (herzien) remuneratiebeleid aan de algemene vergadering voorleggen in geval van een materiële wijziging van het beleid en in ieder geval minstens om de vier (4) jaar.

Zowel het remuneratiebeleid voor bestuurders en de leden van Executive Committee, als de loon- en arbeidsvoorwaarden van de werknemers van de Vennootschap, zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De remuneratie is in overeenstemming met alle regelgeving, en in het bijzondere deze opgenomen in de GVV-wetgeving;
- De totale bezoldiging is qua bedrag en structuur van dien aard dat gekwalificeerde en deskundige personen kunnen worden aangetrokken en behouden;
- De principes op basis waarvan remuneratie wordt toegekend, zijn helder en transparant, en voldoen aan de meest recente nationale en internationale corporate governance inzichten;
- De vaste en eventueel variabele componenten zijn in lijn met de strategie van de Vennootschap, die gericht is op het stimuleren van voorspelbare en stabiele resultaten;
- De remuneratie is in overeenstemming met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van bestuurders, de leden van het Executive Committee en werknemers.

De remuneratie van bestuurders wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering, terwijl de remuneratie van de leden van het Executive Committee bepaald wordt door de raad van bestuur. Bij de vaststelling van de remuneratie van de leden van het Executive Committee houdt de raad van bestuur rekening met de contractuele bepalingen en wordt een vergelijking gemaakt met andere beursgenoteerde bedrijven, meer bepaald openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, zodanig dat de vergoedingen van de leden van het Executive Committee marktconform zijn.

De bestuurders en leden van het Executive Committee zijn uitsluitend natuurlijke personen die moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid, zoals voorzien in de GVV-wet. De bestuurders worden door de algemene vergadering van aandeelhouders in principe voor een periode van vier (4) jaar benoemd, terwijl de leden van het Executive Committee voor onbepaalde duur benoemd worden.

## Basisvergoeding 2022

### Bestuurders

De remuneratie van de bestuurders, die niet verbonden zijn met meerderheidsaandeelhouder, bestaat enkel uit een vaste bestuurdersvergoeding. Deze vaste bestuurdersvergoeding bedraagt € 20.000 per jaar als gewoon lid van de raad van bestuur en € 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur. Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité. In boekjaar 2022 werd bijgevolg een vergoeding van € 65.000 toegekend aan de raad van bestuur.

De bestuurders verbonden aan de meerderheidsaandeelhouder voeren hun taak onbezoldigd uit, en hebben geen recht op de vaste bestuurdersvergoeding. De bestuurdersvergoeding wordt, conform artikel 35 §1 van de GVV-wet, rechtstreeks noch onrechtstreeks bepaald in functie van de door de Vennootschap of haar perimervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

De bestuurders ontvangen geen variabele vergoeding, aandelen, opties of andere aandelengerelateerde vergoeding, noch andere bonussen of voordelen.

Er werd geen arbeidsovereenkomst afgesloten met de bestuurders en er zijn geen opzegvergoedingen van kracht.

### Leden van het Executive Committee

Op 31 december 2022 bestaat het Executive Committee uit twee (2) leden. De leden van het Executive Committee worden, met uitzondering van de leden verbonden aan de meerderheidsaandeelhouder, bezoldigd voor hun prestaties. Binnen het Executive Committee wordt de functie van Strategic Managing Director uitgeoefend door de heer Reinier Walta die verbonden is aan de meerderheidsaandeelhouder, Vastned Retail N.V. in Nederland. De Strategic Managing Director is bezoldigd bij Vastned Retail N.V. in Nederland, waarbij zijn functie van Strategic Managing Director bij Vastned Belgium wordt beschouwd als een onderdeel van het globaal takenpakket. Bijgevolg is de functie van Strategic Managing Director bij Vastned Belgium onbezoldigd in België. De remuneratie van de leden van het Executive Committee, die niet verbonden zijn met de meerderheidsaandeelhouder, bestaat uit de volgende componenten:

- Vaste beloning;
- Variabele vergoeding op korte termijn;
- Pensioen; en
- Overige beloningselementen.

De Operational Managing Director kwam voor het boekjaar 2022 in aanmerking voor een jaarlijkse variabele vergoeding van maximaal € 50.000. De jaarlijkse variabele vergoeding (i.e. het bedrag verbonden aan het 100% behalen van de doelstellingen) mag niet meer bedragen dan de maximale variabele vergoeding die is opgenomen in de individuele overeenkomst van de Operational Managing Director.

De toekenningscriteria worden in het begin van elk boekjaar gedefinieerd door de raad van bestuur. De variabele vergoeding bestaat voor 60% uit vennootschapsdoelstellingen en voor 40% uit individuele doelstellingen. De vennootschapsdoelstellingen voor de Operational Managing Director zijn analoog aan deze van de werknemers en worden als volgt samengevat:

- Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille (weging 20%);
- EPRA resultaat (weging 20%); en
- Inningsgraad van de huurfacturen (weging 20%).

Naast de kwantitatieve vennootschapsdoelstellingen worden ook kwalitatieve criteria meegenomen bij de bepaling van de variabele vergoeding op korte termijn. Deze kwalitatieve criteria zijn verbonden aan de individuele doelstellingen van de Operational Managing Director. Op 2 mei 2022 werd Sven Bosman, voorheen Financial Director bij de Vennootschap, benoemd tot Operational Managing Director ad interim, met een definitieve benoeming op 24 oktober 2022. Als gevolg van deze benoeming werden de kwalitatieve criteria aangepast, zodanig dat er ook rekening werd gehouden met de bijkomende verantwoordelijkheden van het dagelijkse beheer.



De individuele doelstellingen voor de Operational Managing Director worden als volgt samengevat:

- Managementvaardigheden (weging 10%) met betrekking tot de communicatie naar het personeel, raad van bestuur, auditcomité en binnen het Executive Committee;
- Aanbrengen van kwalitatieve investeringsdossiers en desinvesteringdossiers (weging 10%);
- Duurzaamheid (weging 10%); en
- Uitvoeren van interne projecten (weging 10%).

Op basis van de in 2022 gerealiseerde doelstellingen wordt een variabele vergoeding toegekend van in totaal € 45.000. Dit komt overeen met 90% van de vooropgestelde doelstellingen, aangezien de doelstellingen verbonden aan duurzaamheid en het uitvoeren van interne projecten slechts voor de helft werden gerealiseerd. Deze bonus werd in februari 2023 uitbetaald. Er is geen terugvorderingsrecht op deze variabele remuneratie voorzien.

In boekjaar 2021 werd een variabele vergoeding ter waarde van € 60.000 toegekend, uitbetaald in februari 2022, aan de leden van het Executive Committee (op dat moment bestaande uit de Operationele CEO en de Financial Director). Er is geen terugvorderingsrecht op deze variabele remuneratie voorzien.

Naast deze reguliere bonus kan een lid van het Executive Committee in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2022 en 2021 werden geen bijkomende bonussen toegekend.

De totale vergoeding, met betrekking tot het prestatiejaar 2022, voor de leden van het Executive Committee bedraagt € 427.000 en bestaat voor 89,5% uit vaste vergoedingen en 10,5% uit variabele vergoedingen. De onkosten ten laste van de Vennootschap en de kosten verbonden aan de pensioenregeling worden voor deze berekening aanzien als een vaste vergoeding.

De Vennootschap heeft geen variabele vergoedingen op lange termijn toegekend aan de leden van het Executive Committee.

De bezoldiging van de Operational Managing Director, en de operationele CEO tot en met 27 april 2022, wordt hieronder samengevat. De Operationele CEO heeft de Vennootschap op 27 april 2022 verlaten, waardoor de Operationele CEO geen recht had op een variabele remuneratie over boekjaar 2022. Aangezien de Operationele CEO vrijwillig de Vennootschap heeft verlaten, werd geen opzegvergoeding toegekend aan de Operationele CEO. Vertrekvergoedingen zijn enkel van toepassing bij een stopzetting van de overeenkomst door Vastned Belgium. Om de continuïteit van de Vennootschap te verzekeren heeft de Raad van Bestuur aan Rudi Taelmans gevraagd om aan te blijven als adviseur van Vastned Belgium voor een periode van drie (3) maanden. De vergoeding betaald aan Rudi Taelmans als adviseur van de Vennootschap werd eveneens opgenomen in het onderstaande overzicht. De bedragen in onderstaande tabel worden weergegeven in duizenden euro.

	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioen <sup>4</sup>	Overige <sup>5</sup>	Totaal
<b>Executive Committee</b>	<b>318,5</b>	<b>45,0</b>	<b>40,4</b>	<b>23,1</b>	<b>427,0</b>
Operationele CEO	148,1	0	25,5	0	173,6
Operationele Managing Director	170,4	45,0	14,9	23,1	253,4

<sup>4</sup> De Operational Managing Director heeft een contract Individuele Pensioentoezegging (IPT), volgens het type Defined-Contribution plan, afgesloten bij een verzekeringsmaatschappij. De Vennootschap voert de betalingen uit ten behoeve van de Operational Managing Director.

<sup>5</sup> Overige beloningselementen omvatten de kosten verbonden aan een bedrijfswagen, aanvullende hospitalisatieverzekering, een iPad, een computer en een mobiele telefoon (+ abonnement). De individuele componenten zijn niet materieel, waardoor deze niet afzonderlijk worden toegelicht.

## Evolutie van de remuneratie

De evolutie van de remuneratie wordt als volgt samengevat:

(€ duizenden)	2022	2021	2020	2019	2018
Bestuurders	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0
Executive Committee	422,4	499,9	457,9	419,6	292,9
Aantal leden Executive Committee op afsluitingsdatum <sup>6</sup>	1	2	2	2	1
Nettoresultaat	14.491	4.092	-8.524	4.357	7.240
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	14.692	14.592	14.077	16.534	16.290
EPRA resultaat	13.134	13.017	12.388	14.729	14.470
Bezettingsgraad	99,5%	99,3%	96,2%	98,8%	98,0%
EPRA resultaat per aandeel	2,59	2,56	2,44	2,90	2,85
Gemiddelde remuneratie werknemers (uitgedrukt per FTE) <sup>7</sup>	75,8	72,3	67,6	73,9	87,9

De vergoedingen van het Executive Committee schommelen doorheen de boekjaren, ten gevolge van wijzigingen in de samenstelling van het Executive Committee. In boekjaar 2018 bestond het Executive Committee (voordien directiecomité) uit één (1) bezoldigd lid. Vanaf boekjaar 2019 waren er opnieuw twee (2) bezoldigde leden in het Executive Committee van de Vennootschap, aangezien één (1) werknemer werd gepromoveerd tot lid van het Executive Committee. Dit resulteerde eveneens in een significante daling van de gemiddelde remuneratie van de werknemers. Op het einde van 2022 was er opnieuw slechts één (1) bezoldigd lid in het Executive Committee.

De gemiddelde remuneratie van de werknemers is overheen de periode 2018 - 2020 gedaald. Deze daling is voornamelijk een gevolg van de volgende factoren:

- Door rotatie hebben werknemers met een hogere anciënniteit de Vennootschap verlaten en zijn jongere werknemers in de plaats gekomen. Dit zorgde bijgevolg voor een daling van de gemiddelde personeelskosten doorheen de periode 2018 - 2020.
- Door de beperkte omvang van de Vennootschap heeft een wijziging van één (1) FTE met een hogere anciënniteit door een werknemer met lagere anciënniteit een groter effect op de gemiddelde remuneratie.

In 2021 is de gemiddelde remuneratie van werknemers gestegen met 6,9%, een gevolg van de indexatie, een loonstijging voor een beperkt aantal werknemers en een hogere variabele vergoeding (wegens realisatie van de vooropgestelde doelstellingen). Vanaf dat moment was de remuneratie opnieuw in lijn met 2019. In 2022 steeg de gemiddelde remuneratie met 4,8% ten gevolge van indexatie en een hogere variabele vergoeding.

De Vennootschap let erop dat alle werknemers een marktconforme vergoeding krijgen volgens hun ervaring. De toekenning van variabele vergoedingen is steeds gebaseerd, zowel voor de leden van het Executive Committee als voor de werknemers, op vooraf gedefinieerde vennootschapsdoelstellingen (weging 60%) en individuele doelstellingen (weging 40%). De belangrijkste parameters, verbonden aan de vennootschapsdoelstellingen, werden in de bovenstaande tabel gedefinieerd en hebben betrekking op de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille (weging 20%), operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille (weging 20%) en inningsgraad van de huurfacturen (weging 20%).

<sup>6</sup> Het aantal leden van het Executive Committee op afsluitingsdatum heeft betrekking op het aantal bezoldigde leden van het Executive Committee. De Strategic Managing Director is ook eveneens lid van het Executive Committee, echter wordt niet vergoed door de Vennootschap.

<sup>7</sup> Het gemiddelde loon van de werknemers is gebaseerd op de volledige loonkost voor de Vennootschap en omvat zowel het basisloon, de sociale lasten, de eventuele bonus die werd toegekend en overige beloningselementen (zoals bv. bedrijfswagen, groepsverzekering, mobiele telefoon en maaltijdvergoedingen).

## Ratio hoogste en laagste vergoeding

De ratio tussen de hoogste vergoeding toegekend aan een lid van het Executive Committee en de laagste vergoeding aan een werknemer bedraagt 1:4,6 voor boekjaar 2022 (1:6,5 in boekjaar 2021).

Voor de berekening is gebruik gemaakt van de volgende assumpties:

- ✓ Volledige remuneratiepakket van het lid van het Executive Committee met de hoogste vergoeding; en
- ✓ De volledige kost voor de Vennootschap van de werknemer met de laagste vergoeding. De kost omvat eveneens de sociale lasten en extralegale voordelen die aan deze werknemer werden toegekend. Indien de werknemer geen volledig boekjaar in dienst was, dan wordt de bezoldiging van deze werknemer geëxtrapoleerd naar een volledig boekjaar.

## Basisvergoeding 2023

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 26 april 2023 zal voorgesteld worden om de jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders te verhogen met € 5.000. De huidige jaarlijkse vaste vergoeding is niet meer aangepast sinds 2015.

Indien de algemene vergadering van aandeelhouders deze verhoging goedkeurt, dan zal - vanaf 2023 - de basisvergoeding € 25.000 per jaar bedragen als gewoon lid van de raad van bestuur en € 30.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur.

De jaarlijkse vaste vergoeding van de Operational Managing Director werd niet geïndexeerd op 1 januari 2023, aangezien de raad van bestuur in oktober 2022 een nieuw remuneratiepakket heeft bepaald als gevolg van de definitieve benoeming tot Operational Managing Director.

## Duur en beëindigingsvoorwaarden

De leden van de raad van bestuur zijn in principe benoemd voor een periode van vier (4) jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering van aandeelhouders worden herroepen. Er is geen opzegvergoeding van kracht.

De leden van het Executive Committee worden benoemd voor onbepaalde duur. De opzegvergoeding voor de Operational Managing Director bedraagt twaalf (12) maanden. Voor de Strategic Managing Director is, nu hij onbezoldigd is bij de Vennootschap, er geen opzegvergoeding van kracht.

### d. Aandeelhouders

Per 31 december 2022 zijn de volgende aandeelhouders, op basis van de ontvangen transparantiemeldingen, bekend bij de Vennootschap:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	Percentage
<b>Vastned Retail N.V.</b> Mercuriusplein 11 2132 HA Hoofddorp Nederland	3.325.960	<b>65,49%</b>
<b>J.G. de Jonge</b>	153.190	<b>3,02%</b>
<b>Publiek</b>	1.599.375	<b>31,49%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>5.078.525</b>	<b>100%</b>

### e. **Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen<sup>8</sup>**

De omgeving, met name het retaillandschap, waarin Vastned Belgium opereert, is op dagelijkse basis in verandering. Dit heeft tot gevolg dat ook de risico's, waaraan de Vennootschap onderhevig is, zeer snel kunnen veranderen en nieuwe risico's een significante impact kunnen hebben op de resultaten van Vastned Belgium.

De raad van bestuur van Vastned Belgium is zich bewust van deze veranderende omgeving waarin de Vennootschap opereert en heeft hiervoor een duidelijk risicobeleid uitgestippeld. Dit laat de raad van bestuur toe om snel te schakelen bij de opkomst van nieuwe risico's. Dit risicobeleid is eveneens de leidraad voor het nemen van investerings- en desinvesteringsbeslissingen.

Bij de bepaling van de belangrijkste risicofactoren heeft de raad van bestuur van Vastned Belgium rekening gehouden met de Prospectusverordening. Bijgevolg worden enkel de risicofactoren beschreven die door de Vennootschap als specifiek en materieel werden geïdentificeerd. Voor de identificatie van specifieke en materiële risico's heeft de raad van bestuur rekening gehouden met het belang van het risico op basis van de waarschijnlijkheid dat het zich zal voordoen en de verwachte impact van het negatieve effect. In overeenstemming met artikel 16 van de Prospectusverordening worden de meest materiële risico's in elke categorie als eerste vermeld.

Dit overzicht is niet allesomvattend en is opgesteld op basis van de beschikbare informatie op 15 maart 2023, de datum waarop de raad van bestuur het jaarverslag over boekjaar 2022 heeft goedgekeurd. Nieuwe ontwikkelingen die zich voordoen in de periode tussen 15 maart 2023 en de datum van publicatie worden hieronder niet meegenomen. In boekjaar 2021 werd de COVID-19 pandemie nog als risico omschreven onder de categorie 'Marktomstandigheden en externe economische factoren'. Dit risico werd in boekjaar 2022 verwijderd aangezien deze pandemie in het eerste semester van 2022 onder controle kwam in België en alle coronamaatregelen op 7 maart 2022 werden afgeschaft.

## **Marktomstandigheden en externe economische factoren**

### **A. Inflatierisico**

De huurovereenkomsten die Vastned Belgium heeft afgesloten worden op jaarlijkse basis geïndexeerd. Aangezien een handelshuurovereenkomst steeds is afgesloten voor een periode van negen (9) jaar, met een mogelijke opzeg van de huurder na verloop van elke drie (3) jaar, is de hoogte van de huurinkomsten, en de waardering van de vastgoedbeleggingen, grotendeels afhankelijk van deze indexatie. Een stijging van de index met 100 basispunten heeft een toename van de huurinkomsten met € 0,2 miljoen tot gevolg. De huurinkomsten van Vastned Belgium worden niet beïnvloed door een negatieve index aangezien dit in de huurovereenkomsten is uitgesloten.

In het geval dat de inflatie lager is dan de stijging in de rentevoeten, dan zullen de financiële kosten sneller stijgen dan de brutohuurinkomsten. Vastned Belgium heeft een stijging van de rentevoeten deels ingedekt door het afsluiten van renteswaps of leningen met een vaste rentevoet. We verwijzen naar de sectie 'Financiële risico's - renterisico' voor meer informatie omtrent het risico van stijgende rentevoeten.

### **B. Economische risico's**

Vastned Belgium is als onderneming afhankelijk van verschillende externe factoren die een mogelijke impact hebben op het beleid van de Vennootschap. Deze externe factoren kunnen de vorm aannemen van wijzigingen in de huidige en toekomstige economische omstandigheden, technologische evoluties (vb. e-commerce) en wijzigingen in de demografie (vb. pandemie). Een eventuele wijziging in deze externe factoren kan als gevolg hebben dat de Vennootschap niet langer stabiele huurinkomsten kan realiseren en dat bepaalde (des)investeringen niet kunnen gerealiseerd worden.

Het mogelijke risico van wijzigingen in de externe factoren wordt op jaarlijkse basis besproken in de raad van bestuur bij de analyse van de vooropgestelde strategie en wordt vertaald in de vooropgestelde budgetten. Indien nodig zal de raad van bestuur de strategie bijsturen. In het geval van uitzonderlijke omstandigheden zal

---

<sup>8</sup> Inclusief met betrekking tot het proces van financiële verslaggeving

de raad van bestuur bijeengeroepen worden om deze risico's te bespreken en acties te ondernemen om de Vennootschap zo goed mogelijk door de storm te loodsen.

Macro-economische factoren, voornamelijk de economische groei, hebben een significante impact op de activiteiten van Vastned Belgium. In tijden van economische groei is er een stijgende vraag naar winkelvastgoed (meer expansieve retailers), hetgeen zal resulteren in stijgende huurprijzen en een stijgende waardering van de vastgoedportefeuille. Daarnaast zullen de huurders van Vastned Belgium betere resultaten kunnen realiseren, waardoor het debiteurenrisico aanzienlijk zal verminderen.

In een scenario van recessie zullen de huurders van Vastned Belgium slechtere resultaten kunnen voorleggen, waardoor het debiteurenrisico sterk toeneemt. Daarnaast zal er meer leegstand komen in de binnensteden, hetgeen op zijn beurt een negatief effect heeft op de huurinkomsten en de waardering van de vastgoedbeleggingen. We verwijzen naar de sectie 'Waardering van de vastgoedportefeuille' onder de 'Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille' voor de impact van stijgende en dalende huurprijzen.

## Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille

### A. Concentratierisico

Een verminderde vraag naar een bepaald type vastgoed (bv. binnenstedelijk winkelvastgoed) kan resulteren in een verhoogde leegstand in de winkelstraten en dalende huurprijzen. Deze dalende vraag heeft bijgevolg een impact op de waardering van de vastgoedportefeuille (zie 'Waardering van de vastgoedportefeuille' voor de impact van dalende huurprijzen).

Vastned Belgium heeft hoofdzakelijk gekozen te investeren in multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België, meer bepaald in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. Op 31 december 2022 bestaat de portefeuille voor 73,5% uit binnenstedelijk winkelvastgoed en voor 26,5% uit retailparken en baanwinkels. Van het binnenstedelijk winkelvastgoed is 80,1% (uitgedrukt als percentage ten opzichte van het binnenstedelijk winkelvastgoed) gelegen in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge; uitgedrukt op de totale vastgoedportefeuille bedraagt dit 58,9%.

### B. Waardering van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Vastned Belgium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoedgeskundigen. Deze onafhankelijke vastgoedgeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en ervaringen op de markt. De door de onafhankelijke deskundigen vastgelegde waarden vertegenwoordigen de marktwaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille weerspiegeld in de netto actiefwaarde van Vastned Belgium, zoals dit op kwartaalbasis wordt gepubliceerd. De Vennootschap heeft geen volledige controle over het waarderingsproces, aangezien de reële waarde afhankelijk is van verschillende externe factoren: leegstand in het winkelgebied, tijdelijke daling van de bezettingsgraad, dalende huurprijzen, verhoging van de overdrachtsrechten, etc.

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de onafhankelijke vastgoedgeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1,0% (van 6,05% naar 7,05% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed op 31 december 2022 dalen met € -44,3 miljoen of -14,2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,2% tot 30,3%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 6,05% naar 5,05% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed op 31 december 2022 toenemen met € 61,9 miljoen of 19,8%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -4,3% tot 21,8%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € -1,0 miljoen (van € 18,9 miljoen naar € 17,9 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2022 dalen met € -16,5 miljoen of -5,3%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,4% tot 27,5%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 18,9 miljoen naar € 19,9 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2022 toenemen met € 16,5 miljoen of 5,3%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -1,3% tot 24,8%.

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.

### **C. Kwaliteit en type huurders**

Binnen Vastned Belgium gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract dat Vastned Belgium hanteert voor de verhuur van haar panden wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien. Op 31 december 2022 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties 5 maanden (of circa € 7,7 miljoen).

Daarnaast is het type huurder belangrijk voor Vastned Belgium. Historisch gezien zijn de huurprijzen voor huurders in de mode-industrie hoger dan de huurprijzen voor horeca-units. Echter, huurders in de mode-industrie worden harder getroffen door de opkomst van e-commerce. Hierdoor komen de huurprijzen van binnenstedelijk winkelvastgoed onder druk te staan, hetgeen finaal zal resulteren in een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. We verwijzen naar de sectie 'Waardering van de vastgoedportefeuille' voor de impact van dalende huurprijzen.

### **D. Groei en kwaliteit van de vastgoedportefeuille**

Als gereguleerde vastgoedvennootschap is het belangrijk om de kwaliteit van de vastgoedportefeuille te waarborgen, hetgeen zal uitmonden in gerichte investeringen en desinvesteringen van vastgoedbeleggingen.

Investeringen zorgen voor een toename van de brutohuurinkomsten en zullen eveneens leiden tot een toename van het uitkeerbaar resultaat. Desinvesteringen daarentegen zorgen voor een afname van de brutohuurinkomsten en leiden tot een daling van het uitkeerbaar resultaat. Als Vennootschap is het belangrijk om duurzame economische groei na te streven door middel van gerichte investeringen.

Op basis van de kennis van de economische en vastgoedcycli wordt getracht zo goed mogelijk in te spelen op de neergaande en opgaande bewegingen van de markten. Op basis van economische indicatoren kan het normaal te verwachten conjunctuurverloop immers naar best vermogen worden ingeschat. De investeringsmarkt en in het bijzonder de huurmarkt van het winkelvastgoed reageren met enige vertraging op de volatiliteit van de economische conjunctuur.

Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan sterk negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal Vastned Belgium een eerder gematigd beleid inzake investeringen aan de dag leggen om het risico op een foute timing van investeringen trachten te vermijden. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de waarde en de bezettingsgraad van gebouwen veelal.

## **Financiële risico's**

### **A. 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 met één derde vreemd vermogen op korte termijn (met variabele rente) en twee derde vreemd vermogen op lange termijn (met vaste rente). Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata.

Op 31 december 2022 heeft Vastned Belgium kredietfaciliteiten afgesloten voor een waarde van € 125,0 miljoen, waarvan € 80,5 miljoen is opgenomen. De resterende faciliteiten, ter waarde van € 44,5 miljoen, zijn ter beschikking van de Vennootschap om de schommelingen in de liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige duurzaamheidsinvesteringen.

Op 31 december 2022 bestaat 64% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 36% zijn kredieten met een variabele rentevoet. De vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 1,4 jaar.

### **B. Toegang tot financiële middelen**

Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een indekkingsinstrument met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dit tegenpartijrisico te beperken doet Vastned Belgium beroep op verschillende referentiebancs op de markt om een zekere diversificatie van de herkomst van haar financieringen en van de rente-indekkingsinstrumenten te verzekeren waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijs-kwaliteitverhouding van de geleverde diensten. Vastned Belgium onderhoudt relaties met 4 banken:

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

Vastned Belgium beoordeelt op regelmatige basis de lijst van haar bankrelaties en haar blootstelling aan elk ervan.

Het financieel model van Vastned Belgium steunt op een structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is. Op 31 december 2022 heeft Vastned Belgium liquide middelen aangehouden ter waarde van € 0,2 miljoen.

De financieringsovereenkomsten die werden afgesloten tussen Vastned Belgium en de kredietinstellingen bevatten een aantal convenanten waaraan Vastned Belgium moet voldoen. Deze convenanten zijn financiële ratio's die vooral verband houden met het geconsolideerd financiële schuldenniveau van Vastned Belgium of haar financiële intrestlast. Deze ratio's beperken eveneens het bedrag dat Vastned Belgium nog zou kunnen lenen.

Op 31 december 2022 is voldaan aan de verschillende convenanten en zijn 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.

Vastned Belgium is beperkt in haar leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Vastned Belgium bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65%, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 351,0 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2022 bedraagt de schuldgraad 26,1%.

## **Wettelijke en regelgevende risico's**

### **A. Risico's verbonden aan het GVV-statuut**

Sinds 27 oktober 2014 geniet de Vennootschap van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is Vastned Belgium onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, samen de GVV-regelgeving.

Als openbare GVV is Vastned Belgium blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake GVV's. Daarnaast is er ook het risico op verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. In dat geval verliest Vastned Belgium het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel van GVV en zullen alle huurinkomsten belast worden aan het gangbare tarief van de vennootschapsbelasting in België. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een gebeurtenis waardoor de kredieten die Vastned Belgium heeft gesloten vervroegd opeisbaar worden.

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

## Duurzaamheidsrisico's

### A. ESG-communicatie

De klimaatverandering werd in 2022 zichtbaarder dan ooit tevoren. We beleefden het op één na warmste jaar sinds het begin van de metingen en werden opnieuw geconfronteerd met een droge zomer.

Boven op de klimaatverandering werd de Europese bevolking geconfronteerd met een energiecrisis. Als gevolg van de Russische invasie in Oekraïne werd de toevoer van gas beperkt en bereikten de prijzen van olie en gas nieuwe records. De energieprijzen stegen zo sterk dat bepaalde bedrijven besloten om de productie te beperken en zelfs stil te leggen. Deze trends toonden aan dat een overgang naar duurzame energie nog urgenter wordt, aangezien we door het versneld uitvoeren van een energietransitie op korte termijn kunnen bijdragen aan een beter klimaat en er onmiddellijk een voordeel mee realiseren. Daarnaast was het een wake-up call om het energieverbruik verder te beperken.

Binnen Vastned Belgium wordt door de raad van bestuur het nodige belang gehecht aan de vraagstukken op het gebied van klimaat en milieu (E), maatschappij (S) en goed bestuur (G). Deze thema's zijn immers belangrijk voor verschillende stakeholders: aandeelhouders, financiële instellingen, huurders, medewerkers, etc...

Indien Vastned Belgium niet communiceert omtrent de ESG-problematiek, dan kan dit leiden tot reputatieschade, het afhaken van aandeelhouders en het niet kunnen afsluiten van financieringen. Om deze risico's te beperken zal de raad van bestuur een duurzaamheidsbeleid opstellen. Dit duurzaamheidsbeleid zal in boekjaar 2023 verder uitgewerkt worden. Hierbij zal de Vennootschap op een transparante wijze communiceren over de vooropgestelde doelstellingen en de realisaties ten opzichte van deze doelstellingen.

## Financiële verslaggevingsrisico's

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

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

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



geconsolideerde cijfers worden door de commissaris gecontroleerd op juistheid en volledigheid bij de publicatie van de jaarresultaten. Eventuele verschillen worden door de commissaris gerapporteerd aan het auditcomité. Bij de publicatie van de halfjaarcijfers voert de commissaris een beperkt nazicht uit.

## **f. Andere betrokken partijen**

### **Commissaris**

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van de aandeelhouders, is EY Bedrijfsrevisoren BV en wordt vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, bedrijfsrevisor.

### **Vastgoeddeskundigen**

De vastgoedportefeuille werd in 2022 op het einde van elk kwartaal gewaardeerd door twee onafhankelijke deskundigen, namelijk Cushman & Wakefield en CBRE Belgium, ieder voor een gedeelte van de portefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

### **Onafhankelijke controlefuncties**

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

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

#### **Onafhankelijke interne auditfunctie**

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

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

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

Vastned Belgium heeft de externe consulent BDO (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Steven Cauwenberghs – Partner (BDO Risk & Assurance Services)), aangesteld als de persoon die belast is met de interne audit, waarbij Peggy Deraedt, bestuurder van Vastned Belgium, aangesteld is om de controle vanuit de Vennootschap op de interne auditfunctie - zoals waargenomen door BDO - uit te voeren en aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit.

#### **Onafhankelijke risicobeheerfunctie**

In het kader van het risicobeheerbeleid zal de Vennootschap erover waken dat de hierboven beschreven risico's waaraan ze is blootgesteld (strategische, operationele, financiële en reglementaire risico's) op een doeltreffende manier worden ingeschat, gecontroleerd en opgevolgd.

Vastned Belgium heeft met dit doel een persoon belast met de risicobeheerfunctie die verantwoordelijk is voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures.

De onafhankelijke risicobeheersfunctie wordt vanaf 28 september 2020 waargenomen door Sven Bosman, Operational Managing Director.

#### **Onafhankelijke compliancefunctie**

De Vennootschap heeft Sven Bosman, Operational Managing Director, voor onbepaalde duur aangesteld als compliance officer belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals bepaald door Verordening (EU) Nr. 596/2014 van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (i.e. de Marktmisbruikverordening). De compliance officer ziet er eveneens op toe dat de Vennootschap de wetten, de reglementen en de gedragsregels die van toepassing zijn op de Vennootschap, naleeft. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Vastned Belgium een interne gedragscode en een klokkenluidersregeling opgesteld.

#### **g. 'Pas-toe-of-leg-uit'-principe**

In 2022 is van onderstaande codebepalingen van de Code 2020 afgeweken (leg-uit):

##### **Bepaling 2.16 over kwesties van maatschappelijk belang alsook relevante milieu- en sociale indicatoren**

Het jaarverslag van de Vennootschap bevat geen duurzaamheidsverslag, aangezien de Vennootschap niet voldoet aan de wettelijke criteria, zoals opgenomen in artikel 3:6 §4 WVV. De wettelijke criteria worden als volgt bepaald:

- ✓ de vennootschap is een organisatie van openbaar belang, als bedoeld in artikel 1:12 WVV;
- ✓ de vennootschap overschrijdt op de balansdatum van het laatst afgesloten boekjaar de drempel van een gemiddeld personeelsbestand van 500 werknemers gedurende het boekjaar;
- ✓ de vennootschap overschrijdt, op de balansdatum van het laatst afgesloten boekjaar, minstens één van de twee volgende criteria met dien verstande dat deze criteria worden berekend op enkelvoudige basis, tenzij deze vennootschap een moedervenootschap is:
  - balanstotaal, als bedoeld in artikel 1:26, § 1 WVV;
  - jaaromzet, als bedoeld in artikel 1:26, § 1 WVV.

De Vennootschap heeft in het jaarverslag over boekjaar 2022 de krijtlijnen voor het duurzaamheidsplan opgenomen en zal dit in 2023 verder uitwerken in een duurzaamheidsbeleid.

##### **Bepaling 3.19 t.e.m. 3.22 over de secretaris van de Vennootschap**

De raad van bestuur heeft geen secretaris van de Vennootschap aangeduid, conform bepaling 3.19, die de raad adviseert over alle bestuurszaken en zorg draagt voor de communicatie binnen en tussen de bestuursorganen van de Vennootschap. De beperkte omvang van de Vennootschap en de raad van bestuur maakt een dergelijke functie overbodig. De functie van secretaris wordt binnen Vastned Belgium uitgevoerd door de Operational Managing Director, die eveneens de raad van bestuur bijwoont. Indien de raad van bestuur agendapunten zal bespreken in afwezigheid van de leden van het Executive Committee, dan zal de rol van secretaris opgenomen worden door Peggy Deraedt.

De Operational Managing Director is toegankelijk voor iedere individuele bestuurder en assisteert de raad van bestuur op de volgende punten:

- het ondersteunen van de raad en zijn comités in alle bestuursaangelegenheden;
- het voorbereiden van het Corporate Governance Charter en de Corporate Governance Verklaring;
- het zorgen voor een goede informatie doorstroming binnen de raad en zijn comités en tussen het Executive Committee en de niet-uitvoerende bestuurders;
- het accuraat opnemen van de essentie van de besprekingen en de besluiten in de raadsvergaderingen in de notulen; en
- het faciliteren van initiële vorming en het ondersteunen van professionele ontwikkeling waar nodig.

**Bepalingen 4.17 t.e.m. 4.23 over de comitéwerking**

De raad van bestuur heeft besloten geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité op te richten. De raad ziet de betreffende opdrachten van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur en schikt zich voor het overige naar het bepaalde in artikel 7:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

**Bepaling 7.6 over de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders**

De Vennootschap kent geen vergoeding in aandelen toe aan de bestuurders. De niet-uitvoerende, onafhankelijke, bestuurders hebben enkel recht op een vaste vergoeding voor de uitoefening van hun mandaat.

Het toekennen van (een deel van) de remuneratie in aandelen zal niet bijdragen aan de doelstelling van de Code 2020 om de bestuurders te laten handelen in het perspectief van een langetermijnaandeelhouder. Als GVV streeft Vastned Belgium ernaar om in haar strategie, zoals bepaald door de raad van bestuur, stabiele en voorspelbare resultaten te realiseren en dit in het belang van de langetermijnaandeelhouders. Hierdoor kan de Vennootschap een waardig alternatief bieden voor directe investeringen in multifunctioneel winkelvastgoed op basis van huuropbrengsten.

De niet-uitvoerende bestuurders verbonden aan de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taak onbezoldigd uit, en hebben geen recht op een vaste vergoeding. Voor een overzicht van de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders, wordt verwezen naar het Remuneratieverslag in deze Corporate Governance Verklaring.

**Bepaling 7.9 over de minimumdrempel van de aandelen aangehouden door de leden van het uitvoerend management**

De Vennootschap heeft geen expliciete minimumdrempel bepaald voor de aandelen die aangehouden worden door leden van het Executive Committee. De Vennootschap streeft in haar strategie, zoals bepaald door de raad van bestuur, naar stabiele en voorspelbare resultaten. De raad van bestuur is van oordeel dat het bepalen van een minimumdrempel niet in belangrijke mate bijdraagt aan de realisatie van de strategie.

**Bepaling 7.12 over het terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie**

De raad van bestuur voorziet in de managementovereenkomsten met de leden van het Executive Committee niet in een terugvorderingsrecht. De raad van bestuur is van oordeel dat de hoogte van de variabele vergoeding van de leden van het Executive Committee beperkt is.

Tot slot wordt de functie van Strategic Managing Director uitgeoefend door een persoon verbonden met de meerderheidsaandeelhouder, die eveneens zal optreden als uitvoerend bestuurder. De functie van de Strategic Managing Director is bovendien onbezoldigd.

**Bepaling 8.7 over het relationship agreement met belangrijke of controlerende aandeelhouders**

De Vennootschap heeft momenteel geen relationship agreement afgesloten met de Nederlandse referentie-aandeelhouder Vastned Retail N.V., aangezien twee (2) bestuurders van Vastned Belgium verbonden zijn aan de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V.

De raad van bestuur zal in 2023 evalueren of Vastned Belgium een relationship agreement dient af te sluiten met Vastned Retail N.V.

## 7. FINANCIËLE DERIVATEN

Hierna geeft de raad van bestuur een overzicht, betreffende het gebruik door de Vennootschap van financiële derivaten en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat, van de doelstellingen en het beleid van de Vennootschap inzake de beheersing van het risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten voorgenomen transacties, waarvoor hedge accounting wordt toegepast, alsook het door de Vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico en kasstroomrisico.

Op 31 december 2022 had de Vennootschap voor € 78,5 miljoen aan leningen met een vaste rentevoet en voor € 2,0 miljoen aan leningen met een variabele rentevoet. De leningen met een vaste rentevoet bestaan enerzijds uit termijnleningen met een vaste rentevoet en anderzijds uit financiële derivaten.

Op 31 december 2022 bezit de Vennootschap de volgende financiële derivaten:

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2022	
1	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725%	15.000	Nee	601
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375%	10.000	Nee	391
3	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	5.000	Nee	198
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	10.000	Nee	354
6	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	15.000	Nee	502
<b>Financiële vaste activa</b>						<b>2.045</b>	

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2022	
4	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520%	15.000	Nee	154
<b>Financiële vlottende activa</b>						<b>154</b>	

Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van deze financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening (onder 'Financieel resultaat: Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten').

Vastned Belgium classificeert op 31 december 2022 geen enkele renteswap als een kasstroomafdekking. De schommelingen in de reële waarde van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

## 8. 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, die 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 2022 geen eigen aandelen.


## **9. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING**

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, te uwer goedkeuring, de enkelvoudige jaarrekening voor, die elk een eerlijke, volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2022. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 zijn te uwer beschikking gesteld.


Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris, i.e. EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem - Antwerpen op 15 maart 2023

De raad van bestuur,



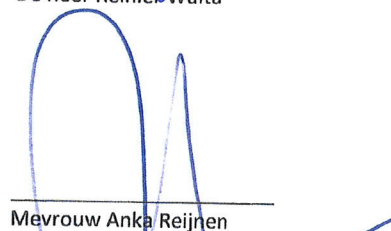
De heer Lieven Cuvelier



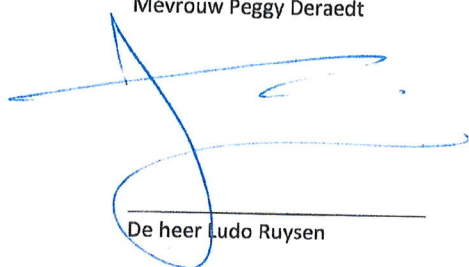
De heer Reinier Walta



Mevrouw Peggy Deraedt



Mevrouw Anka Reijnen



De heer Ludo Ruysen

