

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



VASTNED BELGIUM

Openbare gereguleerde 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 2023

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 2023 en dat werd afgesloten op 31 december 2023. Ter herinnering verwijst de raad van bestuur tevens naar het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap per 30 juni 2023.

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 gereguleerde 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 2023, op te stellen. Vastned Belgium NV heeft geopteerd 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen hanteren eveneens dit referentiesysteem.

b. Belangrijke ontwikkelingen in 2023¹

Op macro-economisch vlak werd 2023 een rollercoaster met verschillende hoogte- en laagtepunten. Het jaar begon met een sterke daling van de Belgische inflatiecijfers, een gevolg van de dalende energieprijzen door een relatief milde winter en een stijgend aanbod van vloeibaar gas (Ing). De kerninflatie bleef echter relatief hoog, waardoor de inflatie nog steeds niet onder controle kwam.

Om de inflatie in toom te houden heeft de Europese Centrale Bank verschillende renteverhogingen doorgevoerd, met een eerste verhoging in juli 2022. De laatste renteverhoging dateert van september 2023 waardoor de beleidsrente momenteel 4,0% bedraagt. In totaal werden tien (10) renteverhogingen doorgevoerd, hetgeen resulteerde in een toename van de beleidsrente met 4,5% (van -0,5% naar 4,0%) en dit alles in een tijdspanne van vijftien (15) maanden. De beleidsrente wordt momenteel stabiel gehouden op 4,0%.

In het laatste kwartaal van 2023 werden de financiële markten, mede door de dalende inflatiecijfers, optimistisch over mogelijke renteverlagingen in 2024. Zo speculeerden beleggers op een eerste renteverlaging in het eerste kwartaal van 2024. De Europese Centrale Bank blijft echter zeer voorzichtig, aangezien inflatiecijfers opnieuw snel kunnen toenemen als gevolg van geopolitieke spanningen. De spanningen in het Midden-Oosten, meer specifiek in het Rode Zee gebied, kunnen opnieuw zorgen voor bevoorradingsproblemen met stijgende inflatiecijfers tot gevolg. Bijgevolg blijft het afwachten wanneer de Europese Centrale Bank zal overgaan tot een eerste renteverlaging.

De macro-economische ontwikkelingen, en meer specifiek de evolutie van de rentevoeten, hebben ook een invloed op Vastned Belgium (de 'Vennootschap'). De sterke inflatie zorgde voor een stijging van de kosten, hetgeen werd opgevangen door de indexatie van de huurprijzen conform de gezondheidsindex waardoor het operationeel uitkeerbaar resultaat toeneemt.

Stijgende rentevoeten hebben enerzijds een impact op de waarde van het vastgoed en anderzijds op de financieringskost van de Vennootschap. De sterk stijgende rentevoeten zorgen voor een stijging van de yield of kapitalisatievoet die op zijn beurt de waarde van het vastgoed doet dalen. De daling in de reële waarde van de

¹ De bespreking van de belangrijkste ontwikkelingen in 2023 is gebaseerd op de geconsolideerde cijfers van de Vennootschap.

vastgoedportefeuille werd door het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurgrijzen deels tenietgedaan.

De gemiddelde financieringskost van de Vennootschap steeg in 2023 licht door het aflopen van een kredietfaciliteit ter waarde van € 15,0 miljoen, die eveneens was ingedekt door middel van een IRS-contract. Hierdoor was een groter deel van de opgenomen kredietfaciliteiten onderhevig aan stijgende rentevoeten. Daarenboven kwamen alle kredietfaciliteiten op 31 juli 2024 op vervaldag, waardoor Vastned Belgium de kredietfaciliteiten moest herfinancieren, hetgeen in december 2023 werd afgerond. Hierdoor beschikt de Vennootschap, vanaf 1 februari 2024, opnieuw over kredietfaciliteiten ter waarde van € 125,0 miljoen. De looptijd van deze kredietfaciliteiten varieert tussen drie (3) en vijf (5) jaar. De herfinanciering werd afgesloten aan marktconforme voorwaarden. De gemiddelde interestvoet (inclusief bankmarges) blijft, als gevolg van deze herfinanciering, onder de 4,0%.

Gebeurtenissen 2023

Duurzaamheid

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). De Vennootschap heeft de voorbije maanden de volgende acties ondernomen:

- Laadpalen en zonnepanelen: In 2023 heeft Vastned Belgium een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met TotalEnergies voor de installatie van laadpalen op de parking van retailparken en baanwinkels. Daarnaast werden contracten afgesloten voor de installatie van zonnepanelen voor een totaal vermogen van 77,67 kWp. Deze zonnepanelen zullen niet enkel op baanwinkels geïnstalleerd worden, maar eveneens in de binnenstad (vb. Elsensesteenweg te Brussel).
- Opstellen van een dubbele materialiteitsmatrix: Vastned Belgium heeft gesprekken gevoerd met verschillende stakeholders (aandeelhouders, financiële instellingen, analisten, beleidsmakers, huurders en het eigen personeel) voor de opstelling van deze dubbele materialiteitsmatrix. Deze bevraging is gebaseerd op maatschappelijk relevante thema's die gedefinieerd worden in verschillende ESG-raamwerken. De resultaten zijn gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2023.
- Duurzaamheidsbeleid: Vastned Belgium heeft het duurzaamheidsbeleid gefinaliseerd en gepubliceerd samen met het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2023.
- Doelstelling op korte, middellange en lange termijn: Volgend op het duurzaamheidsbeleid heeft de Vennootschap de doelstellingen op korte, middellange en lange termijn vastgelegd. De doelstellingen zijn gebaseerd op de drie (3) ESG-componenten, namelijk:
 - *Environment:* Bestaande winkelpanden zullen energie-efficiënt gemaakt worden, waarbij de Vennootschap zowel het dak als de gebouwschil (waar mogelijk) zal isoleren. De Vennootschap zal zich in eerste instantie concentreren op baanwinkels en retailparken, aangezien de binnenstedelijke winkels vaak geklasseerd zijn als cultureel erfgoed waardoor standaard renovatietechnieken niet altijd toepasbaar zijn. We zoeken echter verder naar andere duurzame oplossingen.
 - *Social:* De Vennootschap blijft aandacht hebben voor het welzijn van de medewerkers, huurders en leveranciers. De bestaande praktijken werden eveneens verduidelijkt in richtlijnen en beleid met betrekking tot diversiteit, gelijke kansen, werkomstandigheden en gezondheid & veiligheid.

Daarenboven bevat de vastgoedportefeuille ook een belangrijk sociaal aspect aangezien binnenstedelijk winkels geklasseerd zijn als cultureel erfgoed. Bestaande gebouwen worden herbruikt en aangepast aan de eigentijdse context en gebruik.

- **Governance:** Vastned Belgium heeft op haar website een duidelijk Corporate Governance Charter gepubliceerd waarin de richtlijnen omtrent het bestuur van de Vennootschap gespecificeerd staan.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2023 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 (inclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € 0,2 miljoen en exclusief de activa bestemd voor verkoop) bedraagt € 309,6 miljoen op 31 december 2023, hetgeen een daling is ten opzichte van vorig boekjaar (€ 312,6 miljoen op 31 december 2022).

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

Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2022	312,6
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4,9
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6,0
Investerings in de bestaande portefeuille	0,2
Verkopen	-0,4
Activa aangehouden voor verkoop	-1,7
Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2023	309,6

De daling (€ -3,0 miljoen) in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten opzichte van 31 december 2022 is het gecombineerde effect van:

- Herclassificatie van vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop (€ -1,7 miljoen). Deze activa hebben betrekking op een solitaire baanwinkel gelegen op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst en parkings gelegen in Namen.
- Afname in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ -1,1 miljoen). Als gevolg van de renteverhogingen door de Europese Centrale Bank hebben de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de kapitalisatievoeten van verschillende winkelpanden verhoogd. Vastned Belgium kan de daling in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen deels tenietdoen door het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen.
- Desinvestering (€ -0,4 miljoen) van een niet-strategische retaillocatie gelegen te Bergen (Mons).
- Investerings (€ 0,2 miljoen) in de bestaande vastgoedportefeuille.

Verhuuractiviteiten

Vastned Belgium heeft 27 huurovereenkomsten afgesloten in 2023 die een totaal huurvolume van € 3,1 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 15,6% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium.

In totaal werden er 18 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan zes (6) handelshuurovereenkomsten, vier (4) overeenkomsten met een residentiële huurder en acht (8) pop-up overeenkomsten. Daarnaast werden

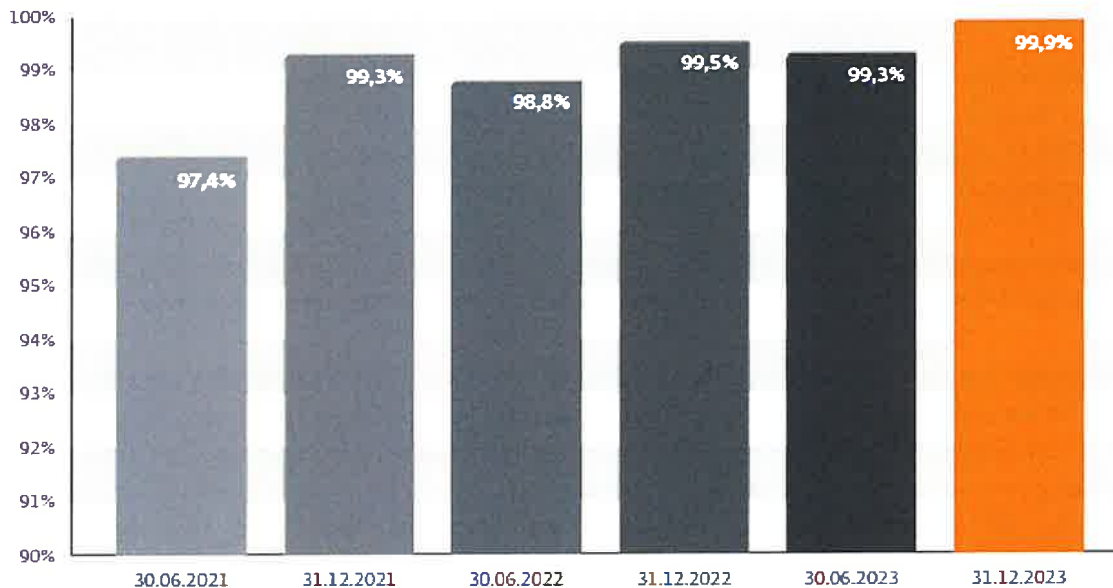
er negen (9) handelshuurhervormingen afgesloten met bestaande huurders.

De door Vastned Belgium onderhandelde huurprijzen (excl. pop-up overeenkomsten) liggen 10,3% hoger dan de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen als gevolg van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 99,9% op 31 december 2023 en is met 0,4% gestegen ten opzichte van 31 december 2022 (99,5%). Deze stabiele, hoge bezettingsgraad toont de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.

Op het einde van het boekjaar heeft de Vennootschap een aantal pop-up overeenkomsten afgesloten voor Galerie Jardin d'Harscamp om de aantrekkelijkheid van de galerij te bevorderen. Daarenboven worden de herontwikkelingsmogelijkheden voor de leegstaande units in Galerie Jardin d'Harscamp verder onderzocht. De assetmanagementafdeling blijft in nauw contact met retailers en makelaars voor de verhuring van leegstaande units of units met een pop-up overeenkomst.



Bezettingsgraad	31.12.2023	31.12.2022
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	99,9%	99,5%

Resultaten²

De huurinkomsten van Vastned Belgium bedragen € 18,6 miljoen voor boekjaar 2023 en zijn met € 1,2 miljoen gestegen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 17,4 miljoen). Deze stijging is een gevolg van de indexatie van de huur van de bestaande huurcontracten en de verhoogde bezettingsgraad doorheen het boekjaar. Deze stijging werd deels gedempt door handelshuurhervormingen (aan lagere voorwaarden) die in het voorgaande boekjaar werden afgesloten.

² Tussen haakjes vergelijkbare cijfers voor boekjaar 2022.

Met verhuur verbonden kosten hebben betrekking op de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande vorderingen. Ten opzichte van vorig jaar stijgen de met verhuur verbonden kosten met € 0,1 miljoen. Deze stijging is voornamelijk toe te wijzen aan de openstaande vorderingen voor een huurder die momenteel op rand van falings staat. Vorig boekjaar werd een deel van de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande vorderingen teruggenomen.

Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven bedragen € 0,4 miljoen en hebben voornamelijk betrekking op de huurderging die is vergoed in verband met de schade die werd opgelopen door de stabiliteitsproblemen voor het winkelpand gelegen te Mechelen, Bruul 42-44. In 2023 heeft de Vennootschap het arrest in de beroepsprocedure ontvangen en werd de Vennootschap, analoog als in eerste aanleg, niet aansprakelijk geacht voor de stabiliteitsproblematiek. Vastned Belgium diende vergoed te worden voor het herstellen van de schade die werd opgelopen aan de gebouwen en de daarbij horende huurderging.

De vastgoedkosten bedragen € 1,7 miljoen en zijn in lijn met vorig boekjaar. In 2023 werden studies uitgevoerd voor duurzaamheidswerken (vb. stabiliteitsstudies voor het installeren van zonnepanelen). De daling in de technische kosten werd grotendeels tenietgedaan door een stijging in de beheerskosten van het vastgoed. Vorig boekjaar werden studies uitgevoerd voor de herontwikkeling van bestaande gebouwen, hetgeen resulteerde in hogere technische kosten. Het aandeel in de beheerskosten steeg ten opzichte van vorig boekjaar door extra advieswerk in het kader van duurzaamheid.

De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten bedragen € 1,1 miljoen en zijn gedaald met € -0,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. In 2022 werd een uitzonderlijke kost geregistreerd voor een mogelijke delisting van Vastned Belgium. Deze daling werd deels gecompenseerd door de inflatie van de vaste kosten en extra advieswerk in het kader van duurzaamheid.

In 2023 heeft Vastned Belgium het winkelpand gelegen op de Grand Rue 19 te Mons (Bergen) verkocht voor een waarde van € 0,4 miljoen. Op deze verkoop realiseerde de Vennootschap een beperkte meerwaarde.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Vastned Belgium is in 2023 gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn negatief ten belope van € -1,1 miljoen (€ -2,0 miljoen). In 2023 zijn volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de marktrendementen gestegen als gevolg van de huidige onzekere marktomstandigheden. Dit resulteerde in een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille die deels gecompenseerd werd door de indexatie van huurovereenkomsten en het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuursprijzen.

Het financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt € -1,8 miljoen (€ -1,6 miljoen) voor 2023 en is met € -0,2 miljoen gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De daling van het financieel resultaat is het gevolg van een kredietlijn ter waarde van € 15,0 miljoen die op 31 juli 2023 ten einde kwam. Deze kredietfaciliteit was ingedekt door middel van een IRS-contract, dat eveneens ten einde kwam op 31 juli 2023. Hierdoor was een groter deel van de opgenomen kredietfaciliteiten onderhevig aan stijgende rentevoeten. Daarnaast heeft de Vennootschap IRS-contracten ter waarde van € 30,0 miljoen afgewikkeld en verpakt in nieuwe IRS-contracten met een gemiddelde looptijd tussen drie (3) en vijf (5) jaar. Deze IRS-contracten hebben een hogere gemiddelde rentevoet dan de bestaande IRS-contracten en hebben een invloed in het huidige boekjaar voor een periode van twee (2) maanden. De gemiddelde rentevoet van de financieringen voor 2023 bedraagt 2,22% inclusief bankmarges (1,85%).

De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten bevatten een daling van de positieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 '*Financiële Instrumenten*' niet als cash-flow hedging instrument

kunnen geklasseerd worden. Deze daling bedraagt € -1,9 miljoen, terwijl vorig boekjaar de rentevoeten op de financiële markten begonnen te stijgen en de, op dat moment, negatieve marktwaarde zelfs de omslag maakte van een negatieve naar een positieve marktwaarde van de interest rate swaps. Daarnaast heeft de Vennootschap IRS-contracten ter waarde van € 30,0 miljoen afgewikkeld en verpakt in een nieuw IRS-contract (hierna 'blend & extend') voor een gemiddelde looptijd tussen drie (3) en vijf (5) jaar. De positieve marktwaarde van deze IRS-contracten werd als gevolg van deze blend & extend gerecycleerd in de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten.

Het nettoresultaat van Vastned Belgium voor 2023 bedraagt € 11,3 miljoen (€ 14,5 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 14,3 miljoen dat stijgt met € 1,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 13,1 miljoen). Deze stijging is enerzijds toe te wijzen aan stijgende huurinkomsten en anderzijds aan dalende algemene kosten. De huurinkomsten stijgen als gevolg van de indexatie van de huur van bestaande huurcontracten, een verhoogde bezettingsgraad, deels tenietgedaan door handelshuurhervormingen aan lagere voorwaarden.
- het resultaat op de portefeuille van € -1,0 miljoen (€ -1,9 miljoen); en
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten voor een bedrag van € -1,9 miljoen (€ 3,4 miljoen).

c. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap per 31 december 2023 bedraagt € 97.213.233,32.

Het maatschappelijk kapitaal onderging tijdens het boekjaar 2023 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 2023 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 bedraagt € 18,9 miljoen. Daarnaast bedragen de vastgoedkosten € -1,7 miljoen en de algemene kosten € -1,1 miljoen. Hierdoor wordt in het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 met een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van € 16,1 miljoen.
- Het portefeuilleresultaat (bestaande uit de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en andere portefeuilleresultaat) bedraagt € -1,0 miljoen.
- De netto-interestkosten bedragen € -1,8 miljoen, hetgeen een lichte stijging is ten opzichte van vorig jaar door de stijgende rentevoeten op de financiële markten.
- De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva bedragen € -1,9 miljoen.
- Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt € 11,4 miljoen.

De enkelvoudige jaarrekening

De raad van bestuur kan de enkelvoudige jaarrekening afgesloten op 31 december 2023 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 bedraagt € 18,9 miljoen. Daarnaast bedragen de vastgoedkosten € -1,7 miljoen en de algemene kosten € -1,1 miljoen. Hierdoor

wordt in het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 met een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van € 16,1 miljoen.

- Het portefeuilleresultaat (bestaande uit de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en andere portefeuilleresultaat) bedraagt € -1,3 miljoen.
- De netto-interestkosten bedragen € -1,8 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 perimetervennootschappen) bedragen € -1,7 miljoen.
- Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt € 11,3 miljoen.

e. Vooruitzichten voor 2024

2024 wordt naar alle verwachting het jaar van de normalisering waarin de inflatie onder controle komt en de Europese Centrale Bank de rente niet verder zal verhogen. Toch zal 2024 op macro-economisch gebied zeer uitdagend blijven door de verschillende geopolitieke spanningen en de aankomende verkiezingen in verschillende landen. Een kleine verandering in één van de macro-economische factoren kan de bestaande omgeving sterk veranderen. De voorbije jaren hebben ons immers geleerd dat onze economie steeds meer moet omgaan met economische schokken.

De retailers zullen zich in 2024 verder blijven concentreren op omnichannel. 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 thuis te laten bezorgen. Hierdoor moeten fysieke winkels en e-commerce naadloos op elkaar afgestemd worden. Retailers begrijpen dat omnichannel niet langer de uitzondering is, maar wel de nieuwe norm werd. Hierdoor openen pure onlinespelers steeds meer fysieke winkels waarbij de locatie steeds belangrijker wordt. High streets profiteren hiervan, hetgeen zich manifesteert in een record van de verhuurbare ruimte en verhuurtransacties. Aangezien ook verscheidene horeca- en leisureconcepten zich gevestigd hebben in de binnenstad, staat een dag winkelen in de binnenstad opnieuw garant voor een leuke daguitstap.

In januari 2024 is het consumentenvertrouwen licht gedaald, aangezien de consumenten zich meer zorgen maken over hun persoonlijke financiële situatie. Dit consumentenvertrouwen is nauw verbonden met de koopkracht en dus ook de winstgevendheid van de retailers. Hierdoor zal Vastned Belgium ook in 2024 de nodige aandacht hebben voor mogelijke falingen van retailers. De voorbije weken hebben verscheidene retailers bescherming tegen hun schuldeisers gevraagd.

Tot slot zal de Vennootschap de evoluties op de investeringsmarkt opvolgen om een beter zicht te krijgen op de markttrendementen, aangezien er nog steeds een grote discrepantie bestaat tussen de markttrendementen die de kopers wensen te betalen en diegene die de verkopers wensen te ontvangen. Deze zullen immers een impact hebben op de waardering van de vastgoedportefeuille en zouden eventueel kunnen leiden tot interessante investeringsopportuniteiten.

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 2023 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.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om het resultaat van het boekjaar 2023 van Vastned Belgium als volgt te bestemmen:

(€ duizenden)	2023
Nettoresultaat	11.289
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	
• Boekjaar	1.260
• Realisatie vastgoed	-5
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	1.890
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de andere reserves ³	-152
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	14.282
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-2.601
Vergoeding van het kapitaal	11.681

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 24 april 2024 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 2,30 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 € 30,80 per aandeel op 31 december 2023, overeen met een aantrekkelijk brutodividendrendement van 7,5%.

Dit brutodividend komt neer op een nettodividend per aandeel van € 1,61 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

³ Dit bedrag omvat de herwaardering van de perimetervenootschappen. De variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetervenootschappen worden aanzien als een niet-uitkeerbare reserve, waardoor deze niet in rekening wordt gebracht bij de bepaling van de vergoeding van het kapitaal. De reële waarde van een deelneming in perimetervenootschappen wordt bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervenootschappen.

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van boekjaar 2023 betekent dit een uit te keren dividend van € 11.680.608

Het dividend is betaalbaar vanaf 8 mei 2024. Voor wat de gedematerialiseerde aandelen betreft, kan dit met dividendbewijs nummer 24.

2. 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 2023.

3. ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN – BIJKANTOREN

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

4. BIJKANTOREN

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

5. 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 deze 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

Vastned Belgium hanteert de Code 2020 als referentiecode. 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	7/7
Anka Reijnen	Generaal Lemanstraat 74 2600 Antwerpen België	Onafhankelijk bestuurder	April 2026	Bestuurder van vennootschappen	7/7
Ludo Ruysen	Generaal Lemanstraat 74 2600 Antwerpen België	Onafhankelijk bestuurder	April 2026	Bestuurder van vennootschappen	7/7
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.	6/7
Peggy Deraedt	Mercuriusplein 11 2132 HA Hoofddorp Nederland	Bestuurder	April 2025	Director Legal Vastned Retail N.V.	6/7

Op 31 december 2023 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 2023 zevenmaal (7) vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2023 zijn:

- bespreking van de impact van de economische ontwikkelingen (rentestijgingen en indexatie van huurcontracten);
- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers;
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen;
- goedkeuring van de budgetten 2023 en het businessplan 2024;
- bespreking en goedkeuring van het risicobeleid van de Vennootschap;
- bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.); en
- bespreking van de financieringsmogelijkheden.

Van de bestuurders is Reinier Walta eveneens effectieve leider van de Vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet. Daarnaast is Sven Bosman effectieve leider van de Vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet.

Het Corporate Governance Charter van de Vennootschap bepaalt dat bestuurders ontslag nemen op de datum van de algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt in het jaar waarin ze 75 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 in haar raad van bestuur en voldoet bijgevolg aan de vereisten

Auditcomité

Het auditcomité bestond in 2023 uit drie (3) onafhankelijke bestuurders:

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

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2023 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 2023 viermaal (4) vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover het auditcomité heeft vergaderd en beslist in 2023 zijn:

- bespreking van de impact van de economische ontwikkelingen (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 2023 als volgt samengesteld:

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

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).

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 brengen, 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 2023 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 boekjaar 2023 heeft de Vennootschap geen gebruik gemaakt van de procedure in Artikel 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

Tevens voorziet artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen dat de 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 perimetervenootschappen 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 perimetervenootschappen 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 perimetervennootschappen, 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 perimetervennootschappen, 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 2023 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 2023

Bestuurders

De remuneratie van de bestuurders, die niet verbonden zijn met meerderheidsaandeelhouder, bestaat enkel uit een vaste bestuurdersvergoeding. Deze vaste bestuurdersvergoeding bedraagt € 25.000 per jaar als gewoon lid van de raad van bestuur en € 30.000 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 2023 werd bijgevolg een vergoeding van € 80.000 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 vaste bestuurdersvergoeding wordt, conform artikel 35 §1 van de GVV-wet, rechtstreeks noch onrechtstreeks bepaald in functie van de door de Vennootschap of haar perimetervenootschappen 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 2023 bestaat het Executive Committee uit twee (2) leden. De leden van het Executive Committee worden, met uitzondering van de vertegenwoordigers van 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 2023 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
- Huurgroei (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.

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;
- Financiering (weging 10%); en
- Duurzaamheid (weging 20%).

Op basis van de in 2023 gerealiseerde doelstellingen wordt een variabele vergoeding toegekend van in totaal € 50.000. Dit komt overeen met 100% van de vooropgestelde doelstellingen. Deze bonus werd in februari 2024 uitbetaald. Er is geen terugvorderingsrecht op deze variabele remuneratie voorzien.

In boekjaar 2022 werd een variabele vergoeding ter waarde van € 45.000 toegekend, uitbetaald in februari 2023, aan de Operational Managing 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 2023 werden geen bijkomende bonussen toegekend.

De totale vergoeding, met betrekking tot het prestatiejaar 2023, voor de leden van het Executive Committee bedraagt € 293.700 en bestaat voor 83% uit vaste vergoedingen en 17% 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.

	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioen ⁴	Overige ⁵	Totaal
Executive Committee	203,1	50,0	19,8	20,8	293,7
Operationele Managing Director	203,1	50,0	19,8	20,8	293,7

Evolutie van de remuneratie

De evolutie van de remuneratie wordt als volgt samengevat:

(€ duizenden)	2023	2022	2021	2020	2019
Bestuurders	80,0	65,0	65,0	65,0	65,0
Executive Committee	293,7	422,4	499,9	457,9	419,6
Aantal leden Executive Committee op afsluitingsdatum ⁶	1	1	2	2	2
Nettoresultaat	11.289	14.491	4.092	-8.524	4.357
Huurinkomsten	18.570	17.442	16.746	16.713	19.219
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	16.140	14.692	14.592	14.077	16.534
EPRA resultaat	14.282	13.134	13.017	12.388	14.729
Bezettingsgraad	99,9%	99,5%	99,3%	96,2%	98,8%
EPRA resultaat per aandeel	2,81	2,59	2,56	2,44	2,90
Gemiddelde remuneratie werknemers (uitgedrukt per FTE) ⁷	89,7	75,8	72,3	67,6	73,9

⁴ 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.

⁵ Overige beloningselementen omvatten de kosten verbonden voor een bedrijfswagen, aanvullende hospitalisatieverzekering, een tablet en een mobiele telefoon (+ abonnement). De individuele componenten zijn niet materieel, waardoor deze niet afzonderlijk worden toegelicht.

⁶ 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.

⁷ 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).

De vergoedingen van het Executive Committee schommelen doorheen de boekjaren, ten gevolge van wijzigingen in de samenstelling van het Executive Committee. Tot en met de eerste helft van boekjaar 2022 waren er twee (2) bezoldigde leden in het Executive Committee van de Vennootschap. In boekjaar 2023 was er slechts één (1) bezoldigd lid in het Executive Committee, hetgeen een daling veroorzaakte in de totale remuneratie van het Executive Committee.

De gemiddelde remuneratie van de werknemers is overheen de periode 2019 - 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 2019 - 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 stijging in boekjaar 2023 is het gevolg van de indexatie van de loonkosten met 11,08%, een aantal loonsverhogingen en van een werknemer die in 2022 geen voltijds jaar werkzaam was.

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 firmadoelstellingen, 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 huurgroei (weging 20%).

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 1:4,9 voor boekjaar 2023 (1:4,6 in boekjaar 2022).

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 2024

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van 2023 en bedraagt € 25.000 per jaar als gewoon lid van de raad van bestuur en € 30.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het Executive Committee wordt per 1 januari van elk jaar, geïndexeerd overeenkomstig (i) de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 4,4% voor de Operational Managing Director per 1 januari 2024.

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 er, aangezien hij onbezoldigd is bij de Vennootschap, geen opzegvergoeding van kracht.

d. Aandeelhouders

Per 31 december 2023 zijn de volgende aandeelhouders, op basis van de ontvangen transparantiemeldingen, bekend bij de Vennootschap:

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

e. Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen⁸

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

⁸ Inclusief met betrekking tot het proces van financiële verslaggeving

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 11 maart 2024, de datum waarop de raad van bestuur het jaarverslag over boekjaar 2023 heeft goedgekeurd. Nieuwe ontwikkelingen die zich voordoen in de periode tussen 11 maart 2024 en de datum van publicatie worden hieronder niet meegenomen. In boekjaar 2023 werden geen nieuwe risico's geïdentificeerd.

Marktomstandigheden en externe economische factoren

A. Inflatierisico

De huurovereenkomsten die Vastned Belgium heeft afgesloten worden op jaarlijkse basis geïndexeerd. Aangezien een handelshuurovereenkomst steeds wordt 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 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 portefeuille⁹ uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. Op 31 december 2023 bestaat de portefeuille voor 73,2% uit binnenstedelijk winkelvastgoed en voor 26,8% uit retailparken en baanwinkels. Van het binnenstedelijk winkelvastgoed is 81,0% (uitgedrukt als percentage ten opzichte van de reële waarde van het binnenstedelijk winkelvastgoed) gelegen in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge; uitgedrukt op de totale vastgoedportefeuille bedraagt dit 59,3%.

B. Waardering van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Vastned Belgium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze onafhankelijke vastgoeddeskundigen 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 vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1,0% (van 6,20% naar 7,20% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -43,0 miljoen of -13,9%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,0% tot 29,3%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 6,20% naar gemiddeld 5,20%), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 59,5 miljoen of 19,2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -4,0% tot 21,3%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend markttrendement) met € -1,0 miljoen (van € 19,2 miljoen naar € 18,2 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille dalen met € -16,1 miljoen of -5,2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,4% tot 26,7%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend markttrendement) met € 1,0 miljoen (van € 19,2 miljoen naar € 20,2 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille toenemen met € 16,1 miljoen of 5,2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -1,2% tot 24,1%.

⁹ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

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 2023 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties 5 maanden (of circa € 7,6 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.

In 2023 heeft Vastned Belgium gesprekken gevoerd met financiële instellingen over de herfinanciering van de kredietlijnen. De bestaande kredietverstrekkers waren bereid om hetzelfde kredietbedrag (inclusief de krediet faciliteit van € 15,0 miljoen die op 31 juli 2023 werd terugbetaald) terug ter beschikking te stellen. Hierdoor beschikt de Vennootschap, vanaf 1 februari 2024, opnieuw over kredietfaciliteiten ter waarde van € 125,0 miljoen. De looptijd van deze kredietfaciliteiten varieert tussen twee (2) en vijf (5) jaar. De herfinanciering werd afgesloten aan marktconforme voorwaarden.

Naast de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen heeft de Vennootschap ook Interest Rate Swaps (IRS-) contracten afgesloten voor de dekking van het renterisico. Op heden werd reeds € 65,0 miljoen ingedekt door middel van IRS-contracten. Bij het afsluiten van deze IRS-contracten heeft de Vennootschap gebruik kunnen maken van de rentedalingen op jaareinde.

De gemiddelde interestvoet (inclusief bankmarges) blijft, als gevolg van deze herfinanciering, onder de 4,0%. De Vennootschap wenst te benadrukken dat de financiële lasten in 2024, als gevolg van deze herfinanciering en stijgende rentevoeten, verder zullen stijgen.

Van de totale kredietfaciliteiten werd een bedrag van € 77,8 miljoen opgenomen

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 vier (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 2023 heeft Vastned Belgium liquide middelen aangehouden ter waarde van € 0,4 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 2023 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. Als gevolg van de herfinanciering zal in 2024 een convenant (bij één financiële instelling) aangepast worden, meer bepaald dat de maximale schuldgraad niet meer mag bedragen dan 50,0% (momenteel is deze waarde bepaald op 60,0%).

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 € 357,0 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2023 bedraagt de schuldgraad 25,3%

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 bij de opmaak van het dividendvoorstel berekend, respectievelijk bepaald.

Duurzaamheidsrisico's

A. ESG-communicatie

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 heeft de raad van bestuur in 2023 een duurzaamheidsbeleid, incl. een dubbele materialiteitsmatrix, opgesteld. Dit duurzaamheidsbeleid wordt verder in het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2023 uitgewerkt. De Vennootschap wenst immers op een transparante wijze te 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 Christophe Boschmans, bedrijfsrevisor.

Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille werd in 2023 op het einde van elk kwartaal gewaardeerd door twee (2) 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. Deze documenten kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap www.vastned.be.

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

In 2023 is van onderstaande codebepalingen van de Code 2020 afgeweken (leg-uit):

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 informatiedoorstroming 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 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 2024 evalueren of Vastned Belgium een relationship agreement dient af te sluiten met Vastned Retail N.V.

6. 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 2023 had de Vennootschap voor € 55,0 miljoen aan leningen met een vaste rentevoet en voor € 17,8 miljoen aan leningen met een variabele rentevoet. De vaste rentevoet wordt ingedekt door middel van financiële derivaten.

Op 31 december 2023 bezit de Vennootschap de volgende financiële derivaten:

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2023
IRS	31-10-2023	31-01-2028	2,3030%	10.000	Nee	8
IRS	31-10-2023	29-01-2027	2,2150%	5.000	Nee	20
Financiële vaste activa						28

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2023
IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	5.000	Nee	85
IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	10.000	Nee	162
IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	15.000	Nee	223
Financiële vlottende activa						470

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2023
IRS	31-10-2023	31-01-2029	2,4850%	10.000	Nee	-88
IRS	18-07-2024	19-07-2027	2,2840%	10.000	Nee	-43
IRS	18-07-2024	18-07-2029	2,2780%	10.000		-57
Andere langlopende financiële verplichtingen						-188

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 2023 geen enkele renteswap als een kasstroomafdekking. De schommelingen in de reële waarde van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

7. 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 2023 geen eigen aandelen.

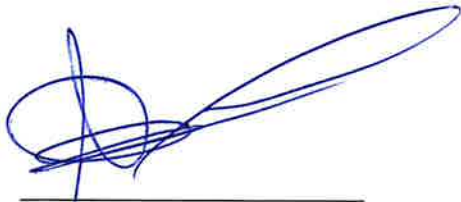
8. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING

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 2023. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 zijn te uwer beschikking gesteld.

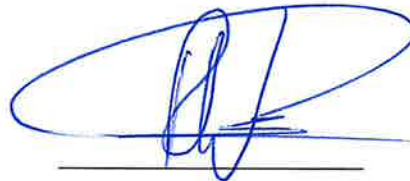
Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris, i.e. EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans, voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem - Antwerpen op 11 maart 2024

De raad van bestuur,



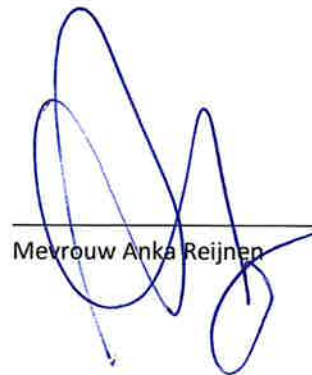
De heer Lieven Cuvelier



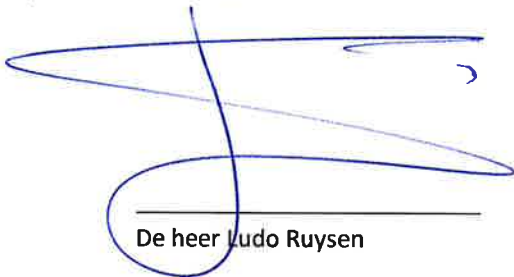
De heer Reinier Walta



Mevrouw Peggy Deraedt



Mevrouw Anka Reijnen



De heer Ludo Ruysen