

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)NAAM: **Vastned Belgium**Rechtsvorm¹: **Naamloze vennootschap**Adres: **Generaal Lemanstraat** Nr.: **74** Bus:Postnummer: **2600** Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**Land: **België**Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Antwerpen, afdeling Antwerpen**Internetadres²: **http://www.vastned.be**E-mailadres²:Ondernemingsnummer **0431.391.860**

DATUM **07/05/2021** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING in **DUIZENDEN EURO**³ goedgekeurd door de algemene vergadering van **26/04/2023**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01/01/2022** tot **31/12/2022**

Vorig boekjaar van **01/01/2021** tot **31/12/2021**

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet**⁴ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt. Model van jaarrekening dat afwijkt van datgene wat voorzien is door het K.B. van 29 april 2019 op grond van⁵:

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening²:

Totaal aantal neergelegde bladen:

Handtekening

Lieven Cuvelier
Bestuurder

Handtekening

Reinier Walta
Bestuurder

1 In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.

2 Facultatieve vermelding.

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

4 Schrapen wat niet van toepassing is.

5 Vermelding van de wettelijke of reglementaire basis die het gebruik van een afwijkend model rechtvaardigt.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

Deraedt Peggy

Mecklenburglaan 57, 3061 BD Rotterdam, Nederland

Functie : Bestuurder

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

Reijnen Anka

De Hulk 16, 1622 DZ Hoorn, Nederland

Functie : Bestuurder

Mandaat : 27/04/2022 – 29/04/2026

Walta Reinier

Bankenlaan 87, 1944 NB Beverwijk, Nederland

Functie : Bestuurder

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

Cuvelier Lieven

Kapellenhoflaan 19, 2980 Zoersel, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 27/04/2022 – 29/04/2026

Ruysen Ludo

Kreefthoeweg 10, 2812 Muizen (Mechelen), België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 27/04/2022 – 29/04/2026

EY Bedrijfsrevisoren BV 0446.334.711

De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00160

Mandaat : 27/04/2022 – 29/04/2026

Vertegenwoordigd door :

1. Klaykens Joeri
De Kleetlaan 2 , 1831 Diegem, België
Bedrijfsrevisor, Lidmaatschapsnummer : A02138



Enkelvoudige jaarrekening

31 december 2022

Inhoudsopgave

Enkelvoudige winst- en verliesrekening	3
Enkelvoudig globaalresultaat	4
Enkelvoudige balans	5
Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen	7
Enkelvoudig kasstroomoverzicht	9
Toelichtingen bij de enkelvoudige jaarrekening	10
Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving	10
Toelichting 2. Gesegmenteerde informatie	20
Toelichting 3. Vastgoedresultaat	22
Toelichting 4. Vastgoedkosten	24
Toelichting 5. Algemene kosten	28
Toelichting 6. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	29
Toelichting 7. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	30
Toelichting 8. Ander portefeuilleresultaat	30
Toelichting 9. Financieel resultaat	31
Toelichting 10. Belastingen op het resultaat	32
Toelichting 11. Aantal aandelen en resultaat per aandeel	32
Toelichting 12. Vaste activa	35
Toelichting 13. Financiële activa	39
Toelichting 14. Vlottende activa	40
Toelichting 15. Eigen vermogen	41
Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen	44
Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden	45
Toelichting 18. Financiële Instrumenten	47
Toelichting 19. Berekening schuldgraad	50
Toelichting 20. Verbonden partijen	51
Toelichting 21. Lijst van de dochterondernemingen	51
Toelichting 22. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	52
Toelichting 23. Voorwaardelijke verplichtingen	52
Toelichting 24. Gebeurtenissen na balansdatum	52

Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(€ duizenden)		Toel.	2022	2021
I.	Huurinkomsten	3	17.442	16.734
III.	Met verhuur verbonden kosten	3	24	269
NETTOHUURRESULTAAT			17.466	17.003
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	1.140	1.149
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	-1.140	-1.149
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		68	146
VASTGOEDRESULTAAT			17.534	17.149
IX.	Technische kosten	4	-506	-289
X.	Commerciële kosten	4	-213	-275
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	4	-51	-109
XII.	Beheerskosten van het vastgoed	4	-885	-973
XIII.	Andere vastgoedkosten	4	-69	-47
Vastgoedkosten			-1.724	-1.693
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			15.810	15.456
XIV.	Algemene kosten	5	-1.133	-890
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten		21	31
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE			14.698	14.597
XVI.	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	6	0	362
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	-2.396	-10.118
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	8	93	54
OPERATIONEEL RESULTAAT			12.395	4.895
XX.	Financiële opbrengsten	9	18	23
XXI.	Netto interestkosten	9	-1.575	-1.600
XXII.	Andere financiële kosten	9	-3	-3
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ¹	9	3.660	777
Financieel resultaat			2.100	-803
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN			14.495	4.092
XXIV.	Vennootschapsbelasting	10	-4	4.092
Belastingen			-4	0
NETTORESULTAAT			14.491	4.092

Toelichting:

EPRA resultaat	11	13.134	13.017
Portefeuilleresultaat	6-7-8	-2.303	-9.702
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		3.660	777

¹ Omvat zowel de herwaardering van de toegelaten afdekkingsinstrumenten als de herwaardering van de perimetervenootschappen.

RESULTAAT PER AANDEEL	Toel.	2022	2021
Aantal dividendgerechtigde aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	11	2,85	0,81
Verwaterd nettoresultaat (€)	11	2,85	0,81
EPRA resultaat (€)	11	2,59	2,56

Enkelvoudig globaalresultaat

(€ duizenden)	2022	2021
I. Nettoresultaat	14.491	4.092
II. Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)		
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GBAALRESULTAAT	14.491	4.092

Resultaatverwerking

(€ duizenden)	2022	2021
Nettoresultaat	14.491	4.092
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
• Boekjaar	2.303	10.064
• Realisatie vastgoed	0	-362
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-3.403	-828
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de andere reserves ²	-257	30
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	13.134	12.996
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-1.707	-1.823
Vergoeding van het kapitaal	11.427	11.173

² Dit bedrag omvat de herwaardering van de perimetervenootschappen. De variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetervenootschappen worden aanzien als een onbeschikbaar reserve, waardoor deze niet in rekening worden gebracht bij de bepaling van de verplichte dividenduitkering. De reële waarde van een deelneming in perimetervenootschappen wordt bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervenootschappen.

Enkelvoudige balans

ACTIVA (€ duizenden)		Toel.	31.12.2022	31.12.2021
I.	Vaste activa		314.771	314.903
B.	Immateriële vaste activa		91	137
C.	Vastgoedbeleggingen	12	310.487	312.801
D.	Andere materiële vaste activa	12	471	545
E.	Financiële vaste activa	13	3.720	1.417
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa		2	3
II.	Vlottende activa		3.196	2.648
B.	Financiële vlottende activa	14	154	0
D.	Handelsvorderingen	14	2.327	1.914
E.	Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	14	166	136
F.	Kas en kasequivalenten		150	208
G.	Overlopende rekeningen		399	390
TOTAAL ACTIVA			317.967	317.551

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (€ duizenden)		Toel.	31.12.2022	31.12.2021
Eigen vermogen			232.032	228.714
A.	Kapitaal	15	97.213	97.213
B.	Uitgiftepremies	15	4.183	4.183
C.	Reserves		116.145	123.226
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		14.491	4.092
Verplichtingen			85.935	88.837
I.	Langlopende verplichtingen		66.153	84.325
B.	Langlopende financiële schulden	17	66.030	82.943
a.	<i>Kredietinstellingen</i>		65.497	82.269
b.	<i>Financiële leasing</i>		533	674
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	18	0	1.203
E.	Andere langlopende verplichtingen		123	179
II.	Kortlopende verplichtingen		19.782	4.512
A.	Voorzieningen		269	269
B.	Kortlopende financiële schulden	17	15.184	169
a.	<i>Kredietinstellingen</i>		15.000	0
b.	<i>Financiële leasing</i>		184	169
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16	550	465
E.	Andere kortlopende verplichtingen	16	564	567
F.	Overlopende rekeningen	16	3.215	3.042
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			317.967	317.551

SCHULDGRAAD

Schuldgraad (max. 65%)

EPRA LTV³

31.12.2022	31.12.2021
26,1%	26,6%
26,4%	

NETTOWAARDE PER AANDEEL (in €)

Nettowaarde (reële waarde)

Nettowaarde (investeringswaarde)

EPRA NRV

EPRA NTA

EPRA NDV

31.12.2022	31.12.2021
45,69	45,04
47,23	46,58
46,79	46,81
45,24	45,25
45,69	45,04

³ De EPRA LTV is pas in voege getreden vanaf boekjaar 2022 en bijgevolg wordt de ratio enkel op 31 december 2022 gepresenteerd.

Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

	Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves				Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen	
			Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren			Totaal reserves
<i>(€ duizenden)</i>									
Balans op 31 december 2020	97.213	4.183	138.239	-1.983	4.907	998	142.161	-8.524	235.033
Globaalresultaat 2021								4.092	4.092
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2020:</u>									
- Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-21.975				-21.975	21.975	0
- Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				348			348	-348	0
- Verkopen 2020: impact gerealiseerd resultaat					1.508		1.508	-1.508	0
- Herwaardering perimetervennootschappen					-772		-772	772	0
- Toewijziging overgedragen resultaat						1.956	1.956	-1.956	0
<u>Overige mutaties impact reserves</u>									
- Verkopen 2021: impact reserves			-2.390		2.390				
- Dividend boekjaar 2020								-10.411	-10.411
Balans op 31 december 2021	97.213	4.183	113.874	-1.635	8.033	2.954	123.226	4.092	228.714
Globaalresultaat 2022								14.491	14.491
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2021:</u>									
- Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-10.064				-10.064	10.064	0
- Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				828			828	-828	0
- Verkopen 2021: impact gerealiseerd resultaat					362		362	-362	0
- Herwaardering perimetervennootschappen					-30		-30	30	0
- Toewijziging overgedragen resultaat						1.823	1.823	-1.823	0
Dividend boekjaar 2021								-11.173	-11.173
Balans op 31 december 2022	97.213	4.183	103.810	-807	8.365	4.777	116.145	14.491	232.032

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

	Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves				Totaal reserves	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	Totaal eigen vermogen
			Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren			
<i>(€ duizenden)</i>									
Balans op 31 december 2020	97.213	4.183	116.264	-1.635	5.643	2.954	123.226	10.411	235.033
Dividend boekjaar 2020								-10.411	-10.411
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2021 m.u.v. dividend:</u>									
- Resultaat 2021								4.092	4.092
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			-10.064				-10.064	10.064	
- Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				828			828	-828	
- Verkopen 2021: impact gerealiseerd resultaat					362		362	-362	
- Herwaardering perimetervenootschappen					-30		-30	30	
- Toewijziging overgedragen resultaat						1.823	1.823	-1.823	
<u>Overige mutaties impact reserves</u>									
- Verkopen 2021: impact reserves			-2.390		2.390				
Balans op 31 december 2021	97.213	4.183	103.810	-807	8.365	4.777	116.145	11.173	228.714
Dividend boekjaar 2021								-11.173	-11.173
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2022 m.u.v. dividend:</u>									
- Resultaat 2022								14.491	14.491
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			-2.303				-2.303	2.303	
- Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				3.403			3.403	-3.403	
- Herwaardering perimetervenootschappen					257		257	-257	
- Toewijziging overgedragen resultaat						1.707	1.707	-1.707	
Balans op 31 december 2022	97.213	4.183	101.507	2.596	8.622	6.484	119.209	11.427	232.032

In de kolom 'Voorgestelde vergoeding van het kapitaal' wordt een overzicht gegeven van het voorgestelde dividend. Om tot dit voorgestelde dividend te komen voert de Vennootschap een aantal correcties uit op het resultaat van het lopende boekjaar. Voor een beschrijving van deze correctie verwijzen we naar de eerste kolom van de staat van het eigen vermogen. Het merendeel van de correcties heeft betrekking op bedragen die aanzien worden als een onbeschikbaar reserve en als dusdanig naar de juiste post in het eigen vermogen worden overgeboekt.

Enkelvoudig kasstroomoverzicht

(€ duizenden)

	Toel.	2022	2021
KAS & KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		207	418
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		13.187	14.164
Operationeel resultaat		12.395	4.895
Betaalde interesten		-1.506	-1.615
Andere niet-operationele elementen		3.655	798
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		-1.120	9.113
Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		311	645
Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	6	0	-362
Winst op verkoop andere niet-financiële activa		0	-22
Spreiding van huurkortingen en -voordelen toegekend aan huurders	8	93	54
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	2.229	9.628
Ander portefeuilleresultaat	8	-93	-54
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	17	-257	51
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IFRS 9)	9	-3.403	-828
Overige niet-kasstroomverrichtingen		0	1
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-237	973
Beweging van activa			
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1	0
Handelsvorderingen		-413	-1.348
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-30	770
Overlopende rekeningen		-89	138
Beweging van verplichtingen			
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		85	-740
Andere kortlopende verplichtingen		-3	-4
Overlopende rekeningen		212	2.157
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-50	6.066
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa	12	-9	-47
Buitengebruikstelling in materiële vaste activa		0	22
Investing in bestaande vastgoedbeleggingen	12	-45	-117
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		4	-4
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	6	0	6.212
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-13.194	-20.441
Terugbetaling van leningen	18	-4.773	-12.500
Opname van leningen	18	3.000	2.668
Terugbetaling van leaseverplichtingen	18	-192	-202
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-56	4
Betaling van dividenden		-11.173	-10.411
KAS & KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		150	207

Bedrijfsactiviteiten

Investeringsactiviteit

Financieringsactiviteit

Toelichtingen bij de enkelvoudige jaarrekening

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

Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving

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

De enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar 2022, eindigend op 31 december 2022, werd op 15 maart 2023 door de Raad van Bestuur goedgekeurd voor publicatie, onder voorbehoud van de goedkeuring door de aandeelhouders tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die zal plaatsvinden op 26 april 2023.

Voorstellingsbasis

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

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

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

De hierna uiteengezette grondslagen voor financiële verslaggeving worden consistent toegepast voor alle gepresenteerde periodes in deze enkelvoudige jaarrekening. Grondslagen voor financiële verslaggeving die niet van toepassing zijn in de nabije toekomst werden verwijderd. Indien deze grondslagen alsnog van toepassing worden, dan zullen deze opnieuw opgenomen worden in latere boekjaren.

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

Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing vanaf 1 januari 2022

Volgende (aangepaste) standaarden en interpretaties zijn voor Vastned Belgium van toepassing vanaf 1 januari 2022, maar hebben geen significante invloed op de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap:

- IAS 16 (Aanpassing) ‘*Materiële vaste activa*’ (ingangsdatum 1 januari 2022). Deze aanpassingen verbieden ondernemingen om van de kost van een item van materiële vaste activa alle opbrengsten uit de verkoop van geproduceerde items af te trekken terwijl dat actief naar de locatie en in de staat gebracht werd die nodig is om te kunnen functioneren op de door het management beoogde manier. In plaats daarvan neemt een entiteit de opbrengsten uit de verkoop van dergelijke items en de productiekosten van deze items op in winst- of verliesrekening. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2022. Deze aanpassing heeft geen invloed op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.
- IAS 37 (Aanpassing) ‘*Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa*’ (ingangsdatum 1 januari 2022). De wijzigingen specificeren welke kosten een entiteit dient op te nemen bij het beoordelen of een contract een verlieslatend contract is. De wijzigingen passen een ‘direct gerelateerde kost-benadering’ toe. Volgens deze benadering omvatten de kosten die direct gerelateerd zijn aan een contract, om goederen en diensten te leveren, zowel incrementele kosten als een toewijzing van kosten die direct gerelateerd zijn. Algemene en administratieve kosten zijn niet direct gerelateerd aan een contract en worden uitgesloten tenzij zij

uitdrukkelijk ten laste van de tegenpartij zijn. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2022. Deze aanpassing heeft geen invloed op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.

- IFRS 3 (Aanpassing) *'Bedrijfscombinaties'* (ingangsdatum 1 januari 2022). De wijzigingen vervangen de referenties naar de nieuwe versie van het Conceptueel Raamwerk. Daarnaast hebben deze aanpassingen een uitzondering toegevoegd aan de opnamecriteria binnen IFRS 3. Meer bepaald voor schulden en voorwaardelijke schulden die binnen het toepassingsgebied van IAS 37 of IFRIC 21 zouden vallen. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2022. Deze aanpassing heeft geen invloed op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.
- Verbeteringen aan IFRS-cyclus 2018-2020 (ingangsdatum 1 januari 2022) zijn een verzameling van kleinere verbeteringen op bestaande standaarden: IFRS 9 *'Financiële Instrumenten'*, voorbeelden binnen IFRS 16 *'Leaseovereenkomsten'* en IAS 41 *'Landbouw'*. Deze verbeteringen hebben geen invloed op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2022

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

- IFRS 17 *'Verzekeringscontracten'* (ingangsdatum 1 januari 2023). De nieuwe standaard voor verzekeringscontracten vervangt IFRS 4 *'Verzekeringscontracten'* en bespreekt de erkenning en waardering, presentatie en toelichting van verzekeringscontracten. IFRS 17 is van toepassing op alle soorten verzekeringscontracten (d.w.z. levensverzekering, schadeverzekering, directe verzekering en herverzekering), ongeacht het type entiteit dat deze uitgeeft, evenals op bepaalde garanties en financiële instrumenten met discretionaire winstdeling. De algemene doelstelling van IFRS 17 is om een boekhoudmodel voor verzekeringscontracten te bieden dat nuttiger en consistent is voor verzekeraars. In tegenstelling tot de vereisten in IFRS 4, die grotendeels gebaseerd zijn op het verderzetten van vorige lokale grondslagen voor financiële verslaggeving, biedt IFRS 17 een model voor verzekeringscontracten dat alle relevante aspecten van verslaggeving behandelt. De basis van IFRS 17 is het algemeen model, aangevuld met een specifieke aanpassing voor bepaalde winstdelende contracten ('variable fee approach') en een vereenvoudigd model voor met name kortlopende contracten ('premium allocation approach'). Deze standaard zal niet van toepassing zijn op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.
- IAS 1 (Aanpassing) *'Presentatie van de Jaarrekening'* en IFRS Practice Statement 2 *'Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving'* (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassingen omvatten een aantal kleine aanpassingen om de toelichting met betrekking tot de grondslagen voor financiële verslaggeving te verbeteren, zodanig dat deze toelichting nuttigere informatie verschaft aan de gebruikers van de jaarrekening. De aanpassingen aan IAS 1 verplichten ondernemingen om hun materiële grondslagen voor financiële verslaggeving openbaar te maken in plaats van hun belangrijke grondslagen. De aanpassingen in IFRS Practice Statement 2 voorzien in richtlijnen voor de toepassing van het materialiteitsconcept op de toelichtingen bij de jaarrekening. Vastned Belgium heeft reeds een eerste aanpassing aangebracht aan de grondslagen voor financiële verslaggeving en zal dit verder verfijnen van zodra deze standaard van toepassing wordt.
- IAS 8 (Aanpassing) *'Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen'* (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassingen verduidelijken hoe ondernemingen wijzigingen in grondslagen voor financiële verslaggeving moeten onderscheiden van wijzigingen in schattingen. Het onderscheid is belangrijk omdat wijzigingen in schattingen alleen prospectief worden toegepast op toekomstige transacties en andere toekomstige gebeurtenissen, terwijl wijzigingen in grondslagen voor financiële verslaggeving doorgaans ook retroactief toegepast worden op transacties in het verleden en andere gebeurtenissen in het verleden. Deze aanpassing zal geen materiële invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.
- IAS 12 (Aanpassing) *'Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie'* (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassingen verduidelijken hoe ondernemingen uitgestelde belastingen op transacties zoals leaseovereenkomsten en ontmantelingsverplichtingen moeten verwerken. IAS 12 *Inkomstenbelastingen* specificeert hoe een onderneming winstbelastingen, inclusief uitgestelde belastingen, verwerkt. Onder bepaalde voorwaarden zijn ondernemingen

vrijgesteld van het opnemen van uitgestelde belastingen wanneer zij voor het eerst activa of passiva opnemen. Voorheen was er enige onzekerheid over de vraag of deze vrijstelling van toepassing was op transacties zoals leaseovereenkomsten en ontmantelingsverplichtingen, transacties waarbij ondernemingen zowel een actief als een passiva opnemen. De aanpassingen verduidelijken dat de vrijstelling niet van toepassing is en dat ondernemingen uitgestelde belastingen op dergelijke transacties moeten opnemen. Het doel van de aanpassingen is om de diversiteit in rapportering over uitgestelde belastingen op lease- en ontmantelingsverplichtingen te verminderen. Deze aanpassing zal geen materiële invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.

- IAS 1 (Aanpassing) '*Presentatie van de Jaarrekening*' (ingangsdatum 1 januari 2024). Deze aanpassingen verduidelijken de criteria om te bepalen of een schuld op korte of lange termijn dient geclassificeerd te worden. De wijzigingen verduidelijken:
 - Wat bedoeld wordt met het recht om de vereffening van de schuld uit te stellen;
 - Dat een recht tot uitstel moet bestaan op het einde van het boekjaar;
 - Dat de classificatie van de schuld niet geïmpacteerd wordt door de kans dat een entiteit haar recht tot uitstel zal gebruiken; en
 - Dat enkel indien een ingebed derivaat in een converteerbare schuld een eigenvermogensinstrument is indien de voorwaarden van de schuld geen impact op de classificatie zouden hebben.

Deze aanpassing zal geen materiële invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.

- IFRS 16 (Aanpassing) '*Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback*' (ingangsdatum 1 januari 2024). Deze aanpassingen specificeren hoe een verkoper-leasingnemer een leaseverplichting moet waarderen die ontstaat in een 'sale and leaseback' transactie, zodanig dat deze verkoper-leasingnemer geen bedrag erkent van de winst of het verlies gerelateerd aan het behouden gebruiksrecht. De aanpassing bevat geen specifieke waarderingsvereisten voor leaseverplichtingen ontstaan in een leaseback. De verkoper-leasingnemer zal een waarderingsgrondslag voor financiële verslaggeving moeten bepalen die resulteert in informatie die relevant en betrouwbaar is in lijn met IAS 8 '*Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten*'. Deze aanpassing zal geen materiële invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

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

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

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

a. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned Belgium wordt op driemaandelijks basis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in het hoofdstuk '*Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen*' in het '*Vastgoedverslag*' en in '*Toelichting 12 Vaste activa: vastgoedbeleggingen*' van het '*Financieel verslag*'. De vastgoedbeleggingen worden in de enkelvoudige jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

b. Financiële derivaten

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

c. Geschillen

De Vennootschap is, en kan in de toekomst, verwickeld zijn in gerechtelijke procedures. Vastned Belgium is op 31 december 2022 zowel als eiseres en als verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die (volgens de informatie waarover de Vennootschap op datum van dit jaarverslag beschikt) naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke weerslag zullen hebben op de activa, verplichtingen of resultaten van de Vennootschap.

Vastgoedresultaat

Algemeen

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

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

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

Huurkortingen en -voordelen

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

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

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

Huurkwijtscheldingen

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

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

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

Vastgoedkosten en algemene kosten

De kosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Het resultaat als gevolg van de verkoop van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (i.e. de reële waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige bij de laatst beschikbare taxatie), verminderd met de verkoopkosten.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de reële waarde geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige in de voorgaande periode. Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier (4) keer per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

Financieel resultaat

Netto intrestkosten

De netto intrestkosten omvatten intresten verschuldigd op leningen berekend volgens de effectieve rentemethode, alsook de netto verschuldigde intrest op indekkingsinstrumenten die worden geboekt in de winst- en verliesrekening (exclusief de reële waarde aanpassingen). Rente-inkomsten worden pro-rata temporis opgenomen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief.

Andere financiële kosten

De andere financiële kosten omvatten voornamelijk bankkosten.

Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

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

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

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

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

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

IFRIC 21 – *Levies* (van toepassing vanaf 1/7/2014) geeft aan in welke omstandigheden een heffing opgelegd door de overheid moet worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 '*Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa*'. Deze interpretatie heeft geen belangrijke invloed op de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap maar beïnvloedt wel de evolutie van het resultaat tijdens het boekjaar door het moment van erkenning van de onroerende voorheffing: met de toepassing van IFRIC 21 wordt de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend op 1 januari van elk boekjaar en wordt tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders volledig als vordering en opbrengst erkend op 1 januari van elk boekjaar. De netto impact op de winst- en verliesrekening blijft aldus beperkt tot de niet doorrekenbare/recupereerbare onroerende voorheffing die op 1 januari volledig erkend wordt als kost en niet wordt gespreid over het boekjaar.

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het gewoon nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de winst- en verliesrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

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

Immateriële vaste activa

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

Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur die kan schommelen tussen 3 jaar en 5 jaar. De afschrijvingsperiode (gebruiksduur) wordt op jaarlijkse basis, aan het einde van elk boekjaar, geëvalueerd.

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

Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

Definitie

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

Initiële opname en waardering

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

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

Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (fair value) in overeenstemming met IAS 40 'Vastgoedbeleggingen'. De reële waarde is gelijk aan de prijs die zou worden ontvangen om een gebouw te verkopen in een regelmatige transactie, tussen goed geïnformeerde partijen, op de waarderingsdatum. Hierbij wordt eveneens verwezen naar de principes van IFRS 13 'Waardering tegen reële waarde'. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten. Aldus wordt de reële waarde verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten af te trekken.

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

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet

worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen – op basis van een representatief steekproef van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen – het gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen⁴ en de BE-REIT vereniging⁵ gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect is berekend van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode.

Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven⁶.

Het percentage zal elke vijf (5) jaar herbekeken worden of in het geval dat de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

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

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

Aanhouden van vastgoed en waarderingproces

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

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de rubriek XVIII. '*Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*' in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve '*b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed*'.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

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

⁴ Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrughe (de Crombrughe & Partners).

⁵ De BE-REIT vereniging is een vereniging die de 17 Belgische GVV's groepeerd en is opgericht ter behartiging van de belangen van de GVV-sector.

⁶ Zie persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016 "Confirmation of the rate used for the fair value calculation of properties of BE-REITs".

Activa bestemd voor verkoop

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

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

Andere materiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

Zonnepanelen

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 'Materiële vaste activa'. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten. De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

Vervreemding en buitengebruikstelling

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

Bijzondere waardeverminderingen

De boekwaarde van alle activa wordt minstens één keer per jaar geanalyseerd op eventuele indicaties voor bijzondere waardeverminderingen. Indien er indicaties van bijzondere waardeverminderingen bestaan, dan wordt voor elk betrokken actief een schatting van de realiseerbare waarde gemaakt. Wanneer de boekwaarde van het actief hoger is dan de

realiseerbare waarde, dan wordt in de winst- en verliesrekening een bijzondere waardevermindingsverlies opgenomen ten belope van dit verschil.

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

Financiële instrumenten

Handelsvorderingen

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

Financiële vaste activa

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

Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide financiële activa die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen.

Financiële verplichtingen en eigen vermogen

Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de Vennootschap worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigen-vermogensinstrument. Een eigen-vermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Vennootschap, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

Intrestdragende leningen

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

Handelsschulden

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

Eigen vermogensinstrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten

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

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

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

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt in de enkelvoudige balans opgenomen wanneer de Vennootschap een bestaande verplichting (in rechte afdwingbaar of feitelijk) heeft als gevolg van een gebeurtenis uit het verleden, het waarschijnlijk is dat de afwikkeling van deze verplichting zal leiden tot een uitstroom van middelen en waarbij het bedrag op een betrouwbare wijze kan bepaald worden. Het bedrag van de voorziening is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden die aan de verplichting verbonden zijn.

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

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

Vergoeding na uitdiensttreding

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

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

Dividenduitkering

Dividenden maken deel uit van de reserves tot wanneer de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de dividenden toekent. Bijgevolg worden dividenden erkend als een verplichting na goedkeuring door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Segmentrapportering

De gesegmenteerde informatie is voorgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen. De "*chief operating decision makers*" zijn de effectieve leiders van de Vennootschap.

De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en passiva die ofwel rechtstreeks ofwel op een redelijke basis aan een segment kunnen worden toegewezen. De gesegmenteerde informatie wordt weergegeven op basis van de geografische spreiding van waar het vastgoed gelegen is.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen na balansdatum zijn gebeurtenissen, zowel gunstige als ongunstige, die plaatsvinden tussen de balansdatum en de datum waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor uitgifte. Indien deze gebeurtenissen bijkomende informatie verschaffen over de feitelijke situatie van de Vennootschap op balansdatum ('*adjusting event*'), dan wordt deze gebeurtenis verwerkt in de enkelvoudige jaarrekening. Alle andere gebeurtenissen na balansdatum ('*non-adjusting events*') worden vermeld in de toelichtingen bij de enkelvoudige jaarrekening.

Toelichting 2. Gesegmenteerde informatie

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

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

Winst- en verliesrekening per segment

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING (€ duizenden)	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Corporate		Totaal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Huurinkomsten	12.673	12.206	1.944	1.872	2.825	2.656	0	0	17.442	16.734
Met verhuur verbonden kosten	34	302	-10	-14	0	-19	0	0	24	269
NETTOHUURRESULTAAT	12.707	12.508	1.934	1.858	2.825	2.637	0	0	17.466	17.003
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	76	122	-9	24	0	0	0	0	67	146
VASTGOEDRESULTAAT	12.783	12.630	1.925	1.882	2.825	2.637	0	0	17.533	17.149
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	11.613	11.519	1.652	1.632	2.544	2.305	-1.111	-859	14.698	14.597
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	195	0	167	0	0	0	0	0	362
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.317	-9.475	-691	-1.425	-388	782	0	0	-2.396	-10.118
Ander portefeuilleresultaat	92	43	-60	-56	61	67	0	0	93	54
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	10.388	2.282	901	319	2.217	3.154	-1.111	-859	12.395	4.895
Financieel resultaat	-8	-10	-2	-2	0	0	2.110	-791	2.100	-803
Belastingen	0	0	0	0	0	0	-4	0	-4	0
NETTORESULTAAT	10.380	2.271	899	317	2.217	3.154	995	-1.650	14.491	4.092

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

- Huurinkomsten stijgen in alle segmenten als gevolg van een verhoogde bezettingsgraad en de indexatie van de huur van bestaande huurcontracten.
- Met verhuur verbonden kosten dalen het sterkst in Vlaanderen als gevolg van de terugname, in 2021, van de voorziening voor huurkijtscheldingen die definitief werden toegekend voor de tweede lockdown. In 2022 werd slechts een geringe terugname verwerkt van de verwachte kredietverliezen.
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen dalen in alle segmenten, aangezien de reële waarde van een aantal grote (> 1.000 m²) winkelpanden onder druk stonden in boekjaar 2021. In het huidige boekjaar was er een lichte daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen als gevolg van gestegen markttrendementen voor een aantal winkelpanden. Daarnaast stegen een aantal winkelpanden (vb. Elsensesteenweg in Brussel of baanwinkels in Tielt- Winge) in waarde als gevolg van het aantrekkelijke winkelgebied en de indexatie van de huurinkomsten.
- De daling van het operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille in het corporate segment is een gevolg van uitzonderlijke kosten naar aanleiding van een voorgenomen transactie door de Nederlandse referentieaandeelhouder Vastned Retail N.V.
- De financiële resultaten worden, met uitzondering van de IFRS 16 intresten, toegewezen aan het corporate segment aangezien Vastned Belgium leningen heeft afgesloten voor de volledige portefeuille en niet voor individuele winkelpanden.

Kerncijfers per segment

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING

(€ duizenden)

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Reële waarde van het vastgoed	225.748	226.992	26.108	26.791	58.631	59.018	310.487	312.801
• Waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	45	117	0	0	0	0	45	117
• Waarvan aankopen / verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0
• Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	4.054	0	1.795	0	0	0	5.849
Investeringswaarde van vastgoed ⁷	231.390	232.664	26.760	27.458	60.097	60.494	318.247	320.616
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	56.359	56.359	10.879	10.879	8.848	8.848	76.086	76.086
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	100,0%	99,7%	96,1%	95,5%	100,0%	100,0%	99,5%	99,3%

In boekjaar 2022 heeft Vastned Belgium geen vastgoedbeleggingen verkocht in tegenstelling tot boekjaar 2021 toen de baanwinkels in Boechout, Leopoldsborg en Grivegnée verkocht werden.

De vastgoedportefeuille in Vlaanderen en Brussel is volledig verhuurd, terwijl er nog een beperkte leegstand is in Wallonië. De leegstaande units zijn voornamelijk gelegen in het winkelcomplex 'Jardin d'Harscamp' te Namen. De Vennootschap bekijkt momenteel de herontwikkelingsmogelijkheden van dit winkelcomplex, zodanig dat de resterende units verhuurd kunnen worden.

⁷ Inclusief de investeringswaarde van de IFRS 16 gebruiksrechten

Toelichting 3. Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

(€ duizenden)	2022	2021
Huur	18.235	17.650
Variabele leasevergoedingen	42	0
Variabele negatieve leasevergoedingen	0	-285
Huurkortingen	-841	-684
Vergoeding voor vroegtijdige verbroken huurcontracten	6	53
Totaal huurinkomsten	17.442	16.734

De huurinkomsten bevatten huren⁸ en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen. Huurkortingen worden gespreid in de winst- en verliesrekening opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract.

In boekjaar 2022 bedragen de huurinkomsten € 17,4 miljoen, een stijging van € 0,7 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 16,7 miljoen). In 2022 had Vastned Belgium een hogere bezettingsgraad in vergelijking met vorig boekjaar, hetgeen zorgde voor een toename van de huurinkomsten met € 0,2 miljoen. Daarnaast werden er in 2022 geen COVID-19 huurkijtscheldingen toegekend, in tegenstelling tot vorig boekjaar, waardoor de huurinkomsten verder stijgen met € 0,2 miljoen. Tot slot stijgen de huurinkomsten als gevolg van de indexatie van de huur van bestaande huurcontracten.

Door de verkoop van drie (3) niet-strategische winkelpanden (Boechout, Grivegnée en Leopoldsburg) dalen de huurinkomsten in 2022 met € -0,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Daarnaast dalen de huurinkomsten met € -0,1 miljoen als gevolg van verbrekingsvergoedingen die vorig boekjaar werden ontvangen naar aanleiding van de vroegtijdige verbreking van huurovereenkomsten. Tot slot zorgde de spreiding van huurkortingen en -voordelen (tot de eerste opzegmogelijkheid), op basis van IFRS, voor een verdere verlaging van de huurinkomsten met € -0,2 miljoen.

Vastned Belgium heeft met een beperkt aantal huurders een huurovereenkomst met een variabele vergoeding afgesproken. In deze overeenkomsten is gespecificeerd dat de huurders een minimale nominale huur betalen. Bovenop deze minimale nominale huur zal de huurder een bepaald percentage van een vooraf gedefinieerde jaaromzet (van de retailer) betalen. Deze vergoeding is enkel van toepassing op het moment dat de vooraf gedefinieerde drempels worden overschreden. In boekjaar 2022 werden variabele vergoedingen ter waarde van € 0,04 miljoen gefactureerd.

De huurinkomsten van de Vennootschap zijn verspreid over 118 verschillende huurders, hetgeen de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert en het debiteurenrisico beperkt. De tien belangrijkste huurders genereren 50% van de huurinkomsten (54% in 2021) en bestaan uit vooraanstaande bedrijven in hun sector die onderdeel zijn van internationale concerns. De belangrijkste huurder (Hennes & Mauritz – hierna 'H&M') vertegenwoordigt 19,4% van de huurinkomsten (18,8% in 2021). Op 31 december 2022 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M 17,8% van de enkelvoudige activa van de Vennootschap (17,9% in 2021).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomst. Hierbij is rekening gehouden met de bij wet aan huurders toegekende opzegmogelijkheid⁹ na afloop van de lopende driejaarlijkse periode. Bijgevolg worden er geen huurinkomsten weergegeven voor een periode van meer dan drie (3) jaar, tenzij het betrekking heeft op huurovereenkomsten die in de loop van 2023 ingaan of wanneer de huurder geen wettelijke opzegmogelijkheid bezit.

⁸ Handelshuurovereenkomsten worden op basis van IFRS 16 aanzien als 'operationele leaseovereenkomsten'.

⁹ Op basis van de handelshuurwetgeving (wet van 30 april 1951) hebben huurders de wettelijke mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen na het verstrijken van een periode van drie (3) jaar. In dat geval moet de huurder zijn opzeg geven aan Vastned Belgium NV ten minste zes (6) maanden voor het verstrijken van de periode van drie (3) jaar.

(€ duizenden)	2022	2021
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	17.564	16.232
Tussen één jaar en twee jaar	12.231	10.562
Tussen twee jaar en drie jaar	6.168	5.144
Tussen drie jaar en vier jaar	335	851
Tussen vier jaar en vijf jaar	0	9
Meer dan vijf jaar	0	0
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	36.298	32.798

De toekomstige minimum huurinkomsten, rekening houdende met de eerste opzegmogelijkheid, zijn gestegen met € 3,5 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze stijging is het gecombineerd effect van het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 5,5 miljoen), het vertrek of faling van huurders in 2022 (€ -0,8 miljoen) en het cyclische effect van de opzegmogelijkheid (€ -1,2 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 2,3 jaar ten opzichte van 2,4 jaar op het einde van vorig boekjaar.

Indien we veronderstellen dat de huurders geen gebruik zullen maken van deze driejaarlijkse opzegmogelijkheid, dan bedraagt de contante waarde van de toekomstige huurinkomsten € 100,6 miljoen (€ 93,2 miljoen op 31 december 2021). De stijging van € 7,4 miljoen is het gecombineerd effect van het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 20,9 miljoen), het vertrek of faling van huurders in 2022 (€ -2,6 miljoen) en het cyclische effect van de opzegmogelijkheid (€ -10,9 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 6,8 jaar ten opzichte van 6,9 jaar op het einde van vorig boekjaar.

Met verhuur verbonden kosten

(€ duizenden)	2022	2021
Ontvangen / (te betalen) huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-1	3
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-91	-100
Terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen	116	365
Totaal met verhuur verbonden kosten	24	269

Met verhuur verbonden kosten omvatten waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat worden genomen als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde, alsook de terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in een voorgaande periode werden verwerkt.

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

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

(€ duizenden)	2022	2021
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	25	32
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.115	1.117
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.140	1.149
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-25	-32
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.115	-1.117
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.140	-1.149
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

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

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

Toelichting 4. Vastgoedkosten

Technische kosten

(€ duizenden)	2022	2021
Recurrente technische kosten	-97	-93
Verzekeringspremies	-103	-99
Recuperatie verzekeringspremies	6	6
Niet-recurrente technische kosten	-409	-196
Groot onderhoud	-409	-205
Schadegevallen	0	0
Vergoeding van schadegevallen door verzekering	0	9
Totaal technische kosten	-506	-289

De technische kosten omvatten onderhoudskosten en verzekeringspremies.

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

De kosten van groot onderhoud stijgen met € 0,2 miljoen in boekjaar 2022, aangezien een aantal onderhoudswerkzaamheden werden verschoven van 2021 naar 2022. Daarnaast heeft de Vennootschap een aantal studies uitgevoerd voor de herontwikkeling van bestaande gebouwen.

Commerciële kosten

(€ duizenden)	2022	2021
Makelaarscommissies	-112	-154
Publiciteitskosten	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-101	-121
Totaal commerciële kosten	-213	-275

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

Omwille van de hoge bezettingsgraad werd, in 2022, minder beroep gedaan op makelaars voor de verhuring van leegstaande units.

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

(€ duizenden)	2021	2021
Leegstandslasten van het boekjaar	-19	-54
Onroerende voorheffing leegstand	-32	-66
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	0	11
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-51	-109

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen dalen als gevolg van de verhoogde bezettingsgraad.

Vastned Belgium recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften bij de Belastingdienst. In boekjaar 2022 werden verschillende bezwaarschriften ingediende met betrekking tot 2021, echter werden er nog geen terugbetalingen ontvangen.

Beheerskosten van het vastgoed

(€ duizenden)	2022	2021
Externe beheersvergoedingen	0	-1
Vastgoeddeskundigen	-144	-143
Personeelsbeloningen	-148	-154
<i>Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)</i>	-91	-102
<i>Sociale zekerheid</i>	-20	-26
<i>Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding</i>	-4	-4
<i>Overige personeelskosten</i>	-33	-22
Bezoldiging leden Executive Committee	-208	-250
Bezoldiging bestuurders	-33	-33
Advies- en controlekosten	-188	-175
<i>Advocaten</i>	-17	-28
<i>Externe dienstverstrekkers</i>	-153	-140
<i>Consultants</i>	-18	-7
Autokosten	-22	-17
Huisvestingskosten	-50	-40
Kantoorkosten	-97	-162
<i>Informatica</i>	-63	-126
<i>Overige kantoorkosten</i>	-34	-36
Doorrekening beheersvergoedingen	23	26
Overige beheerskosten	-18	-24
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-885	-976

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

In boekjaar 2021 werd de informatica-omgeving kritisch geëvalueerd, waardoor een significante kostenbesparing werd gerealiseerd.

Het aantal werknemers verbonden aan het beheer van het patrimonium bedraagt 2,0 voltijds equivalenten voor boekjaar 2021 en 2020. De leden van het Executive Committee, verbonden door een managementovereenkomst, en de externe dienstverstrekkers worden niet aangezien als een werknemer verbonden aan het beheer van het patrimonium.

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

In boekjaar 2022 heeft de Vennootschap € 4.000 gestort aan de verzekeringsmaatschappij voor de werknemers die verbonden zijn aan het beheer van het patrimonium. De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2022 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is. Dit tekort is als gevolg van de stijgende rentevoeten gedaald ten opzichte van vorig boekjaar.

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

- Bezoldiging bestuurders: 50% van de jaarlijkse vergoedingen (zie remuneratieverslag) worden toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 50% aan de algemene kosten. Bestuurders leveren immers evenveel diensten verbonden aan het vastgoed (investeringsdossier en desinvesteringsdossiers) als diensten voor het beheer van de onderneming (vb. financiering).
- Bezoldigingen leden van het Executive Committee:
 - Operationele CEO: 80% van de jaarlijkse bezoldiging wordt toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 20% aan de algemene kosten. De operationele CEO is verantwoordelijk voor het beheer van het patrimonium, waardoor de operationele CEO in gesprek zal treden met huurders voor het afsluiten van huurcontracten, huurhernieuwingen, bezoek van de panden, opvolgen van juridische procedures met huurders, etc... De resterende tijd (20%) zal de operationele CEO besteden aan het intern beheer van de Vennootschap. De operationele CEO was in dienst tot 27 april 2022.
 - Operational Managing Director:
 - Tot en met 27 april 2022 werden de kosten van de Operational Managing Director volledig toegewezen aan de algemene kosten. Tot dat moment voerde deze persoon de functie van Financial Director uit.
 - Vanaf 28 april 2022 wordt 50% van de jaarlijkse bezoldiging toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 50% aan de algemene kosten. De Operational Managing Director is, in nauwe samenwerking met het Asset Management team, verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van het patrimonium. Daarnaast is de Operational Managing Director verantwoordelijk voor het interne beheer van de Vennootschap en het financiële departement.
 - Strategic Managing Director: deze functie is onbezoldigd, waardoor er geen verdeelsleutel van toepassing is.

Andere vastgoedkosten

(€ duizenden)	2022	2021
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-40	-30
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-19	5
Overige kosten/opbrengsten	-10	-22
Totaal andere vastgoedkosten	-69	-47

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

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

Overige kosten/opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op een afwaardering van de zonnepanelen. Deze afwaardering was, in boekjaar 2022, beperkt door de stijgende energieprijzen.

Toelichting 5. Algemene kosten

(€ duizenden)	2022	2021
Belasting ICB	-73	-75
Ereloon commissaris ¹⁰	-121	-79
Personeelsbeloningen	-211	-199
<i>Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)</i>	-143	-139
<i>Sociale zekerheid</i>	-32	-35
<i>Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding</i>	-5	-5
<i>Overige personeelskosten</i>	-31	-20
Bezoldiging leden Executive Committee	-205	-231
Bezoldiging bestuurders	-33	-33
Advies- en controlekosten	-269	-29
<i>Advocaten</i>	-41	-22
<i>Externe dienstverstrekkers</i>	-2	-2
<i>Consultants</i>	-226	-5
Autokosten	-18	-14
Huisvestingskosten	-41	-31
Kantoorkosten	-79	-129
<i>Informatica</i>	-51	-100
<i>Overige kantoorkosten</i>	-28	-29
Doorrekening kosten	3	1
Taksen en wettelijke kosten	-86	-77
Totaal algemene kosten	-1.133	-890

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

De algemene kosten zijn met € 0,2 miljoen gestegen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze toename is het gevolg van een uitzonderlijke kost naar aanleiding van een voorgenomen transactie door de Nederlandse referentieaandeelhouder Vastned Retail N.V. De kosten verbonden aan deze voorgenomen transactie zijn voornamelijk verwerkt onder de 'erelonen commissaris' en 'consultants'.

In boekjaar 2021 werd de informatica-omgeving kritisch geëvalueerd, waardoor een significante kostenbesparing werd gerealiseerd.

Het aantal werknemers verbonden aan het beheer van de Vennootschap bedraagt 2,6 voltijds equivalenten voor boekjaar 2022 en 2021. De leden van het Executive Committee, verbonden door een managementovereenkomst, worden niet aangezien als een werknemer verbonden aan het beheer van de Vennootschap.

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

¹⁰ Dit omvat de erelonen van de commissaris incl. BTW, terwijl de vergoeding in toelichting 22 is weergegeven excl. BTW.

Vennootschap geen verdere betalingsverplichting jegens de verzekeringsmaatschappij of de werknemer buiten de pensioenpremies die zijn opgenomen in de winst of het verlies over het jaar waarin ze verschuldigd zijn.

In boekjaar 2022 heeft de Vennootschap € 5.000 gestort aan de verzekeringsmaatschappij voor de werknemers die verbonden zijn aan het beheer van de Vennootschap. De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2022 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is. Dit tekort is als gevolg van de stijgende rentevoeten gedaald ten opzichte van vorig boekjaar.

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

- Bezoldiging bestuurders: 50% van de jaarlijkse vergoedingen (zie remuneratieverslag) worden toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 50% aan de algemene kosten. Bestuurders leveren immers evenveel diensten verbonden aan het vastgoed (investeringsdossier en desinvesteringsdossiers) als diensten voor het beheer van de onderneming (vb. financiering).
- Bezoldigingen leden van het Executive Committee:
 - Operationele CEO: 80% van de jaarlijkse bezoldiging wordt toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 20% aan de algemene kosten. De operationele CEO is verantwoordelijk voor het beheer van het patrimonium, waardoor de operationele CEO in gesprek zal treden met huurders voor het afsluiten van huurcontracten, huurhernieuwingen, bezoek van de panden, opvolgen van juridische procedures met huurders, etc... De resterende tijd (20%) zal de operationele CEO besteden aan het intern beheer van de Vennootschap. De operationele CEO was in dienst tot 27 april 2022.
 - Operational Managing Director:
 - Tot en met 27 april 2022 werden de kosten van de Operational Managing Director volledig toegewezen aan de algemene kosten. Tot dat moment voerde deze persoon de functie van Financial Director uit.
 - Vanaf 28 april 2022 wordt 50% van de jaarlijkse bezoldiging toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 50% aan de algemene kosten. De Operational Managing Director is, in nauwe samenwerking met het Asset Management team, verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van het patrimonium. Daarnaast is de Operational Managing Director verantwoordelijk voor het interne beheer van de Vennootschap en het financiële departement.
 - Strategic Managing Director: deze functie is onbezoldigd, waardoor er geen verdeelsleutel van toepassing is.

Toelichting 6. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)

	2022	2021
Boekwaarde (reële waarde) van de verkochte vastgoedbeleggingen	0	5.849
Verkoopprijs	0	6.214
Verkoopkosten	0	-3
Netto verkoopopbrengst	0	6.211
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	362

In 2022 heeft Vastned Belgium geen verkopen gerealiseerd.

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

De eerste verkoop had betrekking op een solitaire baanwinkel gelegen in Boechout, met een totale winkeloppervlakte van 1.230 m². De tweede verkoop had betrekking op een baanwinkel gelegen op een retailpark in Grivegnée, met een totale winkeloppervlakte van 2.000 m². Het retailpark in Grivegnée bestaat uit vijf (5) winkels, waarvan Vastned Belgium slechts

één (1) pand in eigendom had. De derde verkoop had betrekking op een solitaire baanwinkel gelegen in Leopoldsburg, met een totale verkoopoppervlakte van 1.850 m².

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

Toelichting 7. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

<i>(€ duizenden)</i>	2022	2021
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	4.061	1.729
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-6.457	-11.847
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.396	-10.118

De totale variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt € -2,4 miljoen waarvan € -0,1 miljoen toe te wijzen is aan de afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten. De resterende daling van € -2,3 miljoen of -0,7% in de vastgoedportefeuille is voornamelijk het gevolg van een stijging in de marktrendementen van een aantal vastgoedbeleggingen door de sterk veranderende economische omgeving.

In boekjaar 2021 daalde de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € -10,1 miljoen waarvan € -0,5 miljoen toe te wijzen was aan de afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten. De resterende daling van € -9,6 miljoen of -3,0% was het gevolg van enerzijds een daling in de geschatte markthuren en anderzijds een stijging in de marktrendementen. De daling in de marktrendementen was op dat moment een gevolg van de verminderde activiteit op de investeringsmarkt van het winkelvastgoed.

Toelichting 8. Ander portefeuilleresultaat

<i>(€ duizenden)</i>	2022	2021
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	93	54
Totaal ander portefeuilleresultaat	93	54

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € 0,1 miljoen in boekjaar 2022 en bestaat uit de spreiding van de huurkortingen en -voordelen die werden verstrekt aan huurders. Deze huurkortingen en -voordelen worden, op basis van IFRS, gespreid in het winst- en verliesrekening opgenomen tot de eerste opzegmogelijkheid van de contracten. De stijging ten opzichte van vorig boekjaar is het gevolg van huurkortingen die in de loop van 2021 werden verstrekt.

Toelichting 9. Financieel resultaat

(€ duizenden)	2022	2021
Financiële opbrengsten	18	23
Intrestopbrengsten uit IRS-contracten	77	0
Netto intrestkosten met vaste interestvoet	-1.436	-1.422
Netto intrestkosten met variabele interestvoet	-201	-163
Overige intrestkosten	-15	-15
Andere financiële kosten	-3	-3
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.403	828
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (perimetervennootschappen)	257	-51
Totaal financieel resultaat	2.100	-803

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt € -1,6 miljoen voor boekjaar 2022 en ligt in lijn met vorig boekjaar (€ -1,6 miljoen).

In het huidige boekjaar heeft de Vennootschap, als gevolg van de stijgende rentevoeten, een financiële opbrengst verwerkt op de IRS-contracten (Interest Rate Swap) die de Vennootschap heeft afgesloten. Deze opbrengst wordt gepresenteerd onder de netto-interestkosten in de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,85% inclusief bankmarges voor 2022, ten opzichte van 1,77% vorig boekjaar.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

(€ duizenden)	2022	2021
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-1.390	-1.539
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-185	-61
Totaal netto interestkosten	-1.575	-1.600

Netto-interestkosten van financiële schulden met een originele looptijd van meer dan één jaar die niet vervallen binnen het jaar, worden gepresenteerd onder de netto-interestkosten op langlopende financiële schulden. Indien de financiële schulden, met een originele looptijd van meer dan één jaar binnen het jaar vervallen, dan worden de kosten vanaf het moment van de gewijzigde presentie verwerkt onder de netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden. Financiële schulden met een originele looptijd van minder dan één jaar worden steeds gepresenteerd onder de netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden.

De gemiddelde interestvoet voor langlopende financiële schulden bedraagt 1,85% inclusief bankmarges voor 2022 (1,75% voor 2021), en 1,97% inclusief bankmarges voor de kortlopende financiële schulden (1,0% voor 2021).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor boekjaar 2023 bedraagt circa € 1,5 miljoen (€ 1,6 miljoen in 2022).

Voor boekjaar 2022 heeft een (hypothetische) stijging van de rentetarieven geen effect op het EPRA resultaat. Dit wordt verklaard door het feit dat de Vennootschap 98% van de opgenomen kredietlijnen gefixeerd heeft door renteswaps of door vaste rentevoeten.

Toelichting 10. Belastingen op het resultaat

(€ duizenden)	2022	2021
Vennootschapsbelasting	-20	-30
Vennootschapsbelasting voorgaande periodes	16	30
Totaal belastingen	-4	0

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op verworpen uitgaven. Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt geen vennootschapsbelasting betaald. Het tarief van de exit taks bedraagt 15,0% sinds 1 januari 2020 en is van toepassing op de toekomstige acquisities van vastgoedvennootschappen.

Toelichting 11. Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Bewegingen van het aantal aandelen

	2022	2021
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	5.078.525	5.078.525

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform art 13 §1, zesde lid van het GVV-KB en Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB. De GVV dient ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uit te keren als vergoeding van het kapitaal:

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

(€ duizenden)

	2022	2021
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	14.491	4.092
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	144	155
• Waardeverminderingen	91	100
• Terugneming van waardeverminderingen	-116	-365
• Andere niet-monetaire bestanddelen	-3.753	-831
• Resultaat verkoop vastgoed	0	-362
• Variaties in de reële waarde van vastgoed	2.396	10.118
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	13.253	12.907
Verplichte uitkering: 80%	10.602	10.326
Netto vermindering schuldenlast	-1.872	-10.689
Nettobedrag minimaal uit te keren	8.730	0
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	13.134	13.017

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

Vastned Belgium verwerkt de deelneming in perimetervennootschappen, in overeenstemming met IFRS 9 'Financiële instrumenten', als financiële activa tegen reële waarde via de winst- en verliesrekening. Variaties in de reële waarde van deze financiële activa worden conform IFRS 9 opgenomen in de winst of het verlies van het boekjaar. Aangezien deze variaties in de reële waarde van de deelnemingen geen monetaire bestanddelen zijn, worden ze geëlimineerd uit het nettoresultaat van Vastned Belgium om het verplicht uit te keren resultaat te berekenen. De dividenden uitgekeerd door de deelnemingen worden in de winst en het verlies opgenomen wanneer het recht om dividenden te ontvangen vaststaat, het waarschijnlijk is dat de economische voordelen met betrekking tot het dividend naar de entiteit zullen vloeien en het bedrag van het dividend betrouwbaar kan worden geschat. Aangezien ontvangen dividenden monetaire bestanddelen zijn van het nettoresultaat worden ze in rekening genomen bij de berekening van het verplicht uit te keren resultaat.

Het EPRA resultaat van Vastned Belgium NV, bedraagt € 13,1 miljoen in 2022 ten opzichte van € 13,0 miljoen in 2021. Op basis van de GVV-wetgeving is Vastned Belgium verplicht om een dividend uit te keren van € 8,7 miljoen. De raad van bestuur van Vastned Belgium stelt een bruto dividend van € 2,25 per aandeel voor. Dit komt neer op een totale dividenduitkering van € 11,4 miljoen.

Berekening van het resultaat per aandeel

in € per aandeel	2022	2021
Gewoon nettoresultaat	2,85	0,81
Verwaterd nettoresultaat	2,85	0,81
EPRA Resultaat (enkelvoudig)	2,59	2,56

Voorgesteld dividend per aandeel

Vastned Belgium stelt voor het boekjaar 2022 een brutodividend van € 2,25 per aandeel voor. Hierbij is rekening gehouden met de minimaal vereiste uitkering op grond van de GVV-regelgeving. Daarnaast is het uitkeringspercentage in lijn met dat

van andere GVV's. Het voorstel komt, op basis van de slotkoers van € 29,70 per aandeel op 31 december 2022, overeen met een brutodividendrendement van 7,6%.

Het voorgestelde dividend zal op 26 april 2023 voorgelegd worden aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2022	2021
Dividend per aandeel (in €)	2,25	2,20
Vergoeding van het kapitaal (€ duizenden)	11.427	11.173
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	87%	86%

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

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

(€ duizenden)	2022	2021
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	97.213	97.213
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	103.810	116.264
Reserve voor het saldo van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-807	-1.635
Andere reserves	8.365	5.643

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

Portefeullieresultaat	-2.303	-9.702
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva ¹¹	3.660	777
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	214.121	212.743

Eigen vermogen	2022	2021
Geplande dividenduitkering	11.427	11.173
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividend per aandeel (in €)	2,25	2,20
Eigen vermogen na dividenduitkering	220.605	217.541
Overblijvende reserve na uitkering	6.484	4.798

De reserves na uitkering van het dividend zullen toenemen met € 1,7 miljoen aangezien de Vennootschap niet het volledige EPRA resultaat zal uitkeren.

De variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetervennootschappen worden aanzien als een onbeschikbaar reserve, waardoor deze niet in rekening worden gebracht bij de bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen niet mag uitgekeerd worden.

¹¹ Omvat zowel de herwaardering van de toegelaten afdekkingsinstrumenten als de herwaardering van de perimetervennootschappen. De variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetervennootschappen worden aanzien als een onbeschikbaar reserve, waardoor deze niet in rekening worden gebracht bij de bepaling van het bedrag dat conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen niet mag uitgekeerd worden. De reële waarde van een deelneming in perimetervennootschappen wordt bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervennootschappen.

Toelichting 12. Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderings tabel

(€ duizenden)

	2022				2021			
	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
Balans op 1 januari	226.992	26.791	59.018	312.801	240.400	30.009	58.237	328.647
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	45	0	0	45	117	0	0	117
Verwerving van aandelen van vastgoedenootschappen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwerving/aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	-4.054	-1.795	0	-5.849
IFRS 16 gebruiksrechten	28	8	0	36	4	1	0	5
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.317	-691	-388	-2.396	-9.475	-1.424	781	-10.118
Balans op 31 december	225.748	26.108	58.631	310.487	226.992	26.791	59.018	312.801
OVERIGE INFORMATIE								
Investeringswaarde van het vastgoed	231.390	26.760	60.097	318.247	232.664	27.458	60.494	320.616

Op 31 december 2022 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (incl. IFRS 16 gebruiksrechten) van Vastned Belgium € 310,5 miljoen (€ 312,8 miljoen op 31 december 2021). Deze daling (€ -2,3 miljoen) is voornamelijk het gevolg van een stijging in de marktrendementen van een aantal vastgoedbeleggingen door de sterk veranderende economische omgeving. Daarenboven werd in 2022 een lichte afwaardering (€ -0,1 miljoen) van de IFRS 16 gebruiksrechten verwerkt, deels gecompenseerd door investeringen (€ 0,05 miljoen) in een bestaand gebouw.

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2022 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 318,2 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop. Het verschil van € 0,1 miljoen met de bovenstaande tabel is te verklaren door de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten.

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

Op 31 december 2022 zijn er geen vastgoedbeleggingen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen.

IFRS 13

IFRS 13 'Fair value measurement' introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. De vereiste informatieverschaffing in IFRS 13 inzake waarderings tegen reële waarde dient ook ter vervanging van of als uitbreiding op de vereisten in andere IFRS-standaarden, waaronder IFRS 7 'Financiële instrumenten: Informatieverschaffing'.

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

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

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd aan reële waarde volgens niveau 3.

Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen van de Vennootschap worden op kwartaalbasis gewaardeerd aan reële waarde door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. De reële waarde is gebaseerd op de investeringswaarde gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten (zoals beschreven in de 'Grondslagen voor de financiële verslaggeving – Vastgoedbeleggingen'), hetgeen overeenkomt met de prijs die zou worden ontvangen om een vastgoedbelegging te verkopen in een regelmatige transactie, tussen goed geïnformeerde marktdeelnemers op de waarderingsdatum.

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

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

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

De rendementen beschreven in het vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en worden uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde bruto rendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2022 bedraagt 6,09% (5,81% op 31 december 2021).

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

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

	31.12.2022				31.12.2021			
	Binnenstedelijk vastgoed		Baanwinkels & retailparken		Binnenstedelijk vastgoed		Baanwinkels & retailparken	
	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
Brutomarkthuur per m² (in €)	28 - 1.827	373	94 - 265	140	48 - 1.666	364	86 - 243	130
✓ Vlaanderen	28 - 1.827	396	94 - 265	143	48 - 1.666	380	86 - 243	133
✓ Wallonië	65 - 1.252	338	99 - 215	130	95 - 1.148	341	89 - 200	120
✓ Brussel	84 - 799	329	N/A	N/A	76 - 1.132	331	N/A	N/A
Brutorendement (in %)*	3,6% - 10,5%	5,8%	5,3% - 9,0%	7,1%	3,5% - 12,0%	5,5%	5,2% - 8,6%	6,7%
✓ Vlaanderen	3,6% - 9,2%	5,9%	5,3% - 9,0%	6,7%	3,5% - 8,3%	5,5%	5,2% - 8,5%	6,4%
✓ Wallonië	5,5% - 10,5%	7,5%	7,1% - 8,9%	10,0%	4,9% - 12,0%	7,4%	6,6% - 8,6%	8,9%
✓ Brussel	4,4% - 8,3%	5,0%	N/A	N/A	4,5% - 7,8%	5,0%	N/A	N/A
Nettorendement (in %)*	3,3% - 8,9%	5,2%	4,8% - 8,2%	6,5%	3,3% - 10,5%	5,0%	4,6% - 7,8%	6,0%
✓ Vlaanderen	3,3% - 8,4%	5,4%	4,8% - 8,2%	6,1%	3,3% - 7,7%	5,1%	4,6% - 7,5%	5,7%
✓ Wallonië	4,7% - 8,9%	6,3%	6,5% - 8,1%	9,1%	4,4% - 10,5%	6,5%	6,0% - 7,8%	8,1%
✓ Brussel	4,0% - 7,5%	5,0%	N/A	N/A	4,0% - 6,9%	5,0%	N/A	N/A
Geschatte huurwaarde (GHW)**	6.500 - 900.000	151.023	30.000 - 250.000	104.716	6.500 - 900.000	151.823	30.000 - 245.000	103.361
✓ Vlaanderen	9.400 - 900.000	155.620	32.000 - 250.000	118.574	9.400 - 900.000	156.978	30.000 - 245.000	122.249
✓ Wallonië	6.500 - 175.000	64.389	30.000 - 103.000	60.975	6.500 - 175.000	62.735	30.000 - 103.000	64.208
✓ Brussel	42.000 - 650.000	267.000	N/A	N/A	42.000 - 650.000	266.545	N/A	N/A
Lange termijn leegstandshypothese (maanden)	6 - 24	6 tot 24	3 - 18	3 tot 18	6 - 24	3 tot 18	3 - 18	3 tot 18
✓ Vlaanderen	6 - 24	6 tot 24	3 - 18	3 tot 18	6 - 24	3 tot 18	3 - 18	3 tot 18
✓ Wallonië	6 - 24	6 tot 24	3 - 18	3 tot 18	6 - 24	3 tot 18	3 - 18	3 tot 18
✓ Brussel	6 - 24	6 tot 24	3 - 18	3 tot 18	6 - 24	3 tot 18	3 - 18	3 tot 18
Kapitalisatiefactor (yield)	3,5% - 8,5%	4,9%	5,5% - 7,5%	6,0%	3,5% - 8,3%	4,9%	5,5% - 7,5%	5,9%
✓ Vlaanderen	3,5% - 6,5%	4,9%	5,5% - 6,8%	5,9%	3,5% - 6,5%	4,8%	5,5% - 6,8%	5,8%
✓ Wallonië	4,8% - 8,5%	5,8%	5,9% - 7,5%	6,7%	4,8% - 8,3%	6,1%	5,9% - 7,5%	6,5%
✓ Brussel	4,1% - 7,0%	4,8%	N/A	N/A	3,7% - 7,0%	4,7%	N/A	N/A

* De cijfers van het voorgaande boekjaar werden aangepast. Voor de bepaling van het brutorendement en het nettorendement werden de outliers; als gevolg van tijdelijke (pop-up) overeenkomsten, erfpachtovereenkomsten en parkings; buiten beschouwing gelaten, aangezien deze outliers de vork significant vertekenen.

** De cijfers van het voorgaande boekjaar werden aangepast.

	31.12.2022		31.12.2021	
	Binnenstedelijk vastgoed	Baanwinkels & retailparken	Binnenstedelijk vastgoed	Baanwinkels & retailparken
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	35.309	40.777	35.309	40.777
✓ Vlaanderen	22.781	33.578	22.781	33.578
✓ Wallonië	3.680	7.199	3.680	7.199
✓ Brussel	8.848	N/A	8.848	N/A
Leegstandspercentage (in %)**	0,7%	0,0%	0,7%	0,9%

* Het leegstandspercentage wordt berekend op ieder individueel segment en wordt bijgevolg af van het leegstandspercentage op de totale vastgoedportefeuille.

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 6,09% naar 7,09% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -43,8 miljoen of -14,1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,2% tot 30,3%. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 6,09% naar 5,09% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 60,9 miljoen of 19,6%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -4,2% tot 21,9%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 18,9 miljoen naar € 17,9 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -16,4 miljoen of -5,3%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,4% tot 27,5%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 18,9 miljoen naar € 19,9 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 16,4 miljoen of 5,3%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -1,3% tot circa 24,8%.

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

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

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

Andere materiële vaste activa

<i>(€ duizenden)</i>	2022	2021
Balans op 1 januari	545	569
Aanschaffingen	9	3
IFRS 16 gebruiksrechten	15	82
Buitengebruikstellingen	0	-61
Afschrijvingen	-98	-48
Balans op 31 december	471	545

Andere materiële vaste activa hebben voornamelijk betrekking op de zonnepanelen (netto boekwaarde van € 261.000) die de Vennootschap in eigen beheer heeft geplaatst op de baanwinkels gelegen aan de Boomsesteenweg 660-666 in Wilrijk. De opgewekte energie wordt voordelig aangeboden aan de huurders van deze units. De Vennootschap ontvangt een subsidie, in de vorm van groenestroomcertificaten ter waarde van € 250 per 1.000 kWh opgewekte stroom. De investering in zonnepanelen bedroeg € 0,5 miljoen in 2012 en genereerde in het huidige boekjaar een rendement van 10,55% (9,47% in vorig boekjaar).

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

De zonnepanelen worden jaarlijks gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarbij de reële waarde van de zonnepanelen bepaald wordt door de toekomstige gegarandeerde opbrengsten uit groenestroomcertificaten, bij een normaal aantal uren zonneshij, te verdisconteren. De onafhankelijke vastgoeddeskundige houdt eveneens rekening met een normale onderhoudskost voor de bepaling van de reële waarde. Indien de reële waarde van de zonnepanelen lager is dan de boekwaarde zal overgegaan worden tot de verwerking van een bijzonder waardevermindingsverlies.

Naast zonnepanelen bestaan de andere materiële vaste activa uit IFRS 16 gebruiksrechten voor het kantoor (€ 150.000), twee (2) bedrijfswagens waarvoor een renting-overeenkomst (€ 48.000) is afgesloten, de inrichting van het kantoorgebouw (€ 7.000) en IT-materiaal (€ 5.000).

Toelichting 13. Financiële activa

<i>(€ duizenden)</i>	2022	2021
Deelneming EuroInvest Retail Properties	1.675	1.417
Activa aan reële waarde via resultaat: toegelaten afdekkingsinstrumenten (Interest Rate Swaps)	2.045	0
Totaal financiële activa	3.720	1.417

Financiële activa hebben enerzijds betrekking op de deelneming van de Venootschap in de perimetervenootschap EuroInvest Retail Properties NV. Deze deelneming wordt, op basis van IFRS 9 *'Financiële instrumenten'* gewaardeerd aan de reële waarde via de winst- en verliesrekening. Variaties in de reële waarde van deze financiële activa worden conform IFRS 9 opgenomen in de winst of het verlies van het boekjaar. De dividenden uitgekeerd door de deelnemingen worden in de winst en het verlies opgenomen wanneer het recht om dividenden te ontvangen vaststaat, het waarschijnlijk is dat de economische voordelen met betrekking tot het dividend naar de entiteit zullen vloeien en het bedrag van het dividend betrouwbaar kan worden geschat.

De reële waarde van een deelneming in perimetervenootschappen wordt bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervenootschappen. De toename in de deelneming EuroInvest Retail Properties met € 0,3 miljoen is een gevolg van de stijging in de reële waarde van de onroerende goederen die worden aangehouden door Euroinvest Retail Properties. De stijging in de reële waarde van de deelneming wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening van de Venootschap onder de lijn *'Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa'*.

Daarnaast bevatten de financiële vaste activa de positieve marktwaarde van financiële afdekkingsinstrumenten ter waarde van € 2,0 miljoen. Vorig boekjaar hadden de financiële afdekkingsinstrumenten nog een negatieve marktwaarde en werden ze gepresenteerd onder de langlopende verplichtingen.

Toelichting 14. Vlottende activa

Financiële vlottende activa

(€ duizenden)	2022	2021
Activa aan reële waarde via resultaat: toegelaten afdekkingsinstrumenten (Interest Rate Swaps)	154	0
Totaal financiële activa	154	0

De financiële vlottende activa bedragen € 0,2 miljoen en bestaan uit de positieve marktwaarde van een financieel afdekkingsinstrument dat vervalt in juli 2023. Dit financieel afdekkingsinstrument, met een notioneel bedrag van € 15,0 miljoen, werd vorig boekjaar nog gepresenteerd onder de langlopende financiële verplichtingen.

Handelsvorderingen

(€ duizenden)	2022	2021
Openstaande handelsvorderingen	2.317	1.976
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	16	8
Dubieuze debiteuren	339	335
Voorziening dubieuze debiteuren	-345	-405
Totaal handelsvorderingen	2.327	1.914

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

(€ duizenden)	2022	2021
Vorderingen < 30 dagen	2.242	1.883
Vorderingen 30-90 dagen	14	5
Vorderingen > 90 dagen	61	88
Totaal openstaande handelsvorderingen	2.317	1.976

Openstaande handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op de huurinkomsten die reeds gefactureerd werden voor januari en het eerste kwartaal van 2023.

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

(€ duizenden)	2022	2021
Terug te vorderen belastingen	0	0
Vordering op verbonden vennootschappen	166	136
Overige vorderingen	0	0
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	166	136

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

Overlopende rekeningen

(€ duizenden)

	2022	2021
Over te dragen financieringskosten	86	145
Verkregen opbrengsten: roerende voorheffing	13	24
Verkregen opbrengsten: te innen intresten IRS	77	0
Over te dragen kosten: overige	223	221
Totaal overlopende rekeningen	399	390

Toelichting 15. Eigen vermogen

Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal-	Totaal	Aantal	Totaal aantal
		beweging	uitstaand	gecreëerde	aandelen
		(€ duizenden)	(€ duizenden)	eenheden	eenheden
15.06.1987	Oprichting	74	74	3.000	3.000
30.06.1996	Kapitaalverhoging	3.607	3.682	145.526	148.526
30.06.1997	Opslorping	62	3.744	7.750	156.276
31.07.1997	Kapitaalverhoging	1.305	5.049	71.180	227.456
22.12.1997	Opslorping	1.529	6.578	68.899	296.355
06.11.1998	Opslorping	3.050	9.628	137.416	433.771
23.12.1998	Opslorping	874	10.502	101.360	535.131
23.12.1998	Kapitaalverhoging	23.675	34.178	1.073.232	1.608.363
23.12.1998	Kapitaalverhoging	33.837	68.015	1.723.485	3.331.848
31.03.1999	Kapitaalvermindering	-3.345	64.670	0	3.331.848
01.11.1999	Fusie GL Trust	13.758	78.428	645.778	3.977.626
01.11.1999	Kapitaalverhoging (Vastned)	21.319	99.747	882.051	4.859.677
25.11.1999	Kapitaalvermindering (aanzuivering verliezen)	-7.018	92.729	0	4.859.677
29.02.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Mechelen Bruul)	2.263	94.992	90.829	4.950.506
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng La Louvière)	544	95.536	21.834	4.972.340
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Louizalaan7)	1.306	96.842	52.402	5.024.742
20.09.2000	Fusie door overname Immorent, Nieuwe Antwerpse Luxe Buildings, Zeven Zeven en News Of The World	79	96.921	14.004	5.038.746
20.09.2000	Omzetting kapitaal in euro en afronding	79	97.000	0	5.038.746
08.05.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immobilière de l'Observatoire	3	97.003	7.273	5.046.019
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschappen GL Properties, Retail Development, Winvest, Immo 2000M, Avamij, Goorinvest, Tafar, Lemi, Framonia, Micol en Immo Shopping Tienen	209	97.212	26.701	5.072.720
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immo GL	1	97.213	5.805	5.078.525

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt € 97.213.233,32 op 31 december 2022 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

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

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

Deze toelating geldt voor een duur van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 28 april 2021, i.e. vanaf 7 mei 2021. Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf over zou beslissen. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

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

De raad van bestuur heeft in 2022 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging toegestane kapitaal.

Inkoop van eigen aandelen

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

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

De Vennootschap bezit op 31 december 2022 geen eigen aandelen.

Kapitaalverhoging

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

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

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

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

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

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

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

Uitgiftepremies

(€ duizenden)

Datum	Verrichting	2022	2021
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
Totaal uitgiftepremies		4.183	4.183

Reserves

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed

(€ duizenden)

Balans op 31 december 2020	138.239
Overboeking portefeuilresultaat boekjaar 2020 naar reserves	-21.975
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2021	-2.390
Balans op 31 december 2021	113.874
Overboeking portefeuilresultaat boekjaar 2021 naar reserves	-10.064
Balans op 31 december 2022	103.810

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de rubriek XVIII. 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve 'b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed'.

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

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de rubriek XVI 'Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen'. Bij de resultaatsbestemming van het daaropvolgende jaar worden deze gerealiseerde winsten of verliezen toegewezen aan de beschikbare reserves. In het jaar van de verkoop worden de historische reserves, die in het verleden werden verwerkt onder de rubriek 'b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed' overgeboekt naar de beschikbare reserves.

Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(€ duizenden)	2022	2021
Handelsschulden	37	52
Voorschotten ontvangen van huurders	23	125
Te ontvangen facturen	384	169
Op te stellen creditnota's	1	9
Andere kortlopende schulden	105	110
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	550	465

Handelsschulden en andere kortlopende schulden stijgen met € 85.000 in vergelijking met vorig boekjaar. Deze stijging wordt grotendeels verklaard door een stijging in de voorziening voor te ontvangen facturen (€ 215.000), deels gecompenseerd door een daling in de voorschotten ontvangen van huurders (€ -102.000). In het vierde kwartaal van 2022 werden verschillende werkzaamheden uitgevoerd waarvoor de factuur in boekjaar 2023 werd ontvangen.

Andere kortlopende verplichtingen

(€ duizenden)	2022	2021
Te betalen dividenden	25	25
Waarborgen geïnd als gevolg van faillissementen	0	0
Andere kortlopende verplichtingen	539	542
Totaal andere kortlopende verplichtingen	564	567

Andere kortlopende verplichtingen blijven in lijn met vorig boekjaar.

Overlopende rekeningen

(€ duizenden)	2022	2021
Toe te rekenen intrestkosten	374	341
Toe te rekenen onroerende voorheffing	14	24
Toe te rekenen leegstandskosten	58	73
Vooruitgefactureerde huur	2.462	2.211
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	307	393
Totaal overlopende rekeningen	3.215	3.042

Overlopende rekeningen van het passief stijgen als gevolg van de stijgende huurinkomsten die reeds gefactureerd werden voor januari en het eerste kwartaal van 2023.

Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden

Bij de opdeling van de kortlopende en langlopende financiële schulden wordt een overzicht gegeven van de contractuele kasstromen verbonden aan de opgenomen kredietfaciliteiten. Het betreft bijgevolg niet-verdisconteerde bedragen en stemt overeen met de opgenomen kredietfaciliteiten bij de financiële instellingen. Daar er geen bijkomende kosten bovenop de rentevoet werd aangerekend is de effectieve interestvoet gelijk aan de aangerekende interestvoet. Hierdoor is de waarde opgenomen op de balans, dewelke volgens de discounted cashflow methode geboekt dient te worden, gelijk aan de nominale waarde, zoals opgenomen in deze toelichting van de jaarrekening.

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

(€ duizenden)	2022				2021			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	15.000	65.497	0	80.497	0	82.269	0	82.269
Totaal	15.000	65.497	0	80.497	0	82.269	0	82.269
Procentueel aandeel	19%	81%	0%	100%	0%	100%	0%	100%

Waarborgen inzake financiering

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

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

Op 31 december 2022 was voldaan aan de convenanten en werden er geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch werden er hypothecaire volmachten toegestaan. Indien Vastned Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, dan kunnen de financiële instellingen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Bij de opdeling van de kortlopende en langlopende financiële schulden wordt een overzicht gegeven van de contractuele kasstromen verbonden aan de opgenomen kredietfaciliteiten. Het betreft bijgevolg niet-verdisconteerde bedragen en stemt overeen met de opgenomen kredietfaciliteiten bij de financiële instellingen. Daar er geen bijkomende kosten bovenop de rentevoet werd aangerekend is de effectieve interestvoet gelijk aan de aangerekende interestvoet. Hierdoor is de waarde opgenomen op de balans, dewelke volgens de discounted cashflow methode geboekt dient te worden, gelijk aan de nominale waarde, zoals opgenomen in deze toelichting van de jaarrekening.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

	2022				2021			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	15.000	65.497	0	80.497	0	82.269	0	82.269
Niet-opgenomen kredietlijnen	10.000	34.503	0	44.503	10.000	32.731	0	42.731
Totaal	25.000	100.000	0	125.000	10.000	115.000	0	125.000
Procentueel aandeel	20%	80%	0%	100%	8%	92%	0%	100%

De bovenstaande tabel geeft een overzicht van de totale kredietfaciliteiten (€ 125,0 miljoen) waarover de Vennootschap beschikt. Vastned Belgium heeft ongebruikte kredietlijnen beschikbaar ter waarde van € 44,5 miljoen (€ 42,7 miljoen vorig boekjaar) om de schommelingen in de liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige duurzaamheidsinvesteringen. Deze ongebruikte kredietlijnen vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een voorwaardelijke schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn.

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

	2022					2021				
	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal		< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
Variabel	0	1.997	0	1.997	2%	0	3.269	0	3.269	4%
Vastrentend	15.000	63.500	0	78.500	98%	0	79.000	0	79.000	96%
Totaal	15.000	65.497	0	80.497	100%	0	82.269	0	82.269	100%

Bij de opdeling van het variabele of vastrentende karakter van de opgenomen kredieten wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredietlijnen. In deze tabel wordt, voor de bepaling van het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten, rekening gehouden met de indekkingsinstrumenten.

Looptijdanalyse van de financiële verplichtingen die een derivaat zijn

	2022				2021			
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Toekomstige kosten derivaten	0	0	0	0	625	968	0	1.593
Toekomstige opbrengsten derivaten	1.300	694	0	1.994	0	0	0	0

Toelichting 18. Financiële Instrumenten

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

(€ duizenden)

2022

2021

Financiële instrumenten op actief

Vaste Activa

	Cat.	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële vaste activa	C	2	3.720	3.720	1.417	1.417
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	2	2	3	3

Vlottende activa

Financiële vlottende activa	C	2	154	154	0	0
Handelsvorderingen	A	2	2.327	2.327	1.914	1.914
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	166	166	136	136
Kas en kasequivalenten	B	1	150	150	208	208

Financiële instrumenten op passief

Langlopende verplichtingen

Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	66.031	67.054	82.943	82.555
• Kredietinstellingen	A	2	65.497	66.520	82.269	81.882
• Financiële leasing	A	2	534	534	674	673
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	1.203	1.203
Andere langlopende verplichtingen	A	2	123	123	179	179

Kortlopende verplichtingen

Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	15.184	15.315	169	169
• Kredietinstellingen	A	2	15.000	15.131	0	0
• Financiële leasing	A	2	184	184	169	169
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	550	550	465	465
Andere langlopende verplichtingen	A	2	564	564	567	567

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

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

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

- niveau 1: officieel genoteerde (niet-aangepaste) marktprijzen voor identieke activa of verplichtingen in een actieve markt.

- niveau 2: de reële waarde van financiële instrumenten die niet verhandeld worden op een actieve markt wordt bepaald aan de hand van waardebepalingstechnieken. Deze technieken maken zoveel mogelijk gebruik van waarneembare marktgegevens, wanneer beschikbaar, en steunen zo weinig mogelijk op entiteitspecifieke schattingen.
- niveau 3: financiële instrumenten waarvan de reële waarde wordt bepaald met waarderingstechnieken.

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

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

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

Reële waarde van de financiële derivaten

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

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

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

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

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

Beheer van de financiële risico's

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

Financieringsrisico

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

Ten aanzien van de langetermijnfinancieringen wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen bedraagt 1,6 jaar op 31 december 2022 ten opzichte van 2,5 jaar op 31 december 2021. Daarnaast werden de financieringsovereenkomsten afgesloten met vier (4) verschillende Europese financiële instellingen.

Liquiditeitsrisico

Vastned Belgium heeft op 31 december 2022 voor € 44,5 miljoen aan ongebruikte kredietlijnen ter beschikking. Deze ongebruikte / niet-opgenomen kredietlijnen laten de Vennootschap toe op schommelingen in de liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige duurzaamheidsinvesteringen.

Daarnaast dient de Vennootschap rekening te houden met een aantal convenanten die door de financiële instellingen worden opgelegd. De convenanten werden reeds besproken in '*Toelichting 17 Langlopende en kortlopende financiële schulden*'. De Vennootschap voldoet op 31 december 2022 aan alle vooropgestelde convenanten, waardoor de Vennootschap in het komende jaar nog steeds gebruik kan maken van de kredietfaciliteiten.

Renterisico

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Op 31 december 2022 bestaat 64% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps of door vaste rentevoeten. De resterende 36% heeft een variabele rentevoet.

Verder streeft de Vennootschap naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata met een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen bedraagt 1,6 jaar op 31 december 2022.

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

Mutatieoverzicht van de schulden als gevolg van financieringsactiviteiten

(€ duizenden)	01.01.2022		Wijzigingen in reële waarde 31.12.2022		
	Herclassificatie	Kasstromen			
Kortlopende financiële schulden – Kredietinstellingen	0	15.000	0	0	15.000
Langlopende financiële schulden – Kredietinstellingen	82.269	-15.000	-1.772	0	65.497
Leaseverplichtingen conform IFRS 16	843	0	-190	65	718
Te betalen dividenden	25	0	0	0	25
Derivaten	1.203	0	0	-1.203	0
Totale schulden uit financieringsactiviteiten	84.340	0	-1.962	-1.138	81.240

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

Toelichting 19. Berekening schuldgraad

De schuldgraad op 31 december 2022 bedraagt 26,1%.

(€ duizenden)	Toel.	2022	2021
Langlopende financiële schulden	18	66.030	82.943
Andere langlopende verplichtingen		123	179
Kortlopende financiële schulden	18	15.184	169
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	550	465
Andere kortlopende verplichtingen	17	564	567
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		82.451	84.323
Totaal activa van de balans		317.968	317.551
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op actief		-2.199	0
Totale activa voor schuldgraadberekening		315.769	317.551
Schuldgraad		26,1%	26,6%

Toelichting 20. Verbonden partijen

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

Schulden aan verbonden ondernemingen

Op 31 december 2022 heeft Vastned Belgium geen schulden aan verbonden ondernemingen.

Bestuurders en leden van het Executive Committee

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

(€ duizenden)	2022	2021
Bestuurders	65	65
Directieleden	427	500
Totaal	492	565

De vergoeding van de leden van het Executive Committee omvat een basisvergoeding (een vaste vergoeding die jaarlijks geïndexeerd wordt overeenkomstig de managementovereenkomsten) en een variabele vergoeding (op basis van vooropgestelde kwantitatieve en kwalitatieve criteria). Voor de Operational Managing Director worden de volgende kosten ten laste van de Vennootschap genomen: pensioenplan (IPT-plan met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen), hospitalisatieverzekering, arbeidsongeschiktheidsverzekering en een bedrijfsvoertuig. Deze kosten bedroegen € 38.000 voor boekjaar 2022.

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

Toelichting 21. Lijst van de dochterondernemingen

Naam Vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelangen (€ duizenden)	
				2022	2021
<i>EuroInvest Retail Properties NV</i>	<i>Generaal Lemanstraat 74 2600 Berchem</i>	<i>BE 0479.506.731</i>	<i>100%</i>	0	0
Totaal minderheidsbelangen				0	0

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

De onderstaande tabel wordt exclusief BTW opgemaakt terwijl de bezoldigingen van de commissaris, zoals opgenomen in 'Toelichting 5 Algemene kosten', de kostprijs inclusief BTW omvat.

(€ duizenden)	2022	2021
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	71	73
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	0	0
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	28	1
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is	0	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	99	73

Toelichting 23. Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2022 heeft de Vennootschap een voorwaardelijke verplichting inzake stabiliteitsproblemen voor haar winkelpand te Mechelen. Op basis van de contractuele aansprakelijkheid met de huurders, die niet onder de burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering valt, is de Vennootschap een eventuele schadevergoeding verschuldigd aan haar huurders. De aansprakelijkheid van de Vennootschap is op heden niet vastgesteld noch is het bedrag van de geleden schade momenteel bekend. Om deze reden werd geen voorziening aangelegd op 31 december 2022.

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

Toelichting 24. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen materiële gebeurtenissen na balansdatum.

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	3,0		
Deeltijds	1002	2,0		
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	4,6		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	4.301		
Deeltijds	1012	2.689		
Totaal	1013	6.990		
Personeelskosten				
Voltijds	1021	218.372		
Deeltijds	1022	132.458		
Totaal	1023	350.831		
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	6.336		

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	4,6		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	7.808		
Personeelskosten	1023	300.499		
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	7.055		

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	3	2	4,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	3	2	4,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	1		1,0
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203	1		1,0
Vrouwen	121	2	2	3,6
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211		1	0,8
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1	1	1,8
universitair onderwijs	1213	1		1,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	3	2	4,6
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	2,0	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	394	
Kosten voor de vennootschap	152	8.875	

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN**

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

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

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoeslag

Afdanking

Andere redenen

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

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

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	
Aantal gevolgde opleidingsuren	
Nettokosten voor de vennootschap	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	
Aantal gevolgde opleidingsuren	
Nettokosten voor de vennootschap	

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	
Aantal gevolgde opleidingsuren	
Nettokosten voor de vennootschap	

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	1	5811	4
5802	20	5812	228
5803	333	5813	3.686
58031	333	58131	3.686
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

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



VASTNED BELGIUM

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Waardering vastgoedbeleggingen

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

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

b. Belangrijke ontwikkelingen in 2022¹

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gebeurtenissen 2022

Duurzaamheid

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

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

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

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

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

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

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

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

Verhuuractiviteiten

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

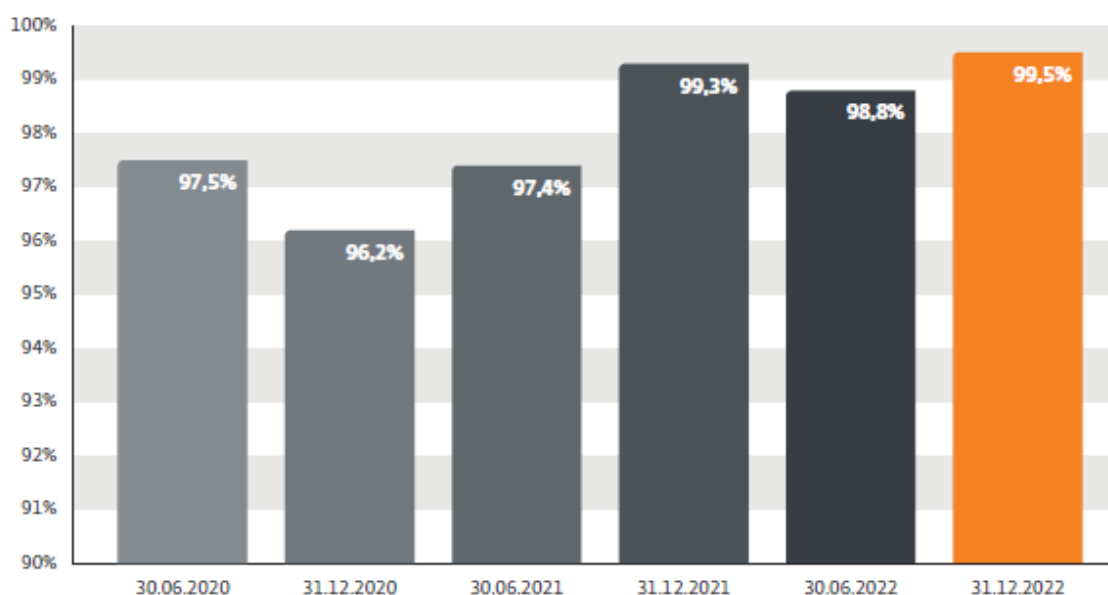
In totaal werden er zeven (7) handelshuurovereenkomsten afgesloten met nieuwe huurders, vier (4) huurhervattingen met bestaande huurders, vier (4) overeenkomsten met residentiële huurders en vijf (5) popup huurovereenkomsten.

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

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

Bezettingsgraad

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



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

Resultaten²

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

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

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

² Tussen haakjes vergelijkbare cijfers voor boekjaar 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het maatschappelijk kapitaal onderging tijdens het boekjaar 2022 geen wijzigingen.

d. Verdere commentaar op de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening.

De geconsolideerde jaarrekening

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

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

De enkelvoudige jaarrekening

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

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

e. Vooruitzichten voor 2023

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

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

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

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

f. Relevante inlichtingen openbare overnamebieding

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

g. Melding van 30 % participaties

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

2. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

(€ duizenden)	2022
Nettoresultaat	14.491
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	
• Boekjaar	2.303
• Realisatie vastgoed	0
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-3.403
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de andere reserves ³	-257
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	13.134
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-1.707
Vergoeding van het kapitaal	11.427

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

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

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

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

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

3. INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

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

4. ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN – BIJKANTOREN

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

5. BIJKANTOREN

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

³ Dit bedrag omvat de herwaardering van de perimetervenootschappen.

6. CORPORATE GOVERNANCE

a. Algemeen

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

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

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

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

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

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

b. Bestuursorganen

Raad van bestuur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auditcomité

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

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

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

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

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

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

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

Executive Committee

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

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

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

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

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

Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

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

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

Belangenconflicten

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

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

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

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

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

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

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

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

Tegenstrijdig belang in hoofde van een verbonden partij

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

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

Remuneratiebeleid

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

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

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

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

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

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

Basisvergoeding 2022

Bestuurders

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

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

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

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

Leden van het Executive Committee

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 aan een bedrijfswagen, aanvullende hospitalisatieverzekering, een iPad, een computer en een mobiele telefoon (+ abonnement). De individuele componenten zijn niet materieel, waardoor deze niet afzonderlijk worden toegelicht.

Evolutie van de remuneratie

De evolutie van de remuneratie wordt als volgt samengevat:

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

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

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

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

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

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

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).

Ratio hoogste en laagste vergoeding

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

Voor de berekening is gebruik gemaakt van de volgende assumpties:

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

Basisvergoeding 2023

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

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

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

Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

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

d. Aandeelhouders

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

Aandeelhouders	Aantal aandelen	Percentage
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 waarschijnlijkheid dat het zich zal voordoen en de verwachte impact van het negatieve effect. In overeenstemming met artikel 16 van de Prospectusverordening worden de meest materiële risico's in elke categorie als eerste vermeld.

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

Marktomstandigheden en externe economische factoren

A. Inflatierisico

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

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

B. Economische risico's

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

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

⁸ Inclusief met betrekking tot het proces van financiële verslaggeving

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

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

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

Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille

A. Concentratierisico

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

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

B. Waardering van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Vastned Belgium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke 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 6,05% naar 7,05% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed op 31 december 2022 dalen met € -44,3 miljoen of -14,2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,2% tot 30,3%.

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

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

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

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

C. Kwaliteit en type huurders

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

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

D. Groei en kwaliteit van de vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Financiële risico's

A. Renterisico

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding met één derde vreemd vermogen op korte termijn (met variabele rente) en twee derde vreemd vermogen op lange termijn (met vaste rente). Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata.

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

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

B. Toegang tot financiële middelen

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

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

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

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

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

Op 31 december 2022 is voldaan aan de verschillende convenanten en zijn er geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch werden er hypothecaire volmachten toegestaan. Indien Vastned Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, dan kunnen de financiële instellingen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

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

Wettelijke en regelgevende risico's

A. Risico's verbonden aan het GVV-statuut

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

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

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

Duurzaamheidsrisico's

A. ESG-communicatie

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

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

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

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

Financiële verslaggevingsrisico's

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

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

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

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

f. Andere betrokken partijen

Commissaris

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

Vastgoeddeskundigen

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

Onafhankelijke controlefuncties

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

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

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

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

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

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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

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

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

Onafhankelijke compliancefunctie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bepaling 7.6 over de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

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

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

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

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

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

Bepaling 7.12 over het terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie

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

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

Bepaling 8.7 over het relationship agreement met belangrijke of controlerende aandeelhouders

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

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

7. FINANCIËLE DERIVATEN

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

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

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

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

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

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

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

8. INKOOP VAN EIGEN AANDELEN

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

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

De Vennootschap bezit op 31 december 2022 geen eigen aandelen.

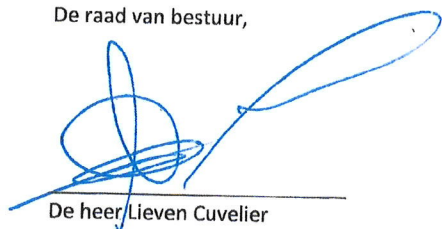
9. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING

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


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

Opgemaakt te Berchem - Antwerpen op 15 maart 2023

De raad van bestuur,



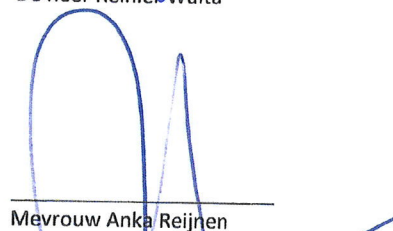
De heer Lieven Cuvelier



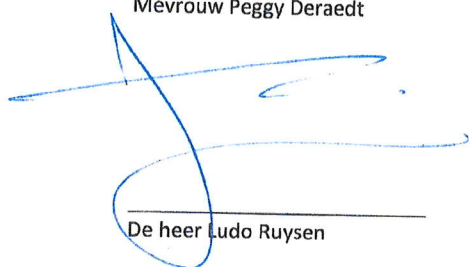
De heer Reinier Walta



Mevrouw Peggy Deraedt



Mevrouw Anka Reijnen



De heer Ludo Ruysen

