



**Enkelvoudige jaarrekening**

**31 december 2023**

# 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 .....	18
Toelichting 3. Vastgoedresultaat .....	20
Toelichting 4. Vastgoedkosten .....	22
Toelichting 5. Algemene kosten .....	26
Toelichting 6. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen .....	27
Toelichting 7. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen .....	28
Toelichting 8. Ander portefeuilleresultaat .....	28
Toelichting 9. Financieel resultaat .....	29
Toelichting 10. Belastingen op het resultaat.....	30
Toelichting 11. Aantal aandelen en resultaat per aandeel.....	31
Toelichting 12. Vaste activa .....	34
Toelichting 13. Financiële activa .....	38
Toelichting 14. Vlottende activa .....	39
Toelichting 15. Eigen vermogen .....	41
Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen .....	44
Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden .....	45
Toelichting 18. Financiële Instrumenten .....	49
Toelichting 19. Berekening schuldgraad .....	52
Toelichting 20. Verbonden partijen .....	53
Toelichting 21. Lijst van de dochterondernemingen.....	53
Toelichting 22. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten .....	54
Toelichting 23. Voorwaardelijke verplichtingen.....	54
Toelichting 24. Gebeurtenissen na balansdatum.....	54

## Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(€ duizenden)		Toel.	2023	2022
I.	Huurinkomsten	3	18.570	17.442
III.	Met verhuur verbonden kosten	3	-64	24
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>			<b>18.506</b>	<b>17.466</b>
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	1.300	1.140
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	-1.300	-1.140
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		408	68
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>18.914</b>	<b>17.534</b>
IX.	Technische kosten	4	-381	-506
X.	Commerciële kosten	4	-226	-213
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	4	-39	-51
XII.	Beheerskosten van het vastgoed	4	-998	-885
XIII.	Andere vastgoedkosten	4	-82	-69
<b>Vastgoedkosten</b>			<b>-1.726</b>	<b>-1.724</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>17.188</b>	<b>15.810</b>
XIV.	Algemene kosten	5	-1.059	-1.133
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten		19	21
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>			<b>16.148</b>	<b>14.698</b>
XVI.	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	6	5	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	-1.348	-2.396
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	8	87	93
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>			<b>14.892</b>	<b>12.395</b>
XX.	Financiële opbrengsten	9	18	18
XXI.	Netto interestkosten	9	-1.838	-1.575
XXII.	Andere financiële kosten	9	-4	-3
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva <sup>1</sup>	9	-1.737	3.660
<b>Financieel resultaat</b>			<b>-3.561</b>	<b>2.100</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>			<b>11.331</b>	<b>14.495</b>
XXIV.	Vennootschapsbelasting	10	-42	-4
<b>Belastingen</b>			<b>-42</b>	<b>-4</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>			<b>11.289</b>	<b>14.491</b>

### Toelichting:

EPRA resultaat	11	14.282	13.134
Portefeilleresultaat	6-7-8	-1.256	-2.303
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-1.737	3.660

<sup>1</sup> Omvat zowel de herwaardering van de toegelaten afdekkingsinstrumenten als de herwaardering van de perimetervenootschappen.

RESULTAAT PER AANDEEL	Toel.	2023	2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	11	2,22	2,85
Verwaterd nettoresultaat (€)	11	2,22	2,85
EPRA resultaat (€)	11	2,81	2,59

## Enkelvoudig globaalresultaat

(€ duizenden)	2023	2022
<b>I. Nettoresultaat</b>	<b>11.289</b>	<b>14.491</b>
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
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>11.289</b>	<b>14.491</b>

## Resultaatverwerking

(€ duizenden)	2023	2022
<b>Nettoresultaat</b>	<b>11.289</b>	<b>14.491</b>
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Boekjaar</li> <li>Realisatie vastgoed</li> </ul>	1.260	2.303
	-5	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	1.890	-3.403
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de andere reserves <sup>2</sup>	-152	-257
<b>Te bestemmen resultaat van het boekjaar</b>	<b>14.282</b>	<b>13.134</b>
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-2.601	-1.707
<b>Vergoeding van het kapitaal</b>	<b>11.681</b>	<b>11.427</b>

<sup>2</sup> 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

<b>ACTIVA</b> (€ duizenden)		<b>Toel.</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>I.</b>	<b>Vaste activa</b>		<b>309.638</b>	<b>314.771</b>
B.	Immateriële vaste activa		45	91
C.	Vastgoedbeleggingen	12	307.249	310.487
D.	Andere materiële vaste activa	12	488	471
E.	Financiële vaste activa	13	1.854	3.720
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa		2	2
<b>II.</b>	<b>Vlottende activa</b>		<b>5.937</b>	<b>3.196</b>
A.	Activa bestemd voor verkoop		1.774	0
B.	Financiële vlottende activa	14	470	154
D.	Handelsvorderingen	14	2.215	2.327
E.	Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	14	654	166
F.	Kas en kasequivalenten		426	150
G.	Overlopende rekeningen		398	399
<b>TOTAAL ACTIVA</b>			<b>315.575</b>	<b>317.967</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> (€ duizenden)		<b>Toel.</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Eigen vermogen</b>			<b>231.894</b>	<b>232.032</b>
A.	Kapitaal	15	97.213	97.213
B.	Uitgiftepremies	15	4.183	4.183
C.	Reserves		119.209	116.145
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		11.289	14.491
<b>Verplichtingen</b>			<b>83.681</b>	<b>85.935</b>
<b>I.</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>78.524</b>	<b>66.153</b>
B.	Langlopende financiële schulden	17	78.190	66.030
a.	<i>Kredietinstellingen</i>		77.800	65.497
b.	<i>Financiële leasing</i>		390	533
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	18	188	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		146	123
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>5.157</b>	<b>19.782</b>
A.	Voorzieningen		269	269
B.	Kortlopende financiële schulden	17	191	15.184
a.	<i>Kredietinstellingen</i>		0	15.000
b.	<i>Financiële leasing</i>		191	184
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16	796	550
E.	Andere kortlopende verplichtingen	16	580	564
F.	Overlopende rekeningen	16	3.321	3.215
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			<b>315.575</b>	<b>317.967</b>

**SCHULDGRAAD**

Schuldgraad (max. 65%)

EPRA LTV

31.12.2023	31.12.2022
25,4%	26,1%
25,9%	26,4%

**NETTOWAARDE PER AANDEEL (in €)**

Nettowaarde (reële waarde)

Nettowaarde (investeringswaarde)

EPRA NRV

EPRA NTA

EPRA NDV

31.12.2023	31.12.2022
45,66	45,69
47,17	47,22
47,23	46,78
45,71	45,24
45,66	45,69

## 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>									
<b>Balans op 31 december 2021</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>113.874</b>	<b>-1.635</b>	<b>8.033</b>	<b>2.954</b>	<b>123.226</b>	<b>4.092</b>	<b>228.714</b>
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 perimetervenootschappen					-30		-30	30	0
- Toewijzing overgedragen resultaat						1.823	1.823	-1.823	0
Dividend boekjaar 2021								-11.173	-11.173
<b>Balans op 31 december 2022</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>103.810</b>	<b>-807</b>	<b>8.365</b>	<b>4.777</b>	<b>116.145</b>	<b>14.491</b>	<b>232.032</b>
Globaalresultaat 2023								11.289	11.289
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2022:</u>									
- Overboeking van 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	
- Verkopen 2021: impact gerealiseerd resultaat									
- Herwaardering perimetervenootschappen					257		257	-257	
- Toewijzing overgedragen resultaat						1.707	1.707	-1.707	
<u>Overige mutaties impact reserves:</u>									
- Verkopen 2023: impact reserves			615		-615				
Dividend boekjaar 2022								-11.427	-11.427
<b>Balans op 31 december 2023</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>102.122</b>	<b>2.596</b>	<b>8.007</b>	<b>6.484</b>	<b>119.209</b>	<b>11.289</b>	<b>231.894</b>

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			
(€ duizenden)									
<b>Balans op 31 december 2021</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>103.810</b>	<b>-807</b>	<b>8.365</b>	<b>4.777</b>	<b>116.145</b>	<b>11.173</b>	<b>228.714</b>
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	
- Toewijzing overgedragen resultaat						1.707	1.707	-1.707	
<b>Balans op 31 december 2022</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>101.507</b>	<b>2.596</b>	<b>8.622</b>	<b>6.484</b>	<b>119.209</b>	<b>11.427</b>	<b>232.032</b>
Dividend boekjaar 2022								-11.427	-11.427
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2023 m.u.v. dividend:</u>									
- Resultaat 2023								11.289	11.289
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			-1.260				-1.260	1.260	
- Overboeking van variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten				-1.890			-1.890	1.890	
- Verkopen 2023 : impact gerealiseerd resultaat					5		5	-5	
- Herwaardering perimetervenootschappen					152		152	-152	
- Toewijzing overgedragen resultaat						2.601	2.601	-2.601	
<u>Overige mutaties impact reserves :</u>									
- Verkopen 2023 : impact reserves			615		-615				
<b>Balans op 31 december 2023</b>	<b>97.213</b>	<b>1.183</b>	<b>100.862</b>	<b>706</b>	<b>8.164</b>	<b>9.085</b>	<b>118.817</b>	<b>11.681</b>	<b>231.894</b>

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.	2023	2022
<b>KAS &amp; KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>150</b>	<b>207</b>
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>			
<b>Operationeel resultaat</b>			
		<b>14.580</b>	<b>13.187</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-1.674</b>	<b>-1.506</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>		<b>-1.780</b>	<b>3.655</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>			
Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		170	311
Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	6	-5	0
Spreiding van huurkortingen en -voordelen toegekend aan huurders	8	87	93
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	1.334	2.229
Ander portefeuilleresultaat	8	-87	-93
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9	-152	-257
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	9	1.891	-3.403
Overige niet-kasstroomverrichtingen		-5	0
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>			
<b>Beweging van activa</b>			
Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	1
Handelsvorderingen		111	-413
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-512	-30
Overlopende rekeningen		207	-89
<b>Beweging van verplichtingen</b>			
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		287	85
Andere kortlopende verplichtingen		16	-3
Overlopende rekeningen		-200	212
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa	12	-120	-9
Buitengebruikstelling in materiële vaste activa		9	0
Investing in bestaande vastgoedbeleggingen	12	-176	-45
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		-54	4
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	6	350	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Terugbetaling van leningen	18	-17.997	-4.773
Opname van leningen	18	15.300	3.000
Terugbetaling van leaseverplichtingen	18	-209	-192
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		20	-56
Betaling van dividenden	11	-11.427	-11.173
<b>KAS &amp; KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>426</b>	<b>150</b>

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 2023, eindigend op 31 december 2023, werd op 11 maart 2024 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 24 april 2024.

#### 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.

#### Verklaring van overeenstemming

De enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium wordt opgesteld in overeenstemming met de ‘*International Financial Reporting Standards*’ (IFRS), zoals uitgevaardigd door de ‘*International Accounting Standards Board*’ (IASB) en aanvaard door de Europese Unie tot en met 31 december 2023. De toepassing van de IFRS-standaarden werd eveneens geïmplementeerd in de GVV-wetgeving.

#### *Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing vanaf 1 januari 2023*

Volgende (aangepaste) standaarden en interpretaties zijn voor Vastned Belgium van toepassing vanaf 1 januari 2023, maar hebben geen materiële invloed op de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap:

- 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 de grondslagen voor financiële verslaggeving aangepast in overeenstemming met deze standaard.

- IAS 8 (Aanpassing) *‘Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen’* (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassingen introduceren een nieuwe definitie van schattingen. Schattingen worden gedefinieerd als ‘monetaire bedragen in de jaarrekening waarover onzekerheid bestaat omtrent de waardering’. De aanpassingen verduidelijken wat schattingswijzigingen zijn en hoe deze verschillen van wijzigingen in de grondslagen voor financiële verslaggeving en correcties van fouten. Deze verduidelijken tevens hoe entiteiten waarderingstechnieken en input gebruiken om schattingen te maken. Deze aanpassing heeft geen invloed 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 aanpassing heeft geen invloed op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.
- IAS 12 (Aanpassing) *‘Internationale belastinghervorming – Pillar 2 Modelregels’* (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassing heeft geen invloed op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.
- IFRS 17 *‘Verzekeringscontracten’* (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassing is niet van toepassing op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.
- IFRS 17 (Aanpassing) *‘Verzekeringscontracten: Initiële Toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende Informatie’* (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassing is niet van toepassing op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.

#### *Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2023*

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

- IAS 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 vereffing van de schuld uit te stellen;
  - Dat een recht tot uitstel moet bestaan op het einde van het boekjaar;
  - Dat de classificatie van de schuld niet geïmpacteerd wordt door de kans dat een entiteit haar recht tot uitstel zal gebruiken;
  - 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; en
  - Dat een onderneming bijkomende toelichtingen moet verstrekken.

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

- IAS 7 (Aanpassing) *‘Kasstroomoverzicht’* en IFRS 7 (Aanpassing) *‘Financiële Instrumenten: Toelichtingen’* (ingangsdatum 1 januari 2024). Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.
- IFRS 16 (Aanpassing) *‘Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback’* (ingangsdatum 1 januari 2024). Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium.
- IAS 21 (Aanpassing) *‘De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid’* (ingangsdatum 1 januari 2025). Deze aanpassing zal geen 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 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 bijgestuurd. 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 *'Toelichting 12 Vaste activa: vastgoedbeleggingen'*. 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 2023 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.

### **Huurleningen en -voordelen**

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

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

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

### 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 reële waarde 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.

### 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.

### Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperioden verschuldigde en verrekenbare belastingen. 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.

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.

### Vastgoedbeleggingen

#### 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 waarover de openbare GVV directe of indirecte controle verwerft, wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofde van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving, tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met de openbare GVV (op beslissing van de raad van bestuur).

Wanneer vastgoed wordt verworven via een inbreng in natura worden de externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen afgetrokken van het eigen vermogen. De ingebrachte panden worden bij initiële opname gewaardeerd aan de inbrengwaarde.

#### 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 waarderingdatum.

De reële waarde wordt trimestrieel gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen 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.

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](http://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 vastgoeddeskundigen<sup>3</sup> en de BE-REIT vereniging<sup>4</sup> 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 blijven<sup>5</sup>.

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'.

<sup>3</sup> Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrugge (de Crombrugge & Partners).

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> 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'.

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'*.

#### Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces

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.

#### Vervreemding van een vastgoedbelegging

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.

## **Financiële instrumenten**

### Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel opgenomen aan transactieprijs, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode, na aftrek van bijzondere waardeverminderingen. Iedere verslagperiode wordt het bedrag van de waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van de handelsvorderingen en de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen verdisconteerd aan de oorspronkelijke effectieve rentevoet van de handelsvorderingen. Deze bijzondere waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening verwerkt.

### 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.

### Intrestdragende leningen

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

### 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

Een eigen-vermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Vennootschap, na aftrek van alle verplichtingen. De eigenvermogensinstrumenten omvatten de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen, worden afgetrokken van het eigen vermogen.

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.

### Afgeleide financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten of derivaten worden initieel opgenomen tegen reële waarde op de datum waarop een derivatencontract wordt afgesloten en worden vervolgens op elke verslagdatum geherwaardeerd naar hun reële waarde. De resulterende winst of het resulterende verlies wordt onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen, tenzij het derivaat formeel is toegewezen als een afdekkingsinstrument dat in aanmerking komt voor hedge accounting. De Vennootschap heeft op heden geen afdekkingsinstrumenten die geclassificeerd worden als afdekkingstransacties, waardoor wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk opgenomen worden in de winst- en verliesrekening.



Een derivaat met een positieve reële waarde wordt opgenomen als financieel vast of vlottende actief afhankelijk van de resterende looptijd, terwijl een derivaat met een negatieve reële waarde wordt opgenomen als andere langlopende of kortlopende financiële verplichting afhankelijk van de resterende looptijd. 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.

## Toelichting 2. Gesegmenteerde informatie

De gesegmenteerde informatie is voorgesteld rekening houdend met de informatie die intern gebruikt wordt teneinde beslissingen te nemen. De 'chief operating decision makers' zijn de effectieve leiders van de Vennootschap. De operationele segmenten zijn bepaald daar zij op langere termijn blijf geven van soortgelijke financiële prestaties waarbij ze vergelijkbare economische kenmerken vertonen op basis van geschatte huurwaarde, investeringspotentieel en restwaarde.

Vastned Belgium maakt gebruik van de geografische regio voor de rapportering per segment. Deze segmenteringsbasis geeft de drie (3) geografische markten weer waarbinnen de Groep 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, Brugge). Dit is te verklaren door het feit dat de Chief Operating Decision Maker geen beslissingen neemt op basis van informatie van deze afzonderlijke steden.

De categorie 'corporate' omvat alle niet aan een segment toewijsbare opbrengsten of kosten die op het niveau van de Vennootschap worden gedragen.

### Winst- en verliesrekening per segment

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING (€ duizenden)	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Corporate		Totaal	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Huurinkomsten	13.656	12.673	2.003	1.944	2.911	2.825	0	0	18.570	17.442
Met verhuur verbonden kosten	-57	34	-7	-10	0	0	0	0	-64	24
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>13.599</b>	<b>12.707</b>	<b>1.996</b>	<b>1.934</b>	<b>2.911</b>	<b>2.825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.506</b>	<b>17.466</b>
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	371	76	37	-9	0	0	0	0	408	67
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>13.970</b>	<b>12.783</b>	<b>2.033</b>	<b>1.925</b>	<b>2.911</b>	<b>2.825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.914</b>	<b>17.533</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>12.666</b>	<b>11.613</b>	<b>1.813</b>	<b>1.652</b>	<b>2.709</b>	<b>2.544</b>	<b>-1.040</b>	<b>-1.111</b>	<b>16.148</b>	<b>14.698</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	5	0	0	0	0	0	5	0
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-866	-1.317	-274	-691	-208	-388	0	0	-1.348	-2.396
Ander portefeuilleresultaat	152	92	79	-60	-144	61	0	0	87	93
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>11.952</b>	<b>10.388</b>	<b>1.623</b>	<b>901</b>	<b>2.357</b>	<b>2.217</b>	<b>-1.040</b>	<b>-1.111</b>	<b>14.892</b>	<b>12.395</b>
Financieel resultaat	-9	-8	-1	-2	0	0	-3.551	2.110	-3.561	2.100
Belastingen	0	0	0	0	0	0	-42	-4	-42	-4
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>11.943</b>	<b>10.380</b>	<b>1.622</b>	<b>899</b>	<b>2.357</b>	<b>2.217</b>	<b>-4.633</b>	<b>995</b>	<b>11.289</b>	<b>14.491</b>

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

- Huurinkomsten stijgen in alle segmenten als gevolg van de indexatie van de huur van bestaande huurcontracten.
- Met verhuur verbonden kosten hebben betrekking op de waardevermindering voor potentiële verliezen op uitstaande vorderingen. De stijging is het sterkst in Vlaanderen en heeft betrekking op een openstaande vordering van een huurder die momenteel op rand van falings staat. Vorig boekjaar werd een deel van de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande vorderingen teruggenomen.
- Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven hebben voornamelijk betrekking op de huurderiving die is vergoed in verband met de schade die werd opgelopen door de stabiliteitsproblemen voor het winkelpand gelegen te Mechelen, Bruul 42-44.
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen dalen in alle segmenten. In 2023 zijn volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de markttrendementen gestegen als gevolg van de huidige onzekere marktomstandigheden. Dit resulteerde in een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille die deels gecompenseerd werd door de indexatie van huurovereenkomsten en het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurgprijzen.
- De financiële resultaten worden, met uitzondering van de lease interesten, toegewezen aan het corporate segment aangezien Vastned Belgium leningen heeft afgesloten voor de volledige portefeuille en niet voor individuele winkelpanden. De daling van het financieel resultaat is gecombineerd effect van de stijging van de netto-intrestkosten als gevolg van de stijgende rentevoeten en de daling van de positieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden.

#### Kerncijfers per segment<sup>6</sup>

##### GEOGRAFISCHE SEGMENTERING

(€ duizenden)

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Reële waarde van het vastgoed	223.864	225.748	24.924	26.108	58.461	58.631	307.249	310.487
• Waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	130	45	8	0	38	0	176	45
• Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	345	0	0	0	345	0
• Investeringswaarde van vastgoed	229.458	231.390	25.546	26.760	59.922	60.097	314.926	318.247
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	55.589	56.359	10.728	10.879	8.848	8.848	75.165	76.086
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	100,0%	100,0%	99,0%	96,1%	100,0%	100,0%	99,9%	99,5%

In boekjaar 2023 heeft Vastned Belgium één (1) winkelpand gelegen in Mons (Bergen) verkocht. In boekjaar 2022 werden er geen vastgoedbeleggingen verkocht. Daarnaast heeft de Vennootschap in het huidige boekjaar voor € 0,2 miljoen geïnvesteerd in bestaande panden, voornamelijk met betrekking tot duurzaamheid.

De vastgoedportefeuille in Vlaanderen en Brussel is volledig verhuurd, terwijl er nog een zeer beperkte leegstand is in Wallonië op 31 december 2023. Op het einde van het boekjaar heeft de Vennootschap een aantal pop-up overeenkomsten afgesloten voor Galerie Jardin d'Harscamp om de aantrekkelijkheid van de galerij te bevorderen. Deze ruimtes zijn in het begin van 2024 opnieuw leegstaand. De Vennootschap bekijkt momenteel de herontwikkelingsmogelijkheden van dit winkelcomplex.

<sup>6</sup> Inclusief de IFRS 16 gebruiksrechten en exclusief de activa bestemd voor verkoop.

### Toelichting 3. Vastgoedresultaat

#### Huurinkomsten

(€ duizenden)	2023	2022
Huur	19.311	18.235
Variabele leasevergoedingen	8	42
Huurkortingen	-752	-841
Vergoeding voor vroegtijdige verbroken huurcontracten	3	6
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>18.570</b>	<b>17.442</b>

De huurinkomsten bevatten huren<sup>7</sup> 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 2023 bedragen de huurinkomsten € 18,6 miljoen, een stijging van € 1,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 17,4 miljoen). Als gevolg van de indexatie van de huur van de bestaande huurcontracten stijgen de huurinkomsten met € 1,4 miljoen in boekjaar 2023. Daarnaast zorgde de spreiding van de huurkortingen en -voordelen (tot de eerste opzegmogelijkheid), op basis van IFRS, voor een verdere stijging van de huurinkomsten met € 0,1 miljoen. Tot slot stijgt de bezettingsgraad in vergelijking met vorig boekjaar, hetgeen een positieve impact van € 0,1 miljoen heeft op de huurinkomsten.

Deze stijging werd deels gedempt door handelshuurhernieuwingen (aan lagere voorwaarden) die in het voorgaande boekjaar werden afgesloten, waardoor de huurinkomsten met € -0,3 miljoen dalen. Daarenboven werd in boekjaar 2023 een voorziening van € -0,1 miljoen aangelegd voor 'op te stellen creditnota's' in het kader van een lopende handelshuurhernieuwingprocedure.

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 2023 werd een immaterieel bedrag aan variabele vergoedingen gefactureerd.

De huurinkomsten van de Vennootschap zijn verspreid over 92 verschillende huurders<sup>8</sup>, hetgeen de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert en het debiteurenrisico beperkt. De tien belangrijkste huurders genereren 51% van de huurinkomsten (analoog aan 2022) en bestaan uit vooraanstaande bedrijven in hun sector en die een onderdeel zijn van internationale concerns. De belangrijkste huurder (Hennes & Mauritz – hierna 'H&M') vertegenwoordigt 19,2% van de huurinkomsten (19,5% in 2022). Op 31 december 2023 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M 18,0% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap (17,8% in 2022).

#### 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 opzegmogelijkheid<sup>9</sup> na afloop van de lopende driejaarlijkse periode. Bijgevolg worden er geen huurinkomsten weergegeven voor een periode van meer dan drie (3) jaar, tenzij deze huurinkomsten betrekking hebben op huurovereenkomsten die in de loop van 2024 ingaan of wanneer de huurder geen wettelijke opzegmogelijkheid bezit.

<sup>7</sup> Handelshuurovereenkomsten worden op basis van IFRS 16 aanzien als 'operationele leaseovereenkomsten'.

<sup>8</sup> Exclusief activa bestemd voor verkoop.

<sup>9</sup> 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)	2023	2022
<b>Toekomstige minimum huurinkomsten:</b>		
Binnen één jaar	18.781	17.564
Tussen één jaar en twee jaar	13.373	12.231
Tussen twee jaar en drie jaar	6.307	6.168
Tussen drie jaar en vier jaar	954	335
Tussen vier jaar en vijf jaar	39	0
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>39.454</b>	<b>36.298</b>

De toekomstige minimum huurinkomsten, rekening houdende met de eerste opzegmogelijkheid, zijn gestegen met € 3,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze stijging is het gecombineerd effect van het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 7,4 miljoen), het vertrek of faling van huurders in 2023 (€ -1,0 miljoen) en het cyclische effect van de opzegmogelijkheid (€ -3,2 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 2,4 jaar ten opzichte van 2,3 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 € 109,5 miljoen (€ 100,6 miljoen op 31 december 2022). De stijging van € 8,9 miljoen is het gecombineerd effect van het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 25,4 miljoen), het vertrek of faling van huurders in 2023 (€ -5,0 miljoen) en het cyclische effect van de opzegmogelijkheid (€ -11,5 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt dan 6,9 jaar ten opzichte van 6,8 jaar op het einde van vorig boekjaar.

#### Met verhuur verbonden kosten

(€ duizenden)	2023	2022
Ontvangen / (te betalen) huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-1	-1
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-123	-91
Terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen	60	116
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-64</b>	<b>24</b>

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 stijgen de met verhuur verbonden kosten met € 0,1 miljoen. Deze stijging is voornamelijk toe te wijzen aan de openstaande vorderingen voor een huurder die momenteel op rand van faling staat. Vorig boekjaar werd een deel van de voorziening van de verwachte kredietverliezen verwerkt volgens IFRS 9 'Financiële instrumenten' teruggenomen.

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

(€ duizenden)	2023	2022
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	33	25
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.267	1.115
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>1.300</b>	<b>1.140</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-33	-25
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.267	-1.115
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>-1.300</b>	<b>-1.140</b>
<b>Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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)	2023	2022
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-107</b>	<b>-97</b>
Verzekeringspremies	-114	-103
Recuperatie verzekeringspremies	7	6
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>-274</b>	<b>-409</b>
Groot onderhoud	-274	-409
Vergoeding van schadegevallen door verzekering	0	0
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-381</b>	<b>-506</b>

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 dalen met €- 0,1 miljoen in boekjaar 2023, aangezien er vorig boekjaar studies werden uitgevoerd voor de herontwikkeling van bestaande gebouwen.

## Commerciële kosten

(€ duizenden)	2023	2022
Makelaarscommissies	-36	-112
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-190	-101
<b>Totaal commerciële kosten</b>	<b>-226</b>	<b>-213</b>

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 2023, minder beroep gedaan op makelaars voor de verhuring van leegstaande units.

De erelonen van advocaten en juridische kosten stijgen als gevolg van de afhandeling van het juridische dossier met betrekking tot de stabiliteitsproblemen op de Bruul te Mechelen. Daarnaast werden in het huidige boekjaar de huurcontracten kritisch onder de loep genomen en in overeenstemming gebracht met de gewijzigde wet- en regelgeving.

## Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

(€ duizenden)	2023	2022
Leegstandslasten van het boekjaar	-13	-19
Onroerende voorheffing leegstand	-37	-32
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	11	0
<b>Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-39</b>	<b>-51</b>

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 2023 werden er verschillende terugbetalingen ontvangen van bezwaarschriften die in voorgaande jaren werden ingediend.

## Beheerskosten van het vastgoed

(€ duizenden)	2023	2022
Vastgoeddeskundigen	-141	-144
Personeelsbeloningen	-220	-148
<i>Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)</i>	-130	-91
<i>Sociale zekerheid</i>	-34	-20
<i>Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding</i>	-4	-4
<i>Overige personeelskosten</i>	-52	-33
Bezoldiging leden Executive Committee	-138	-208
Bezoldiging bestuurders	-40	-33
Advies- en controlekosten	-237	-188
<i>Advocaten</i>	-3	-17
<i>Externe dienstverstrekkers</i>	-164	-153
<i>Consultants</i>	-70	-18
Autokosten	-31	-22
Huisvestingskosten	-56	-50
Kantoorkosten	-116	-97
<i>Informatica</i>	-87	-63
<i>Overige kantoorkosten</i>	-29	-34
Doorrekening beheersvergoedingen	23	23
Overige beheerskosten	-42	-18
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-998</b>	<b>-885</b>

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de kosten van het personeel dat zich met het beheer van de portefeuille en de verhuringen als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

Advies- en controlekosten stijgen ten opzichte van vorig boekjaar als gevolg van extra advieswerk met betrekking tot duurzaamheid.

Het aantal werknemers verbonden aan het beheer van het patrimonium bedraagt 2,0 voltijds equivalenten voor boekjaar 2023 en 2022. 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. De stijging in de personeelskosten ten opzichte van vorig boekjaar wordt verklaard door de tijdelijke afwezigheid van een werknemer in boekjaar 2022. Deze stijging gecompenseerd door een daling in de bezoldiging van de leden van het Executive Committee, aangezien het Executive Committee tot en met april 2022 uit twee (2) bezoldigde leden bestond.

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 verliesrekening in het jaar waarin ze verschuldigd zijn.

In boekjaar 2023 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 2023 bevestigd dat het tekort om het minimumrendement 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:
  - Operational Managing Director: 50% van de jaarlijkse bezoldiging wordt 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.

### Anderen vastgoedkosten

<i>(€ duizenden)</i>	2023	2022
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-37	-40
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-22	-19
Overige kosten/opbrengsten	-23	-10
<b>Totaal andere vastgoedkosten</b>	<b>-82</b>	<b>-69</b>

Anderen 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.

Overige kosten/opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op een afwaardering van de zonnepanelen. Vorig boekjaar was er als gevolg van de hogere energieprijzen slechts een beperkte afwaardering.

## Toelichting 5. Algemene kosten

(€ duizenden)	2023	2022
Belasting ICB	-74	-73
Ereloon commissaris <sup>10</sup>	-106	-121
Personeelsbeloningen	-252	-211
<i>Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)</i>	-162	-143
<i>Sociale zekerheid</i>	-41	-32
<i>Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding</i>	-6	-5
<i>Overige personeelskosten</i>	-43	-31
Bezoldiging leden Executive Committee	-138	-205
Bezoldiging bestuurders	-40	-33
Advies- en controlekosten	-200	-269
<i>Advocaten</i>	-3	-41
<i>Externe dienstverstrekkers</i>	-2	-2
<i>Consultants</i>	-195	-226
Autokosten	-23	-18
Huisvestingskosten	-42	-41
Kantoorkosten	-87	-79
<i>Informatica</i>	-65	-51
<i>Overige kantoorkosten</i>	-22	-28
Doorrekening kosten	3	3
Taksen en wettelijke kosten	-100	-86
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-1.059</b>	<b>-1.133</b>

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.

Advies- en controlekosten dalen met € -0,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. In 2022 werd een uitzonderlijke kost geregistreerd voor een mogelijke delisting van Vastned Belgium. Deze daling werd deels gecompenseerd door extra advieswerk in het kader van duurzaamheid.

De bezoldiging van de leden van het Executive Committee dalen ten opzichte van vorig boekjaar, aangezien het Executive Committee tot en met april 2022 uit twee (2) bezoldigde leden bestond.

Het aantal werknemers verbonden aan het beheer van de Vennootschap bedraagt 2,6 voltijds equivalenten voor boekjaar 2023 en 2022. 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-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

<sup>10</sup> 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 2023 heeft de Vennootschap € 6.000 gestort aan de verzekeringsmaatschappij voor de werknemers die verbonden zijn aan het beheer van de Vennootschap. De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2023 bevestigd dat het tekort om het minimumrendement 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:
  - Operational Managing Director: 50% van de jaarlijkse bezoldiging wordt 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)

	2023	2022
<b>Boekwaarde (reële waarde) van de verkochte vastgoedbeleggingen</b>	<b>345</b>	<b>0</b>
Verkoopprijs	350	0
Verkoopkosten	0	0
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>350</b>	<b>0</b>
<b>Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

In 2023 heeft Vastned Belgium één (1) niet-strategisch winkelpand van 151 m<sup>2</sup> gedesinvesteerd. Het betreft een winkelpand gelegen op de Grand Rue 19 te Mons (Bergen). Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 0,4 miljoen, waarop Vastned Belgium een beperkte meerwaarde heeft gerealiseerd.

Deze desinvestering past volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om zich te focussen op de topsteden in België.

Bij de verkoop van een vastgoedbelegging worden de variaties in de reële waarde, die in het verleden in de onbeschikbare reserves werden opgenomen, in het jaar van verkoop overgeboekt naar de beschikbare reserves. Deze overboeking bedraagt € 0,6 miljoen voor boekjaar 2023 (zie lijn 'Verkopen 2023: impact reserves' op pagina 7 en 8).

## Toelichting 7. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	2023	2022
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	4.830	4.061
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-6.178	-6.457
<b>Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-1.348</b>	<b>-2.396</b>

De totale variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn negatief ten belopen van € -1,3 miljoen of -0,4% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van het voorgaande boekjaar<sup>11</sup>.

In 2023 zijn volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de markttrendementen gestegen als gevolg van de huidige onzekere marktomstandigheden. Dit resulteerde in een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille die deels gecompenseerd werd door de indexatie van huurovereenkomsten en het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurgprijzen.

In boekjaar 2022 daalde de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € -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 markttrendementen van een aantal vastgoedbeleggingen door de sterk veranderende economische omgeving.

We verwijzen naar 'Toelichting 12 Vaste Activa' voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen onder IFRS 13.

## Toelichting 8. Ander portefeuilleresultaat

(€ duizenden)	2023	2022
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	87	93
<b>Totaal ander portefeuilleresultaat</b>	<b>87</b>	<b>93</b>

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € 0,1 miljoen in boekjaar 2023 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 opzeggmogelijkheid van de contracten..

<sup>11</sup> Uitgedrukt op like-for-like basis en exclusief de activa bestemd voor verkoop.

## Toelichting 9. Financieel resultaat

(€ duizenden)	2023	2022
Financiële opbrengsten	18	18
Netto-intrestkosten	-1.838	-1.575
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intrestopbrengsten uit IRS-contracten</li> </ul>	1.361	77
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intrestkosten uit IRS-contracten</li> </ul>	-2	-468
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intrestkosten met vaste intrestvoet</li> </ul>	-152	-152
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intrestkosten met variabele intrestvoet</li> </ul>	-3.032	-1.017
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overige intrestkosten</li> </ul>	-13	-15
Andere financiële kosten	-3	-3
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.891	3.403
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (perimetervennootschappen)	153	257
<b>Totaal financieel resultaat</b>	<b>-3.561</b>	<b>2.100</b>

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

In het huidige boekjaar heeft de Vennootschap, als gevolg van de stijgende rentevoeten, een financiële opbrengst verwerkt op de IRS-contracten die de Vennootschap heeft afgesloten. Deze opbrengst wordt gepresenteerd onder de netto-intrestkosten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

De daling van de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten is een gevolg van een daling van de positieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. Deze daling bedraagt € -1,9 miljoen, terwijl vorig boekjaar de rentevoeten op de financiële markten begonnen te stijgen en de, op dat moment, negatieve marktwaarde zelfs de omslag maakte van een negatieve naar een positieve marktwaarde van de interest rate swaps. Zoals hierboven aangehaald heeft de Vennootschap een blend & extend uitgevoerd voor IRS-contracten ter waarde van € 30,0 miljoen. De positieve marktwaarde van deze IRS-contracten werd als gevolg van deze blend & extend gerecycleerd in de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,22% inclusief bankmarges voor 2023, ten opzichte van 1,85% in vorig boekjaar.

### **Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn**

(€ duizenden)	2023	2022
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-676	-1.390
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.162	-185
<b>Totaal netto interestkosten</b>	<b>-1.838</b>	<b>-1.575</b>

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. Aangezien alle financiële schulden op vervaldatum kwamen op 31 juli 2024, zijn de interestkosten voor de periode van 1 augustus 2023 tem 31 december 2023 gepresenteerd 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 1,74% inclusief bankmarges voor 2023 (1,85% voor 2022), en 2,69% inclusief bankmarges voor de kortlopende financiële schulden (1,97% voor 2022).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor boekjaar 2024 bedraagt circa € 3,1 miljoen (€ 1,5 miljoen in 2023).

Voor boekjaar 2023 heeft een (hypothetische) stijging of daling van de rentetarieven met 1% een effect van € 0,1 miljoen op het EPRA resultaat.

### **Toelichting 10. Belastingen op het resultaat**

(€ duizenden)

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	-40	-20
Vennootschapsbelasting voorgaande periodes	-2	16
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-42</b>	<b>-4</b>

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.

De vennootschapsbelasting stijgt ten opzichte van vorig boekjaar als gevolg van een fiscale wijziging waardoor de abonnementsstaks (ICB-tax) slechts 20% aftrekbaar is vanaf boekjaar 2023 (voorheen was deze abonnementsstaks nog voor 100% aftrekbaar).

## Toelichting 11. Aantal aandelen en resultaat per aandeel

### Bewegingen van het aantal aandelen

	2023	2022
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)

	2023	2022
<b>Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>11.289</b>	<b>14.491</b>
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	156	144
• Waardeverminderingen	122	91
• Terugneming van waardeverminderingen	-60	-116
• Andere niet-monetaire bestanddelen <sup>12</sup>	1.651	-3.753
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-5	0
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.348	2.396
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>14.501</b>	<b>13.253</b>
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed <sup>13</sup>	-633	0
<b>Netto-minderwaarde bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)</b>	<b>-633</b>	<b>0</b>
<b>Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht</b>	<b>13.868</b>	<b>13.253</b>
<b>Verplichte uitkering: 80%</b>	<b>11.094</b>	<b>10.602</b>
Netto vermindering schuldenlast	-2.549	-1.872
<b>Nettobedrag minimaal uit te keren</b>	<b>8.545</b>	<b>8.730</b>
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	14.286	13.134

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 (deelname in perimetrovereenkomsten).

<sup>12</sup> Deze post omvat eveneens de variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetrovereenkomsten. De reële waarde van een deelneming in perimetrovereenkomsten wordt bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetrovereenkomsten. Dit betreft een niet-kasstroomverrichting en wordt bijgevolg gecorrigeerd.

<sup>13</sup> Deze post omvat de (historische) minderwaarde ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten van de verkoop van het pand te Mons (Bergen).

Vastned Belgium verwerkt de deelneming in perimetervenootschappen, 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, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium NV, bedraagt € 14,3 miljoen in 2023 ten opzichte van € 13,1 miljoen in 2022. Op basis van de GVV-wetgeving is Vastned Belgium verplicht om een dividend uit te keren van € 8,5 miljoen. De raad van bestuur van Vastned Belgium stelt een brutodividend van € 2,30 per aandeel voor. Dit komt neer op een totale dividendum uitkering van € 11,7 miljoen.

### Berekening van het resultaat per aandeel

in € per aandeel	2023	2022
Gewoon nettoresultaat	2,22	2,85
Verwaterd nettoresultaat	2,22	2,85
EPRA Resultaat (enkelvoudig)	2,85	2,59

### Voorgesteld dividend per aandeel

Vastned Belgium stelt voor het boekjaar 2023 een brutodividend van € 2,30 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 € 30,80 per aandeel op 31 december 2023, overeen met een brutodividendrendement van 7,5%.

Het voorgestelde dividend zal op 24 april 2024 voorgelegd worden aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De dividendum uitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2023	2022
Dividend per aandeel (in €)	2,30	2,25
Vergoeding van het kapitaal (€ duizenden)	11.681	11.427
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	84%	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)	2023	2022
<b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling</b>		
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	102.122	103.810
Reserve voor het saldo van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	2.596	-807
Andere reserves	8.007	8.365
<b>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</b>		
Portefeuilleresultaat	-1.256	-2.303
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva <sup>14</sup>	-1.737	3.660
<b>Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is</b>	<b>211.128</b>	<b>214.121</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Geplande dividenduitkering	11.681	11.427
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividend per aandeel (in €)	2,30	2,25
<b>Eigen vermogen na dividenduitkering</b>	<b>220.213</b>	<b>220.605</b>
<b>Overblijvende reserve na uitkering</b>	<b>9.085</b>	<b>6.484</b>

Aangezien de Vennootschap niet het volledige EPRA resultaat zal uitkeren, zullen de reserves na uitkering van het dividend met € 2,6 miljoen toenemen.

<sup>14</sup> Omvat zowel de herwaardering van de toegelaten afdekkingsinstrumenten als 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 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 perimetervenootschappen wordt bepaald door het herwaarderden van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervenootschappen.

## Toelichting 12. Vaste activa

### Vastgoedbeleggingen

#### Investerings- en herwaarderings tabel

(€ duizenden)

	2023				2022			
	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
<b>Balans op 1 januari</b>	<b>225.748</b>	<b>26.108</b>	<b>58.630</b>	<b>310.487</b>	<b>226.992</b>	<b>26.791</b>	<b>59.018</b>	<b>312.801</b>
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	130	8	38	176	45	0	0	45
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop	-1.190	-584	0	-1.774	0	0	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-345	0	-345	0	0	0	0
IFRS 16 gebruiksrechten	41	12	0	53	28	8	0	36
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-866	-275	-208	-1.348	-1.317	-691	-388	-2.396
<b>Balans op 31 december</b>	<b>223.863</b>	<b>24.924</b>	<b>58.461</b>	<b>307.249</b>	<b>225.748</b>	<b>26.108</b>	<b>58.630</b>	<b>310.487</b>
OVERIGE INFORMATIE								
Investeringswaarde van het vastgoed	229.458	25.546	59.922	314.926	231.390	26.760	60.097	318.247

Op 31 december 2023 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (incl. IFRS 16 gebruiksrechten) van Vastned Belgium € 307,3 miljoen (€ 310,5 miljoen op 31 december 2022).

Deze daling (€ -3,2 miljoen) is het gecombineerde effect van:

- Herclassificatie van vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop (€ -1,7 miljoen). Deze activa hebben betrekking op een solitaire baanwinkel gelegen op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst en parkings gelegen in Namen.
- Afname in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ -1,3 miljoen). Als gevolg van de renteverhogingen door de Europese Centrale Bank hebben de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de kapitalisatievoeten van verschillende winkelpanden verhoogd. Vastned Belgium kan de daling in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen deels tenietdoen door het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen.
- Desinvestering (€ -0,4 miljoen) van een niet-strategische retaillocatie te Mons (Bergen).
- Investerings (€ 0,2 miljoen) in de bestaande vastgoedbeleggingen.

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2023 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 314,9 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop. Het verschil van € 0,2 miljoen met de bovenstaande tabel is te verklaren door de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten.

Voor de verdere verklaring van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar 'Toelichting 7 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'. Op 31 december 2023 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.

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 waarderingen tot stand op basis van een bruto rendementsberekening, waarbij de bruto markthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderingen 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 waardebeoordeling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De rendementen beschreven in het vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en worden uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde bruto rendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2023 bedraagt 6,25% (6,10% op 31 december 2022).

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):

	31.12.2023				31.12.2022			
	Binnenstedelijk vastgoed		Baanwinkels & retailparken		Binnenstedelijk vastgoed		Baanwinkels & retailparken	
	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
<b>Gemiddelde brutomarkthuurl per m<sup>2</sup> (in €)</b>	<b>18 - 1.903</b>	<b>378</b>	<b>97 - 278</b>	<b>149</b>	<b>28 - 1.827</b>	<b>373</b>	<b>94 - 265</b>	<b>140</b>
✓ Vlaanderen	28 - 1.903	416	99 - 278	152	28 - 1.827	396	94 - 265	143
✓ Wallonië	18 - 1.312	303	97 - 231	137	65 - 1.252	338	99 - 215	130
✓ Brussel	87 - 801	310	N/A	N/A	84 - 799	329	N/A	N/A
<b>Gemiddeld brutorendement (in %)*</b>	<b>3,6% - 10,5%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,8% - 9,0%</b>	<b>7,2%</b>	<b>3,6% - 10,5%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,3% - 9,0%</b>	<b>7,1%</b>
✓ Vlaanderen	3,6% - 8,8%	6,2%	5,8% - 7,6%	6,9%	3,6% - 9,2%	5,9%	5,3% - 9,0%	6,7%
✓ Wallonië	6,3% - 10,5%	6,7%	6,9% - 9,0%	8,9%	5,5% - 10,5%	7,5%	7,1% - 8,9%	10,0%
✓ Brussel	5,1% - 8,7%	4,7%	N/A	N/A	4,4% - 8,3%	5,0%	N/A	N/A
<b>Gemiddeld nettorendement (in %)*</b>	<b>3,3% - 9,1%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,0% - 8,3%</b>	<b>6,5%</b>	<b>3,3% - 8,9%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,8% - 8,2%</b>	<b>6,5%</b>
✓ Vlaanderen	3,3% - 8,1%	5,7%	5,0% - 6,6%	6,2%	3,3% - 8,4%	5,4%	4,8% - 8,2%	6,1%
✓ Wallonië	5,4% - 9,1%	5,7%	6,4% - 8,3%	8,2%	4,7% - 8,9%	6,3%	6,5% - 8,1%	9,1%
✓ Brussel	4,7% - 8,1%	4,3%	N/A	N/A	4,0% - 7,5%	5,0%	N/A	N/A
<b>Geschatte huurwaarde (GHW): gemiddelde (€)</b>	<b>1.800 - 950.000</b>	<b>156.888</b>	<b>32.500 - 255.000</b>	<b>109.805</b>	<b>6.500 - 900.000</b>	<b>151.023</b>	<b>30.000 - 250.000</b>	<b>104.716</b>
✓ Vlaanderen	10.500 - 950.000	162.481	32.500 - 255.000	125.310	9.400 - 900.000	155.620	32.000 - 250.000	118.574
✓ Wallonië	1.800 - 175.000	61.135	32.500 - 103.000	65.677	6.500 - 175.000	64.389	30.000 - 103.000	60.975
✓ Brussel	42.000 - 650.000	279.955	N/A	N/A	42.000 - 650.000	267.000	N/A	N/A
<b>Lange termijn leegstandshypothese (maanden)</b>	<b>3 - 24</b>	<b>3 tot 24</b>	<b>3 - 24</b>	<b>3 tot 24</b>	<b>6 - 24</b>	<b>6 tot 24</b>	<b>3 - 18</b>	<b>3 tot 18</b>
✓ Vlaanderen	3 - 24	3 tot 24	3 - 24	3 tot 24	6 - 24	6 tot 24	3 - 18	3 tot 18
✓ Wallonië	3 - 24	3 tot 24	3 - 24	3 tot 24	6 - 24	6 tot 24	3 - 18	3 tot 18
✓ Brussel	3 - 24	3 tot 24	3 - 24	N/A	6 - 24	6 tot 24	3 - 18	3 tot 18
<b>Kapitalisatiefactor (yield)</b>	<b>3,5% - 8,5%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,9% - 7,5%</b>	<b>6,1%</b>	<b>3,5% - 8,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,5% - 7,5%</b>	<b>6,0%</b>
✓ Vlaanderen	3,5% - 6,5%	5,1%	5,9% - 6,8%	6,0%	3,5% - 6,5%	4,9%	5,5% - 6,8%	5,9%
✓ Wallonië	5,7% - 8,5%	6,3%	6,0% - 7,5%	6,7%	4,8% - 8,5%	5,8%	5,9% - 7,5%	6,7%
✓ Brussel	4,7% - 7,0%	5,1%	N/A	N/A	4,1% - 7,0%	4,8%	N/A	N/A

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Binnenstedelijk vastgoed	Baanwinkels & retailparken	Binnenstedelijk vastgoed	Baanwinkels & retailparken
<b>Totaal verhuurbare oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>	<b>35.158</b>	<b>40.007</b>	<b>35.309</b>	<b>40.777</b>
✓ Vlaanderen	22.781	32.808	22.781	33.578
✓ Wallonië	3.529	7.199	3.680	7.199
✓ Brussel	8.848	N/A	8.848	N/A
<b>Leegstandspercentage (%)*</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,0%</b>

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

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 6,250% naar 7,20% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -42,4 miljoen of -13,8%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,0% tot 29,3%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 6,20% naar gemiddeld 5,20%), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 58,6 miljoen of 19,1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -4,0% tot 21,4%.

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

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

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

#### Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

(€ duizenden)

	2023	2022
<b>Balans op 1 januari</b>	<b>471</b>	<b>545</b>
Aanschaffingen	122	9
IFRS 16 gebruiksrechten	5	14
Buitengebruikstellingen	-39	0
Afschrijvingen	-71	-97
<b>Balans op 31 december</b>	<b>488</b>	<b>471</b>

Andere materiële vaste activa hebben voornamelijk betrekking op de zonnepanelen (netto boekwaarde van € 280.000) die de Vennootschap in eigen beheer heeft geplaatst op de baanwinkels gelegen aan de Boomssteenweg 660-666 in Wilrijk en zonnepanelen die reeds eigendom zijn van Vastned Belgium en die begin 2024 geïnstalleerd werden. 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 9,42% (10,55% 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 waardeverminderingverlies.

Naast zonnepanelen bestaan de andere materiële vaste activa uit IFRS 16 gebruiksrechten voor het kantoor (€ 98.000), één (1) bedrijfswagen die werd aangekocht (€ 59.000), twee (2) bedrijfswagens waarvoor een leaseovereenkomst (€ 29.000) is afgesloten, de inrichting van het kantoorgebouw (€ 7.000) en IT-materiaal (€ 15.000).

### **Toelichting 13. Financiële activa**

(€ duizenden)

	2023	2022
Deelneming EuroInvest Retail Properties	1.826	1.675
Activa aan reële waarde via resultaat: toegelaten afdekkingsinstrumenten (Interest Rate Swaps)	28	2.045
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>1.854</b>	<b>3.720</b>

Financiële activa hebben enerzijds betrekking op de deelneming van de Vennootschap in de perimervennootschap 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 perimervennootschappen wordt bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimervennootschappen. De toename in de deelneming EuroInvest Retail Properties met € 0,2 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 Vennootschap 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 € 0,01 miljoen. In 2022 hadden de financiële vaste activa betrekking op de positieve marktwaarde van financiële afdekkingsinstrumenten. Een aantal van deze financiële afdekkingsinstrumenten vervallen in juli 2024, waardoor deze op 31 december 2023 gepresenteerd worden onder de financiële vlottende activa.

## Toelichting 14. Vlottende activa

### Activa bestemd voor verkoop

(€ duizenden)	2023	2022
Activa bestemd voor verkoop	1.774	0
<b>Totaal activa bestemd voor verkoop</b>	<b>1.774</b>	<b>0</b>

De activa bestemd voor verkoop bedragen € 1,7 miljoen en hebben betrekking op een winkelpand gelegen op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst en op 23 parkings gelegen te Namen.

In het vierde kwartaal van 2023 heeft de Vennootschap spontane biedingen ontvangen op deze vastgoedbeleggingen. Deze biedingen werden door de Vennootschap geaccepteerd, waardoor deze vastgoedbeleggingen op 31 december 2023 gepresenteerd worden als activa aangehouden voor verkoop. De verkoop zal gefinaliseerd worden in de loop van 2024.

Deze desinvesteringen passen volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om zich te focussen op de topwinkelsteden in België, met name Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.

### Financiële vlottende activa

(€ duizenden)	2023	2022
Activa aan reële waarde via resultaat: toegelaten afdekkingsinstrumenten (Interest Rate Swaps)	470	154
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>470</b>	<b>154</b>

De financiële vlottende activa bedragen € 0,4 miljoen en bestaan uit de positieve marktwaarde van de financiële afdekkingsinstrumenten die vervallen in juli 2024. Deze financiële afdekkingsinstrumenten, met een notioneel bedrag van € 30,0 miljoen, werden vorig boekjaar nog gepresenteerd onder de langlopende financiële verplichtingen.

### Handelsvorderingen

(€ duizenden)	2023	2022
Openstaande handelsvorderingen	2.200	2.317
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	26	16
Dubieuze debiteuren	397	339
Voorziening dubieuze debiteuren	-408	-345
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>2.215</b>	<b>2.327</b>

### Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

<i>(€ duizenden)</i>	2023	2022
Vorderingen < 30 dagen	2.121	2.242
Vorderingen 30-90 dagen	35	14
Vorderingen > 90 dagen	44	61
<b>Totaal openstaande handelsvorderingen</b>	<b>2.200</b>	<b>2.317</b>

Openstaande handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op de huurinkomsten die reeds gefactureerd werden voor januari of in het geval van kwartaalfacturatie het eerste kwartaal van 2024.

### Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>(€ duizenden)</i>	2023	2022
Vordering op verbonden vennootschappen	182	166
Overige vorderingen	472	0
<b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>654</b>	<b>166</b>

Vorderingen op verbonden vennootschappen hebben betrekking op vorderingen ten opzichte van de perimeter-vennootschap EuroInvest Retail Properties.

In 2023 heeft de Vennootschap het arrest in de beroepsprocedure ontvangen voor de rechtzaak met betrekking tot de schade die werd opgelopen door de stabiliteitsproblemen voor het winkelpand gelegen te Mechelen, Bruul 42-44. De Vennootschap werd, analoog als in eerste aanleg, niet aansprakelijk geacht voor de stabiliteitsproblematiek. Vastned Belgium diende vergoed te worden voor het herstellen van de schade die werd opgelopen aan de gebouwen en de daarbijhorende huurderiving. In januari 2024 heeft de Vennootschap het geld ontvangen.

### Overlopende rekeningen

<i>(€ duizenden)</i>	2023	2022
Over te dragen financieringskosten	31	86
Verkregen opbrengsten: roerende voorheffing	14	13
Verkregen opbrengsten: te innen intresten IRS	284	77
Over te dragen kosten: overige	69	223
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>398</b>	<b>399</b>



## 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 2023 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 2023 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 2023 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	2023	2022
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
<b>Totaal uitgiftepremies</b>		<b>4.183</b>	<b>4.183</b>

## Reserves

	2023	2022
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	102.122	103.810
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdeckingsboekhouding	2.596	-807
Andere reserves	8.007	8.365
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	6.484	4.777
<b>Totaal reserves</b>	<b>119.209</b>	<b>116.145</b>

De beweging in het reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed wordt als volgt toegelicht:

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

(€ duizenden)

<b>Balans op 31 december 2021</b>	<b>113.874</b>
Overboeking portefeuilleresultaat boekjaar 2021 naar reserves	-10.064
<b>Balans op 31 december 2022</b>	<b>103.810</b>
Overboeking portefeuilleresultaat boekjaar 2022 naar reserves	-2.303
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2023	615
<b>Balans op 31 december 2022</b>	<b>102.122</b>

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen van de onbeschikbare reserves naar de beschikbare reserves wordt niet tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de Vennootschap. Bovenstaande tabel houdt echter wel reeds rekening met deze overboeking.

Voor de totale beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2023 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

## Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen

### Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(€ duizenden)

	2023	2022
Handelsschulden	224	37
Voorschotten ontvangen van huurders	26	23
Te ontvangen facturen	286	384
Op te stellen creditnota's	129	1
Andere kortlopende schulden	131	105
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>796</b>	<b>550</b>

Handelsschulden en andere kortlopende schulden stijgen met € 0,3 miljoen in vergelijking met vorig boekjaar. Deze stijging wordt grotendeels verklaard door het gecombineerd effect van een stijging van € 0,2 miljoen in de handelsschulden, deels gecompenseerd door een daling van daling van € 0,1 miljoen van de te ontvangen facturen door een timingverschil waarbij er een hoger aantal niet vervallen facturen openstaan op jaareinde. Daarnaast stijgt ook de voorziening voor op te stellen creditnota's (€ 129.000) die werd aangelegd in het kader van een lopende handelshuurhervormingsprocedure.

### Andere kortlopende verplichtingen

(€ duizenden)	2023	2022
Te betalen dividenden	25	25
Andere kortlopende verplichtingen	555	539
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>580</b>	<b>564</b>

Andere kortlopende verplichtingen stijgen in vergelijking met vorig boekjaar als gevolg van de stijging van de vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders, zoals goedgekeurd op de algemene vergadering van aandeelhouders.

### Overlopende rekeningen

(€ duizenden)	2023	2022
Toe te rekenen intrestkosten	680	374
Toe te rekenen onroerende voorheffing	14	14
Toe te rekenen leegstandskosten	61	58
Vooruitgefactureerde huur	2.299	2.462
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	267	307
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>3.321</b>	<b>3.215</b>

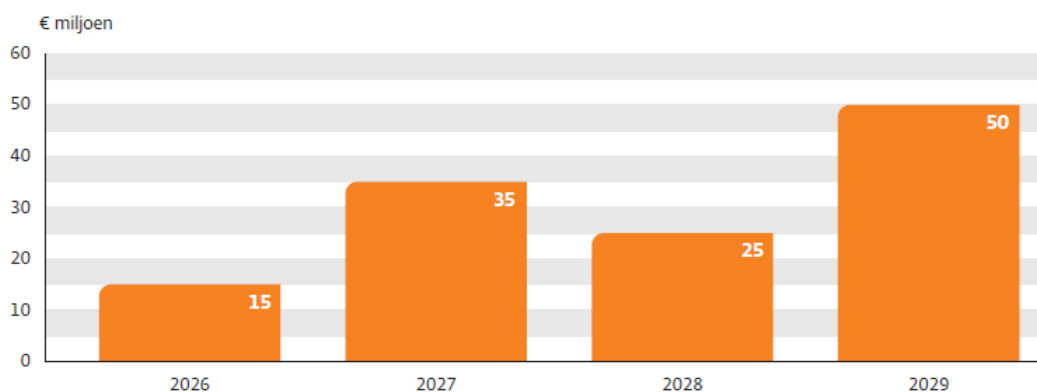
Overlopende rekeningen van het passief stijgen als gevolg van de stijgende rentevoeten. De vooruitgefactureerde huur heeft betrekking op de facturatie van de huur van januari of in het geval van kwartaalfacturatie het eerste kwartaal van 2024.

## Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden

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

Op 31 december 2023 zijn 100% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen langetermijnfinancieringen. Dit is een gevolg van de herfinanciering die voor jaareinde werd afgerond. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen bedraagt 4,0 jaar op 31 december 2023 ten opzichte van 1,6 jaar op 31 december 2022.

### Vervaldagenkalender kredietlijnen



De kredietlijnen van Vastned Belgium zijn gespreid over vier (4) Europese financiële instellingen. In bovenstaande tabel wordt reeds rekening gehouden met de kredietfaciliteit ter waarde van € 15,0 miljoen die ingaat op 31 januari 2024.

#### Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2023 beschikt de Vennootschap nog over € 32,2 miljoen ongebruikte kredietlijnen (€ 44,5 miljoen op 31 december 2022). Bij de bepaling van de beschikbare kredietlijnen werd geen rekening gehouden met de kredietfaciliteit ter waarde van € 15,0 miljoen die ingaat op 31 januari 2024.

#### Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

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 (gefixeerd door middel van renteswaps of 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 2023 bestaat 55% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps of door vaste rentevoeten. De resterende 45% heeft een variabele rentevoet.

Van de opgenomen kredieten op 31 december 2023 is 77% gefixeerd door middel van renteswaps of door een vaste rentevoet. De resterende 23% heeft een variabele rentevoet.

#### Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Ter bescherming van haar operationele resultaten tegen toekomstige renteschommelingen dekt Vastned Belgium de renteschommelingen gedeeltelijk in met interest rate swaps.

Naast de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen heeft de Vennootschap Interest Rate Swaps (IRS)-contracten afgesloten voor de indekking van het renterisico. Op 31 december 2023 heeft Vastned Belgium voor een notioneel bedrag van € 65,0 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 3,9 jaar (zie 'Toelichting 18 Financiële instrumenten' voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2023). Bij het afsluiten van deze IRS-contracten heeft de Vennootschap gebruik kunnen maken van de rentedalingen op jaareinde.

De totale gemiddelde rentevoet voor boekjaar 2023 bedraagt 2,22%, inclusief bankmarges. De gemiddelde rentevoet is in het huidige boekjaar licht gestegen ten opzichte van het vorige boekjaar (1,85%).

#### Convenanten

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;
- Verbod tot hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen;
- Gelijke behandeling van alle schuldeisers;
- Interest cover ratio: dit is de verhouding tussen het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten'). Deze ratio bedraagt 8,8 voor boekjaar 2023 (9,3 voor boekjaar 2022) en is significant beter dan de convenanten die vastgelegd zijn in de financieringsovereenkomsten tussen de Vennootschap en de kredietinstellingen;
- Schuldgraad: deze mag maximaal 60% bedragen. Als gevolg van de herfinanciering mag, vanaf boekjaar 2024, de schuldgraad (bij één financiële instelling) niet meer bedragen dan 50%. De schuldgraad van de Vennootschap bedraagt 25,3% op 31 december 2023 en is gedaald ten opzichte van 31 december 2022 (26,1%);
- Minimale waarde vastgoedportefeuille: deze dient minimaal € 250,0 miljoen euro te bedragen.

Op 31 december 2023 was voldaan aan de convenanten en werden er geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch werden er hypothecaire volmachten toegestaan. Indien Vastned Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, dan kunnen de financiële instellingen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

### Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

(€ duizenden)	2023				2022			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	0	77.800	0	<b>77.800</b>	15.000	65.497	0	<b>80.497</b>
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>77.800</b>	<b>0</b>	<b>77.800</b>	<b>15.000</b>	<b>65.497</b>	<b>0</b>	<b>80.497</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>19%</b>	<b>81%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

### Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

(€ duizenden)	2023				2022			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	0	77.800	0	<b>77.800</b>	15.000	65.497	0	<b>80.497</b>
Niet-opgenomen kredietlijnen	0	32.200	0	<b>32.200</b>	10.000	34.503	0	<b>44.503</b>
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>110.000</b>	<b>0</b>	<b>110.000</b>	<b>25.000</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>125.000</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>20%</b>	<b>80%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

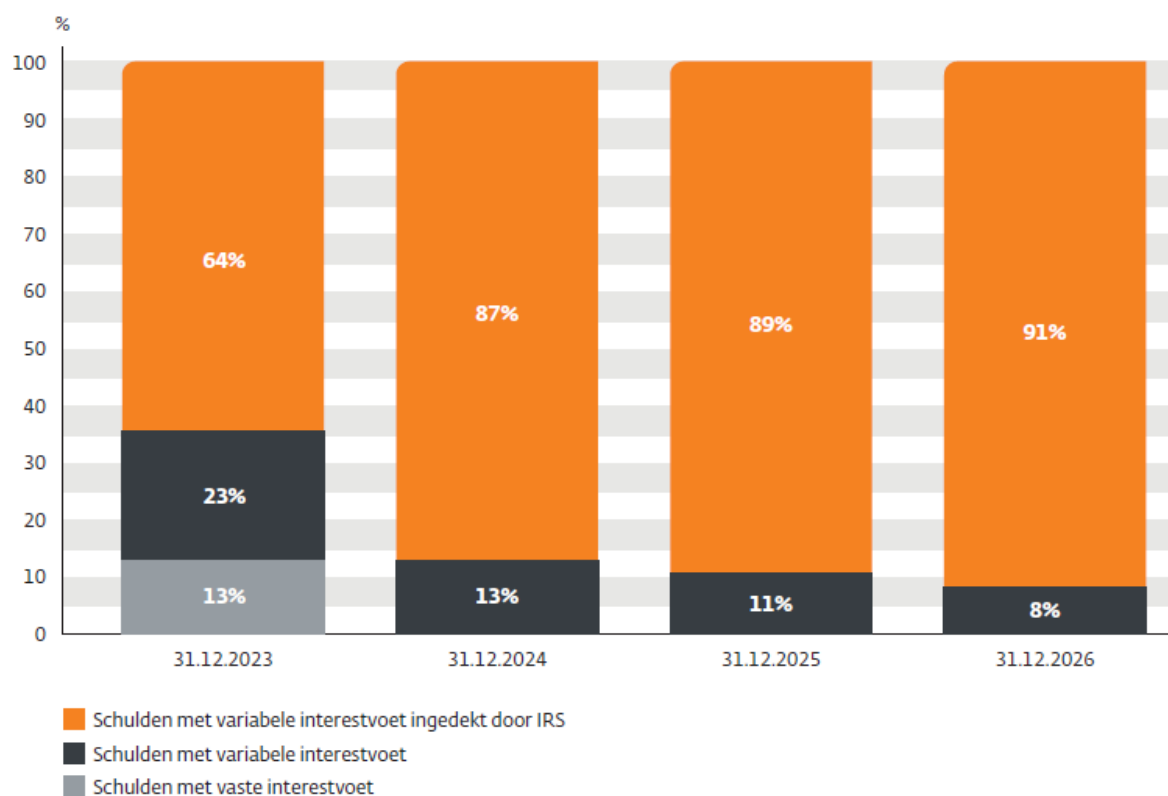
De bovenstaande tabel geeft een overzicht van de totale kredietfaciliteiten (€ 110,0 miljoen) waarover de Vennootschap beschikt op 31 december 2023. Vastned Belgium heeft ongebruikte kredietlijnen beschikbaar ter waarde van € 32,2 miljoen (€ 44,5 miljoen vorig boekjaar) om de schommelingen in de liquiditeitsbehoeften 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. Indien we rekening houden met de kredietlijn van € 15,0 miljoen die ingaat op 1 februari 2024, dan stijgt het bedrag van de ongebruikte kredietlijnen naar € 47,2 miljoen.

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

(€ duizenden)	2023					2022				
	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	17.800	0	<b>17.800</b>	23%	0	1.997	0	<b>1.997</b>	2%
Vastrentend	0	60.000	0	<b>60.000</b>	77%	15.000	63.500	0	<b>78.500</b>	98%
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>77.800</b>	<b>0</b>	<b>77.800</b>	<b>100%</b>	<b>15.000</b>	<b>65.497</b>	<b>0</b>	<b>80.497</b>	<b>100%</b>

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.

### Overzicht van het toekomstige niet gedekte variabele schulden-percentage



### Looptijdanalyse van de financiële verplichtingen die een derivaat zijn

(€ duizenden)

	2023				2022			
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Toekomstige kosten derivaten	-1.321	-4.904	-157	<b>-6.382</b>	625	986	0	<b>1.593</b>
Toekomstige opbrengsten derivaten	2.443	8.216	264	<b>10.923</b>	0	0	0	<b>0</b>



## 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)

2023

2022

### Financiële instrumenten op actief

#### Vaste Activa

	Cat.	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële vaste activa	C	2	1.854	1854	3.720	3.720
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	2	2	2	2

#### Vlottende activa

Financiële vlottende activa	C	2	470	470	154	154
Handelsvorderingen	A	2	2.215	2.215	2.327	2.327
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	654	654	166	166
Kas en kasequivalenten	B	1	426	426	150	150

### Financiële instrumenten op passief

#### Langlopende verplichtingen

Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	78.190	86.104	66.031	67.054
• Kredietinstellingen	A	2	77.800	85.714	65.497	66.520
• Financiële leasing	A	2	390	390	534	534
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	188	188	0	0
Andere langlopende verplichtingen	A	2	146	146	123	123

#### Kortlopende verplichtingen

Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	191	191	15.184	15.315
• Kredietinstellingen	A	2	0	0	15.000	15.131
• Financiële leasing	A	2	191	191	184	184
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	796	796	550	550
Andere langlopende verplichtingen	A	2	580	580	564	564

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;

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

### Reële waarde van de financiële derivaten

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

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2023	
	IRS	31-10-2023	31-01-2028	2,3030%	10.000	Nee	8
	IRS	31-10-2023	29-01-2027	2.2150%	5.000	Nee	20
<b>Financiële vaste activa</b>							<b>28</b>

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

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

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
	IRS	31-10-2017	0,9520%	15.000	Nee	154
<b>Financiële vlottende activa</b>						<b>154</b>

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2022
2	IRS	31-10-2019	0,6275%	15.000	Nee	601
3	IRS	31-10-2019	0,7375%	10.000	Nee	391
4	IRS	14-11-2019	0,7250%	5.000	Nee	197
5	IRS	31-07-2017	0,9550%	10.000	Nee	354
6	IRS	31-07-2017	1,0940%	15.000	Nee	502
<b>Financiële vlottende activa</b>						<b>2.045</b>

### 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 4,0 jaar op 31 december 2023 ten opzichte van 1,6 jaar op 31 december 2022. Daarnaast werden de financieringsovereenkomsten afgesloten met vier (4) verschillende Europese financiële instellingen.

### Liquiditeitsrisico

Vastned Belgium heeft op 31 december 2023 voor € 32,2 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. Bij de bepaling van de ongebruikte kredietlijnen is geen rekening gehouden met de kredietfaciliteit van € 15 miljoen die vanaf 1 februari 2024 in voege zal treden.

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 2023 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 2023 bestaat 55% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps of door vaste rentevoeten. De resterende 45% heeft een variabele rentevoet.

## Mutatieoverzicht van de schulden als gevolg van financieringsactiviteiten

(€ duizenden)	01.01.2023		31.12.2023	
	Herclassificatie	Kasstromen	Wijzigingen in reële waarde	
Kortlopende financiële schulden – Kredietinstellingen	15.000	0	-15.000	0
Langlopende financiële schulden – Kredietinstellingen	65.497	0	12.303	77.800
Leaseverplichtingen conform IFRS 16	718	0	-207	581
Te betalen dividenden	25	0	0	25
Derivaten	0	0	0	188
<b>Totale schulden uit financieringsactiviteiten</b>	<b>81.240</b>	<b>0</b>	<b>-17.904</b>	<b>78.594</b>

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

## Toelichting 19. Berekening schuldgraad

De schuldgraad op 31 december 2023 bedraagt 25,4%.

(€ duizenden)	Toel.	2023	2022
Langlopende financiële schulden	18	78.190	66.030
Andere langlopende verplichtingen		146	123
Kortlopende financiële schulden	18	191	15.184
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	796	550
Andere kortlopende verplichtingen	17	580	564
<b>Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening</b>		<b>79.903</b>	<b>82.451</b>
<b>Totaal activa van de balans</b>		<b>315.575</b>	<b>317.968</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op actief		-498	-2.199
<b>Totale activa voor schuldgraadberekening</b>		<b>315.077</b>	<b>315.769</b>
<b>Schuldgraad</b>		<b>25,4%</b>	<b>26,1%</b>

## Toelichting 20. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar perimeter-vennootschappen (zie *toelichting 21*), haar bestuurders en leden van het Executive Committee. Er vonden geen transacties met verbonden partijen plaats die buiten de normale marktvoorwaarden vielen.

### Transactie met de meerderheidsaandeelhouder

De transacties met de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V. beperkt zicht tot een doorrekening van de jaarlijkse fee voor een ERP-pakket dat op groepsniveau werd aangekocht.

### Schulden aan verbonden ondernemingen

Op 31 december 2023 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)

	2023	2022
Bestuurders	80	65
Directieleden	294	427
<b>Totaal</b>	<b>374</b>	<b>492</b>

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 € 20.800 voor boekjaar 2023.

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)	
				2023	2022
<i>EuroInvest Retail Properties NV</i>	<i>Generaal Lemanstraat 74 2600 Berchem</i>	<i>BE 0479.506.731</i>	<i>100%</i>	0	0
<b>Totaal minderheidsbelangen</b>				<b>0</b>	<b>0</b>

## **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)

Excl BTW

2023

2022

Bezoldiging van de commissaris

79

71

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

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

0

0

0

0

0

28

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**

**79**

**99**

## **Toelichting 23. Voorwaardelijke verplichtingen**

Vastned Belgium heeft op 31 december 2023 geen voorwaardelijke verplichtingen.

## **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
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>				
Voltijds	1001	2,9		
Deeltijds	1002	2,0		
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	4,5		
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds	1011	5.023		
Deeltijds	1012	2.658		
Totaal	1013	7.681		
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds	1021	288.859		
Deeltijds	1022	149.435		
Totaal	1023	438.294		
<b>Bedrag van de voordelen bovenop het loon</b>	1033	6.979		

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	4,6		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	6.990		
Personeelskosten	1023	350.831		
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	6.336		

**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
<b>Op de afsluitingsdatum van het boekjaar</b>				
<b>Aantal werknemers</b>	105	2	2	3,6
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	2	2	3,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
Mannen	120	1		1,0
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203	1		1,0
Vrouwen	121	1	2	2,6
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211		1	0,8
hoger niet-universitair onderwijs	1212		1	0,8
universitair onderwijs	1213	1		1,0
<b>Volgens de beroeps categorie</b>				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	2	2	3,6
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		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		
Kosten voor de vennootschap	152		



**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 in de 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 bedrijfstoelag
- Afdanking
- Andere reden
- Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	1		1,0
310	1		1,0
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343	1		1,0
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	5801	1	5811	4
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	16	5812	68
Nettokosten voor de vennootschap	5803	1.136	5813	5.389
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	1.136	58131	5.389
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	

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

Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de vennootschap	5823		5833	

**Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	1	5811	4
5802	16	5812	68
5803	1.136	5813	5.389
58031	1.136	58131	5.389
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 gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht  
Naamloze Vennootschap  
Generaal Lemanstraat 74  
2600 Berchem - Antwerpen

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

---

**Jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023**

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen van artikel 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de toestand van uw Vennootschap betreffende het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2023 en dat werd afgesloten op 31 december 2023. Ter herinnering verwijst de raad van bestuur tevens naar het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap per 30 juni 2023.

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

Middels het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen wordt aan de Vennootschap de mogelijkheid geboden om de enkelvoudige jaarrekening eveneens conform de '*International Financial Reporting Standards*' (IFRS), zoals uitgevaardigd door de '*International Accounting Standards Board*' (IASB) en aanvaard door de Europese Unie tot 31 december 2023, op te stellen. Vastned Belgium NV heeft geopteerd voor deze mogelijkheid.

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

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

### a. Waardering vastgoedbeleggingen

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

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

### b. Belangrijke ontwikkelingen in 2023<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

---

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

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

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

## Gebeurtenissen 2023

### Duurzaamheid

Vastned Belgium wil zijn rol als maatschappelijk verantwoorde onderneming opnemen en daarom wordt bij de bepaling van de strategie steeds rekening gehouden met duurzaamheid in al zijn facetten (milieu, sociale aspecten en deugdelijk bestuur). De Vennootschap heeft de voorbije maanden de volgende acties ondernomen:

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

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

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

### Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2023 bestaat het merendeel van de portefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € 0,2 miljoen en exclusief de activa bestemd voor verkoop) bedraagt € 309,6 miljoen op 31 december 2023, hetgeen een daling is ten opzichte van vorig boekjaar (€ 312,6 miljoen op 31 december 2022).

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

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

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

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

### Verhuuractiviteiten

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

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

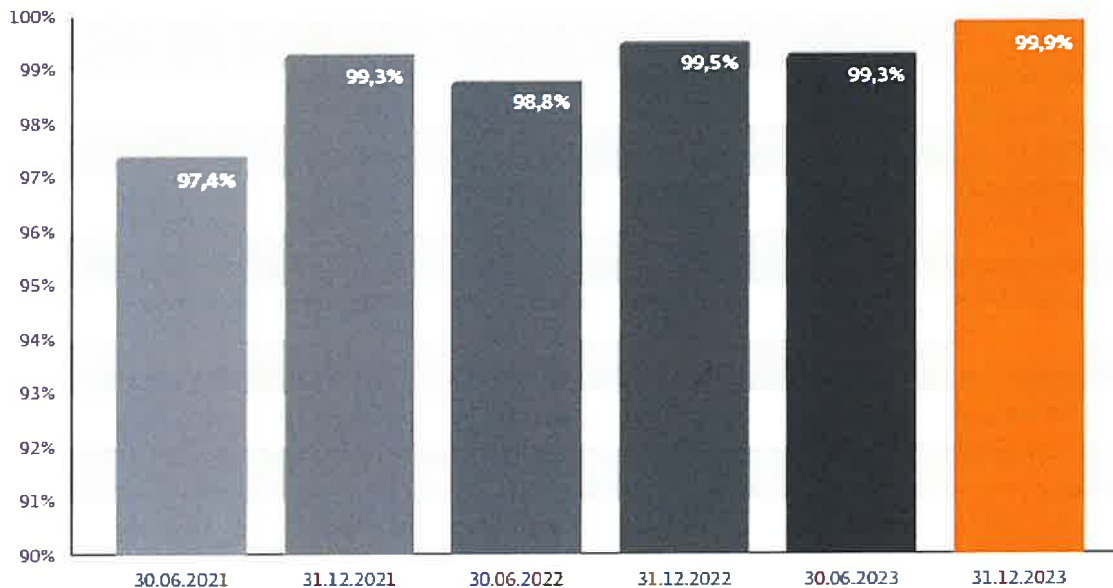
er negen (9) handelshuurhernieuwingen afgesloten met bestaande huurders.

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

### Bezettingsgraad

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

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



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

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

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

<sup>2</sup> Tussen haakjes vergelijkbare cijfers voor boekjaar 2022.



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Het maatschappelijk kapitaal onderging tijdens het boekjaar 2023 geen wijzigingen.

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

## De geconsolideerde jaarrekening

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

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

## De enkelvoudige jaarrekening

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

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

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

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

#### e. Vooruitzichten voor 2024

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

De retailers zullen zich in 2024 verder blijven concentreren op omnichannel. Bij omnichannel worden fysieke winkels en e-commerce op elkaar afgestemd, waardoor de consument eenzelfde beleving krijgt in de fysieke winkel, webshop en de app. De consument zal de mogelijkheid krijgen om het online bestelde product op te halen in de winkel of het artikel te bestellen in de fysieke winkel en thuis te laten bezorgen. Hierdoor moeten fysieke winkels en e-commerce naadloos op elkaar afgestemd worden. Retailers begrijpen dat omnichannel niet langer de uitzondering is, maar wel de nieuwe norm werd. Hierdoor openen pure onlinespelers steeds meer fysieke winkels waarbij de locatie steeds belangrijker wordt. High streets profiteren hiervan, hetgeen zich manifesteert in een record van de verhuurbare ruimte en verhuurtransacties. Aangezien ook verscheidene horeca- en leisureconcepten zich gevestigd hebben in de binnenstad, staat een dag winkelen in de binnenstad opnieuw garant voor een leuke daguitstap.

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

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

### f. Relevante inlichtingen openbare overnamebieding

De raad van bestuur wenst te vermelden dat alle elementen vereist conform artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, vermeld zijn in de jaarbrochure 2023 van de Vennootschap voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

### g. Melding van 30 % participaties

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

## BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

(€ duizenden)	2023
<b>Nettoresultaat</b>	<b>11.289</b>
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Boekjaar</li> <li>Realisatie vastgoed</li> </ul>	1.260
	-5
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	1.890
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de andere reserves <sup>3</sup>	-152
<b>Te bestemmen resultaat van het boekjaar</b>	<b>14.282</b>
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-2.601
<b>Vergoeding van het kapitaal</b>	<b>11.681</b>

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 24 april 2024 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 2,30 per aandeel uit te keren.

Hierbij is rekening gehouden met de minimaal vereiste uitkering voorzien door de GVV-regelgeving. Daarnaast is het uitkeringspercentage in lijn met dat van andere GVV's. Dit voorstel komt, op basis van de slotkoers van € 30,80 per aandeel op 31 december 2023, overeen met een aantrekkelijk brutodividendrendement van 7,5%.

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

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

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

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

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

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van het boekjaar op 31 december 2023.

## 3. ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN – BIJKANTOREN

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

## 4. BIJKANTOREN

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

## 5. CORPORATE GOVERNANCE

### *a. Algemeen*

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

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

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

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

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

De raad van bestuur onderschrijft de geest en de principes van de Code 2020, maar gelooft dat een aantal afwijkingen gerechtvaardigd zijn gelet op de aard, omvang en complexiteit van de Vennootschap en haar

activiteiten. In het geval van een afwijking past de Vennootschap het 'pas-toe-of-leg-uit' principe ('*comply or explain*') toe. Volgens het 'pas-toe-of-leg-uit' principe is het toegestaan om rekening te houden met de omvang en de eigen kenmerken van de Vennootschap. We verwijzen naar het hoofdstuk 'pas-toe-of-leg-uit' voor de afwijkingen ten opzichte van de Corporate Governance Code 2020.

## b. Bestuursorganen

### Raad van bestuur

Naam	Adres	Functie	Termijn	Functie	Aanwezigheid
Lieven Cuvelier	Generaal Lemanstraat 74 2600 Antwerpen België	Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	April 2026	Bestuurder van vennootschappen	7/7
Anka Reijnen	Generaal Lemanstraat 74 2600 Antwerpen België	Onafhankelijk bestuurder	April 2026	Bestuurder van vennootschappen	7/7
Ludo Ruysen	Generaal Lemanstraat 74 2600 Antwerpen België	Onafhankelijk bestuurder	April 2026	Bestuurder van vennootschappen	7/7
Reinier Walta	Mercuriusplein 11 2132 HA Hoofddorp Nederland	Bestuurder en effectieve leider (in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet)	April 2025	Chief Executive Officer Vastned Retail N.V.	6/7
Peggy Deraedt	Mercuriusplein 11 2132 HA Hoofddorp Nederland	Bestuurder	April 2025	Director Legal Vastned Retail N.V.	6/7

Op 31 december 2023 bestaat de raad van bestuur uit vijf (5) leden, waarvan drie (3) onafhankelijke bestuurders die alle drie (3) voldoen aan de voorwaarden van artikel 7:87 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

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

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

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

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

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

Het Corporate Governance Charter van de Vennootschap bepaalt dat bestuurders ontslag nemen op de datum van de algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt in het jaar waarin ze 75 jaar oud worden. Slechts omwille van specifieke redenen kan daar in het belang van de Vennootschap van afgeweken worden.

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

### **Auditcomité**

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

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

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2023 aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 7:87 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De negen (9) principes om als een onafhankelijke bestuurder gekwalificeerd te kunnen worden, zijn opgenomen in bepaling 3.5 van de Code 2020.

De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd, maar volgt de looptijd van hun benoeming als bestuurder.

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

Het auditcomité heeft in het jaar 2023 viermaal (4) vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover het auditcomité heeft vergaderd en beslist in 2023 zijn:

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

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



## Executive Committee

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

Het Executive Committee is op 31 december 2023 als volgt samengesteld:

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

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

## Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

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

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

## Belangenconflicten

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

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

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

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

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

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

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

In boekjaar 2023 heeft de Vennootschap geen gebruik gemaakt van de procedure in Artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

### Tegenstrijdig belang in hoofde van een verbonden partij

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

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

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

Tevens voorziet artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen dat de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) voorafgaandelijk door de GVV ter kennis moet worden gebracht van geplande verrichtingen door de GVV of één van haar 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 perimetervennootschappen, in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, §1 bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door de in artikel 37, §1, bedoelde personen; en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar perimetervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

In boekjaar 2023 heeft de Vennootschap geen gebruik gemaakt van de procedure ter voorkoming van tegenstrijdige belangen in hoofde van bepaalde personen.

### **c. Remuneratieverslag**

#### **Benoemings- en remuneratiecomité**

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

#### **Remuneratiebeleid**

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

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

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

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

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

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

## **Basisvergoeding 2023**

### **Bestuurders**

De remuneratie van de bestuurders, die niet verbonden zijn met meerderheidsaandeelhouder, bestaat enkel uit een vaste bestuurdersvergoeding. Deze vaste bestuurdersvergoeding bedraagt € 25.000 per jaar als gewoon lid van de raad van bestuur en € 30.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur. Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité. In boekjaar 2023 werd bijgevolg een vergoeding van € 80.000 toegekend aan de raad van bestuur.

De bestuurders verbonden aan de meerderheidsaandeelhouder voeren hun taak onbezoldigd uit, en hebben geen recht op de vaste bestuurdersvergoeding.

De vaste bestuurdersvergoeding wordt, conform artikel 35 §1 van de GVV-wet, rechtstreeks noch onrechtstreeks bepaald in functie van de door de Vennootschap of haar perimetervenootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

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

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

#### Leden van het Executive Committee

Op 31 december 2023 bestaat het Executive Committee uit twee (2) leden. De leden van het Executive Committee worden, met uitzondering van de vertegenwoordigers van de meerderheidsaandeelhouder, bezoldigd voor hun prestaties. Binnen het Executive Committee wordt de functie van Strategic Managing Director uitgeoefend door de heer Reinier Walta die verbonden is aan de meerderheidsaandeelhouder, Vastned Retail N.V. in Nederland. De Strategic Managing Director is bezoldigd bij Vastned Retail N.V. in Nederland, waarbij zijn functie van Strategic Managing Director bij Vastned Belgium wordt beschouwd als een onderdeel van het globaal takenpakket. Bijgevolg is de functie van Strategic Managing Director bij Vastned Belgium onbezoldigd in België.

De remuneratie van de leden van het Executive Committee, die niet verbonden zijn met de meerderheidsaandeelhouder, bestaat uit de volgende componenten:

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

De Operational Managing Director kwam voor het boekjaar 2023 in aanmerking voor een jaarlijkse variabele vergoeding van maximaal € 50.000. De jaarlijkse variabele vergoeding (i.e. het bedrag verbonden aan het 100% behalen van de doelstellingen) mag niet meer bedragen dan de maximale variabele vergoeding die is opgenomen in de individuele overeenkomst van de Operational Managing Director.

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

- Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille (weging 20%);
- EPRA resultaat (weging 20%); en
- Huurgroei (weging 20%)

Naast de kwantitatieve vennootschapsdoelstellingen worden ook kwalitatieve criteria meegenomen bij de bepaling van de variabele vergoeding op korte termijn. Deze kwalitatieve criteria zijn verbonden aan de individuele doelstellingen van de Operational Managing Director.

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

- Managementvaardigheden (weging 10%) met betrekking tot de communicatie naar het personeel, raad van bestuur, auditcomité en binnen het Executive Committee;
- Financiering (weging 10%); en
- Duurzaamheid (weging 20%).

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

In boekjaar 2022 werd een variabele vergoeding ter waarde van € 45.000 toegekend, uitbetaald in februari 2023, aan de Operational Managing Director. Er is geen terugvorderingsrecht op deze variabele remuneratie voorzien.

Naast deze reguliere bonus kan een lid van het Executive Committee in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2023 werden geen bijkomende bonussen toegekend.

De totale vergoeding, met betrekking tot het prestatiejaar 2023, voor de leden van het Executive Committee bedraagt € 293.700 en bestaat voor 83% uit vaste vergoedingen en 17% uit variabele vergoedingen. De onkosten ten laste van de Vennootschap en de kosten verbonden aan de pensioenregeling worden voor deze berekening aanzien als een vaste vergoeding.

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

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

## Evolutie van de remuneratie

De evolutie van de remuneratie wordt als volgt samengevat:

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

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

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

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

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

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

De gemiddelde remuneratie van de werknemers is overheen de periode 2019 - 2020 gedaald. Deze daling is voornamelijk een gevolg van de volgende factoren:

- Door rotatie hebben werknemers met een hogere anciënniteit de Vennootschap verlaten en zijn jongere werknemers in de plaats gekomen. Dit zorgde bijgevolg voor een daling van de gemiddelde personeelskosten doorheen de periode 2019 - 2020.
- Door de beperkte omvang van de Vennootschap heeft een wijziging van één (1) FTE met een hogere anciënniteit door een werknemer met lagere anciënniteit een groter effect op de gemiddelde remuneratie.

In 2021 is de gemiddelde remuneratie van werknemers gestegen met 6,9%, een gevolg van de indexatie, een loonstijging voor een beperkt aantal werknemers, en een hogere variabele vergoeding (wegens realisatie van de vooropgestelde doelstellingen). Vanaf dat moment was de remuneratie opnieuw in lijn met 2019. In 2022 steeg de gemiddelde remuneratie met 4,8% ten gevolge van indexatie en een hogere variabele vergoeding. De stijging in boekjaar 2023 is het gevolg van de indexatie van de loonkosten met 11,08%, een aantal loonsverhogingen en van een werknemer die in 2022 geen voltijds jaar werkzaam was.

De Vennootschap let erop dat alle werknemers een marktconforme vergoeding krijgen volgens hun ervaring.

De toekenning van variabele vergoedingen is steeds gebaseerd, zowel voor de leden van het Executive Committee als voor de werknemers, op vooraf gedefinieerde vennootschapsdoelstellingen (weging 60%) en individuele doelstellingen (weging 40%).

De belangrijkste parameters, verbonden aan de firmadoelstellingen, werden in de bovenstaande tabel gedefinieerd en hebben betrekking op de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille (weging 20%), operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille (weging 20%) en huurgroei (weging 20%).

## Ratio hoogste en laagste vergoeding

De ratio tussen de hoogste vergoeding toegekend aan een lid van het Executive Committee en de laagste vergoeding aan een werknemer bedraagt 1:4,9 voor boekjaar 2023 (1:4,6 in boekjaar 2022).

Voor de berekening is gebruik gemaakt van de volgende assumpties:

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

## Basisvergoeding 2024

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

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

## Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

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

### d. Aandeelhouders

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

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

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

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

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

Bij de bepaling van de belangrijkste risicofactoren heeft de raad van bestuur van Vastned Belgium rekening gehouden met de Prospectusverordening. Bijgevolg worden enkel de risicofactoren beschreven die door de Vennootschap als specifiek en materieel werden geïdentificeerd. Voor de identificatie van specifieke en materiële risico's heeft de raad van bestuur rekening gehouden met het belang van het risico op basis van de

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



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

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

## Marktomstandigheden en externe economische factoren

### A. Inflatierisico

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

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

### B. Economische risico's

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

Het mogelijke risico van wijzigingen in de externe factoren wordt op jaarlijkse basis besproken in de raad van bestuur bij de analyse van de vooropgestelde strategie en wordt vertaald in de vooropgestelde budgetten. Indien nodig zal de raad van bestuur de strategie bijsturen. In het geval van uitzonderlijke omstandigheden zal de raad van bestuur bijeengeroepen worden om deze risico's te bespreken en acties te ondernemen om de Vennootschap zo goed mogelijk door de storm te loodsen.

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

In een scenario van recessie zullen de huurders van Vastned Belgium slechtere resultaten kunnen voorleggen, waardoor het debiteurenrisico sterk toeneemt. Daarnaast zal er meer leegstand komen in de binnensteden, hetgeen op zijn beurt een negatief effect heeft op de huurinkomsten en de waardering van de

vastgoedbeleggingen. We verwijzen naar de sectie 'Waardering van de vastgoedportefeuille' onder de 'Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille' voor de impact van stijgende en dalende huurprijzen.

## Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille

### A. Concentratierisico

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

Vastned Belgium heeft hoofdzakelijk gekozen te investeren in multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België, meer bepaald in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille<sup>9</sup> uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. Op 31 december 2023 bestaat de portefeuille voor 73,2% uit binnenstedelijk winkelvastgoed en voor 26,8% uit retailparken en baanwinkels. Van het binnenstedelijk winkelvastgoed is 81,0% (uitgedrukt als percentage ten opzichte van de reële waarde van het binnenstedelijk winkelvastgoed) gelegen in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge; uitgedrukt op de totale vastgoedportefeuille bedraagt dit 59,3%.

### B. Waardering van de vastgoedportefeuille

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

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1,0% (van 6,20% naar 7,20% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -43,0 miljoen of -13,9%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,0% tot 29,3%.

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

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

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

<sup>9</sup> Exclusief de activa bestemd voor verkoop.



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

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

Binnen Vastned Belgium gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract dat Vastned Belgium hanteert voor de verhuur van haar panden wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien. Op 31 december 2023 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties 5 maanden (of circa € 7,6 miljoen).

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

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

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

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

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

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

## **Financiële risico's**

### **A. Renterisico**

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

hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het financieel model van Vastned Belgium steunt op een structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is. Op 31 december 2023 heeft Vastned Belgium liquide middelen aangehouden ter waarde van € 0,4 miljoen.

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

Op 31 december 2023 is voldaan aan de verschillende convenanten en zijn er geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch werden er hypothecaire volmachten toegestaan. Indien Vastned Belgium deze ratio's niet meer

zou respecteren, dan kunnen de financiële instellingen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald. Als gevolg van de herfinanciering zal in 2024 een convenant (bij één financiële instelling) aangepast worden, meer bepaald dat de maximale schuldgraad niet meer mag bedragen dan 50,0% (momenteel is deze waarde bepaald op 60,0%).

Vastned Belgium is beperkt in haar leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Vastned Belgium bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65%, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 357,0 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2023 bedraagt de schuldgraad 25,3%

## Wettelijke en regelgevende risico's

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

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

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

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

## Duurzaamheidsrisico's

### A. ESG-communicatie

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

Indien Vastned Belgium niet communiceert omtrent de ESG-problematiek, dan kan dit leiden tot reputatieschade, het afhaken van aandeelhouders en het niet kunnen afsluiten van financieringen. Om deze risico's te beperken heeft de raad van bestuur in 2023 een duurzaamheidsbeleid, incl. een dubbele materialiteitsmatrix, opgesteld. Dit duurzaamheidsbeleid wordt verder in het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2023 uitgewerkt. De Vennootschap wenst immers op een transparante wijze te communiceren over de vooropgestelde doelstellingen en de realisaties ten opzichte van deze doelstellingen.

## Financiële verslaggevingsrisico's

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

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

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

### *f. Andere betrokken partijen*

#### **Commissaris**

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

#### **Vastgoeddeskundigen**

De vastgoedportefeuille werd in 2023 op het einde van elk kwartaal gewaardeerd door twee (2) onafhankelijke deskundigen, namelijk Cushman & Wakefield en CBRE Belgium, ieder voor een gedeelte van de portefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

#### **Onafhankelijke controlefuncties**

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

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

### Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

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

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

### Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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

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

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

### Onafhankelijke compliancefunctie

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De Vennootschap heeft geen expliciete minimumdrempel bepaald voor de aandelen die aangehouden worden door leden van het Executive Committee. De Vennootschap streeft in haar strategie, zoals bepaald door de

raad van bestuur, naar stabiele en voorspelbare resultaten. De raad van bestuur is van oordeel dat het bepalen van een minimumdrempel niet in belangrijke mate bijdraagt aan de realisatie van de strategie.

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

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

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

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

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

De raad van bestuur zal in 2024 evalueren of Vastned Belgium een relationship agreement dient af te sluiten met Vastned Retail N.V.

## 6. FINANCIËLE DERIVATEN

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

Op 31 december 2023 had de Vennootschap voor € 55,0 miljoen aan leningen met een vaste rentevoet en voor € 17,8 miljoen aan leningen met een variabele rentevoet. De vaste rentevoet wordt ingedekt door middel van financiële derivaten.

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

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

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

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

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

Vastned Belgium classificeert op 31 december 2023 geen enkele renteswap als een kasstroomafdekking. De schommelingen in de reële waarde van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

## 7. INKOOP VAN EIGEN AANDELEN

De raad van bestuur is gemachtigd om eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, zonder dat het totale aantal eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben, die de Vennootschap in toepassing van deze machtiging bezit of in pand heeft, 10% van het



totale aantal aandelen mag overschrijden, tegen een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 75% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging respectievelijk inpandneming, noch hoger dan 125% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging respectievelijk inpandneming.

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

De Vennootschap bezit op 31 december 2023 geen eigen aandelen.

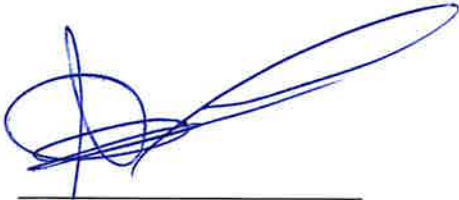
## **8. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING**

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, te uwer goedkeuring, de enkelvoudige jaarrekening voor, die elk een eerlijke, volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2023. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 zijn te uwer beschikking gesteld.

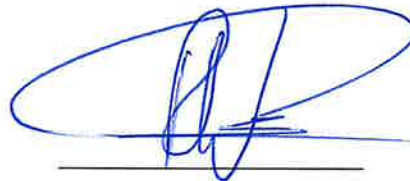
Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris, i.e. EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans, voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem - Antwerpen op 11 maart 2024

De raad van bestuur,



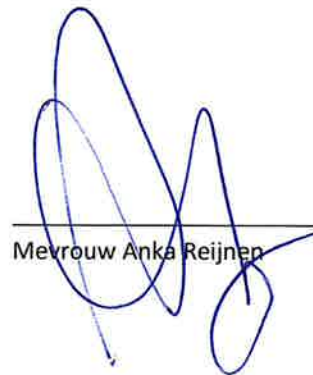
De heer Lieven Cuvelier



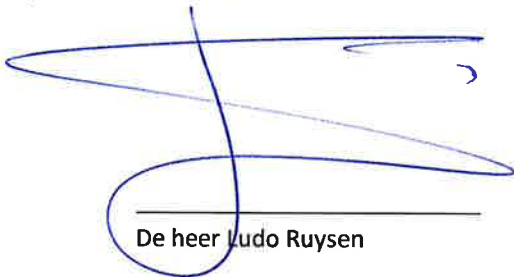
De heer Reinier Walta



Mevrouw Peggy Deraedt



Mevrouw Anka Reijnen



De heer Ludo Ruysen