

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



VASTNED RETAIL 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 2020

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 2020 en dat werd afgesloten op 31 december 2020. Ter herinnering verwijst de raad van bestuur tevens naar het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap per 30 juni 2020.

Vermits de Vennootschap haar perimetervenootschap EuroInvest Retail Properties NV dient te consolideren (de zgn. integraal geconsolideerde perimetervenootschap) dient Vastned Retail 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 baanwinkels, 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 2020, op te stellen. Vastned Retail 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 2020¹

COVID-19

De uitbraak van de COVID-19 pandemie heeft gedurende het jaar 2020 een zware impact gehad op de Belgische samenleving en de economische activiteiten van dit land. Ook Vastned Retail Belgium is niet aan de gevolgen van deze pandemie ontsnapt.

Om de COVID-19 pandemie te bestrijden heeft de overheid ingrijpende maatregelen getroffen. Eén van de genomen maatregelen betrof de sluiting van niet-essentiële winkels vanaf 13 maart 2020, die werd opgeheven op maandag 11 mei 2020. Na deze verplichte sluiting moest iedereen alleen winkelen en pas vanaf de zomer, toen het aantal COVID-19 besmettingen stabiliseerde, werden de overheidsmaatregelen enigszins versoepeld. Vanaf dat moment werd het opnieuw toegelaten om met meerdere personen te gaan winkelen, hetgeen een positieve invloed had op de bezoekersaantallen van retailers.

De pandemie en deze overheidsmaatregelen, met een verplichte sluiting van niet-essentiële winkels, hadden negatieve gevolgen voor de meeste huurders. Het assetmanagementteam heeft hard gewerkt om samen met de getroffen huurders tot oplossingen te komen die erop gericht waren om ook op de langere termijn een positief resultaat op te leveren voor de betrokken partijen. Zo is de Vennootschap sinds de heropening van de winkels, op 11 mei 2020, in dialoog getreden met al haar getroffen huurders en heeft met meer dan 98% van de huurders een definitief akkoord gemaakt omtrent de verschuldigde huur tijdens de periode van deze eerste lockdown. Deze huurkijtschelding komt voor Vastned Retail Belgium neer op een bedrag van € 1,4 miljoen.

Naast de huurkijtschelding werd met een beperkt aantal huurders een afbetalingsplan afgesloten. Deze huurders volgen nauwgezet het vooropgestelde plan.

In de tweede helft van 2020 steeg het aantal COVID-19 besmettingen opnieuw, waardoor de vrees voor een tweede besmettingsgolf realiteit werd. De overheid ging op dat moment over tot een verplichte sluiting van niet-essentiële winkels van 2 november 2020 tot 1 december 2020.

De sluiting van niet-essentiële winkels tijdens deze tweede lockdown (1 maand) was van kortere duur dan de eerste lockdown (2 maanden). Daarnaast heeft de overheid de lijst van niet-essentiële winkels aangepast, waardoor een groter aantal winkels geopend mocht blijven tijdens deze tweede lockdown. Voor Vastned Retail Belgium betekende dit dat 13% van de huurders die in de eerste lockdown gesloten waren tijdens de tweede

¹ De bespreking van de belangrijkste ontwikkelingen in 2020 is gebaseerd op de geconsolideerde cijfers van de Vennootschap.

lockdown toch mochten geopend blijven. Daarnaast kregen retailers ook de mogelijkheid om afhaalpunten op te richten waar consumenten de bestelde goederen konden ophalen.

Vastned Retail Belgium is net zoals in de eerste lockdown opnieuw in gesprek gegaan met de getroffen huurders en heeft op heden met 97% van de getroffen huurders, exclusief horeca, een definitief akkoord gesloten. De geschatte impact van deze tweede lockdown bedraagt € 0,6 miljoen.

Sinds 1 december 2020 zijn alle winkels opnieuw geopend, maar is alleen shoppen nog steeds verplicht. Net zoals na de eerste lockdown resulteert dit in lagere bezoekersaantallen van retailers.

Tot slot besluit het management dat de huurinkomsten na deze tweede lockdown opnieuw in lijn liggen met de huurinkomsten van voor de tweede lockdown. De focus om de huurinkomsten tijdig te innen gedurende 2020 resulteerde in een inningsgraad² (exclusief huurkijtscheldingen die werden verstrekt) van 99,3% voor het boekjaar 2020.

Gebeurtenissen 2020

Investeringsen

Wat betreft nieuwe investeringen ligt de focus van Vastned Retail Belgium op de grotere steden in België, met name Brussel, Antwerpen, Gent en Brugge. Er wordt gemikt op winkelvastgoed dat multifunctioneel is en dat verschillende types van huurders (internationale retail, horeca, lokale retailconcepten,..) aantrekt en waar potentieel is om op de bovenliggende verdiepingen residentiele units te creëren.

Het assetmanagementteam van Vastned Retail Belgium staat in nauw contact met alle vastgoedactoren zoals eigenaars en vastgoedbemiddelaars, zodat interessante investeringsopportuniteiten direct opgepakt kunnen worden.

Herontwikkelingen

Antwerpen - Schuttershofstraat 30

In boekjaar 2020 heeft Vastned Retail Belgium een duplexappartement boven het winkelpand, dat wordt uitgebaat door de Franse high-end fashion retailer ZAPA, gelegen te Schuttershofstraat 30 in Antwerpen ontwikkeld. De bouwvergunning voor deze herontwikkeling werd ontvangen in het eerste kwartaal van 2019 en het duplexappartement werd opgeleverd in januari 2021. De totale investering bedroeg € 0,3 miljoen.

Desinvesteringen

In het vierde kwartaal van 2020 heeft Vastned Retail Belgium twee verkopen gerealiseerd. De eerste verkoop betreft een niet-strategisch retailpark gelegen te Schaarbeek. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 8,2 miljoen, waarop Vastned Retail Belgium een meerwaarde van € 1,5 miljoen heeft gerealiseerd. Het retailpark heeft een totale winkeloppervlakte van 2.911m² en bestaat uit 4 verhuurbare units waarvan er één leegstond (ex-Brantano unit).

Daarnaast werd een solitaire baanwinkel in Balen verkocht voor een bedrag van € 1,6 miljoen, hetgeen in lijn was met de geschatte waarde. Het pand heeft een totale winkeloppervlakte van 1.838m² en bestaat uit 2 verhuurbare units waarvan er één reeds geruime tijd leegstond.

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

² Berekening op 2 februari 2021

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2020 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 330,4 miljoen, hetgeen een afname is van de reële waarde met € 30,3 miljoen ten opzichte van 31 december 2019 (€ 360,7 miljoen per 31 december 2019).

Deze daling wordt als volgt gedetailleerd (€ miljoen):

Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2019	360,7
Investerings in de bestaande portefeuille	0,3
Desinvesteringen van niet-strategische retaillocaties	-8,3
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2,0
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-24,2
Afwaardering IFRS 16 gebruiksrechten	-0,1
Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2020	330,4

Deze daling ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk het gevolg van een daling in de reële waarde van de bestaande vastgoedbeleggingen (€ -22,2 miljoen). Deze afname is het gevolg van enerzijds een daling van de geschatte markthuren voor alle toekomstige periodes en anderzijds een aanpassing van de rendementen. Daarnaast werden 2 niet-strategische retaillocaties verkocht, hetgeen resulteerde in een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met € 8,3 miljoen.

Verhuringen

In 2020 heeft Vastned Retail Belgium 24 verhuurtransacties afgesloten. Deze huurovereenkomsten vertegenwoordigen een huurvolume van € 2,2 miljoen op jaarbasis. Dit komt overeen met circa 12,0% van de totale huurinkomsten van Vastned Retail Belgium.

Er zijn 20 huurovereenkomsten ingegaan in 2020. De overige 4 huurcontracten zullen van start gaan in de loop van 2021 en 2022.

Nieuwe verhuringen

In de loop van 2020 werden 16 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe huurders voor een totaal huurvolume van € 0,7 miljoen op jaarbasis. De voornaamste nieuwe huurders van 2020 waren Takeaway, Sleepworld, Beter Bed en Keukens De Abdij. Deze nieuwe huurders zorgen eveneens voor een daling van het aandeel fashion in de portefeuille van Vastned Retail Belgium.

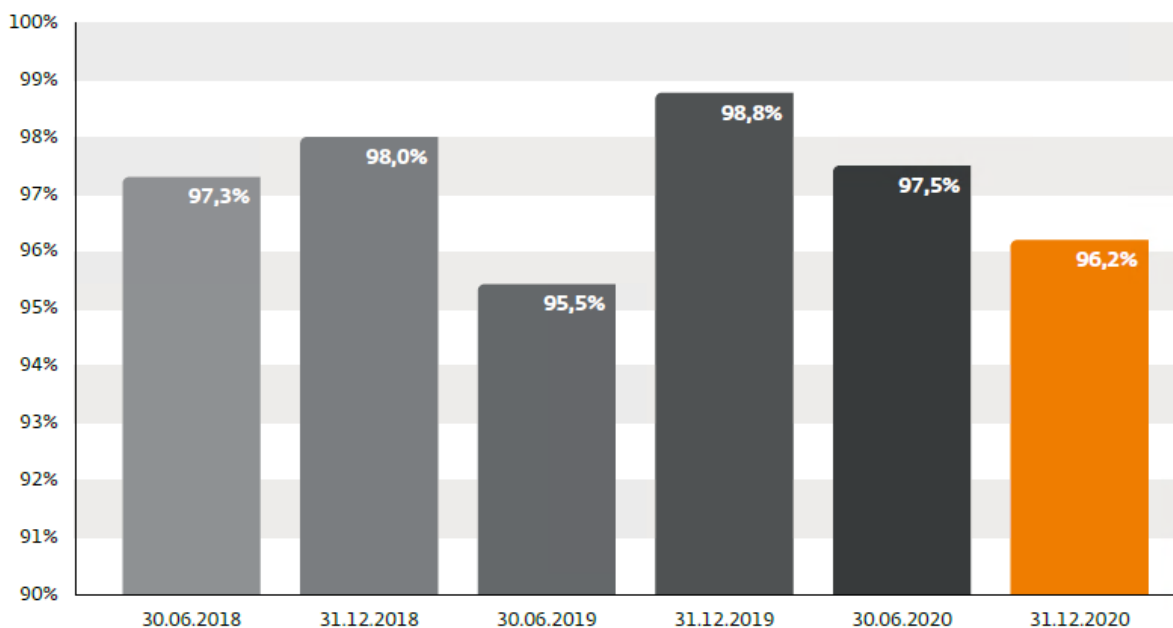
Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders

In 2020 werden 8 verhuurtransacties afgesloten met bestaande huurders voor een totaal huurvolume van € 1,5 miljoen op jaarbasis.

De daling op de afgesloten huurcontracten (zowel de transacties met nieuwe huurders als de huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders) bedroeg € 0,4 miljoen. De door Vastned Retail Belgium onderhandelde huurprijzen liggen in lijn met de door schatters bepaalde markthuurprijzen. Deze markthuurprijzen geven het huidige sentiment weer van de retailmarkt en zijn een gewogen gemiddelde van de recentelijk afgesloten huurcontracten.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 96,2% op 31 december 2020 en is daarmee met 2,6% gedaald ten opzichte van 31 december 2019. In de bestaande economische omgeving die gekenmerkt wordt door de COVID-19 pandemie is deze hoge bezettingsgraad het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling en bewijst deze tevens de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.



Bezettingsgraad (exclusief panden in renovatie)	31.12.2020	31.12.2019
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	96,2%	98,8%

Resultaten³

De huurinkomsten van Vastned Retail Belgium bedragen voor 2020 € 16,7 miljoen (€ 19,2 miljoen) en zijn hiermee gedaald ten opzichte van 2019. De daling is enerzijds te wijten aan de toegekende huurkijwitscheldingen voor een bedrag van € -1,7 miljoen ten gevolge van de COVID-19 pandemie en anderzijds voor € -0,2 miljoen door de desinvestering van één niet-strategisch retailpark op het einde van oktober 2019. De resterende daling van € -0,6 miljoen is grotendeels het gevolg van nieuwe verhuringen en hervhuringen van bestaande units die in de loop van boekjaar 2019 werden afgesloten aan lagere voorwaarden dan de voorgaande overeenkomsten.

De met verhuur verbonden kosten bedragen € 0,5 miljoen en zijn volledig toe te wijzen aan de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande huurvorderingen per 31 december 2020. Deze voorziening betreft een inschatting van de nog toe te kennen huurkijwitscheldingen voor de tweede lockdown en eventuele falingen.

In de loop van het boekjaar 2020 heeft Vastned Retail Belgium een éénmalige opbrengst ter waarde van € 0,2 miljoen verwerkt onder de lijn 'Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven'. Deze opbrengst heeft betrekking op gelden die Vastned Retail Belgium heeft ontvangen bij de afsluiting van faillissementen. De faillissementen zelf dateren van vóór 2020.

De vastgoedkosten bedragen € 1,9 miljoen (€ 1,6 miljoen) en zijn gestegen met € 0,3 miljoen. Deze toename is het gecombineerde effect van een stijging van € 0,3 miljoen in de technische kosten, een daling van € -0,1 miljoen in de commerciële kosten en een stijging van € 0,1 miljoen in de kosten en taksen die omwille van de verhoogde leegstand ten laste zijn van de verhuurder.

De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten bedragen € 0,5 miljoen (€ 1,2 miljoen) en zijn gedaald met € -0,7 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling is het gevolg van een beslissing tot teruggave voor teveel betaalde beurstaks (ICB-taks). Door deze éénmalige opbrengsten in de loop van het vierde kwartaal werd de impact van de tweede lockdown op het EPRA resultaat geneutraliseerd. De overige algemene kosten zijn stabiel gebleven ten opzichte van het vorige boekjaar.

³ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers voor boekjaar 2019.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt € 1,5 miljoen en heeft betrekking op de meerwaarde die gerealiseerd werd op de desinvestering van een niet-strategisch retailpark gelegen in Schaarbeek en een solitaire baanwinkel in Balen.

De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Retail Belgium is op jaarbasis gedaald met 6,3% ten opzichte van 31 december 2019. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn negatief ten belope van € -22,2 miljoen in vergelijking met de daling van € -10,7 miljoen in 2019. Deze daling is volledig toe te wijzen aan de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille, als gevolg van een daling van de geschatte markthuren en een stijging van de kapitalisatievoet.

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt voor boekjaar 2020 € -1,7 miljoen (€ -1,8 miljoen) en is licht gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,6% inclusief bankmarges voor 2020 (1,7%).

De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten bevatten een verdere afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële instrumenten' niet als cashflow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. Deze daling bedraagt € 0,3 miljoen, terwijl in 2019 nog een toename van de negatieve (€ -0,3 miljoen) marktwaarde werd verwerkt.

Het nettoresultaat van Vastned Retail Belgium voor boekjaar 2020 bedraagt € -8,5 miljoen (€ 4,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- Het EPRA resultaat van € 12,4 miljoen (€ 14,7 miljoen) of een afname met € 2,3 miljoen die voornamelijk het gevolg is van:
 - een daling van € 1,7 miljoen in de netto huurinkomsten te verklaren door huurkijtscheldingen ten gevolge van COVID-19;
 - een voorziening van € 0,4 miljoen voor mogelijk nog te verstrekken huurkijtscheldingen;
 - een daling van € 0,2 miljoen in de netto huurinkomsten vanwege de verkoop van niet-strategische winkelpanden in 2019;
 - een daling van € -0,6 miljoen in de netto huurinkomsten door het afsluiten van nieuwe contracten aan lagere voorwaarden;
 - een stijging van € 0,3 miljoen in de vastgoedkosten; en
 - een daling van de algemene kosten van € -0,7 miljoen.
- Het resultaat op de portefeuille van € -21,2 miljoen (€ -10,1 miljoen);
- De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkerbare elementen voor een bedrag van € 0,3 miljoen (€ -0,3 miljoen).

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,44 voor 2020 ten opzichte van € 2,90 op het einde van vorig boekjaar.

c. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap per 31 december 2020 bedraagt € 97.213.233,32.

Het maatschappelijk kapitaal onderging tijdens het boekjaar 2020 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 2020 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 bedraagt € 16,5 miljoen. Daarnaast bedragen de vastgoedkosten € -1,9 miljoen en de algemene kosten € -0,5 miljoen. Hierdoor wordt in het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gerealiseerd van € 14,1 miljoen.

- Het portefeuilleresultaat (bestaande uit de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en andere portefeuilleresultaat) bedraagt € -21,2 miljoen.
- De netto interestkosten (exclusief de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten) bedragen € -1,7 miljoen en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten bedragen € 0,3 miljoen.
- Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt € -8,5 miljoen.

De enkelvoudige jaarrekening

De raad van bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2020 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 bedraagt € 16,4 miljoen. Daarnaast bedragen de vastgoedkosten € -1,8 miljoen en de algemene kosten € -0,5 miljoen. Hierdoor wordt in het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gerealiseerd van € 14,1 miljoen.
- Het portefeuilleresultaat (bestaande uit de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en andere portefeuilleresultaat) bedraagt € -20,5 miljoen.
- De netto interestkosten (exclusief de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten) bedragen € -1,7 miljoen en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten bedragen € 0,3 miljoen.
- De variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (deelname in EuroInvest Retail Properties NV) bedragen € -0,8 miljoen.
- Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt € -8,5 miljoen.

e. Vooruitzichten voor 2021

De belangrijkste gebeurtenis van 2020 is onmiskenbaar de uitbraak van de COVID-19 pandemie, die leidde tot een eerste sluiting van niet-essentiële winkels in het voorjaar en zelfs tot een tweede sluiting van de niet-essentiële winkels in het najaar, het verplicht thuiswerken en het beperken van sociale contacten tot een absoluut minimum.

In 2021 zullen we, ondanks het positieve nieuws omtrent de vaccinatie van de bevolking in de loop van het eerste halfjaar van 2021, nog steeds rekening moeten houden met de impact van de COVID-19 pandemie op onze maatschappij, het dagelijkse leven en de Vennootschap. Zo dient iedereen nog steeds alleen te gaan winkelen tot op het moment dat het aantal COVID-19 besmettingen voldoende zal dalen om verdere versoepelingen van de COVID-19 overheidsmaatregelen toe te laten.

De COVID-19 pandemie heeft retailers tijdens de eerste lockdown aangezet om op korte termijn de verdere digitalisering van hun verkopen te versnellen. Retailers kiezen niet enkel voor een levering met de post, maar ook voor een model waarbij klanten online een bestelling plaatsen die ze binnen een vooropgestelde tijd kunnen ophalen in de winkel van hun voorkeur. Dit model laat een duidelijke integratie toe van online shoppen met de fysieke winkelervaring. Tijdens de tweede sluiting werd dit model zelfs gepromoot door de overheid, aangezien retailers afhaalpunten konden openen.

In 2021 zullen de huurprijzen nog steeds onder druk blijven staan door de evolutie van e-commerce en de nieuwsberichten van retailers in moeilijkheden.

Vastned Retail Belgium start 2021 op een solide basis door de stabiele schuldgraad en de nog beschikbare ongebruikte kredietfaciliteiten. Ook in 2021 zal getracht worden om minder kwalitatieve panden te desinvesteren en eventuele herontwikkeling van bestaande panden uit te voeren. Vanwege de COVID-19 pandemie en onverwachte evoluties zoals faillissementen van belangrijke huurders en onvoorziene rentestijgingen kan de Vennootschap op dit moment geen verwachtingen omtrent het EPRA-resultaat van 2021 afgeven.

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 2020 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. en CFB Belgique NV hebben bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingenwet van 1 april 2007 medegedeeld aan de FSMA dat zij in onderling overleg handelen en samen meer dan 30% van de effecten met stemrecht houden.

2. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om het resultaat van het boekjaar 2020 van Vastned Retail Belgium NV als volgt te bestemmen:

(€ duizenden)	2020
Nettoresultaat	-8.524
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	
<ul style="list-style-type: none"> • Boekjaar • Realisatie vastgoed 	22.747
	-1.508
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-348
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	12.367
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-1.956
Vergoeding van het kapitaal	10.411

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 28 april 2021 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 2,05 per aandeel uit te keren.

Gezien de onzekere marktomstandigheden en uit voorzichtigheid, stelt Vastned Retail Belgium voor het boekjaar 2020 een bruto dividend van € 2,05 per aandeel voor. Hierbij is rekening gehouden met de minimaal vereiste uitkering voorzien door de GVV-regelgeving, wat ook in lijn ligt met het uitkeringspercentage gehanteerd door andere GVV's. Dit voorstel komt, op basis van de slotkoers van € 24,00 op 31 december 2020, overeen met een bruto dividendrendement van 8,5%.

Dit bruto dividend komt neer op een netto dividend per aandeel van € 1,44 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

Rekening houdend met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van boekjaar 2020 betekent dit een uit te keren dividend van € 10.410.976.

Het dividend is betaalbaar vanaf 13 mei 2021. Voor wat de gedematerialiseerde aandelen betreft, kan dit met dividendbewijs nummer 21.

3. INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van het boekjaar op 31 december 2020.

4. ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN – BIJKANTOREN

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

5. BIJKANTOREN

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

6. CORPORATE GOVERNANCE

a. Algemeen

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

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

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

- ✓ het Corporate Governance Charter
- ✓ de gedragscode
- ✓ de klokkenluidersregeling
- ✓ de richtlijn 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 (www.vastned.be/nl/vastned-retail-belgium/corporate-governance/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 volgens van 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 en in het bijzonder met de reeds rigide wetgeving voor gereguleerde vastgoedvennootschappen. We verwijzen naar het hoofdstuk '*pas-toe-of-leg*' uit voor de afwijkingen ten opzichte van het 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 2022	Bestuurder van vennootschappen	10/10
Anka Reijnen	De Boelelaan 7 1083 HJ Amsterdam Nederland	Onafhankelijk bestuurder	April 2022	Bestuurder van vennootschappen	10/10
Ludo Ruysen	Generaal Lemanstraat 74 2600 Antwerpen België	Onafhankelijk bestuurder	April 2022	Bestuurder van vennootschappen	10/10
Taco de Groot	De Boelelaan 7 1083 HJ Amsterdam Nederland	Bestuurder en effectieve leider (in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet)	April 2020	Chief Executive Officer Vastned Retail N.V.	8/9
Reinier Walta	De Boelelaan 7 1083 HJ Amsterdam Nederland	Bestuurder en effectieve leider (in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet)	April 2021	Chief Financial Officer Vastned Retail N.V.	10/10
Peggy Deraedt	De Boelelaan 7 1083 HJ Amsterdam Nederland	Bestuurder	April 2021	Bedrijfsjurist Vastned Retail N.V.	10/10

Op 31 december 2020 bestaat de raad van bestuur uit vijf leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die alle drie voldoen aan de voorwaarden van artikel 7:78 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (artikel 526ter van het voorgaande Wetboek van Vennootschappen).

Alle bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders van Vastned Retail Belgium met uitzondering van Reinier Walta. Het mandaat van Taco de Groot, eveneens uitvoerend bestuurder, kwam op 1 december 2020 ten einde.

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

De raad van bestuur heeft in 2020 tienmaal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2020 zijn:

- ✓ bespreking van de impact van de COVID-19 pandemie op de Vennootschap en haar resultaten
- ✓ goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- ✓ goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- ✓ goedkeuring van de budgetten 2020 en het businessplan 2021
- ✓ implementatie van het monistische bestuursmodel van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
- ✓ bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.).

De meerderheidsaandeelhouder, Vastned Retail N.V., werd in boekjaar 2020 vertegenwoordigd door Taco de Groot (tot en met 30 november 2020), Reinier Walta en Peggy Deraedt.

Van de bestuurders zijn Taco de Groot en Reinier Walta eveneens effectieve leider van de Vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet. Vanuit het directiecomité is Rudi Taelemans een effectieve leider van de Vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet. Volgend op het vertrek van Taco de Groot, op 30 november 2020, hebben Reinier Walta en Rudi Taelemans de taken van effectieve leider van de Vennootschap opgenomen.

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

Sinds de wet van 28 juli 2011, geïmplementeerd in artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn er in België quota ingevoerd teneinde te garanderen dat in genoteerde vennootschappen en organisaties van openbaar belang ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur van het andere geslacht is dan de overige leden. Hierdoor dient Vastned Retail Belgium ervoor te zorgen dat minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk of mannelijk is. Voor vennootschappen met een free float kleiner dan 50% geldt deze wet vanaf de eerste dag van het achtste boekjaar dat aanvangt na de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad, zijnde 1 januari 2019. Vastned Retail Belgium heeft sinds 2016 twee vrouwelijke bestuurders in haar raad van bestuur en voldoet bijgevolg aan de vereisten.

Auditcomité

Het auditcomité bestond in 2020 uit drie onafhankelijke bestuurders:

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

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2020 aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 7:78 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (artikel 526ter van het voorgaande Wetboek van Vennootschappen). De negen principes om als een onafhankelijke bestuurder gekwalificeerd te kunnen worden zijn opgenomen in de Corporate Governance Code 2020 – artikel 3.5.

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 comité is individueel onderlegd op het vlak van boekhouding en/of audit. Daarnaast is het auditcomité collectief deskundig. Dit op twee vlakken: op het gebied van de activiteiten van Vastned Retail Belgium en op het gebied van boekhouding en audit.

Het auditcomité heeft in het jaar 2020 viermaal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover het auditcomité heeft vergaderd en beslist in 2020 zijn:

- ✓ bespreking van de impact van de COVID-19 pandemie op de Vennootschap en haar resultaten
- ✓ 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
- ✓ de analyse van de doeltreffendheid van de interne controlemechanismen en het risicobeheer van de Vennootschap.

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

Directiecomité

Het directiecomité is op 31 december 2020 als volgt samengesteld:

- ✓ Reinier Walta, strategische Chief Executive Officer ad interim, strategische Chief Financial Officer, voorzitter van het Directiecomité
- ✓ Rudi Talemans, operationele Chief Executive Officer
- ✓ Sven Bosman, Financial Director

In de loop van het boekjaar 2020 hebben Elke Krols (operationele Chief Financial Officer tot en met 31 augustus 2020) en Taco de Groot (strategische Chief Executive Officer tot en met 30 november 2020) de Vennootschap verlaten. De raad van bestuur wenst Elke Krols en Taco de Groot te bedanken voor de samenwerking in de voorbije jaren en wenst hen het beste toe in hun nieuwe rol.

De raad van bestuur heeft op 28 september 2020 Sven Bosman aangesteld als Financial Director en lid van het directiecomité. Sven Bosman neemt vanaf dat moment de taken over van Elke Krols. Daarnaast heeft de raad van bestuur Reinier Walta benoemd tot strategische Chief Executive Officer ad interim en dit met ingang vanaf 1 december 2020. Reinier Walta neemt vanaf 1 december 2020 zowel de taken van de strategische Chief Executive Officer als de strategische Chief Financial Officer waar in het directiecomité.

Vastned Retail Belgium bezit op 31 december 2020 een directiecomité, waaraan de raad van bestuur bestuursbevoegdheden heeft overgedragen conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de Vennootschap. De regels in verband met de samenstelling en werking van het directiecomité worden nader beschreven in het Corporate Governance Charter van de Vennootschap dat kan geraadpleegd worden op de website (www.vastned.be).

Op 28 april 2021 zal de raad van bestuur van Vastned Retail Belgium een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen met oog op de wijziging van het bestuursmodel, in het kader van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV). Volgens het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen moet Vastned Retail Belgium immers kiezen tussen een monistisch of een dual bestuursmodel. De raad van bestuur heeft geconcludeerd dat het monistische bestuursmodel het beste geschikt is voor Vastned Retail Belgium.

Indien het monistische bestuursmodel goedgekeurd zal worden op deze buitengewone algemene vergadering, dan zal Vastned Retail Belgium niet langer beschikken over een directiecomité. De raad van bestuur zal ondersteund worden door het uitvoerend management (Executive Committee), waarbij de raad van bestuur een aantal taken en bijzondere beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden zal delegeren aan dit collegiaal handelend Executive Committee.

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 directiecomité. 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
- ✓ de samenwerking en communicatie met het directiecomité geëvalueerd.

Indien voormelde evaluatieprocedures bepaalde zwakheden aan het licht brengen 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.

In oktober 2020 heeft de raad van bestuur zijn omvang, samenstelling, werking en doeltreffendheid, alsook die van het auditcomité en de interactie met het directiecomité geëvalueerd/

Belangenconflicten

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de Vennootschap enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikelen 36 tot 38 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

Artikel 17 van de statuten van de Vennootschap bepaalt dienaangaande het volgende: *“De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.”*

Tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard in hoofde van bestuurders en leden van het directiecomité

De raad van bestuur, het directiecomité 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 directiecomité, 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 directiecomité behoort, brengt het betrokken lid de voorzitter en de leden bijgevolg 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.

Tegenstrijdig belang in hoofde van een grootaandeelhouder

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder 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 onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijk expert.

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

Tevens voorziet artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen dat de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) voorafgaandelijk door de GVV ter kennis moet worden gebracht van geplande verrichtingen door de GVV of één van haar perimetervenootschappen wanneer één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen: de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten; de promotor van de openbare GVV; de andere aandeelhouders van alle perimetervenootschappen van de openbare GVV; de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen is de Vennootschap, wanneer er een vastgoedtransactie plaatsvindt met 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 perimetervenootschappen, 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;
- ✓ de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar perimetervenootschappen, 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.

De procedure ter voorkoming van belangenconflicten is niet toegepast tijdens boekjaar 2020.

c. Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

Vastned Retail 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 Retail 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 van de Vennootschap beschrijft de vergoedingsprincipes met betrekking tot de leden van de raad van bestuur en het directiecomité (Executive Committee na goedkeuring van het monistische bestuursmodel tijdens de buitengewone algemene vergadering van 28 april 2021). In afwachting van de goedkeuring van het aangepaste remuneratiebeleid, dat wordt voorgelegd aan de algemene vergadering van 28 april 2021, werd de remuneratie van de raad van bestuur en het directiecomité toegekend op basis van de principes die vorig boekjaar van toepassing waren.

Zowel het remuneratiebeleid voor bestuurders en directieleden, 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 bijzonder 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 op lange termijn;
- De remuneratie is in overeenstemming met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van de bestuurders, directieleden en werknemers.

De remuneratie van bestuurders wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering, terwijl de remuneratie van de directieleden (in de toekomst leden van het Executive Committee) bepaald wordt door de raad van bestuur. Bij de vaststelling van de remuneratie van de directieleden 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 directieleden marktconform zijn.

De bestuurders en leden van het directiecomité 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 3 jaar benoemd, terwijl de directieleden voor onbepaalde duur benoemd worden.

Basisvergoeding 2020

Bestuurders

De remuneratie van de bestuurders, die niet de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen, bestaat enkel uit een vaste bestuurdersvergoeding. Deze vaste bestuurdersvergoeding bedraagt € 20.000 per jaar als gewoon lid van de raad van bestuur en € 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur. Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité. In boekjaar 2020 werd bijgevolg een vergoeding van € 65.000 toegekend aan de raad van bestuur.

De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen 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 perimervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

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

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

Leden directiecomité

Op 31 december 2020 bestaat het directiecomité (in de toekomst Executive Committee) uit drie leden. De leden van het directiecomité worden, met uitzondering van de vertegenwoordigers van de meerderheidsaandeelhouder, bezoldigd voor hun prestaties. Binnen het directiecomité wordt de functie van de strategische CEO en strategische CFO uitgeoefend door een vertegenwoordiger van de meerderheidsaandeelhouder, Vastned Retail N.V. in Nederland. De strategische CEO en strategische CFO zijn bezoldigd bij Vastned Retail N.V. in Nederland, waarbij hun functie van strategische CEO en strategische CFO bij Vastned Retail Belgium worden beschouwd als een onderdeel van het globaal takenpakket. Bijgevolg zijn de functies van de strategische CEO en de strategische CFO bij Vastned Retail Belgium onbezoldigd in België.

Aangezien de functie van strategische CEO onbezoldigd is binnen de Vennootschap, wordt geen afzonderlijke toelichting gegeven over de bezoldiging van de CEO.

De remuneratie van de leden van het directiecomité, die niet de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen, bestaat uit de volgende componenten:

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

De bezoldiging van de operationele CEO, de operationele CFO (tot en met 31 augustus 2020) en de Financial Director (vanaf 28 september 2020) wordt hieronder samengevat als directiecomité. De bedragen in onderstaande tabel worden weergegeven in duizenden euro.

	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioen ⁴	Overige ⁵	Totaal
Directiecomité	370,8	10,0	56,5	20,6	457,9

De bezoldigde leden van het directiecomité komen voor het boekjaar 2020 in aanmerking voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 100.000. In 2020 lagen de bonuscriteria op het gebied van het verbeteren van de bezettingsgraad, het uitvoeren van investeringen en desinvesteringen binnen het kader van de strategie en het aantrekken van belangrijke retailers. Op basis van de in 2020 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 10.000. In boekjaar 2019 werd een bonus van € 40.000 toegekend aan de leden van het directiecomité. Deze bonus werd in de loop van boekjaar 2020 uitbetaald. Er is geen terugvorderingsrecht op deze variabele remuneratie voorzien.

Naast deze reguliere bonus kan een lid van het directiecomité in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2020 is geen bijkomende bonus toegekend.

De totale vergoeding voor de leden van het directiecomité bedraagt € 458.000 en bestaat voor 97,8% uit vaste vergoedingen en 2,2% 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 directiecomité.

⁴ Betreft de vergoedingen die werden betaald aan de leden van het directiecomité voor pensioen. De leden van het directiecomité hebben de keuze om in te stappen in de pensioenregeling van de Vennootschap of voor een uitbetaling in contanten.

⁵ Omvatten de overige beloningsselementen die ten laste zijn van de Vennootschap, waaronder een bedrijfswagen, aanvullende hospitalisatieverzekering, een mobiele telefoon, etc...

Evolutie van de remuneratie

De evolutie van de remuneratie wordt als volgt samengevat:

(€ duizenden)	2020	2019	2018	2017	2016
Bestuurders	65,0	65,0	65,0	69,5	69,2
Directiecomité ⁶	457,9	419,6	292,9	287,2	438,6
Aantal leden directiecomité	2	2	1	1	2
Nettoresultaat ⁷	-8.524	4.357	7.240	34.669	20.533
EPRA resultaat	12.388	14.729	14.470	13.306	12.463
Gemiddelde remuneratie werknemers (per FTE)	67,6	73,9	87,9	97,6	90,6

De vergoedingen van het directiecomité schommelen doorheen de boekjaren, ten gevolge van wijzigingen in de samenstelling van het directiecomité. In boekjaar 2016 bestond het directiecomité uit twee bezoldigde leden, maar werd in de boekjaren 2017 en 2018 teruggebracht tot één bezoldigd lid. Op dat moment werd één van de leden van het directiecomité vervangen door een werknemer, waardoor de gemiddelde remuneratie van de werknemers eveneens toenam in 2017.

Sinds boekjaar 2019 zijn er opnieuw 2 bezoldigde leden in het directiecomité van de Vennootschap, aangezien één werknemer werd gepromoveerd tot lid van het directiecomité. Dit resulteerde eveneens in een significante daling van de gemiddelde remuneratie van de werknemers.

De gemiddelde remuneratie van de werknemers is overheen de laatste 5 boekjaren gedaald. Deze daling is voornamelijk een gevolg van de volgende factoren:

- Door rotatie waarbij werknemers met een hogere anciënniteit de Vennootschap verlaten hebben en waarvoor jongere werknemers in de plaats kwamen. Dit zorgde bijgevolg voor een daling van de gemiddelde personeelskosten doorheen de laatste 5 jaar.
- Door de beperkte omvang van de Vennootschap heeft een wijziging van 1 FTE met een hogere anciënniteit door een werknemer met lagere anciënniteit een groter effect op de gemiddelde remuneratie.

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

Ratio hoogste en laagste vergoeding

De ratio tussen de hoogste vergoeding toegekend aan een lid van directiecomité en de laagste vergoeding van de werknemers bedraagt 1:6,4 voor boekjaar 2020.

Voor de berekening is gebruik gemaakt van de volgende assumpties:

- Volledige remuneratiepakket van het lid van het directiecomité 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 extra legale 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.

⁶ De vergoeding voor de leden van het directiecomité is inclusief de onkosten die ten laste zijn van de Vennootschap.

⁷ Het nettoresultaat omvat de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten. Hierdoor maakt de Vennootschap eveneens gebruik van het EPRA resultaat als maatstaf voor de ontwikkeling en prestaties van de Vennootschap.

Basisvergoeding 2021

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van 2020 en bedraagt € 20.000 per jaar als gewoon lid van de raad van bestuur en € 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité wordt per 1 januari van elk jaar, (i) geïndexeerd overeenkomstig 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 respectievelijk 0,41% voor de operationele CEO en 0,69% voor de Financial Director per 1 januari 2021.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

De leden van de raad van bestuur zijn in principe benoemd voor een periode van 3 jaar, doch hun benoeming kan ten allen tijde door de algemene vergadering van aandeelhouders worden herroepen. Er is geen opzegvergoeding van kracht.

De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur. De opzegvergoeding voor de operationele CEO bedraagt de tegenwaarde van achttien maanden de vaste vergoeding (behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd zal zijn). De opzegvergoeding voor de Financial Director bedraagt 6 maanden bij een opzeg voor 28 september 2021, 9 maanden bij een opzeg voor 28 september 2022 en 12 maanden bij een opzeg na 28 september 2022. Voor de strategische CEO ad interim en de strategische CFO zijn er geen opzegvergoedingen van kracht.

In boekjaar 2019 werd op basis van artikel 7.18 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 vermeld dat de vertrekvergoeding in hoofde van de operationele CEO meer bedraagt dan de tegenwaarde van twaalf maanden vaste vergoeding. Deze regeling werd door de algemene vergadering van aandeelhouders van 26 april 2017 goedgekeurd. Deze informatie wordt vanaf boekjaar 2020 opgenomen in het remuneratiebeleid van de Vennootschap, waardoor Vennootschap hierover niet langer zal rapporteren in het jaarverslag.

d. Aandeelhouders

Per 31 december 2020 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	Percentage
Vastned Retail N.V. De Boelelaan 7 1083 HJ Amsterdam Nederland	3.320.529	65,38%
CFB Belgique NV Generaam Lemanstraat 74 2600 Berchem – Antwerpen België	5.431	0,11%
Publiek	1.752.565	34,51%
TOTAAL	5.078.525	100%

Vastned Retail N.V. en CFB Belgique NV hebben bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingwet van 1 april 2007 medegedeeld aan de FSMA dat zij in onderling overleg handelen.

e. Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Vastned Retail Belgium heeft in 2020 zoals steeds aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Vastned Retail Belgium onderhevig is: strategische, operationele, financiële en reglementaire risico's. De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen een continue opvolging van deze risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Vastned Retail Belgium.

Strategische risico's en beheer

Deze risico's worden in belangrijke mate bepaald door de strategische keuzes die Vastned Retail Belgium maakt om de gevoeligheid van externe factoren te beperken. De omvang van deze risico's wordt bepaald door de strategische keuzes zoals de keuze van het type vastgoed en het tijdstip van (des)investeren. Daarnaast hebben wijzigingen in externe factoren een belangrijke impact op de strategie van de Vennootschap.

Type vastgoed

Vastned Retail Belgium heeft hoofdzakelijk gekozen te investeren in multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België, meer bepaald in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. Een kleiner deel van de portefeuille is geïnvesteerd in horeca- en residentiële units. Daarnaast tracht de Vennootschap de geografische ligging van haar panden zo goed mogelijk te spreiden.

Het vastgoedpatrimonium van Vastned Retail Belgium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en een belangrijke ervaring op de markt. De door hen geraamde reële waarde van de onroerende goederen wordt geboekt onder de rubriek '*Vastgoedbeleggingen*' op de actiefzijde van de enkelvoudige en geconsolideerde balans. Schommelingen in de reële waarden worden verwerkt onder de rubriek '*Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*' in de enkelvoudige en geconsolideerde winst- en verliesrekening. Deze variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen kunnen het nettoresultaat van de Vennootschap positief of negatief beïnvloeden.

De door de deskundigen vastgelegde waarden vertegenwoordigen de marktwaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaarde van het patrimonium weerspiegeld in de netto actiefwaarde van Vastned Retail Belgium, zoals dit op kwartaalbasis wordt gepubliceerd. De raad van bestuur volgt de wijzigingen in de reële waarde van het vastgoed nauwgezet op. Bij sterke variaties in de reële waarde kan de raad van bestuur beslissen om de strategie verder te verfijnen om de afhankelijk van een bepaald type vastgoed te beperken. Hierbij heeft de raad van bestuur ook aandacht voor de geografische spreiding van het vastgoed en het type huurder.

Op 31 december 2020 zou bij een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1,0% (van 5,64% naar 6,64% gemiddeld), de reële waarde van het vastgoed dalen met € 49,6 miljoen of 15,1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5,0% tot 33,5%.

Tijdstip van investeren en desinvesteren

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 door Vastned Retail Belgium een eerder gematigd beleid inzake investeringen aan de dag worden gelegd om het risico op een foute timing van investeringen te trachten te vermijden. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de waarde en de bezettingsgraad van gebouwen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende waarden van gebouwen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de Vennootschap niet te laten oplopen boven de toegestane niveaus.

Impact van externe factoren

Vastned Retail 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 het analyseren van de strategie en 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 veilig te stellen.

Operationele risico's en beheer

Deze risico's komen voort uit dagelijkse transacties en (externe) gebeurtenissen die zich binnen het strategisch kader voordoen zoals investeringsrisico's, verhuurrisico's, kostenbeheersingsrisico's, debiteurenrisico's, juridische en fiscale risico's.

Investeringsrisico's

De voornaamste risico's inherent aan het investeren in vastgoed situeren zich op het vlak van toekomstige negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die voornamelijk veroorzaakt kunnen worden door: toenemende leegstand, onbetaalde huren, daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij verlengingen van bestaande huurcontracten, asbest en bodemverontreiniging.

Bij Vastned Retail Belgium zijn er interne controlematregelen getroffen om het risico van verkeerde investeringsbeslissingen te beperken. Zo wordt er steeds een zorgvuldige inschatting gemaakt van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, een inschatting van toekomstige rendementen, een screening van de bestaande huurders, een studie van de milieu- en vergunningsvereisten, een analyse van fiscale risico's, enz.

Overeenkomstig artikel 49 §1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of desinvestering van een onroerend goed. Voor elke desinvestering vormt de expertisewaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. Tevens wordt er door Vastned Retail Belgium nauwlettend op toegekeken dat de bij de transactie eventuele gestelde waarborgen beperkt blijven zowel qua looptijd als qua waarde.

Voor elke acquisitie realiseert Vastned Retail Belgium eveneens een technische, commerciële, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale 'due diligence' op basis van constante analyseprocedures en meestal met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde consultants.

Verhuurrisico's

Deze risico's hebben betrekking op de aard en de ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en het huurcontract. Vastned Retail Belgium inventariseert continu de ontwikkeling van deze factoren. Op regelmatige basis wordt een risicoprofiel aan ieder pand toegekend (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externen en/of vastgoeddeskundigen). Deze analyse wordt gebruikt om te bepalen in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. Daarnaast wordt per kwartaal de leegstand en het leegstandsrisico geanalyseerd, waarbij de vervaldagenkalender van de huurcontracten in aanmerking wordt genomen. Binnen de regels van de geldende huurwetgeving wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten. Op deze wijze kan tijdig worden geanticipeerd op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen.

Op 31 december 2020 is 18,1% van de geconsolideerde activa van Vastned Retail Belgium verhuurd aan H&M (Hennes & Mauritz).

Kostenbeheersingsrisico's

Het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Vastned Retail Belgium zijn verschillende interne controlemaatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen.

Deze goedkeuringsprocedures houden in dat in functie van het bedrag offertes gevraagd worden aan diverse aannemers waarbij door de assetmanagementafdeling van Vastned Retail Belgium een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken gemaakt wordt. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeuringsniveaus binnen de Vennootschap.

Debiteurenrisico's

Binnen Vastned Retail 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 Retail Belgium hanteert voor de verhuur van haar panden wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien. Op 31 december 2020 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 7,0 miljoen).

Daarnaast zijn er interne controleprocedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijkse of driemaandelijke basis. De financiële administratie en property administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden.

De focus om de huurinkomsten tijdig te innen, en het debiteurenrisico te beperken, resulteerde in een inningsgraad⁸ (exclusief huurkijtscheldingen die werden verstrekt) van 99,3% voor het boekjaar 2020.

Juridische en fiscale risico's

Contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties

Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs, om het risico van financiële en reputatieschade als gevolg van inadequate contracten te beperken. Vastned Retail Belgium is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke en stoffelijke schade dekt. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid.

Vennootschapsrechtelijke reorganisaties waarbij Vastned Retail Belgium betrokken is (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, enz.) worden steeds onderworpen aan "due diligence" werkzaamheden, begeleid door externe adviseurs om het risico op juridische en financiële onjuistheden te minimaliseren.

Verzekering

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand, storm, waterschade en de daaruit voortvloeiende gevolgschade wordt door Vastned Retail Belgium verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 121 miljoen tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 330,4 miljoen op 31 december 2019. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een indekking voorzien ten belope van maximaal 36 maanden huur.

Fiscaliteit

Fiscaliteit speelt bij het investeren in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit taks, onroerende voorheffing, enz.). Deze fiscale risico's worden continu beoordeeld en waar nodig wordt de Vennootschap ondersteund door externe adviseurs.

Regelgeving en de administratieve procedures

De wijzigingen in de regelgeving inzake stedenbouw en milieubescherming kunnen een ongunstige invloed hebben op de capaciteit van Vastned Retail Belgium om een gebouw op termijn te exploiteren. De strikte

⁸ Berekening op 2 februari 2021

toepassing en naleving van de stedenbouwkundige regelgeving door de gemeentelijke overheden kan de aantrekkelijkheid van het gebouw negatief beïnvloeden. Zo kan een vermindering van de afmetingen van een gebouw die bij een grondige renovatie wordt opgelegd, eveneens zijn reële waarde aantasten.

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de GVV overgenomen worden bij wijze van fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing altijd kan wijzigen. Deze 'fiscale werkelijke waarde' zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of BTW en verschilt van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de Vennootschap conform IAS 40 'Vastgoedbeleggingen'.

Tot slot kan de invoering van nieuwe of strengere normen inzake bodemvervuiling of energieverbruik een grote invloed hebben op de kosten die moeten worden gemaakt om het goed te kunnen blijven exploiteren.

Financiële risico's en beheer

De voornaamste financiële risico's zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico, het renterisico en het risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen.

Financieringsrisico

De vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde 'leverage'), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij waardedalingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. Vastned Retail Belgium streeft steeds naar een evenwichtige verhouding voor de financiering van het vastgoed met eigen en vreemd vermogen.

Daarnaast streeft Vastned Retail Belgium ernaar om de toegang tot de kapitaalmarkten veilig te stellen door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel.

Ten slotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen 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 gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2020 bedraagt 3,5 jaar.

De financieringsovereenkomsten die werden afgesloten tussen Vastned Retail Belgium en de kredietinstellingen bevatten een aantal convenanten waaraan Vastned Retail Belgium moet voldoen. Deze convenanten zijn financiële ratio's die vooral verband houden met het geconsolideerd financiële schuldenniveau van Vastned Retail Belgium of haar financiële intrestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat Vastned Retail Belgium nog zou kunnen lenen. Op 31 december 2020 is voldaan aan de verschillende convenanten en zijn er geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch werden er hypothecaire volmachten toegestaan. Indien Vastned Retail Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, dan kunnen de financiële instellingen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Vastned Retail Belgium is beperkt in haar leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Vastned Retail Belgium bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65%, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 347 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2020 bedraagt de schuldgraad 28,5%.

Liquiditeitsrisico

Vastned Retail Belgium dient voldoende kasstromen te genereren om aan haar dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Enerzijds wordt dit risico beperkt door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand of faillissementen van huurders wordt beperkt. Anderzijds dient Vastned Retail Belgium te beschikken over voldoende kredietruimte om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Hiertoe worden kasstroomprognoses gemaakt. Daarnaast heeft Vastned Retail Belgium voorzien in voldoende kredietruimte bij haar financiers om schommelingen op te vangen. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.

Op 31 december 2020 heeft Vastned Retail Belgium € 32,9 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen ter beschikking voor haar werkkapitaal en dividenduitkering.

Renterisico

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens 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 2020 bestaat 87% van de opgenomen kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 13% zijn kredieten met een variabele rentevoet. De vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,4 jaar.

Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen

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 Retail Belgium beroep op verschillende referentiebanken 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 Retail Belgium onderhoudt handelsrelaties met 4 banken:

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

Vastned Retail Belgium herziet regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar blootstelling aan elk ervan. In de huidige economische context kan niet worden uitgesloten dat een of meer van de bancaire tegenpartijen van Vastned Retail Belgium in gebreke zou kunnen blijven. Het financiële model van Vastned Retail Belgium steunt op een structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is. Deze positie bedraagt € 0,4 miljoen op 31 december 2020.

Financiële verslaggevingsrisico's en beheer

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 wat 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 directiecomité 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, enz. Vergelijkingen met forecasts en budgetten worden besproken. Het directiecomité rapporteert vervolgens elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij eventuele afwijkingen. Bovendien worden de halfjaarcijfers en de jaarcijfers ook steeds door de commissaris gecontroleerd.

Reglementaire risico's en beheer

Hieronder valt het risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Vastned Retail Belgium beperkt dit risico door bij de aanwerving van haar medewerkers extra aandacht te besteden aan het screenen van integriteit, door bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en door te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Vastned Retail Belgium in het verleden reeds een interne gedragscode ('code of conduct') en een klokkenluidersregeling opgesteld. Bovendien heeft de Vennootschap adequate interne controlemechanismen ingevoerd, gebaseerd op het vier-ogen principe, die het risico op niet integer handelen moeten beperken.

Artikel 17, § 4 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare GVV *'de nodige maatregelen dient te nemen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie, om de naleving door de openbare GVV, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare GVV'*. In artikel 6 van het GVV-KB is bepaald dat de openbare GVV *'de nodige maatregelen dient te nemen om permanent te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie. De compliancefunctie is passend wanneer zij met een redelijke zekerheid de naleving verzekert door de openbare GVV, haar bestuurders, effectieve leiders, werknemers en lasthebbers van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare GVV'*.

De 'onafhankelijke compliancefunctie' kan worden begrepen als een onafhankelijke functie binnen de Vennootschap, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van de naleving door de onderneming van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

Sven Bosman, Financial Director, werd benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie met ingang vanaf 28 september 2020. Deze functie werd van 1 augustus 2017 tot en met 31 augustus 2020 waargenomen door Elke Krols (operationele Chief Financial Officer).

Risico's verbonden met het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

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

Als openbare GVV is Vastned Retail 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 Retail Belgium het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel⁹ van GVV. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een gebeurtenis waardoor de kredieten, die Vastned Retail 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 directiecomité. Zo worden de uitkeringsverplichting en de financieringslimieten periodiek en *ad hoc* bij herfinanciering, investeringen en opmaak van het dividendvoorstel berekend, respectievelijk bepaald.

f. Andere betrokken partijen

Commissaris

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

Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille werd in 2020 op het einde van elk kwartaal gewaardeerd door twee onafhankelijke deskundigen, 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 Retail 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.

Deze 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;

⁹ De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting wat de openbare GVV betreft; alleen de verworpen uitgaven en de abnormale voordelen worden belast. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

- ✓ management aangelegenheden: kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming;
- ✓ risk management en compliance.

Vastned Retail Belgium heeft de externe consultant 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 Retail 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 Retail 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 risicobeheerfunctie wordt vanaf 28 september 2020 waargenomen door Sven Bosman, Financial Director. Voordien werd deze functie waargenomen door Elke Krols (operationele Chief Financial Officer tot en met 31 augustus 2020).

Onafhankelijke compliancefunctie

De Vennootschap heeft Sven Bosman, Financial Director, voor onbepaalde duur aangesteld als compliance officer belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de wet van 27 juni 2016 betreffende de wijzigingen aan de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijnen 2003/124/EG, 2003/125/EG en 2004/72/EG betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie (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 Retail Belgium een interne gedragscode en een klokkenluidersregeling opgesteld.

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

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

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

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

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.

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. 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 Vennootschap heeft bij het opstellen van de strategie steeds aandacht voor het perspectief van de lange termijn aandeelhouders.

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 uitvoerend management. 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 7.9 over het terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie

De raad van bestuur voorziet in de managementovereenkomsten met de leden van het uitvoerend management niet in een terugvorderingsrecht. De raad van bestuur is van oordeel dat de hoogte van de variabele vergoeding beperkt is, waardoor de leden van het uitvoerend management steeds de lange termijn strategie van de Vennootschap voor ogen hebben.

7. FINANCIËLE DERIVATEN

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

Op 31 december 2020 had de Vennootschap voor € 79,8 miljoen aan leningen met een vaste rentevoet en voor € 12,3 miljoen aan leningen met een variabele rentevoet. De leningen met een vaste rentevoet bestaan enerzijds uit termijnleningen met een vaste rentevoet en anderzijds uit financiële derivaten.

Op 31 december 2020 bezit de Vennootschap de volgende financiële derivaten:

€ duizenden		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2020
1	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725%	€ 15.000	Nee	-352
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375%	€ 10.000	Nee	-258
3	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	€ 5.000	Nee	-127
4	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520%	€ 15.000	Nee	-370
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	€ 10.000	Nee	-339
6	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	€ 15.000	Nee	-585
Totaal					€ 70.000		-2.031

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 Retail Belgium classificeert op 31 december 2020 geen enkele renteswap als een kasstroomafdekking. De schommelingen in de reële waarde van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

8. INKOOP VAN EIGEN AANDELEN

Conform artikel 9 van de statuten, kan de raad van bestuur overgaan tot de inkoop van eigen volgestorte aandelen door middel van aankoop of omwisseling binnen de wettelijk toegestane beperkingen, wanneer die aankoop noodzakelijk is om de Vennootschap een ernstig en dreigend nadeel te besparen.

De raad van bestuur was tot 2 juni 2019 gemachtigd om eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden, wanneer het noodzakelijk is om de Vennootschap een ernstig en dreigend nadeel te besparen.

Deze bevoegdheid wordt door de aandeelhouders, via een bijzondere algemene vergadering, toegekend aan de raad van bestuur voor een periode van 3 jaar, te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van de statutenwijziging beslist door de algemene vergadering. De raad van bestuur zal op 28 april 2021 aan de aandeelhouders, tijdens een buitengewone algemene vergadering, de hernieuwing van de machtiging tot inkoop eigen aandelen vragen.

De Vennootschap bezit op 31 december 2020 geen eigen aandelen, noch restreeks, noch onrechtstreeks.

9. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, te uwer goedkeuring, de enkelvoudige jaarrekening voor, die elk een eerlijke, volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2020. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 zijn te uwer beschikking gesteld.

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

Opgemaakt te Berchem - Antwerpen op 15 maart 2021

De raad van bestuur,

De heer Lieven Cuvelier

De heer Reinier Walta

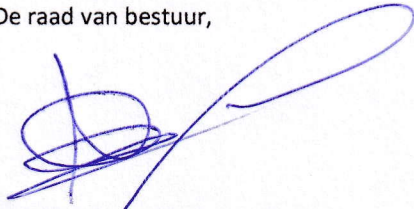
Mevrouw Peggy Deraedt

Mevrouw Anka Reijnen

De heer Ludo Ruysen

Opgemaakt te Berchem - Antwerpen op 15 maart 2021

De raad van bestuur,



De heer Lieven Cuvelier

De heer Reinier Walta

Mevrouw Peggy Deraedt

Mevrouw Anka Reijnen

De heer Ludo Ruysen

Opgemaakt te Berchem - Antwerpen op 15 maart 2021

De raad van bestuur,

De heer Lieven Cuvelier



De heer Reinier Walta

Mevrouw Peggy Deraedt

Mevrouw Anka Reijnen

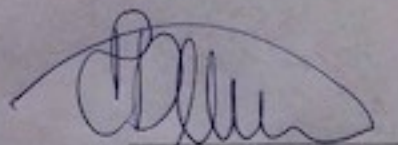
De heer Ludo Ruysen

Opgemaakt te Berchem - Antwerpen op 15 maart 2021

De raad van bestuur,

De heer Lieven Cuvelier

De heer Reinier Walta



Mevrouw Peggy Deraedt

Mevrouw Anka Reijnen

De heer Ludo Ruysen

Opgemaakt te Berchem - Antwerpen op 15 maart 2021

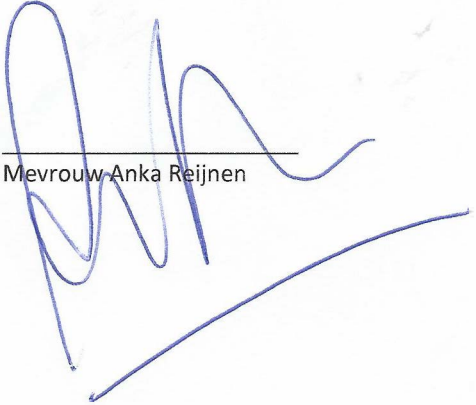
De raad van bestuur,

De heer Lieven Cuvelier

De heer Reinier Walta

Mevrouw Peggy Deraedt

Mevrouw Anka Reijnen

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned over the signature line for Mevrouw Anka Reijnen.

De heer Ludo Ruysen

Opgemaakt te Berchem - Antwerpen op 15 maart 2021

De raad van bestuur,

De heer Lieven Cuvelier

De heer Reinier Walta

Mevrouw Peggy Deraedt

Mevrouw Anka Reijnen



De heer Ludo Ruysen