



Algemene vergadering van aandeelhouders

Woensdag 26 april 2023

14.30 uur

Brugge – Steenstraat – H&M

Samenstelling bureau

- Voorzitter: Reinier Walta – Bestuurder & Operational Managing Director
- Secretaris: Sven Bosman – Operational Managing Director
- Stemopnemer: Sven Bosman – Operational Managing Director

Agenda gewone algemene vergadering

1. Kennisname van het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2022 (statutaire jaarrekening).
2. Kennisname van het verslag van de commissaris over het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2022 (statutaire jaarrekening).
3. Kennisname van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2022, het jaarverslag van de raad van bestuur en het verslag van de commissaris over deze geconsolideerde jaarrekening.
4. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022, alsmede de bestemming van het resultaat.
5. Goedkeuring van het remuneratieverslag over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022.
6. Goedkeuring van de jaarlijkse vaste vergoeding van de onafhankelijke bestuurders.
7. Kwijting aan de bestuurders.
8. Kwijting aan de commissaris.
9. Wijziging van vertegenwoordiger van de commissaris van de Vennootschap.
10. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen.

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2022

Financiële resultaten per 31 december 2022

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2023

Remuneratieverslag



Antwerpen – Graanmarkt 13

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2022

Financiële resultaten per 31 december 2022

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2023

Remuneratieverslag



Antwerpen – Meir - Armani

Portefeuille

- Hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de **topsteden: Antwerpen, Brussel, Gent & Brugge**
- Diverse **retailparken** op goede locaties (Tielt-Winge, Kampenhout)
- Bezettingsgraad van **99,5%** op 31 december 2022 (99,3% op 31 december 2021)
- Waarde van de vastgoedportefeuille: **€ 312,6 miljoen**

Vastgoedpatrimonium	31.12.2022	31.12.2021
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	312.590	314.543
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	76.086	76.086

- De totale portefeuille bestaat op 31 december 2022 uit 155 verhuurbare units



Gent – Veldstraat – H&M



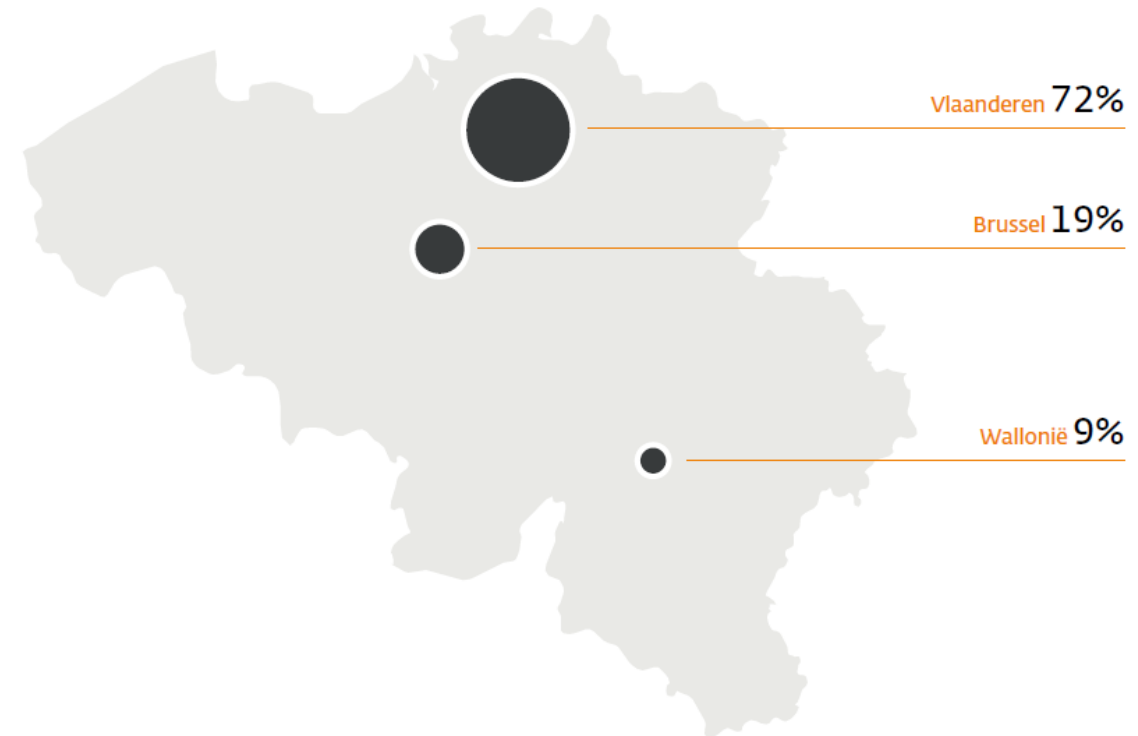
Antwerpen – Steenhouwersvest – Pain Quotidien

Geografische spreiding

- Focus op topsteden in België:

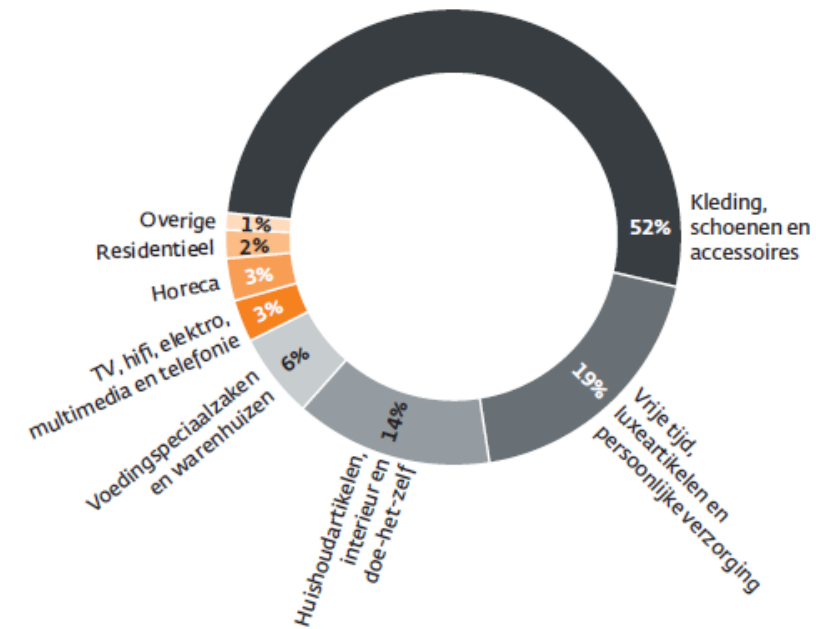
Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge

- ✓ Aantrekkelijke steden
- ✓ Positieve demografische groei
- ✓ Sterke koopkracht
- ✓ Historische binnenstad
- ✓ Toeristische aantrekkingskracht
- ✓ Aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten



Spreading naar branche van de huurders

- Vastned Belgium streeft naar een evenwichtige spreading van de huurders overheen de verschillende sectoren.
- **Verminderen van het aandeel fashion** door het aantrekken van andere retailactiviteiten, zoals:
 - ✓ Persoonlijke verzorging
 - ✓ Multimedia
 - ✓ Binnenstedelijke supermarktformules
 - ✓ Residentiële (her)ontwikkelingen



Het aandeel 'overige' omvat leegstaande units, parkingplaatsen in Namen en een carwash.

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2022

Financiële resultaten per 31 december 2022

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2023

Remuneratieverslag



Gent – Zonnestraat – AS Adventure

Economische omstandigheden

De **oorlog in Oekraïne** heeft aanzienlijke gevolgen voor de economie. Deze oorlog zorgde voor:

- **Ongekend hoge inflatie** (12,27% in oktober 2022 => daling tot 8,05% in januari 2023);
- Een verdere verstoring van de bevoorradingsketens;
- Een daling van het consumentenvertrouwen; en
- Ongerustheid op de economische markten.

De inflatie en de economische onzekerheid reflecteerden zich in de financiële markten door middel van:

- **Volatiele aandelenkoersen**; en
- Een **volatiele langetermijnrente**.

In 2022 werd de Belgische bevolking eveneens geconfronteerd met een **energiecrisis**.

Indexatie huurcontracten

De sterk stijgende inflatie zorgde ervoor dat de indexatie van de huurprijzen een belangrijk aandachtspunt werd voor huurders. De overheid heeft ingegrepen om huurders te beschermen en stelde enkele maatregelen op:

- Het indexmechanisme voor residentiële verhuur werd, met ingang van 1 oktober 2022 en voor een periode van één jaar, gekoppeld aan de EPC-waarde:
 - ✓ Voor een EPC-waarde A, B en C mag de verhuurder volledig indexeren;
 - ✓ Voor een EPC-waarde D mag de verhuurder slechts 50% van de indexatie doorrekenen; en
 - ✓ Voor een EPC-waarde E of F mag er niet geïndexeerd worden.

Vastned Belgium wordt niet getroffen door deze maatregel aangezien de residentiële units een EPC-waarde A of B bezitten.

- Het Brusselse Gewest heeft, op de vergadering van 15 december 2022, een ordonnantie goedgekeurd die de indexering van de handelshuur tijdelijk beperkt en dit met ingang vanaf 22 december 2022.
 - ✓ De verhuurder van handelspanden moet de huurprijs gedurende één jaar indexeren volgens een speciale consumptieprijsindex waarin de energiecomponent niet is inbegrepen.
 - ✓ De huurinkomsten in het Brusselse Gewest vertegenwoordigen 15% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium.
 - ✓ De energieprijzen dalen significant, waardoor beide indexen dicht bij elkaar liggen.

Vastned Belgium kan op dit moment onmogelijk het effect voor boekjaar 2023 berekenen, aangezien de kerninflatie momenteel hoger is dan de gewone inflatie.

Belangrijke gebeurtenissen in 2022: overige

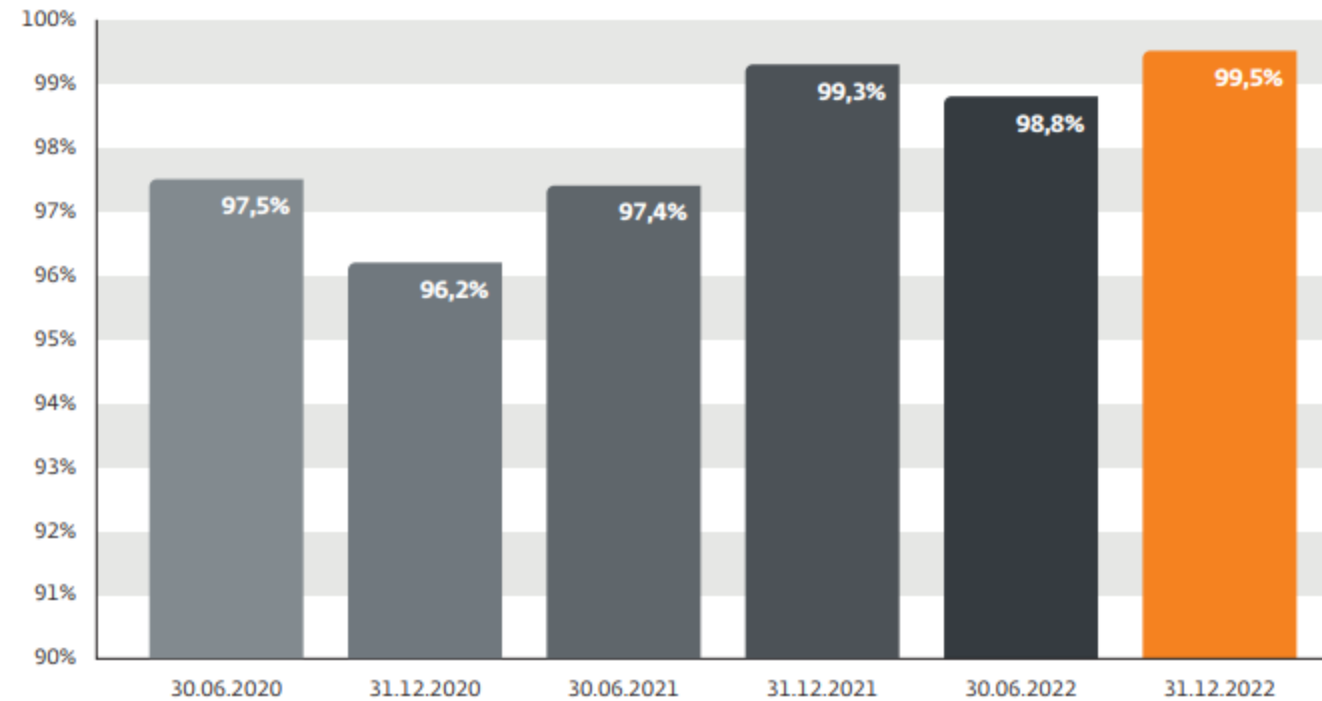


Brussel – Elsensesteenweg – Medi-Market

- Focus op de tijdige inning van de huurgelden resulteerde in een **inningsgraad van 98,6%¹ van de huurinkomsten tijdens 2022.**
- Realisatie van **20 verhuurtransacties** die circa **8,7%** van de totale **jaarlijkse huurinkomsten** vertegenwoordigen.
- **Lage schuldgraad van 26,1%.**

1) Berekening op 31 december 2022

Evolutie bezettingsgraad



Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2022

Financiële resultaten per 31 december 2022

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2023

Remuneratieverslag



Antwerpen – Meir – Etam

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizenden EUR)	2022	2021	Wijziging
Huurinkomsten	17.422	16.746	676
Met verhuur verbonden kosten	25	264	-239
Nettohuurresultaat	17.467	17.010	457
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	67	146	-79
Vastgoedresultaat	17.534	17.156	378
Technische kosten	-506	-289	-217
Commerciële kosten	-213	-275	62
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-51	-109	58
Beheerskosten van het vastgoed	-885	-976	91
Andere vastgoedkosten	-69	-47	-22
Vastgoedkosten	-1.724	-1.696	-28
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15.810	15.460	350
Algemene kosten	-1.139	-899	-240
Andere operationele opbrengsten en kosten	21	31	-10
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	14.692	14.592	100

Geconsolideerde winst- en verliesrekening - vervolg

(in duizenden EUR)	2022	2021	Wijziging
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	14.692	14.592	100
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	362	-362
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.035	-10.157	8.122
Ander portefeuilleresultaat ¹	93	54	39
OPERATIONEEL RESULTAAT	12.750	4.851	7.899
Financiële opbrengsten	2	7	-5
Netto-interestkosten	-1.575	-1.600	25
Andere financiële kosten	-3	-3	-
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	3.403	828	2.575
Financieel resultaat	1.827	-768	2.595
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	14.577	4.083	10.494
Belastingen ¹	-86	9	-95
NETTORESULTAAT	14.491	4.092	10.399

¹De 'Uitgestelde belastingen' (die betrekking hebben op de herwaardering van de vastgoedbeleggingen van de perimetervennootschappen) worden sinds 1 januari 2022 niet langer verwerkt onder het 'Ander portefeuilleresultaat', maar wel onder de 'Belastingen'. Omwille van de vergelijkbaarheid met 2022 werden de cijfers voor 2021 aangepast.

Geconsolideerde balans

(in duizenden EUR)	31.12.2022	31.12.2021	Wijziging
Vaste activa	315.199	315.228	-29
Immateriële vaste activa	91	137	-46
Vastgoedbeleggingen	312.590	314.543	-1.953
Andere materiële vaste activa	471	545	-74
Financiële vaste activa	2.045	0	2.045
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	3	-1
Vlottende activa	3.043	2.518	525
Financiële vlottende activa	154	0	154
Handelsvorderingen	2.327	1.914	413
Kas en kasequivalenten	163	214	-51
Overlopende rekeningen	399	390	9
TOTAAL ACTIVA	318.242	317.746	496

Geconsolideerde balans - vervolg

(in duizenden EUR)	31.12.2022	31.12.2021	Wijziging
Eigen vermogen	232.032	228.714	3.318
Langlopende verplichtingen	66.426	84.516	-18.090
Langlopende financiële schulden	66.030	82.943	-16.913
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	1.203	-1.203
Andere langlopende verplichtingen	123	179	-56
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	273	191	82
Kortlopende verplichtingen	19.784	4.516	15.268
Voorzieningen	269	269	-
Kortlopende financiële schulden	15.184	169	15.015
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	551	465	86
Andere kortlopende verplichtingen	564	567	-3
Overlopende rekeningen	3.216	3.046	170
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	318.242	317.746	496

Gegevens per aandeel

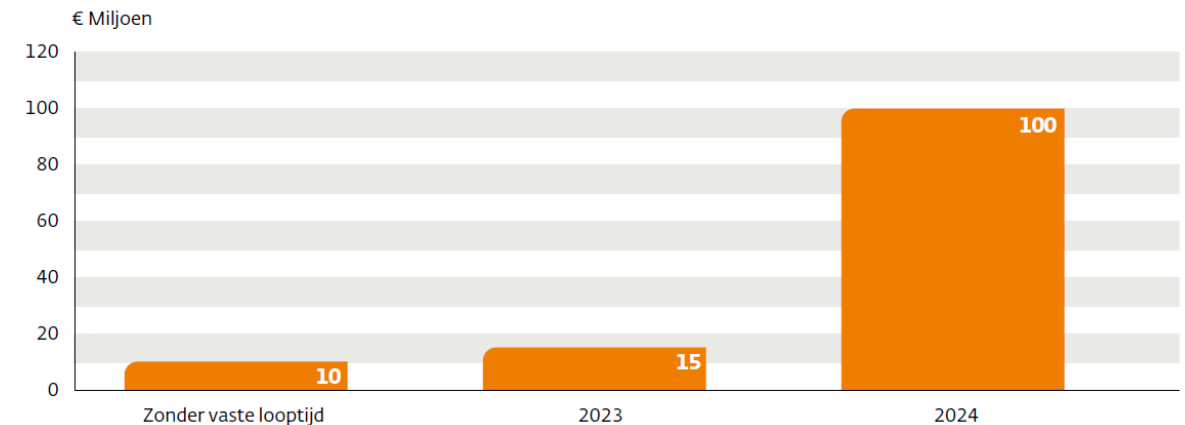
	31.12.2022	31.12.2021
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	45,69	45,04
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	47,23	46,58
EPRA NRV (€)	46,85	46,86
EPRA NTA (€)	45,29	45,28
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	29,70	28,80
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-35,0%	-36,1%
EPRA resultaat per aandeel	2,59	2,56

Financiële structuur

Vastned Belgium heeft een gezonde financiële structuur:

- ✓ Beperkte **schuldgraad** van **26,1%**.
- ✓ Ongebruikte **beschikbare kredietlijnen: € 44,5 miljoen**.
- ✓ **80% lange-termijnfinancieringen** met een gewogen gemiddelde looptijd van 1,6 jaar.
- ✓ **Gemiddelde rentevoet** van **1,85%** (inclusief bankmarges).
- ✓ Eerst vervaldag van de kredietlijnen in 2023.

Er werd besloten om **geen herfinanciering aan te vragen voor de kredietlijn van € 15,0 miljoen die in 2023 terugbetaald moet worden**. De resterende kredietlijnen zijn voldoende voor de uitbetaling van het dividend en het uitvoeren van duurzaamheidsinvesteringen.



Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2022

Financiële resultaten per 31 december 2022

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2023

Remuneratieverslag



Brussel – Elsensesteenweg – Mango

Huurmarkt

- Verhuur van winkelruimte: 520.000 m²
 - ✓ 8% stijging ten opzichte van vorig jaar (482.000 m²).
 - ✓ 25% boven het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar.
 - ✓ **Sterkte stijging zichtbaar in de binnensteden** (take-up steeg met 21% tot 127.000 m²).
 - ✓ **130% toename in Main Street Six tot 27.000 m².**
 - ✓ Retailparken kenden een bescheiden groei met 2,5%, echter nog steeds 39% boven het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar.
- De gemiddelde verhuurde oppervlakte in de High Streets steeg opnieuw van 226 m² naar 271 m². **In de Main Street Six bedroeg de gemiddelde oppervlakte 504 m² ten opzichte van 363 m² vorig jaar.**



Brussel – Elsensesteenweg – Kruidvat

Bron: De marktinformatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus – verschillende nummers januari 2022 – januari 2023.

Investeringsmarkt

- **Investeringsvolume** in winkelvestgoed steeg tot **€ 740 miljoen**. In vergelijking met vorig jaar is dit een **stijging met 60%**, echter 20% beneden het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar.
- **40% van de transacties werd uitgevoerd in het laatste kwartaal**, met onder andere de verkoop van Nieuwstraat 20 (Zara) te Brussel, Meir 23 (Bestseller) en Antwerp Tower Retail te Antwerpen en de Korenmarkt 1 te Gent.
- **Investerings in high streets bedroegen € 337 miljoen**, terwijl de investeringen in het out-of-town segment een nieuw record kenden ter waarde van € 437 miljoen.
- **Prime yields** in de **binnenstad** schommelen tussen **4,50% en 4,70%**. Voor **out-of-town** worden de prime yields ingeschat op **5,80%**.



Gent – Zonnestraat – AS Adventure

Bron: De marktinformatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus – verschillende nummers januari 2022 – januari 2023.

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2022

Financiële resultaten per 31 december 2022

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2023

Remuneratieverslag



Antwerpen – Graanmarkt 13

Vooruitzichten 2023

- Focus op **kwalitatief vastgoed in de topsteden** Antwerpen, Brussel, Gent & Brugge.
- **Onzekerheid** op macro-economisch vlak blijft aanwezig.
- **Rentestijgingen** door de Europese Centrale Bank met als gevolg een **grote volatiliteit** op de rentemarkten.
- **Omnichannel** zal aan belang blijven winnen.
- **Winkelen in de binnenstad** staat opnieuw **garant voor een leuke daguitstap**.
- Focus op een **tijdige inning** van de huurgelden en het behouden van een **stabiele bezettingsgraad**.



Antwerpen – Steenhouwersvest – Pain Quotidien

Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2022

Financiële resultaten per 31 december 2022

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2023

Remuneratieverslag



Antwerpen – Graanmarkt 13

Remuneratieverslag

- **Geen benoemings- en remuneratiecomité** (verantwoordelijkheid van de voltallige raad van bestuur)
- **Bezoldigingsbeleid**
 - ✓ In overeenstemming met alle regelgevingen, in het bijzonder deze opgenomen in GVV-Wet van 12 mei 2014
 - ✓ Bezoldiging qua hoogte en structuur: voldoende voor het aantrekken van gekwalificeerde en deskundige personen
 - ✓ Vast en variabel inkomen: bevorderen belangen vennootschap op middellange en lange termijn
 - ✓ Rekening houden met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van bestuurders en leden van het Executive Committee
 - ✓ Remuneratie van bestuurders is bevoegdheid van algemene vergadering; remuneratie van het Executive Committee is de bevoegdheid van raad van bestuur
- **Basisvergoeding 2022**
 - ✓ Bestuurders
 - Vaste vergoeding van € 20.000 per jaar (€ 25.000 als voorzitter raad van bestuur)
 - Geen bijkomende vergoedingen voor lidmaatschap van het auditcomité
 - Bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen: onbezoldigd
 - ✓ Executive Committee
 - Vaste vergoeding: € 318,5 duizend voor de Operationele CEO (tem april 2022) en de Operational Managing Director
 - Variabele vergoeding over boekjaar 2021, uitbetaald in 2022: Maximumbedrag van € 70.000; toegekend € 60.000
 - Variabele vergoeding toegekend voor boekjaar 2022: Maximumbedrag van € 50.000; toegekend € 45.000
 - Doelstellingen verbonden aan de variabele remuneratie voor boekjaar 2022:
 - Vennootschapsdoelstellingen: bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille (20%), EPRA resultaat (20%), Inningsgraad van de huurfacturen (20%)
 - Individuele doelstellingen: managementvaardigheden (10%), aanbrenge van kwalitatieve (des)investeringsdossiers (10%); duurzaamheid (10%), uitvoeren van interne projecten (10%).
 - Geen opzegvergoeding toegekend aan de Operationele CEO.

Remuneratieverslag

- **Basisvergoeding 2023**

- ✓ Bestuurders
 - Vaste vergoeding van € 25.000 per jaar(€ 30.000 als voorzitter raad van bestuur)
 - Geen bijkomende vergoedingen voor lidmaatschap van het auditcomité
 - Bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen: onbezoldigd
- Executive Committee
 - Vaste vergoeding: slechts 1 bezoldigd lid
 - Variabele vergoeding over boekjaar 2023: Maximumbedrag van € 50.000

- **Duur en beëindigingsvoorwaarden**

- ✓ Raad van bestuur: benoemd voor een periode van vier jaar; geen opzegvergoeding van kracht
- ✓ Executive Committee:
 - Benoemd voor onbepaalde duur
 - Opzegvergoeding Operational Managing Director: de tegenwaarde van 12 maanden van de vaste vergoeding
 - Geen opzegvergoedingen van kracht in België voor de Strategic Managing Director.

Agenda gewone algemene vergadering

1. Kennisname van het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2022 (statutaire jaarrekening).
Aangezien het om een loutere kennisneming gaat, is geen voorstel van besluit opgenomen.

Agenda gewone algemene vergadering

2. Kennisname van het verslag van de commissaris over het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2022 (statutaire jaarrekening).
Aangezien het om een loutere kennisneming gaat, is geen voorstel van besluit opgenomen.

Agenda gewone algemene vergadering

3. Kennisname van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2022, het jaarverslag van de raad van bestuur en het verslag van de commissaris over deze geconsolideerde jaarrekening.

Aangezien het om een loutere kennisneming gaat, is geen voorstel van besluit opgenomen.

Agenda gewone algemene vergadering

4. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022, alsmede de bestemming van het resultaat.

Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering besluit om de statutaire jaarrekening met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 goed te keuren, met inbegrip van de daarin uitgedrukte bestemming van het resultaat.*

Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering besluit om een brutodividend van € 2,25 per aandeel toe te kennen over boekjaar 2022.*

Agenda gewone algemene vergadering

5. Goedkeuring van het remuneratieverslag over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering besluit om het remuneratieverslag, onderdeel van de corporate governance verklaring, over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 goed te keuren.

Agenda gewone algemene vergadering

6. Goedkeuring van de jaarlijkse vaste vergoeding van de onafhankelijke bestuurders.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering besluit om de jaarlijkse vaste vergoeding van ieder van de onafhankelijke bestuurders te verhogen met € 5.000 met ingang van 1 januari 2023. De nieuwe jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders bedraagt € 30.000 voor de voorzitter van de raad van de bestuur en € 25.000 voor een gewoon lid van de raad van bestuur. Deze jaarlijkse vaste vergoeding gaat in vanaf boekjaar 2023.

Agenda gewone algemene vergadering

7. Kwijting aan de bestuurders

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering besluit om bij afzonderlijke stemming kwijting te verlenen aan de bestuurders van Vastned Belgium NV, die gedurende het boekjaar 2022 in functie waren, voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2022.

Agenda gewone algemene vergadering

8. Kwijting aan de commissaris

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering besluit om kwijting te verlenen aan de commissaris van Vastned Belgium NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2022.

Agenda gewone algemene vergadering

9. Wijziging van vertegenwoordiger van de commissaris van de Vennootschap

Op de algemene vergadering van 27 april 2022 werd de commissaris EY Bedrijfsrevisoren BV, met maatschappelijke zetel gelegen te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, en met ondernemingsnummer 0446.334.711, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, Bedrijfsrevisor, benoemd voor een termijn van drie (3) jaar die eindigt onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2025 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2024. Per 26 april 2023 treedt de heer Joeri Klaykens terug als vertegenwoordiger van EY Bedrijfsrevisoren BV.

Voorstel tot besluit: De algemene vergadering besluit dat, vanaf 26 april 2023, EY Bedrijfsrevisoren BV als commissaris van de vennootschap wettelijk vertegenwoordigd wordt door de heer Christophe Boschmans, bedrijfsrevisor.

Agenda gewone algemene vergadering

10. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen

Vastned Belgium NV

Generaal Lemanstraat 74
2600 Antwerpen
+32 3 361 05 90
info@vastned.be
www.vastned.be