

2023



Jaarverslag

2023

Vastned Belgium: wie zijn we?

- een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
- de aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (VASTB)
- een investeringsstrategie gericht op multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België
- focus op risicospreiding in de vastgoedportefeuille zowel voor wat betreft de geografische ligging als de aard en omvang van de huurders
- gebouwd op een gezonde financiële structuur waarbij de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen werd afgerond
- het aanbieden van een aantrekkelijk brutodividendrendement van 7,5% voor 2023
- stabiele en hoge bezettingsgraad van 99,9% op jaareinde



Gent Zonnestraat • AS Adventure

Inhoudsopgave

1	Kerncijfers	8
2	Bericht aan de aandeelhouders	18
3	Verslag van de raad van bestuur	22
	Profiel	25
	Investeringsstrategie	26
	Corporate governance verklaring	28
4	Duurzaamheid	48
	Duurzaamheid: belangrijke ontwikkelingen in 2023	50
	Duurzaamheidskader Vastned Belgium	54
	Voorbereiding op de CSRD	55
	Dubbele materialiteitsbeoordeling	56
	ESG-engagementen en geplande acties	63
5	Verslag betreffende het aandeel	66
	Beursgegevens	68
	Dividend en aantal aandelen	73
	Aandeelhouders	74
	Financiële kalender 2024	74
6	Vastgoedverslag	76
	Samenstelling van de portefeuille	78
	Overzicht van de vastgoedportefeuille	82
	Vastgoedportefeuille	82
	Evolutie van de vastgoedportefeuille	87
	Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	88
7	Financieel verslag	90
	Index	93
	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	94
	Geconsolideerd globaalresultaat	95
	Geconsolideerde balans	96
	Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	98
	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	100
	Verklaring van de verantwoordelijke personen	101
	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	102
	Verslag van de commissaris	150
	Enkelvoudige jaarrekening Vastned Belgium NV	156
	Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen	160
8	Alternatieve prestatie maatstaven	166
9	Algemene inlichtingen	178
	Identificatie	180
	Uittreksel uit de statuten	185
	Commissaris	191
	Liquidity provider	191
	Vastgoeddeskundigen	191
	Gereguleerde vastgoed-vennootschap – wettelijk kader	192
	Begrippenlijst	194

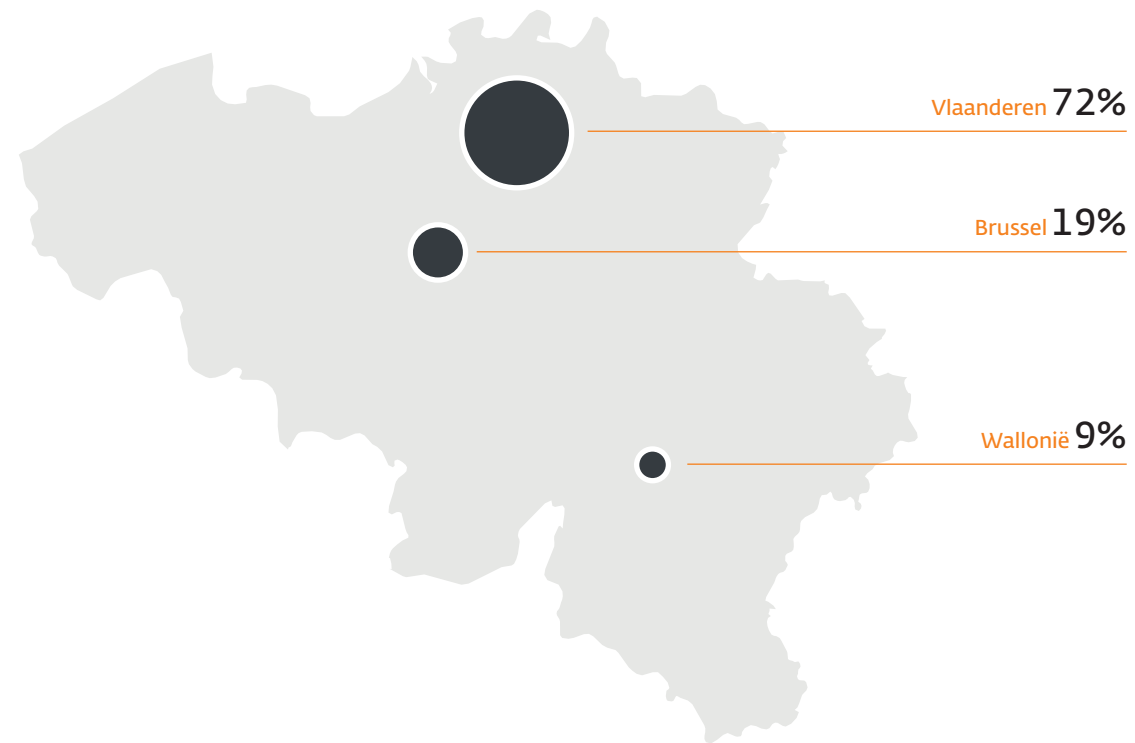


Gent Zonnestraat 10-12 • Fox

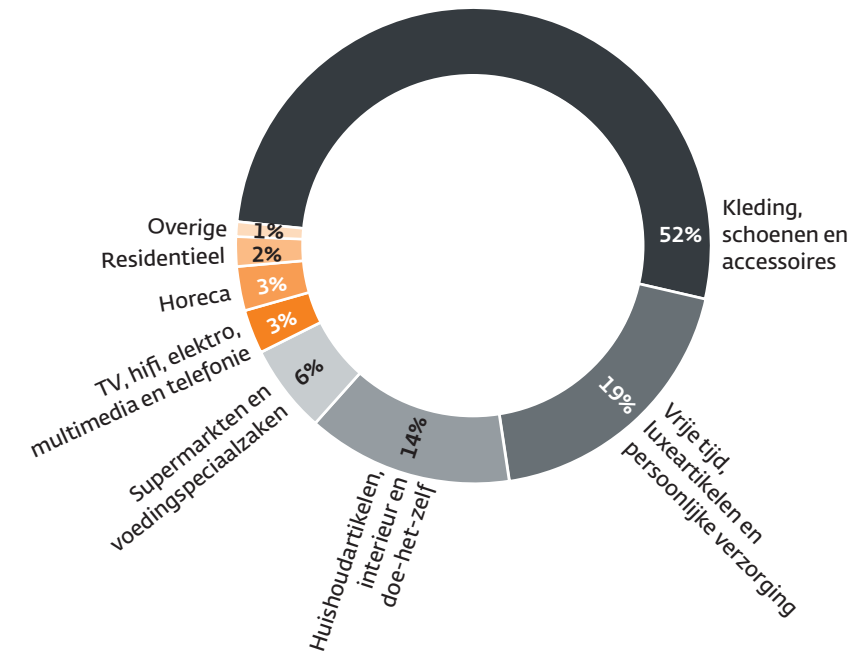


Risicospreiding in de vastgoedportefeuille^{1,2}

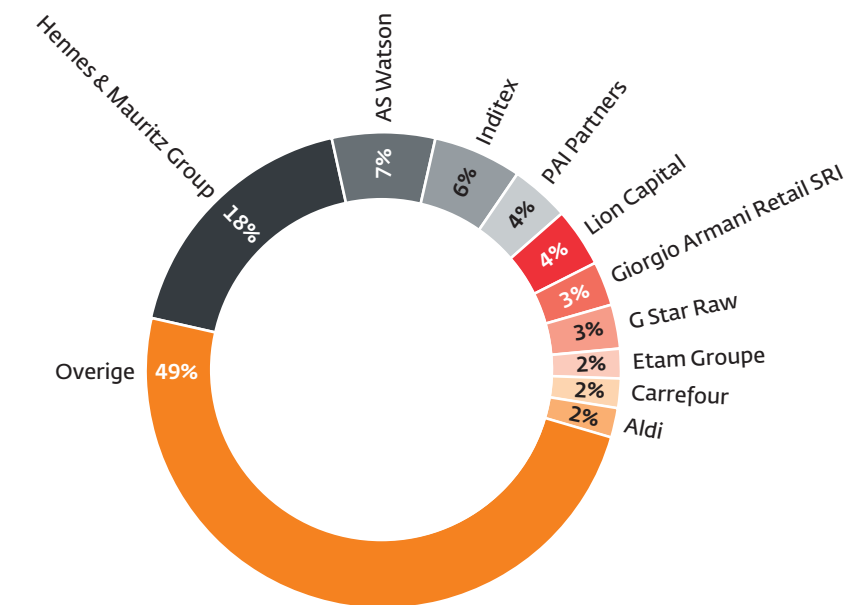
Geografische spreiding



Spreiding naar branche van de huurders³



Spreiding naar omvang van de huurders



¹ Uitgedrukt als een percentage van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.
² Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

³ Het aandeel 'overige' omvat leegstaande units.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2023 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 309,6 miljoen. Op like-for-like basis (inclusief IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € 0,2 miljoen en exclusief de activa bestemd voor verkoop) is de waarde quasi stabiel gebleven (-0,4% ten opzichte van 31 december 2022).

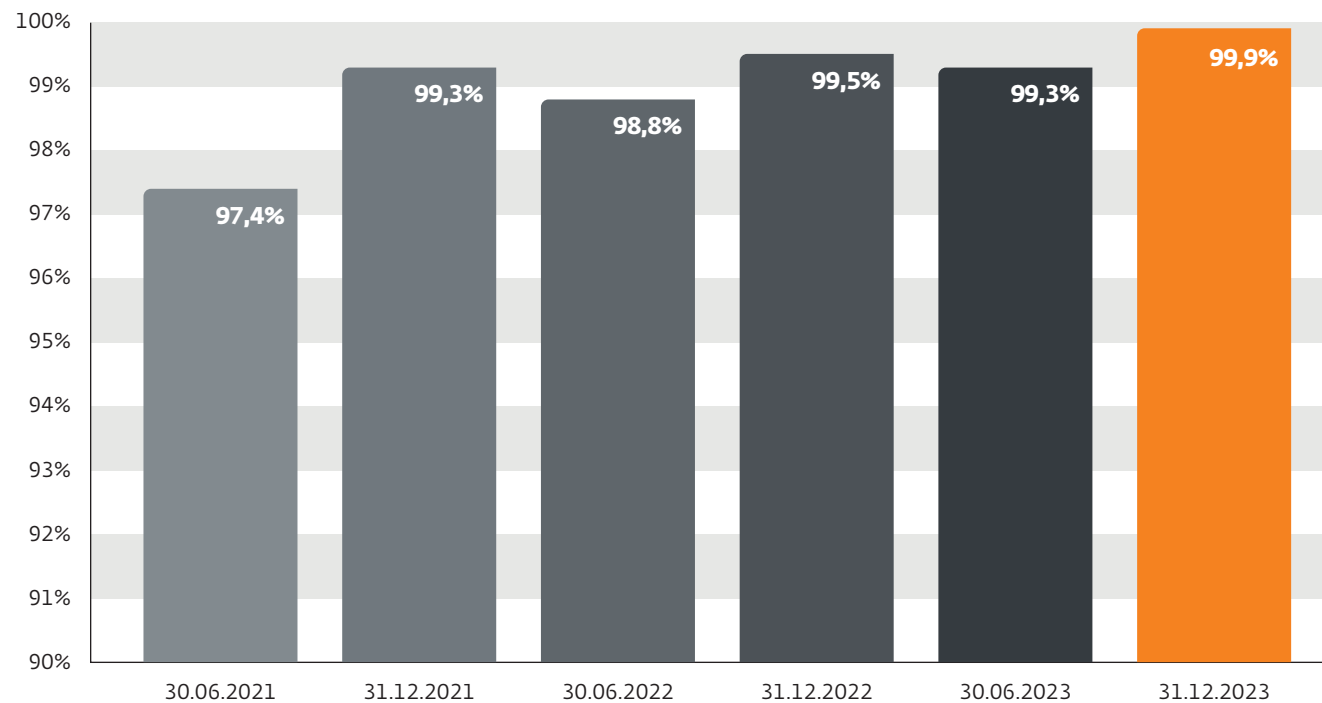
Vastgoedpatrimonium	31.12.2023	31.12.2022
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen* (€ duizenden)	309.581	312.590
Totale verhuurbare oppervlakte* (m ²)	75.165	76.086

* Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad op 31 december 2023: 99,9%
(99,5% op 31 december 2022)

Evolutie bezettingsgraad



Resultaten in 2023

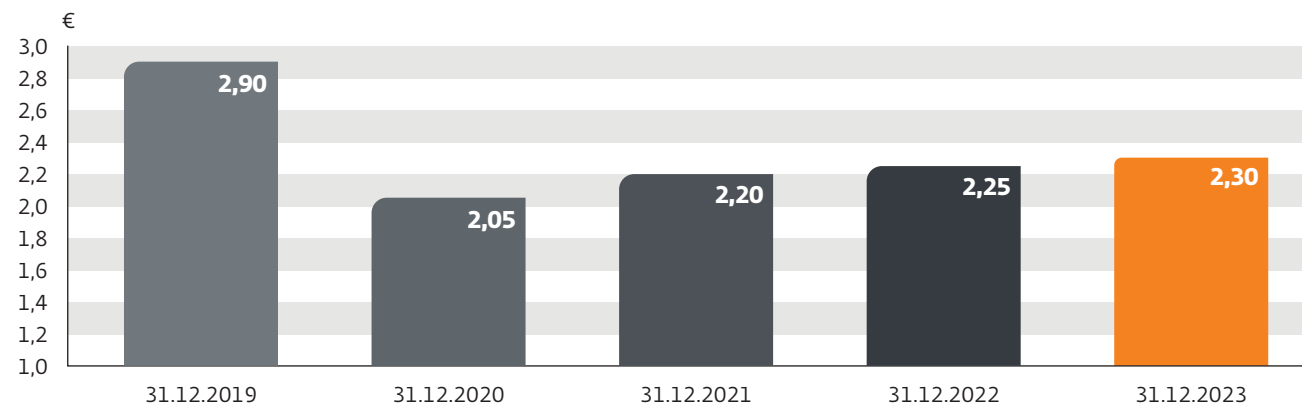
(€ duizenden)	2023	2022
EPRA Resultaat* ♦	14.282	13.134
Portefeuilleresultaat ♦	-1.026	-1.942
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-1.890	3.403
Belastingen: uitgestelde belastingen	-52	-82
Niet uitkeerbaar resultaat perimetevennootschappen	-25	-22
NETTORESULTAAT	11.289	14.491

* In overeenstemming met de richtlijnen uitgevaardigd door de European Securities and Market Authority (ESMA), welke van toepassing zijn sinds 3 juli 2016, worden de door Vastned Belgium gehanteerde Alternative Performance Measures (APM's) opgenomen. Deze APM's worden verder in het jaarverslag aangeduid met een ♦. De definities en het gebruik van de APM's, alsook de reconciliatietabellen worden weergegeven in het hoofdstuk 'Alternative Performance Measures' op pagina 166 en volgende van dit jaarverslag. Op de website www.vastned.be is tevens een aparte begrippenlijst met betrekking tot deze APM's opgenomen voor toekomstige referentie.

Resultaat per aandeel	2023	2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€) ♦	2,22	2,85
EPRA resultaat (€) ♦	2,81	2,59
Brutodividend (€)	2,30	2,25
Nettodividend (€)	1,610	1,575

Dividendrendement

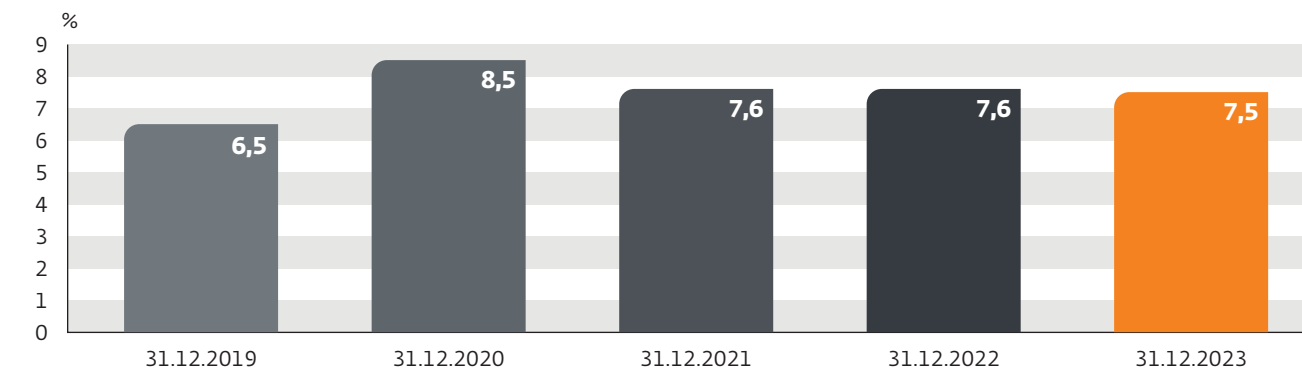
Brutodividenduitkering: € 2,30 per aandeel



Beurskoers



Dividendrendement



Op 31 december 2023 noteert de beurskoers van het aandeel Vastned Belgium € 30,80 wat resulteert in een aantrekkelijk brutodividendrendement van 7,5% over 2023.

Solide balans met lage schuldgraad van 25,3%

Kerncijfers

	31.12.2023	31.12.2022
Eigen vermogen (€ duizenden)	231.894	232.032
Vreemd vermogen (€ duizenden)	84.007	86.210
Schuldgraad (%) *	25,3%	26,1%

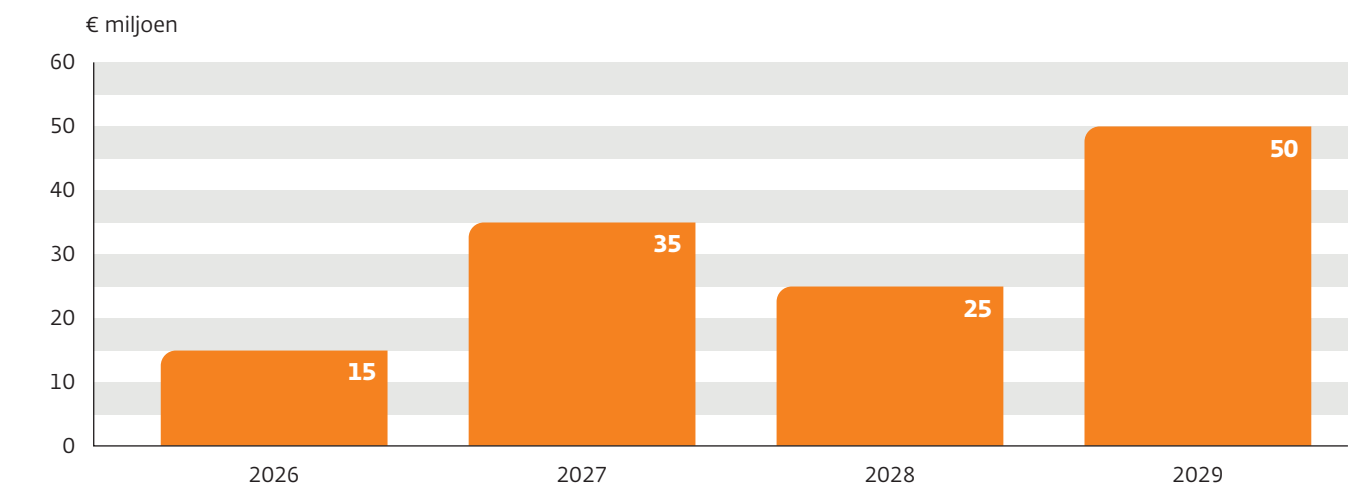
Kerncijfers per aandeel

	31.12.2023	31.12.2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	45,66	45,69
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	47,19	47,23
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	30,80	29,70
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-32,5%	-35,0%

* Berekening in overeenstemming met de GVV-wetgeving en zoals gedefinieerd in de begrippenlijst van dit jaarverslag.

Vervaldagenkalender kredietlijnen

Voor een gedetailleerde beschrijving verwijzen we naar 'Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden' in het financieel verslag. Vastned Belgium heeft de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen afgerond in het vierde kwartaal van 2023.



EPRA⁴

EPRA - Kerncijfers

	31.12.2023	31.12.2022
EPRA Resultaat (€ per aandeel) ♦	2,81	2,59
EPRA NRV (€ per aandeel) ♦	47,31	46,85
EPRA NTA (€ per aandeel) ♦	45,78	45,29
EPRA NDV (€ per aandeel) ♦	45,66	45,69
EPRA LTV (%) ♦	25,7%	26,3%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%) ♦	5,6%	5,2%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (%) ♦	5,6%	5,3%
EPRA Huurleegstandspercentage (%) ♦	0,1%	0,6%
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) ♦	15,3%	16,2%
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) ♦	15,1%	15,9%

Financiële kalender 2024



⁴ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Voor een gedetailleerde berekening van deze indicatoren verwijzen we naar het hoofdstuk 'Alternative Performance Measures' op pagina 166 en volgende van dit jaarverslag. Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op geregelende vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA Resultaat, de EPRA NRV, de EPRA NTA en de EPRA NDV en de EPRA LTV. Zie ook www.epra.com.



Brussel Elsenesesteenweg • ZARA

Bericht aan de aandeelhouders



Bericht aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouders,

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

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

Alle kredietfaciliteiten van Vastned Belgium zouden in juli 2024 samen op vervaldag komen. De Vennootschap heeft daarom de gesprekken met de financiële instellingen over de **herfinanciering** van deze kredietlijnen vervroegd opgestart en in december 2023 **succesvol afgerond**. Vastned Belgium beschikt zoals voorheen over **kredietfaciliteiten ter waarde van € 125,0 miljoen**. De vervaldagen van de nieuwe kredietfaciliteiten zijn voortaan beter gespreid overheen een periode van twee (2) tot vijf (5) jaar.

Ter indekking tegen stijgende rentevoeten werden eveneens Interest Rate Swap (IRS) contracten afgesloten. Bij het afsluiten van deze IRS-contracten heeft de Vennootschap gebruik kunnen maken van de rentedalingen op jaareinde. De gemiddelde interestvoet (inclusief bankmarges) blijft, als gevolg van deze herfinanciering, onder de 4,0%.

Vastned Belgium blijft ervan overtuigd dat populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke en unieke winkelbeleving. De strategische focus op winkelvastgoed in populaire winkelsteden concretiseert zich in de verhuur van panden aan sterke internationale en nationale huurders. Dit mondt uit in een goed verhuurde vastgoedportefeuille met een **bezettingsgraad** van 99,9%. Deze hoge bezettingsgraad bewijst de kwaliteit van de bestaande vastgoedportefeuille in deze uitdagende tijden.

99,9%
bezettingsgraad

27
verhuurtransacties

€ 14,3 miljoen
EPRA resultaat

€ 2,30
brutodividend

7,5%
aantrekkelijk
brutodividendrendement

In 2023 heeft Vastned Belgium een succesvol jaar gekend op het vlak van verhuringen. In totaal werden er **27 verhuurtransacties** afgesloten, goed voor € 3,1 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten die circa 15,6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de Vennootschap vertegenwoordigen.

Het **EPRA resultaat** voor boekjaar 2023 bedraagt € 14,3 miljoen ten opzichte van € 13,1 miljoen in boekjaar 2022. Deze stijging is enerzijds toe te wijzen aan stijgende huurinkomsten en anderzijds aan dalende algemene kosten.

De raad van bestuur van Vastned Belgium stelt voor het boekjaar 2023 een **brutodividend** van € 2,30 per aandeel voor. Hierbij is rekening gehouden met de minimale vereiste uitkering op grond van de GVV-regelgeving. Daarnaast is het uitkeringspercentage in lijn met dat van andere GVV's. Het voorstel komt, op basis van de slotkoers van € 30,80 per aandeel op 31 december 2023, overeen met een aantrekkelijk brutodividendrendement van 7,5%.

Wij wensen u te danken voor het vertrouwen dat u aan ons beleid hebt geschonken. Bij deze wensen wij tevens het Executive Committee en alle medewerkers te danken voor hun grote inzet die aan de basis ligt van het behaalde resultaat.

De Raad van Bestuur

Lieven Cuvelier
Voorzitter

Reinier Walta
Bestuurder

Verlag van de raad van bestuur





Brussel Elsensesteenweg • Carrefour

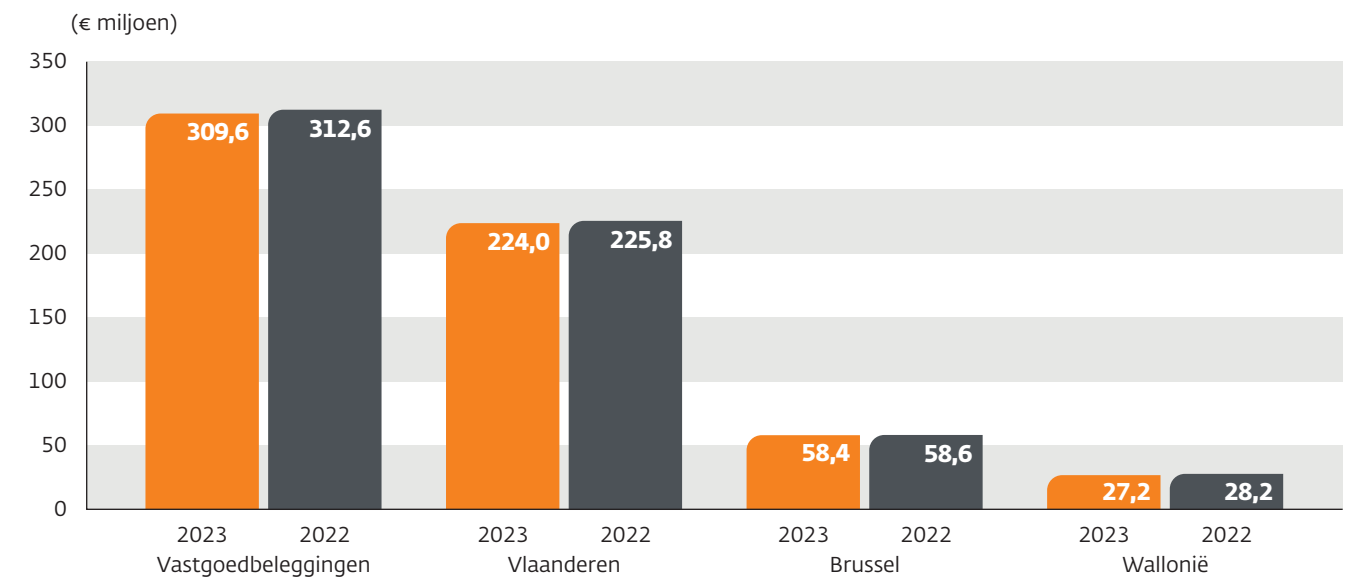
Profiel¹

Op 31 december 2023 bestaat het merendeel van de vastgoedportefeuille uit hoog-kwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 309,6 miljoen op 31 december 2023.

Vastned Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (VASTB).

De portefeuille omvat 130 verhuurbare units, verspreid over 52 verschillende locaties.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen



¹ Inclusief IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € 0,2 miljoen en exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Investeringsstrategie

Vastned Belgium investeert in multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België, meer bepaald in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Deze focus op kwaliteit is bepalend voor de missie om op lange termijn stabiele en voorspelbare resultaten te genereren.

Vastned Belgium blijft ervan overtuigd dat populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke en unieke winkelbeleving. Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn in de retailmarkt richt Vastned Belgium zich met name op multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Deze steden zijn aantrekkelijke winkelsteden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten.

Op regelmatige basis onderzoekt de raad van bestuur of de strategie verder verfijnd kan worden. Hierbij is het de bedoeling om door gerichte investeringen en desinvesteringen de hoogstaande kwaliteit van de vastgoedportefeuille te waarborgen. Hierbij wordt eveneens rekening gehouden met nieuwe technieken voor de verdere verduurzaming van de vastgoedportefeuille.

Mogelijke investeringsobjecten dienen multifunctioneel te zijn en te beantwoorden aan het criterium van 'mixed-use'. Daarnaast tracht de Vennootschap om meerwaarde te creëren binnen de bestaande vastgoedportefeuille door, waar mogelijk, leegstaande verdiepingen boven winkelunits om te vormen tot residentiële units.

In 2023 heeft Vastned Belgium een vergunning verkregen voor de renovatie en herinrichting van het gebouw gelegen op de Nieuwstraat 98 te Brussel. Op de bovenste verdiepingen zullen drie (3) appartementen ingericht worden. Deze appartementen zullen verhuurd worden aan een sociaal verhuurkantoor in samenwerking met de stad Brussel. In de komende maanden wordt het aanbestedingsproces gefinaliseerd, waarna kan overgegaan worden tot de uitvoering van de werken.

Daarnaast werd ook een vergunning verkregen voor de winkelpanden gelegen op de Bondgenotenlaan 69 - 73 te Leuven. Vastned Belgium wenst twee (2) winkelunits samen te voegen tot één (1) grotere unit. Voor hetzelfde pand werd eveneens een aanvraag voor een

vergunning ingediend voor de herontwikkeling van de bovenliggende verdiepingen tot studentenhuisvesting. Het vergunningstraject voor deze herontwikkeling is nog lopende.

De strategische focus op winkelvastgoed in populaire winkelstraten concretiseert zich in de verhuur van panden aan sterke internationale en nationale huurders. Dit mondt uit in een bijna volledig verhuurde vastgoedportefeuille met een bezettingsgraad van 99,9% op 31 december 2023.

Verhoging van de liquiditeit van het aandeel

De liquiditeit van het aandeel wordt bepaald door de mate waarin de aandelen verhandeld kunnen worden op de beurs. Bedrijven met een hoge liquiditeit trekken sneller grote investeerders aan.

Daarnaast laat een hoge liquiditeit van het aandeel toe om gemakkelijker nieuwe aandelen uit te geven (bij kapitaalverhogingen, inbrengen of fusies) om de verdere groei van de onderneming te stimuleren.

De liquiditeit van veel Belgische gereguleerde vastgoedvennootschappen is laag, aangezien deze vennootschappen vaak te klein zijn – zowel in termen van marktkapitalisatie als in termen van free float – om de aandacht van professionele beleggers te krijgen. Daarenboven is het aantal transacties beperkt, aangezien aandelen van gereguleerde vastgoedvennootschappen gekocht worden voor een langere investeringsperiode en minder voor speculatieve doeleinden.

Om de liquiditeit van het aandeel te verhogen, heeft Vastned Belgium sinds december 2001 een liquiditeits-overeenkomst afgesloten met Bank Degroof Petercam. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

Voordelen van een omvangrijke vastgoedportefeuille

Een omvangrijke vastgoedportefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- Het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Door te investeren in vastgoed dat verspreid is over een groot deel van België kunnen mogelijke geografische schommelingen in de markt opgevangen worden. Daarnaast is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurders of projecten.
- Door de **schaalvoordelen** die zich voordoen, kan de portefeuille op een efficiëntere manier beheerd worden, waardoor er meer operationele winst uitgekeerd kan worden. Het betreft hier o.a. de kosten voor onderhoud en herstelling, de (lange termijn) renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, enz.
- Wanneer de totale portefeuille in omvang toeneemt, versterkt dat de **onderhandelingspositie** van het management bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van bijkomende diensten aan de huurders, alternatieve locaties, enz.
- Het geeft een gespecialiseerd assetmanagementteam de mogelijkheid om, door haar kennis van de markt, een innovatief en creatief beleid te voeren, wat resulteert in **toenemende aandeelhouderswaarde**. Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huurstream, maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, enz.

Optimalisatie van de risicospreiding

Vastned Belgium tracht het investeringsrisico op verschillende manieren te spreiden. Zo zijn de huurders actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals kleding, voeding, doe-het-zelf, binnenhuisinrichting, multimedia, enz. Daarnaast tracht de Vennootschap de geografische ligging van haar panden zo goed mogelijk te spreiden overheen de verschillende steden. Tot slot draagt een spreiding overheen de verschillende segmenten (inner-city versus out-of-town) bij aan de verdere risicospreiding.

In de komende jaren zal Vastned Belgium deze risicospreiding verder optimaliseren door nieuwe multifunctionele investeringsopportuniteiten te identificeren. Deze investeringsopportuniteiten kunnen de vorm aannemen van acquisities of (her)ontwikkelingen van delen van bestaande panden tot residentiële units of kantoorruimte.

Het beheer van de eind- en tussentijdse vervaldagen van de huurovereenkomsten is onderworpen aan de beperkingen van de handelshuurwetgeving (wet van 30 april 1951), waardoor huurders elke drie (3) jaar een wettelijke opzegmogelijkheid hebben. Vastned Belgium houdt hier eveneens rekening mee bij het identificeren van de belangrijkste risicofactoren van de Vennootschap.

Corporate governance verklaring

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 gereglementeerde 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 deze alle voorgaande versies (2004 en 2009) vervangt en van toepassing is voor de boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020. De Code 2020 is terug te vinden op de website: www.corporategovernancecommittee.be.

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

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

Het volledige Corporate Governance Charter en de door de raad van bestuur vastgelegde richtlijnen kunnen geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap (<https://www.vastned.be/nl/investor-relations/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 gelet op de aard, omvang en complexiteit van de Vennootschap en haar activiteiten. In het geval van een afwijking past de Vennootschap het 'pas-toe-of-leg-uit' principe ('*comply or explain*') toe. Volgens het 'pas-toe-of-leg-uit' principe is het toegestaan om rekening te houden met de omvang en de eigen kenmerken van de Vennootschap. We verwijzen naar het hoofdstuk 'pas-toe-of-leg-uit' voor de afwijkingen ten opzichte van de Corporate Governance Code 2020.



De raad van bestuur

Bestuursorganen

Raad van bestuur



Lieven Cuvelier
Voorzitter,
Onafhankelijk bestuurder

Generaal Lemanstraat 74
2600 Antwerpen
België

Bestuurder van vennootschappen
Termijn: **April 2026**
Aanwezigheid: 7/7



Anka Reijnen
Onafhankelijk bestuurder

Generaal Lemanstraat 74
2600 Antwerpen
België

Bestuurder van vennootschappen
Termijn: **April 2026**
Aanwezigheid: 7/7



Ludo Ruysen
Onafhankelijk bestuurder

Generaal Lemanstraat 74
2600 Antwerpen
België

Bestuurder van vennootschappen
Termijn: **April 2026**
Aanwezigheid: 7/7



Reinier Walta
Bestuurder en effectieve leider
(in de zin van artikel 14, §3 van de
GVV-Wet)

Mercuriusplein 11
2132 HA Hoofddorp
Nederland

Chief Executive Officer
Vastned Retail N.V.
Termijn: **April 2025**
Aanwezigheid: 6/7



Peggy Deraedt
Bestuurder

Mercuriusplein 11
2132 HA Hoofddorp
Nederland

Director Legal
Vastned Retail N.V.
Termijn: **April 2025**
Aanwezigheid: 6/7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

We verwijzen naar hoofdstuk 4 Duurzaamheid voor het diversiteitsbeleid binnen de organisatie.

Auditcomité

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

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

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

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

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

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

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

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

Executive Committee

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

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

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

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

Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

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

Indien voormelde evaluatieprocedures bepaalde zwakheden aan het licht brengen, dan zal de raad van bestuur hiervoor de gepaste oplossingen aanbieden. Dit kan leiden tot aanpassingen aan de samenstelling of de werking van de raad van bestuur of het auditcomité.

Belangenconflicten

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

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

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

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

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

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

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

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

Tegenstrijdig belang in hoofde van een verbonden partij

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

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

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

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

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

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

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

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en € 2.500.000;
- de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar 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; en
- 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.

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

Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

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

Remuneratiebeleid

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

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

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

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

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

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

Basisvergoeding 2023

Bestuurders

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

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

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

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

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

Leden van het Executive Committee

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De totale vergoeding, met betrekking tot het prestatiejaar 2023, voor de leden van het Executive Committee bedraagt € 293.700 en bestaat voor 83,0% uit vaste vergoedingen en 17,0% uit variabele vergoedingen. De onkosten ten laste van de Vennootschap en de kosten verbonden aan de pensioenregeling worden voor deze berekening aanzien als een vaste vergoeding.

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

(€ duizenden)	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioen*	Overige**	Totaal
EXECUTIVE COMMITTEE	203,1	50,0	19,8	20,8	293,7
Operationele Managing Director	203,1	50,0	19,8	20,8	293,7

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

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

Evolutie van de remuneratie

De evolutie van de remuneratie wordt als volgt samengevat:

(€ duizenden)	2023	2022	2021	2020	2019
Bestuurders	80,0	65,0	65,0	65,0	65,0
Executive Committee	293,7	427,0	499,9	457,9	419,6
Aantal leden Executive Committee op afsluitingsdatum*	1	1	2	2	2
Nettoresultaat	11.289	14.491	4.092	-8.524	4.357
Huurinkomsten	18.570	17.442	16.746	16.713	19.219
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	16.140	14.692	14.592	14.077	16.534
EPRA resultaat	14.282	13.134	13.017	12.388	14.729
Bezettingsgraad	99,9%	99,5%	99,3%	96,2%	98,8%
EPRA resultaat per aandeel	2,81	2,59	2,56	2,44	2,90
Gemiddelde remuneratie werknemers (uitgedrukt per FTE)**	89,7	75,8	72,3	67,6	73,9

* Het aantal leden van het Executive Committee op afsluitingsdatum heeft betrekking op het aantal bezoldigde leden van het Executive Committee. De Strategic Managing Director is lid van het Executive Committee, echter wordt hij niet vergoed door de Vennootschap.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ratio hoogste en laagste vergoeding

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

Voor de berekening is gebruik gemaakt van de volgende assumpties:

- Volledige remuneratiepakket van het lid van het Executive Committee met de hoogste vergoeding; en
- De volledige kost voor de Vennootschap van de werknemer met de laagste vergoeding. De kost omvat eveneens de sociale lasten en 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.

Basisvergoeding 2024

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

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

Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

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

Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

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

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

Bij de bepaling van de belangrijkste risicofactoren heeft de raad van bestuur van Vastned Belgium rekening gehouden met de Prospectusverordening. Bijgevolg worden enkel de risicofactoren beschreven die door de Vennootschap als specifiek en materieel werden geïdentificeerd. Voor de identificatie van specifieke en materiële risico's heeft de raad van bestuur rekening gehouden met het belang van het risico op basis van de waarschijnlijkheid dat het zich zal voordoen en de verwachte impact van het negatieve effect. In overeenstemming met artikel 16 van de Prospectusverordening worden de meest materiële risico's in elke categorie als eerste vermeld.

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

Marktomstandigheden en externe economische factoren

A. Inflatierisico

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

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

B. Economische risico's

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

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

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

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

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

Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille

A. Concentratierisico

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

Vastned Belgium heeft hoofdzakelijk gekozen te investeren in multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België, meer bepaald in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. Op 31 december 2023 bestaat de portefeuille¹ voor 73,2% uit binnenstedelijk winkelvastgoed en voor 26,8% uit retailparken en baanwinkels. Van het binnenstedelijk winkelvastgoed is 81,0% (uitgedrukt als percentage ten opzichte van de reële waarde van het binnenstedelijk winkelvastgoed) gelegen in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge; uitgedrukt op de totale vastgoedportefeuille bedraagt dit 59,3%.

B. Waardering van de vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

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

C. Kwaliteit en type huurders

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

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

D. Groei en kwaliteit van de vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Financiële risico's

A. Renterisico

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

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

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

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

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

¹ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

B.Toegang tot financiële middelen

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

Vastned Belgium onderhoudt handelsrelaties met vier (4) banken:

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

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

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

De financieringsovereenkomsten die werden afgesloten tussen Vastned Belgium en de kredietinstellingen bevatten een aantal convenanten waaraan Vastned Belgium moet voldoen. Deze convenanten zijn financiële ratio's die vooral verband houden met het geconsolideerd financiële schuldenniveau van Vastned Belgium of haar financiële intrestlast. Deze ratio's beperken eveneens het bedrag dat Vastned Belgium nog zou kunnen lenen. We verwijzen naar *'Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden'* in het financieel verslag voor een gedetailleerd overzicht van de convenanten.

Op 31 december 2023 is voldaan aan de verschillende convenanten en zijn er geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch werden er hypothecaire volmachten toegestaan. Indien Vastned Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, dan kunnen de financiële instellingen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd worden terugbetaald. Als gevolg van de herfinanciering zal in 2024 een convenant (bij één financiële instelling) aangepast worden, meer bepaald dat de maximale schuldgraad niet meer mag bedragen dan 50,0% (momenteel is deze waarde bepaald op 60,0%).

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

Wettelijke en regelgevende risico's

A. Risico's verbonden aan het GVV-statuut

Sinds 27 oktober 2014 geniet de Vennootschap van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is Vastned 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 Belgium blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake GVV's. Daarnaast is er ook het risico op verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. In dat geval verliest Vastned Belgium het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel van GVV en zullen alle huurinkomsten belast worden aan het gangbare tarief van de vennootschapsbelasting in België. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een gebeurtenis waardoor de kredieten die Vastned Belgium heeft gesloten vervroegd opeisbaar worden.

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

Duurzaamheidsrisico's

ESG-communicatie

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

Indien Vastned Belgium niet communiceert omtrent de ESG-problematiek, dan kan dit leiden tot reputatieschade, het afhaken van aandeelhouders en het niet kunnen afsluiten van financieringen. Om deze risico's te beperken heeft de raad van bestuur in 2023 een duurzaamheidsbeleid, inclusief een dubbele materialiteitsmatrix, opgesteld. Dit duurzaamheidsbeleid wordt in hoofdstuk 4 Duurzaamheid verder uitgewerkt. De Vennootschap wenst immers op een transparante wijze te communiceren over de vooropgestelde doelstellingen en de realisaties ten opzichte van deze doelstellingen.

Financiële verslaggevingsrisico's

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

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

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



Antwerpen Graanmarkt • Graanmarkt 13

Andere betrokken partijen

Commissaris

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

Vastgoeddeskundigen

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

Onafhankelijke controlefuncties

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

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

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

- *operationele aangelegenheden*: kwaliteit en aangepastheid van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen ten opzichte van vooropgestelde doelstellingen;

- *financiële aangelegenheden*: betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces, en de overeenstemming met de geldende (boekhoud)reglementering;
- *management aangelegenheden*: kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming;
- *risk management en compliance*.

Vastned Belgium heeft de externe 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 Belgium, aangesteld is om de controle vanuit de Vennootschap op de interne auditfunctie - zoals waargenomen door BDO - uit te voeren en aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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

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

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

Onafhankelijke compliancefunctie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bepaling 7.6 over de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

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

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

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

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

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

Bepaling 7.12 over het terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie

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

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

Bepaling 8.7 over het relationship agreement met belangrijke of controlerende aandeelhouders

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

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



Wilrijk • Carpetland – Coolblue – Sleepworld – A.S.Adventure

Duurzaamheid



Duurzaamheid: belangrijke ontwikkelingen in 2023

Duurzaamheid bij Vastned Belgium

Vastned Belgium wil zijn rol als maatschappelijk verantwoorde onderneming opnemen en daarom wordt bij de bepaling van de strategie steeds rekening gehouden met duurzaamheid in al zijn facetten (Milieu, Sociaal en Governance). De kwaliteit van de bestaande vastgoedportefeuille zal gewaarborgd blijven door het uitvoeren van duurzaamheidsinvesteringen.

Vooruitgang in 2023

Vastned Belgium heeft in 2023 op het vlak van Milieu, Sociaal en Governance de volgende acties ondernomen:

- Duurzaamheidsbeleid:** in 2023 werd een duurzaamheidsbeleid uitgewerkt zodanig dat alle stakeholders een duidelijk beeld krijgen van het strategisch ESG-kader dat Vastned Belgium hanteert. Bij het bepalen van het duurzaamheidsbeleid werden volgende acties ondernomen:
 - *Opstellen van een duurzaamheidskader* (pagina 54): vanuit de missie van Vastned Belgium heeft een projectteam een duurzaamheidsvisie geformuleerd.
 - *Uitvoeren van dubbele materialiteitsbeoordeling* (pagina 56). Op basis van deze beoordeling heeft Vastned Belgium de belangrijkste ESG-prioriteiten voor de komende jaren bepaald.
 - *Vastleggen van engagementen* die voortvloeien uit de ESG-ambities en gekozen materiële topics (pagina 63).
 - *Bepalen van acties op korte, middellange en lange termijn:* binnen elke pijler is voor elk engagement een actie bepaald die op korte, middellange of lange termijn zal uitgevoerd worden. In de actieplannen zullen in de toekomst verdere kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen vastgelegd worden.
- Rapportering over de realisaties:** op jaarlijkse basis zal Vastned Belgium de werkzaamheden van het voorbije jaar vergelijken met de vooropgestelde engagementen en acties. Deze monitoring laat de raad van bestuur toe om de bestaande strategie verder te verfijnen en geeft stakeholders een duidelijk beeld van de vooruitgang die Vastned Belgium boekt op het vlak van ESG-topics.
- Bijdrage aan de Sustainable Development Goals (SDGs):** Ook in 2023 werd voor de dagelijkse beleidsvoering en duurzaamheidsaanpak rekening gehouden met de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) die in 2015 door de Verenigde Naties werden gedefinieerd. De belangrijkste SDG's, die worden gebruikt in de dagelijkse bedrijfsvoering, worden hierna samengevat op basis van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstelling en de toepassing door Vastned Belgium in 2023.

Duurzame doelstellingen op het niveau van de onderneming als geheel

Duurzame Ontwikkelingsdoelstelling (SDG)	Omschrijving doelstelling	Toepassing Vastned Belgium
	Zorg voor een gezond leven en promoot welzijn voor iedereen van alle leeftijden	<p>De veiligheid en gezondheid van de medewerkers staan voorop. Het kantoor is ontworpen als een aangename en veilige omgeving om de dagelijkse activiteiten uit te voeren. Daarnaast krijgen werknemers de mogelijkheid om twee (2) dagen per week van thuis uit te werken. Op deze manier wordt er rekening gehouden met een goede work-life balance.</p> <p>Vastned Belgium promoot het gebruik van de fiets voor woon-werkverkeer, waardoor de Vennootschap een aantal contracten van fietsleasing heeft afgesloten. Drie (3) van de vijf (5) werknemers komen op dit moment regelmatig met de fiets naar kantoor.</p> <p>Op wekelijkse basis voorziet Vastned Belgium vers fruit voor de werknemers op kantoor. Via deze weg promoot de Vennootschap een gezonde levensstijl voor alle werknemers.</p>
	Bereik gendergelijkheid en empowerment voor alle vrouwen en meisjes	<p>Gelijke kansen, diversiteit en inclusie vormen een essentieel onderdeel van de dagelijkse bedrijfsvoering. Op 31 december 2023 heeft de Vennootschap drie (3) vrouwen en drie (3) mannen in dienst (incl. één (1) lid van het Executive Committee en externe dienstverleners). Daarnaast bestaat de raad van bestuur uit twee (2) vrouwen en drie (3) mannen.</p> <p>Naast genderdiversiteit, hecht de Vennootschap belang aan de diversiteitsprincipes inzake leeftijd, professionele en culturele achtergrond. Hierbij wordt gezorgd dat alle bestuurs- en adviesorganen zo optimaal mogelijk zijn samengesteld uit leden van verschillende leeftijdscategorieën, met complementaire levensloop, beroepservaring en competenties.</p> <p>Geslacht speelt geen rol in het remuneratiebeleid van de Vennootschap. Bij de bepaling van de remuneratie houdt de Vennootschap rekening met de ervaring en technische bekwaamheden van de werknemers, leden van het Executive Committee en externe dienstverleners.</p>

Duurzame doelstellingen op het niveau van de vastgoedportefeuille

Duurzame Ontwikkelingsdoelstelling (SDG)	Omschrijving doelstelling	Toepassing Vastned Belgium
	Bevorder aanhoudende, inclusieve en duurzame economische groei, volledige en productieve tewerkstelling en waardig werk voor iedereen	Training en opleiding vormen een essentieel onderdeel om waardig werk te garanderen voor alle werknemers. De Vennootschap investeert zowel in interne als in externe trainingen voor de verschillende medewerkers. Deze trainingen hebben enerzijds betrekking op soft skills en anderzijds op technische skills (vb. opleiding vastgoedkunde). In 2023 heeft de Vennootschap € 16.000 aan opleidingen van de werknemers gefinancierd. In boekjaar 2022 bedroeg dit € 7.500.
		Werknemers hebben duidelijke verantwoordelijkheden bij het uitoefenen van hun dagelijkse werkzaamheden. Dit versterkt de betrokkenheid van de medewerkers en geeft inspraak door het voorstellen van mogelijke verbeteringen in bestaande processen.
	Bevorder vreedzame en inclusieve samenlevingen met het oog op duurzame ontwikkeling, verzeker toegang tot justitie voor iedereen en bouw op alle niveaus doeltreffende, verantwoordelijke en toegankelijke instellingen uit	Op jaarlijkse basis voeren de leden van het Executive Committee een formeel functioneringsgesprek met de medewerkers. Tijdens dit gesprek worden zowel de positieve punten als de mogelijke ontwikkelingspunten besproken. Voor de ontwikkelingspunten wordt een gericht stappenplan uitgewerkt met de nodige training. Daarnaast zijn er tijdens het jaar verschillende informele afstemmomenten en wordt 'learning on the job' gestimuleerd.
		Vastned Belgium maakt de werknemers bewust van de wijzigingen in de wet- en regelgeving door middel van (interne en externe) trainingen.
		Vastned Belgium heeft een duidelijke gedragscode die de medewerkers dienen na te leven en op jaarlijkse basis, bij de prestatiebeoordelingen, bevestigen medewerkers de naleving ervan. De gedragscode kan geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap (www.vastned.be) onder de sectie 'Corporate Governance'.
		Vastned Belgium heeft duidelijke regels met betrekking tot voorkoming van marktmisbruik; fraude, omkoping en corruptie; en een klokkenluidersregeling. Deze regels zijn op de website van de Vennootschap (www.vastned.be) te raadplegen onder de sectie 'Corporate Governance'. De medewerkers bevestigen op jaarlijkse basis ook de naleving van de regels met betrekking tot voorkoming van marktmisbruik.

Duurzame Ontwikkelingsdoelstelling (SDG)	Omschrijving doelstelling	Toepassing Vastned Belgium
	Verzeker duurzame consumptie- en productiepatronen.	Vastned Belgium streeft ernaar om de levenscyclus van al haar panden te optimaliseren. Hierbij is het van groot belang dat de panden duurzaam en efficiënt worden beheerd waarbij zoveel mogelijk de authenticiteit van de panden gewaarborgd blijft vanwege de beschermde en monumentale status.
		De standaard handelshuurovereenkomsten van Vastned Belgium bevatten een clause met betrekking tot maatschappelijk verantwoord ondernemen en duurzaamheid.
	Verzeker toegang tot betaalbare, betrouwbare, duurzame en moderne energie voor iedereen.	Circa 27% van de vastgoedportefeuille bestaat uit baanwinkels en retailparken. Deze panden zijn geschikt voor het installeren van zonnepanelen en het plaatsen van laadinfrastructuur op de parking. Door deze investeringen kan Vastned Belgium zijn steen bijdragen aan de energietransitie die België wenst door te voeren in de komende jaren.
		In de binnenstad van populaire winkelsteden kan Vastned Belgium eveneens zonnepanelen installeren. Aangezien verschillende panden geklasseerd zijn als cultureel erfgoed, zal de Vennootschap in samenwerking met de lokale besturen en met het agentschap Erfgoed de verschillende mogelijkheden bekijken.
		Groene stroom, opgewekt op de winkelpanden van Vastned Belgium, wordt aan een voordelig tarief ter beschikking gesteld aan de huurder. De stroom die niet wordt geconsumeerd door de huurder zal op het net geïnjecteerd worden. Op 31 december 2023 bedraagt het totaal geïnstalleerd vermogen 77,67 kWp. Dit vermogen zal in het jaar 2024 verhoogd worden, zodanig dat meer huurders kunnen genieten van voordelige groene stroom.
	Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.	In het kader van klimaatmitigatie heeft Vastned Belgium in 2023 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met TotalEnergies voor de installatie van laadpalen op de parkings van retailparken en baanwinkels.
		Vastned Belgium bezit een aantal monumentale panden die beschermd erfgoed zijn. Deze panden zijn minder geschikt voor het uitvoeren van duurzaamheidsinvesteringen, aangezien de Vennootschap geen veranderingen mag aanbrengen aan de gebouwschil. In dit geval is Vastned Belgium verantwoordelijk voor het in goede staat houden van dit cultureel erfgoed door op regelmatige basis onderhoud uit te voeren en door de huurder eveneens te wijzen op zijn/haar verplichtingen.
		Circa 27% van de vastgoedportefeuille bestaat uit baanwinkels en retailparken. Deze panden zijn geschikt voor het installeren van zonnepanelen en het plaatsen van laadinfrastructuur op de parking. Door deze investeringen kan Vastned Belgium zijn steen bijdragen aan de energietransitie die België wenst door te voeren in de komende jaren.

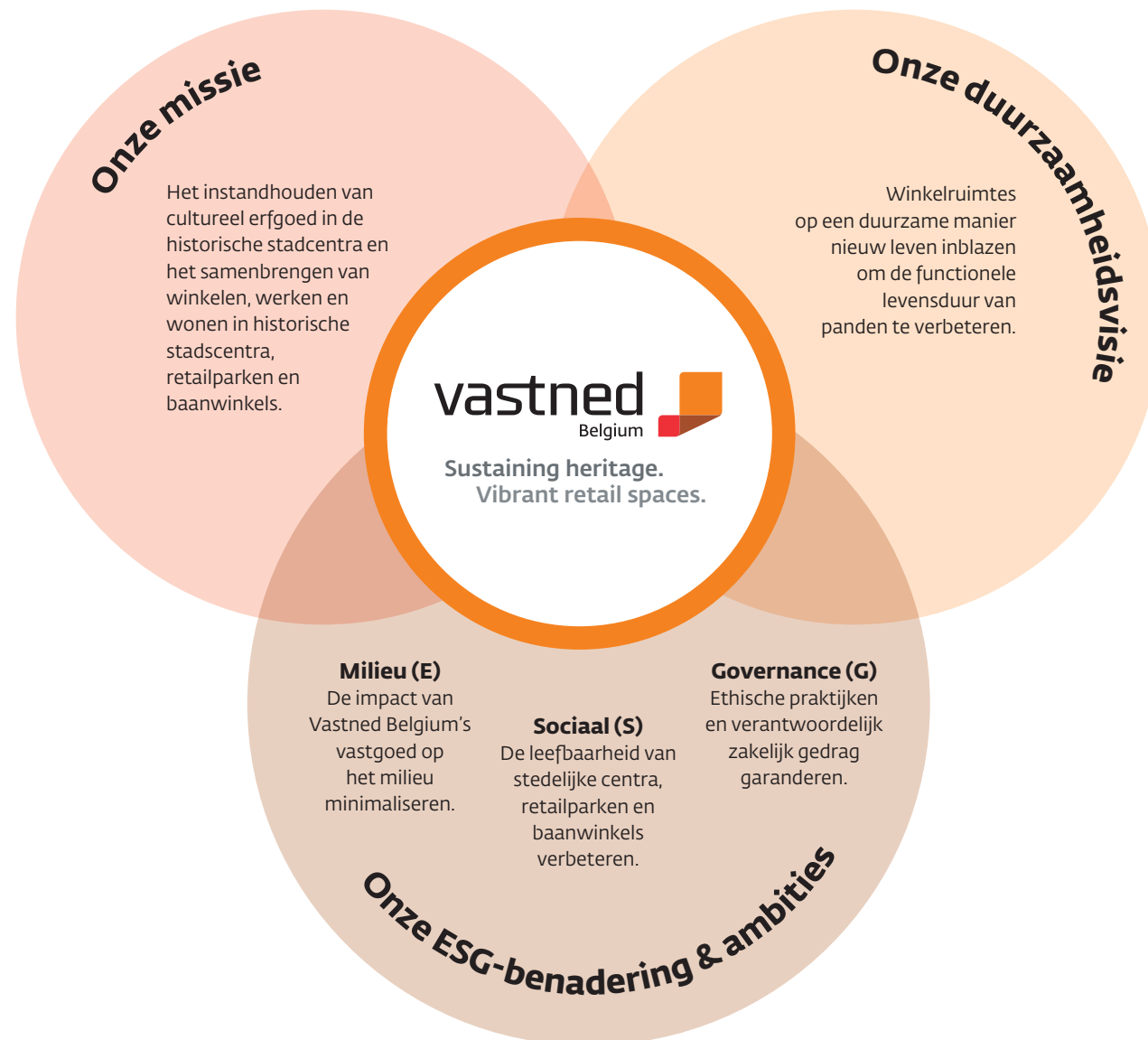
Duurzaamheidskader Vastned Belgium

Vastned Belgium beschouwt duurzaamheid als een integraal onderdeel van haar missie, strategie en bedrijfsvoering. De onderneming streeft ernaar langetermijntwaarde te creëren voor haar aandeelhouders, financiers, huurders, werknemers en de samenleving door te allen tijde transparant te handelen en te rapporteren.

Vastned Belgium heeft daarom een nieuw duurzaamheidskader ontwikkeld dat uitlegt hoe de missie, duurzaamheidsvisie en operationele activiteiten zich

tot elkaar verhouden en gezamenlijk bijdragen aan de realisatie van zowel financiële als duurzaamheidsverbindingen en -doelstellingen.

Vastned Belgium's missie als bedrijf en haar duurzaamheidsvisie vullen elkaar aan. Samen leiden ze tot stabiele en voorspelbare langetermijnresultaten, terwijl de levensduur van vastgoed in historische binnensteden wordt verlengd en de leefbaarheid en veiligheid van binnensteden worden verbeterd.



Vorbereiding op de CSRD

De 'Corporate Sustainability Reporting Directive' (CSRD), een nieuwe EU-richtlijn, zal bedrijven vanaf boekjaar 2024 verplichten om te rapporteren over de milieu en sociale impact van hun activiteiten. Via een verplichte en genormeerde duurzaamheidsrapportage wil de Europese Unie bedrijven aansporen tot duurzame activiteiten en investeringen. De CSRD schrijft voor hoe organisaties moeten rapporteren over niet-financiële informatie, d.w.z. informatie over milieu (E), sociaal (S) en governance (G). De gedetailleerde vereisten van de CSRD zijn vastgelegd in de Europese Sustainability Reporting Standards (ESRS). Het doel van de ESRS is om te standaardiseren hoe bedrijven rapporteren over duurzaamheid/ESG voor belangrijke of 'materiële' onderwerpen.

Voor Vastned Belgium zal de CSRD-regelgeving slechts van toepassing zijn over boekjaar 2026 (eerste rapportering in 2027), aangezien de Vennootschap wordt aanzien als een beursgenoteerde KMO. De Vennootschap voldoet niet aan alle wettelijke criteria die zijn opgenomen in artikel 3:6 §4 WVV. De criteria worden als volgt bepaald:

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

Vastned Belgium wenst tijdig te anticiperen op de komende CSRD-regelgeving, waardoor ze als eerste stap een dubbele materialiteitsanalyse heeft uitgevoerd. Deze dubbele materialiteitsbeoordeling helpt de Vennootschap bij het bepalen welke onderwerpen zij als materieel beschouwt, door de impacten, risico's en opportuniteiten (IRO's) te beoordelen die aan deze onderwerpen zijn gekoppeld.

De dubbele materialiteitsbeoordeling resulteerde in 12 ESG-topics die van wezenlijk belang zijn voor Vastned Belgium. Vervolgens hebben we op basis van deze 12 materiële topics 19 engagementen en concrete acties met een verschillende tijdshorizon vastgelegd.

In de komende periode zullen wij verder gaan met het uitvoeren van een CSRD gap-analyse op basis van de ESRS-standaarden. Vanuit deze analyse zullen bijkomende rapporteringsverplichtingen geïdentificeerd worden. Hier volgt een overzicht van de verschillende onderdelen:

1. **Identificatie van rapporteringsvereisten:** hierbij worden alle materiële topics in kaart gebracht ten aanzien van de rapporteringsvereisten van de 10 afgebakende ESRS thema's (5 in milieu, 4 in sociaal en 1 in governance).
2. **Beoordeling van de huidige stand van zaken:** het analyseren van de bestaande duurzaamheidsinitiatieven, doelstellingen en opvolgingssystemen. Dit omvat het onderzoeken van het beleid, de procedures en trainingsprogramma's met betrekking tot duurzaamheid. Na deze analyse volgt een overzicht van bijkomende rapporteringsverplichtingen.
3. **Implementeren van verbeteringen:** Deze stap bestaat uit het implementeren van nieuwe opvolgingssystemen, het bijwerken van het beleid en de procedures, het verbeteren van de training van medewerkers of het investeren in nieuwe technologieën. De implementatie zal gebeuren op basis van vooropgestelde prioriteiten.

Dubbele materialiteitsbeoordeling

Dubbele materialiteitsbeoordeling Vastned Belgium in 2023

Als een belangrijk onderdeel van onze werkzaamheden ter voorbereiding op de CSRD-rapportering heeft Vastned Belgium een dubbele materialiteitsbeoordeling uitgevoerd in lijn met de CSRD-richtlijnen. Bij deze beoordeling werd rekening gehouden met twee perspectieven: (i) impactmaterialiteit, die de impact beoordeelt die Vastned Belgium heeft op het milieu en de maatschappij met betrekking tot een onderwerp; en (ii) financiële materialiteit, die de potentiële impact beoordeelt die een onderwerp in de toekomst zou kunnen hebben op het financiële succes van Vastned Belgium. De vereniging van deze twee perspectieven resulteert in een dubbele materialiteit.

Tijdens het proces werden interne en externe documenten bestudeerd (beleid, sectorrapporten, rapporten van gelijkaardige bedrijven, ...) en werd de expertise van interne en externe experts benut via interviews met belanghebbenden. Als resultaat werden 99 impacten, risico's en opportuniteiten (IRO's) geïdentificeerd. Elke IRO werd achtereenvolgens in detail beoordeeld op basis van vooraf gedefinieerde evaluatiecriteria zoals voorgeschreven door de CSRD, wat resulteerde in 45 IRO's die materieel werden bevonden.

Het dubbele materialiteitsproces resulteerde in 12 materiële topics voor Vastned Belgium, hetzij vanuit de impactmaterialiteit, hetzij de financiële materialiteit of beide. Het resultaat wordt gevisualiseerd op pagina 57.

Daarnaast geeft de dubbele materialiteitsbeoordeling inzicht in wat de belangrijkste stakeholders van Vastned Belgium belangrijk vinden met betrekking tot duurzaamheid. Het resulterende overzicht van IRO's dient als een solide basis om Vastned Belgium's duurzaamheidsagenda verder te ontwikkelen.

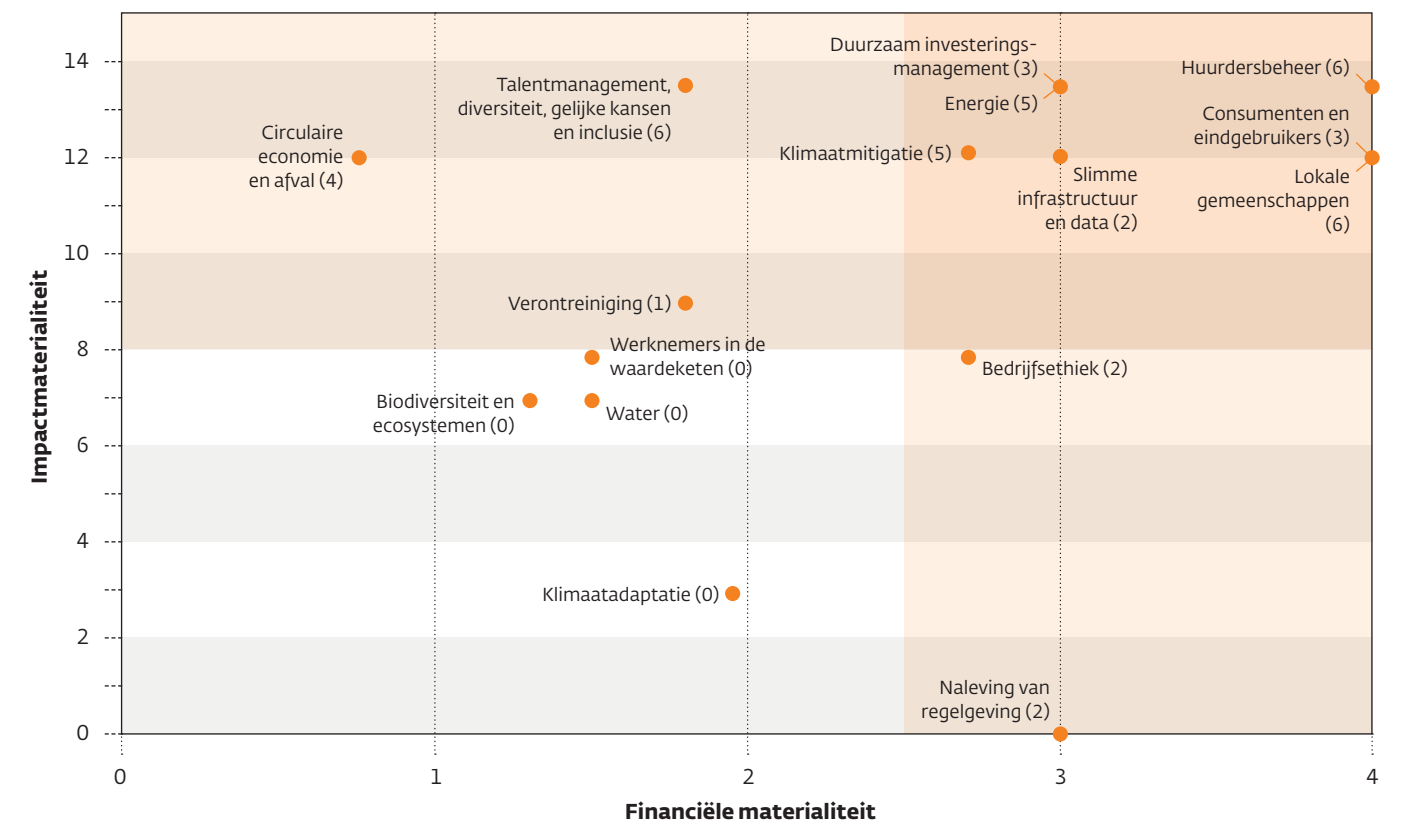
In de komende jaren zal Vastned Belgium de dubbele materialiteitsbeoordeling bijwerken in lijn met het bestaande Enterprise Risk Management (ERM) proces of in geval van materiële veranderingen.

Resultaat van de dubbele materialiteitsbeoordeling

De resulterende dubbele materialiteitsmatrix wordt hieronder weergegeven. De grenzen voor de impact en de financiële materialiteit zijn gemarkeerd in de onderstaande matrix. Onderwerpen die als niet-materieel worden beschouwd, staan in het witte vlak. Het aantal materiële IRO's per ESG-topic wordt vermeld tussen haakjes.

X-as: Outside-in perspectief: financiële impact op Vastned Belgium.

Y-as: Inside-out perspectief: maatschappelijke impact van Vastned Belgium.



Dubbele materialiteitsbeoordeling methodologie: Een aanpak in vijf fases om materiële topics te bepalen

De dubbele materialiteitsbeoordeling werd uitgevoerd volgens een gestructureerde aanpak bestaande uit vijf stappen.

1. Toepassingsgebied en doelstellingen bepalen	2. Topics en IRO's identificeren	3. Impact en financiële materialiteit beoordelen	4. Materiële topics beoordelen	5. Het finale dubbele materialiteitsbeoordelingsrapport ontwikkelen
				
<ul style="list-style-type: none"> Vastleggen van de waardeketen van Vastned Belgium en de activiteiten die door de verschillende actoren werden uitgevoerd. Identificeren van de belangrijkste stakeholders van Vastned Belgium. 	<ul style="list-style-type: none"> Identificeren van ESG-topics en gerelateerde impacts, risico's en opportuniteiten (IRO's) door het analyseren van documentatie en het raadplegen van documenten. 	<ul style="list-style-type: none"> Beoordelen van de IRO's om de impact en de financiële materialiteit te bepalen en vervolgens te bepalen welke IRO's en welke ESG-topics materieel zijn. 	<ul style="list-style-type: none"> Valideren van het resultaat van de dubbele materialiteit, nl. de materiële topics en IRO's door het project team en de raad van bestuur. 	<ul style="list-style-type: none"> Opstellen van het definitieve dubbele materialiteitsbeoordelingsrapport.

Toepassingsgebied en doelstellingen bepalen

In de eerste stap werden de doelstellingen en de reikwijdte van de beoordeling gedefinieerd en werden de stakeholders geïdentificeerd.

Doelstellingen

- Uitvoeren van een CSRD-conforme dubbele materialiteitsbeoordeling om inzicht te krijgen in de openbaarmakingsvereisten en CSRD-conforme rapportage mogelijk te maken.
- Verzamelen van perspectieven, meningen en verwachtingen van belangrijke interne en externe stakeholders via uitgebreide raadpleging van stakeholders.

Waardeketen van Vastned Belgium

De volledige waardeketen van Vastned Belgium is in overweging genomen tijdens de dubbele materialiteitsbeoordeling. Een goed begrip van de waardeketen, met inbegrip van leveranciers, klanten en andere belanghebbenden, maakt het mogelijk om een volledig beeld te krijgen van relevante impacten, risico's en opportuniteiten (IRO's). In overeenstemming met de richtlijnen van de CSRD omvat de dubbele materialiteitsbeoordeling een grondige beoordeling van de upstream- en downstreameffecten, risico's en opportuniteiten door samen te werken met leveranciers, klanten, een sectororganisatie en financiële instellingen.

Identificeren van Vastned Belgium's stakeholders

Het perspectief van meerdere interne en externe belanghebbenden is nodig om een volledig overzicht te krijgen van IRO's, inclusief IRO's die van toepassing zijn op de waardeketen van Vastned Belgium.

Er werd een stakeholdersegmentatie uitgevoerd, waarbij potentieel relevante stakeholders werden geïdentificeerd en gegroepeerd in stakeholdercategorieën. Achtereenvolgens werd per stakeholdercategorie beoordeeld of er direct overleg nodig was met de geselecteerde stakeholders, of dat het perspectief van stakeholders kon worden overwogen op basis openbare documentatie of op basis van de expertise van Vastned Belgium.

De uiteindelijke selectie van stakeholders voor interviews was gebaseerd op de volgende criteria:

- Vertegenwoordiging van verschillende belanghebbenden;
- Relevantie voor Vastned Belgium;
- Expertise met betrekking tot ESG.



Topics, impacts, risico's en opportuniteiten identificeren

In de tweede stap wordt informatie uit verschillende bronnen in overweging genomen om potentieel materiële duurzaamheidstopics voor Vastned Belgium te definiëren en om IRO's te identificeren die aan deze topics gekoppeld

zijn. Er werd rekening gehouden met informatie uit interne documenten, sectorrapporten en rapporten gepubliceerd door sectorgenoten. Er werden ook inzichten verkregen via interviews met interne en externe belanghebbenden.

Selectie ESG-topics

Zoals vereist door de CSRD heeft Vastned Belgium de materialiteit beoordeeld van alle duurzaamheidstopics die onder de sectorspecifieke ESRS vallen. Door verschillende (sub)topics te clusteren, werd een op maat gemaakte lijst van ESG-topics gedefinieerd die een invloed hebben op de activiteiten van Vastned Belgium.

Hieronder geven we een overzicht van de duurzaamheidstopics die gelinkt worden aan de ESRS-standaarden. Daarenboven werden drie bijkomende sectorale / entiteitspecifieke duurzaamheidsthema's geïdentificeerd. Dit gebeurde door middel van een benchmarkoefening waarbij de duurzaamheidsprioriteiten van sectorgenoten werden geanalyseerd en waarbij werd gekeken naar materiële onderwerpen.

	European Sustainability Reporting Standards (ESRS)	Vastned Belgium
	ESRS topic	Topic opgenomen in dubbele materialiteitsbeoordeling
Milieu	ESRS E1: Klimaatverandering	1. Klimaatadaptatie
		2. Klimaatmitigatie
		3. Energie
	ESRS E2: Verontreiniging	4. Verontreiniging
	ESRS E3: Water en mariene hulpbronnen	5. Water
Sociaal	ESRS E4: Biodiversiteit en ecosystemen	6. Biodiversiteit en ecosystemen
	ESRS E5: Circulaire economie	7. Circulaire economie en afval
Governance	ESRS S1: Eigen personeel	8. Talentmanagement, diversiteit, gelijke kansen en inclusie
		9. Werknemers in de waardeketen
	ESRS S2: Werknemers in de waardeketen	10. Lokale gemeenschappen
	ESRS S3: Getroffen gemeenschappen	11. Consumenten en eindgebruikers
Sectorspecifieke topics	ESRS S4: Consumenten en eindgebruikers	12. Bedrijfsethiek
		13. Naleving van regelgeving
Sectorspecifieke topics	ESRS G1: Zakelijk gedrag	14. Duurzaam investeringsmanagement
		15. Huurdersbeheer
		16. Slimme infrastructuur en data

Beoordeling van impact en financiële materialiteit

In de derde stap werd een kader voor de evaluatie van IRO's vastgesteld, rekening houdend met de ESRS-vereisten, en werden materialiteitsdrempels bepaald. Vervolgens werd

elke individuele IRO geëvalueerd in overeenstemming met dit evaluatiekader om te bepalen welke IRO's als materieel worden beschouwd.

Beoordeling van materiële topics

De resultaten van de dubbele materialiteitsbeoordeling (IRO identificatie en IRO evaluatie) werden gepresenteerd aan en gevalideerd door de raad van bestuur.

Ontwikkelen van het dubbele materialiteitsbeoordelingsrapport

Gedurende het hele project werden interne stakeholders geraadpleegd om de dubbele materialiteitsbeoordeling uit te voeren. Dit zorgt ervoor dat het resultaat van de dubbele materialiteitsbeoordeling kan worden bijgewerkt wanneer

de context van specifieke IRO's verandert. De dubbele materialiteitsbeoordeling is vastgelegd in een dubbele materialiteitsbeoordelingsrapport inclusief dubbele materialiteitsmatrix.



Antwerpen Leysstraat • Hairdis

ESG-engagementen en geplande acties

Op basis van het duurzaamheidskader met drie ESG-pijlers werden 19 engagementen en geplande acties vastgelegd.

Bij het opstellen van haar duurzaamheidsbeleid neemt de Vennootschap de volgende tijdsintervallen vanaf het einde van de verslagperiode in acht:

- korte tijdshorizon: binnen het jaar (1 jaar)
- middellange tijdshorizon: 1 jaar tot 5 jaar
- lange tijdshorizon: meer dan 5 jaar

Topic	Engagement	Tijdshorizon	Acties
Klimaatmitigatie	Uitstoot van broeikasgassen verminderen	Kort	<ul style="list-style-type: none"> • Het in kaart brengen van scope 1¹ en scope 2². • Doelstellingen vastleggen voor scope 1 en scope 2.
Energie	De gebouwschil verbeteren met een stapsgewijze aanpak.	Middellang	<ul style="list-style-type: none"> • Inventarisatie van energieverbeteringen per gebouw. • Inventarisatie van het huidige energieverbruik van alle gebouwen. • Uitvoeren van duurzaamheidswerken (isolatie van daken, isolatie van gevels, vervanging van ramen, installatie van zonnepanelen...) met een budget tussen de 0,2% en 0,5% van de waarde van de vastgoedportefeuille.
Klimaatadaptatie	Voorbereiden op mogelijke significante risico's in verband met klimaatverandering voor onze bestaande vastgoedportefeuille en nieuwe investeringen.	Middellang	<ul style="list-style-type: none"> • Creëren van een beoordelingskader om: <ul style="list-style-type: none"> - Potentiële significante risico's van de bestaande gebouwenportefeuille in kaart te brengen; - Identificeren van acties die moeten worden ondernomen voor het beheren van de significante risico's.
Circulaire economie en afval	Verduurzamen van historische gebouwen	Lang	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse van de gepaste aanpak per gebouw in samenspraak met de regelgevende instanties.
	Circulariteitstechnieken in renovaties van gebouwen	Middellang	<ul style="list-style-type: none"> • Samen met leveranciers en bouwpartners de circulariteit van gebruikte materialen verhogen.
	Transparantie van onze waardeketen verbeteren	Middellang	<ul style="list-style-type: none"> • Opvolgen en aanpassen van de Supplier code of conduct op basis van nieuwe inzichten • Identificeren van selectiecriteria in aankoopprocessen op basis van interne risicobeoordeling van leveranciers op sociale en milieurisico's.
Verontreiniging	Wanneer een grondige renovatie van gebouwen wordt uitgevoerd, zal historische vervuiling, waar nodig, in kaart worden gebracht.	Middellang	<ul style="list-style-type: none"> • Bij het vaststellen van historische vervuiling worden gepaste maatregelen genomen.

¹ Scope 1 emissies omvatten directe emissies van bronnen die het bedrijf in eigendom of onder beheer heeft. Dit omvat on-site energie zoals aardgas en brandstof, koelmiddelen, en emissies van verbranding in boilers en ovens in eigendom of onder beheer, evenals emissies van voertuigen in het wagenpark (bijv. auto's, bestelwagens, vrachtwagens, helikopters voor ziekenhuizen). Scope 1 emissies omvatten ook procesemissies die vrijkomen bij industriële processen en productie op locatie (bijv. fabrieksmoer, chemicaliën).

² Scope 2 emissies omvatten indirecte broeikasgasemissies van aangekochte energie, zoals elektriciteit, warmte of koeling, gegenereerd buiten uw bedrijf en gebruikt door uw bedrijf. Bijvoorbeeld: Elektriciteit gekocht van een energiemaatschappij wordt off-site opgewekt, dus worden ze beschouwd als indirecte emissies.

Topic	Engagement	Tijdshorizon	Acties
Talentmanagement & Diversiteit, Gelijke kansen en Inclusie (DEI)	Adequaats investeren in het personeelsbestand van Vastned Belgium om talent aan te trekken, te behouden en te motiveren.	Kort	<ul style="list-style-type: none"> • Up-to-date houden van een risicoanalyse in samenwerking met Vastned Belgium's externe preventiedienst. • Het verderzetten van de bestaande ontwikkelingsplannen en trainingen om de professionele en persoonlijke ontwikkeling van de medewerkers verder te ondersteunen.
	Een divers personeelsbestand, een inclusieve en rechtvaardige bedrijfscultuur op alle verantwoordelijkheidsniveaus cultiveren.	Kort	<ul style="list-style-type: none"> • Up-to-date houden en uitvoeren van het huidige DEI-beleid.
	Verderzetten van kennisontwikkeling, -monitoring en -management met betrekking tot duurzaam vastgoed bij alle medewerkers.	Kort	<ul style="list-style-type: none"> • Inventarisatie van kennisbehoeften. • Opnemen van ESG-verantwoordelijkheid door creatie van een ESG-functie (rekening houdende met de huidige grootte van de Vennootschap).
Werknemers in de waardeketen	Bewustzijn creëren over gezondheids- en veiligheidsomstandigheden voor eigen werknemers, huurders en aannemers bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.	Middellang	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkeling van een toegewijde sectie op de website waar alle veiligheidsvoorschriften en andere welzijns- en gezondheidsmaatregelen voor werknemers, huurders en aannemers terug te vinden zijn. • Bij de start van werkzaamheden met betrekking tot grondige renovatie/herontwikkelingen zal een veiligheidscoördinator aangesteld worden. Op regelmatige basis zullen veiligheidsinspecties plaatsvinden en veiligheidsverslagen opgesteld worden.
Lokale gemeenschappen	Belichten van de erfgoedwaarde van de panden in portefeuille.	Kort	<ul style="list-style-type: none"> • Communiceren over de oorsprong en evolutie van historische gebouwen.
	Creëren en renoveren van woonruimte of kantoren boven winkels.	Kort	<ul style="list-style-type: none"> • In kaart brengen van de mogelijkheid om residentiële units of kantoorruimte te ontwikkelen in de vastgoedportefeuille.
Bedrijfsethiek	Een nultolerantiebeleid handhaven ten aanzien van corruptie en omkoping in alle aspecten van onze activiteiten.	Kort	<ul style="list-style-type: none"> • Up-to-date houden van het beleid m.b.t. insider trading, klokkenluidersregeling, code of conduct, en toezien op de naleving hiervan.
	Alle zakelijke activiteiten uitvoeren volgens de hoogste ethische normen, met respect voor de principes van eerlijkheid, integriteit en oprechtheid.	Kort	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijkse training voor alle werknemers en awareness training rond insider trading, anti-corruptie, anti-omkoping enz. waarbij het evaluatiekader wordt verscherpt.
	Garanderen van gegevensprivacy en -beveiliging om de gegevens van Vastned Belgium te beschermen tegen ongeoorloofde toegang, gebruik of openbaarmaking.	Kort	<ul style="list-style-type: none"> • In stand houden van de hoogste standaarden van data security.

Topic	Engagement	Tijdshorizon	Acties
Duurzaam investeringsmanagement	Investeren in infrastructurele veranderingen door renovatie en isolatie om zo de gebouwen energie-efficiënter te maken en de duurzaamheidsprestaties van de gebouwen in eigendom te verbeteren.	Kort	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeren van duurzaamheidswerken (isolatie van daken, isolatie van gevels, vervanging van ramen, installatie van zonnepanelen...) met een budget tussen de 0,2% en 0,5% van de waarde van de vastgoedportefeuille.
Huurdersbeheer	Huurders aanzetten voor het implementeren van duurzame maatregelen (green-lease).	Kort	<ul style="list-style-type: none"> • Op regelmatige basis in overleg treden met huurders over mogelijke duurzaamheidsmaatregelen.
Slimme infrastructuur en data	Efficiënties trachten te realiseren met behulp van slimme infrastructuur.	Middellang	<ul style="list-style-type: none"> • In kaart brengen van smart oplossingen.

Verlag betreffende het aandeel



Beursgegevens

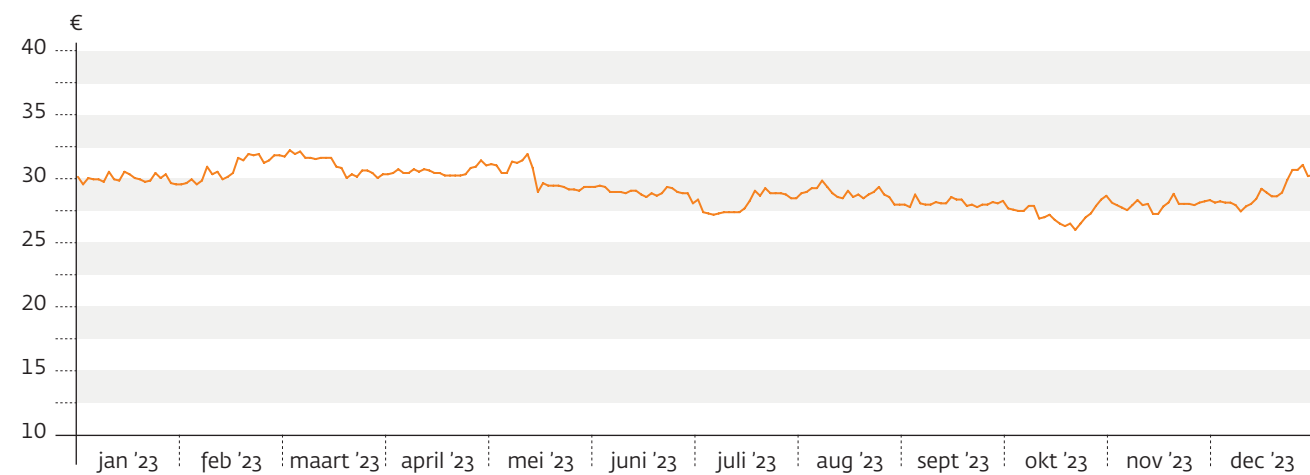
Het aandeel van Vastned Belgium (VASTB) noteert op Euronext Brussels en is opgenomen in de beursindex GPR 250 Europe.

Evolutie beurskoers

De beurskoers van het aandeel Vastned Belgium bedraagt € 30,80 op 31 december 2023 of een stijging met circa 4% ten opzichte van 31 december 2022 (€ 29,70). Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 26,00 (9 oktober 2023) en als hoogste slotkoers € 32,30 (28 februari 2023) genoteerd.

De gemiddelde beurskoers van boekjaar 2023 bedraagt € 29,33 ten opzichte van € 30,61 in boekjaar 2022.

De hoge inflatiecijfers en stijgende rentevoeten zorgden in 2023 voor een verstoring van de financiële markten en de vastgoedmarkten in het bijzonder. Daarenboven bleven de geopolitieke risico's op het voorplan met de oorlog in Oekraïne en de spanningen in het Midden-Oosten. Voor Vastned Belgium bleef de impact beperkt door de correctie in de voorgaande jaren en de stabiele en lage schuldgraad. Dit resulteerde in een beurskoers die relatief stabiel bleef en schommelde rond de € 30,00.



Evolutie beurskoers 2019 – 2023

Gedurende de laatste vijf (5) jaar (2019-2023) is de beurskoers van het aandeel Vastned Belgium gedaald van € 41,00 op 1 januari 2019 naar € 30,80 op 31 december 2023, hetgeen overeenkomt met een daling van circa -25%.

Door de uitbraak van de COVID-19 pandemie in maart 2020 en de sluiting van niet-essentiële winkels ter bestrijding van de COVID-19 pandemie daalde het aandeel van Vastned Belgium sterk. Bij de publicatie van de cijfers over het derde kwartaal 2020 en het positieve

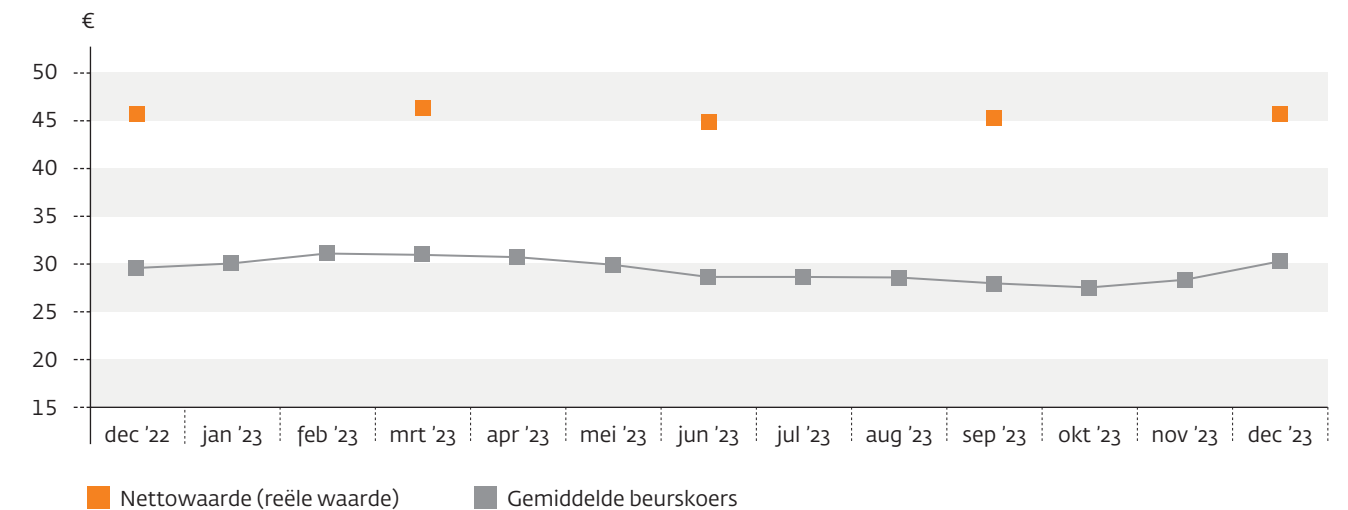
nieuws over de vaccinatie van de volledige bevolking veerde de koers van het aandeel op. Sindsdien blijft het aandeel schommelen rond een koers van € 30,00. In 2022 werden de Belgische vastgoedaandelen zwaar getroffen door de renteverhogingen van de Europese Centrale Bank, aangezien er een sterke correlatie bestaat tussen de beurskoers van vastgoedaandelen en de langetermijnrente. Voor Vastned Belgium bleef de impact beperkt door de correctie in de voorgaande jaren en de stabiele en lage schuldgraad.



Discount Vastned Belgium

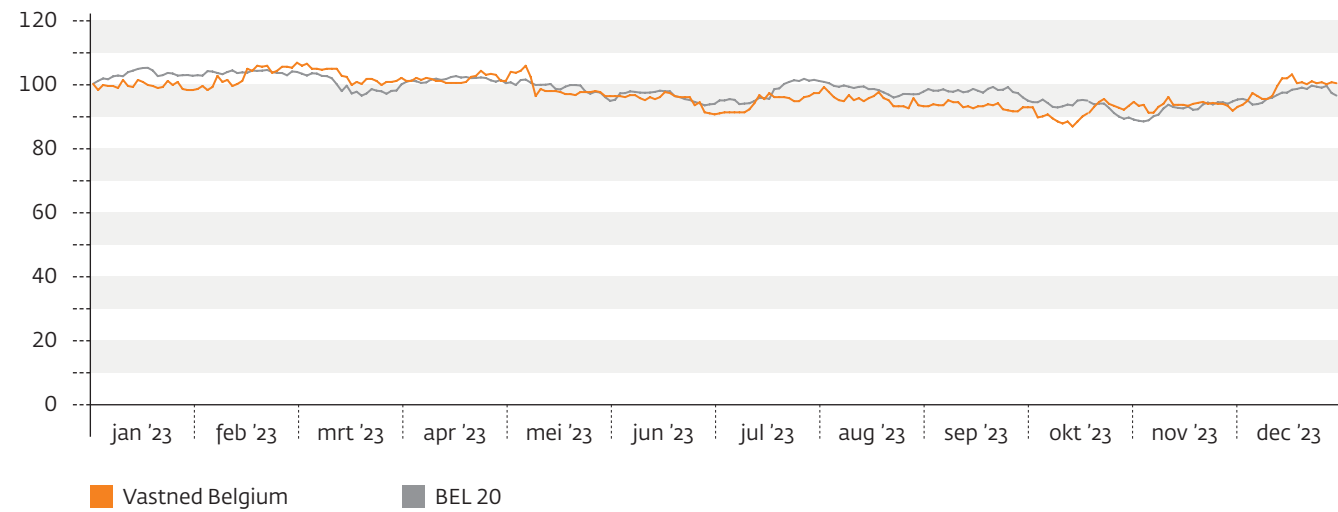
Het aandeel van Vastned Belgium noteerde in 2023 met een gemiddelde discount van -36% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde). De nettowaarde van een

aandeel Vastned Belgium bevat in onderstaande grafiek het dividend van boekjaar 2022 dat werd uitbetaald op 8 mei 2023.



Vergelijking Vastned Belgium met BEL 20 Close index

Overheen 2023 heeft het aandeel Vastned Belgium – in relatieve waarde – sterker gepresteerd dan de BEL 20 index.

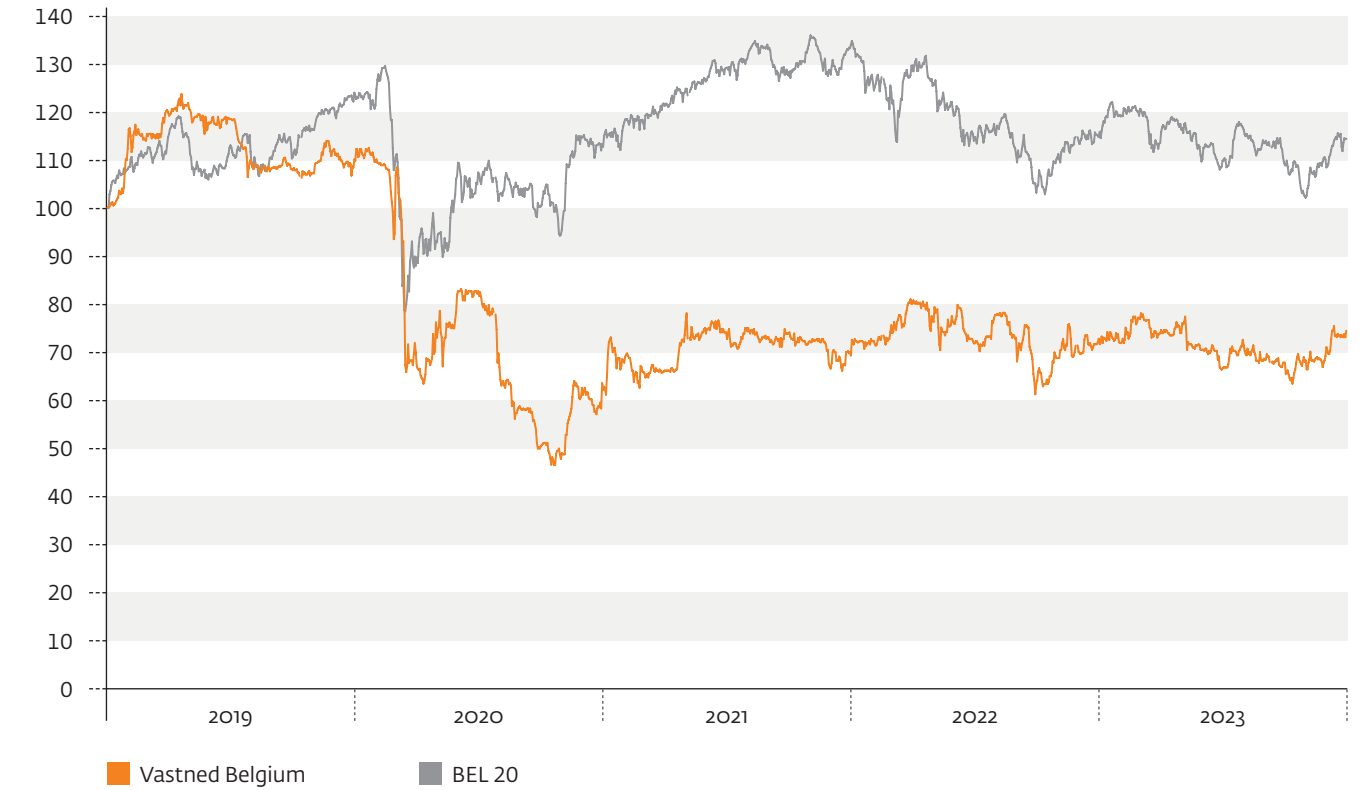


Gedurende de laatste 5 jaar (2019-2023) heeft het aandeel van Vastned Belgium minder sterk gepresteerd in vergelijking met de BEL 20 index.

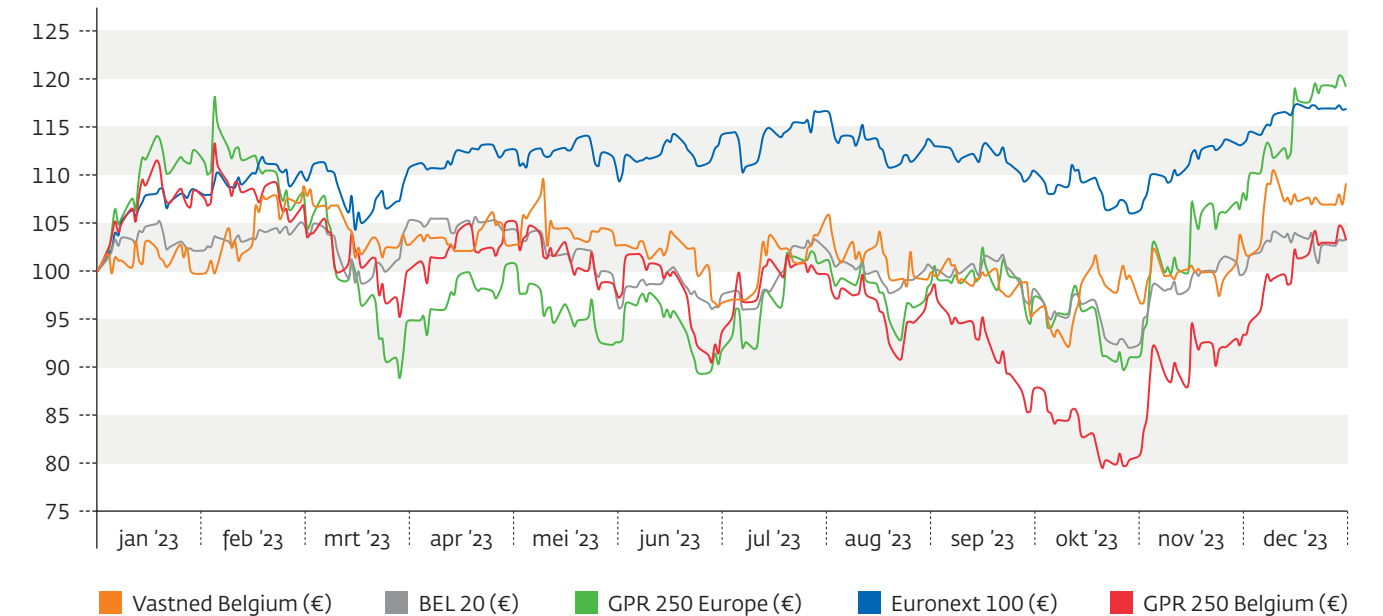
In 2019 presteerde het aandeel Vastned Belgium even sterk als de BEL-20 index, echter vanaf de tweede helft begonnen de prestaties achteruit te gaan. Dit was een gevolg van de opkomst van e-commerce waardoor de beurskoers van investeerders in winkelvastgoed in de winkelstraten onder druk kwam te staan. Deze druk werd door de COVID-19 pandemie nog verder versterkt.

Bij de start van de COVID-19 pandemie kreeg Vastned Belgium het zwaar te verduren, analoog aan alle andere vastgoedfondsen die zich concentreren op winkelvastgoed. De maatschappij ging in lockdown en alle winkels, met uitzondering van voedingswinkels, werden verplicht

gesloten. Na het opheffen van de eerste lockdown en de aankondiging van vaccins ter bestrijding van de COVID-19 pandemie, herleefde de economie opnieuw. Dit manifesteerde zich in stijgende beurskoersen bij BEL-20 ondernemingen. Het aandeel Vastned Belgium herstelde deels, maar had nog af te rekenen met het negatieve sentiment rond winkelvastgoed in de topwinkelstraten. In 2022 herleefde de fysieke winkel en begonnen e-commerce spelers zich te vestigen in de winkelstraten om de klant-ervaring te optimaliseren. Deze trend was nog steeds zichtbaar in 2023. Daarenboven kwam, als gevolg van de forse renteverhogingen van de Europese Centrale Bank, de beurskoers van alle vastgoedondernemingen onder druk. Voor Vastned Belgium was deze impact beperkt, aangezien de Vennootschap op een solide basis blijft presteren door de lage en stabiele schuldgraad.



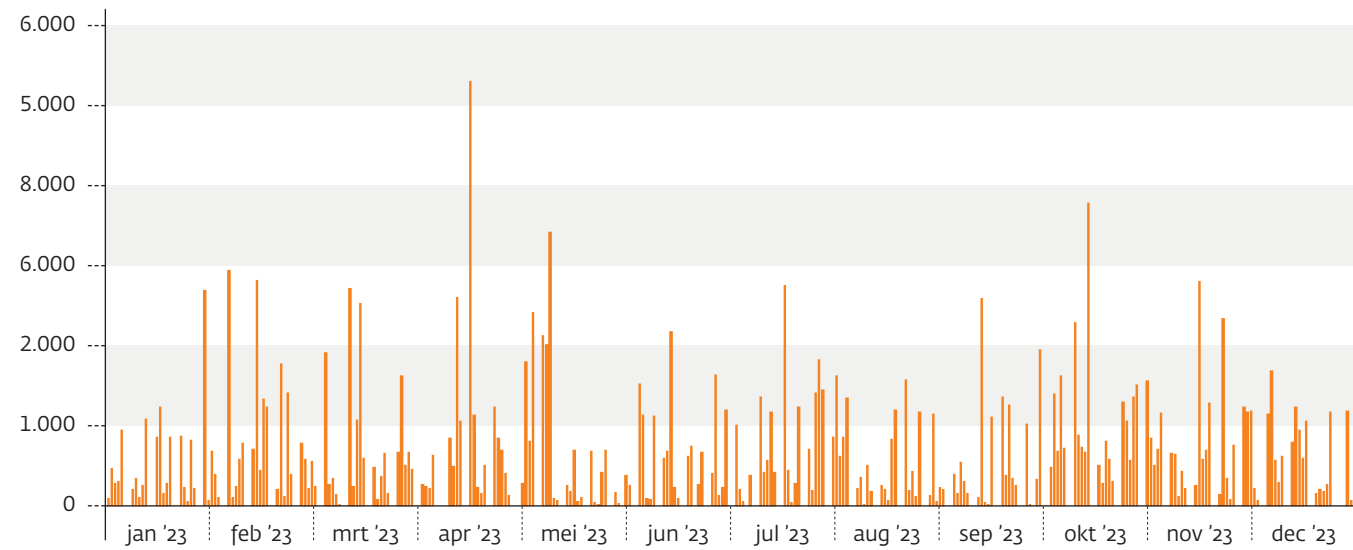
Vergelijking Vastned Belgium met GPR indexen



Uit deze grafiek blijkt dat Vastned Belgium in 2023 minder sterk presteerde ten opzichte van de GPR 250 Europe index en de Euronext 100 index. Ten opzichte van de GPR 250 Belgium index en de BEL 20 index presteerde Vastned Belgium wel sterker. Deze sterke prestatie is te danken aan de kwalitatieve vastgoedportefeuille en de lage, stabiele schuldgraad.

Bijkomende informatie over de indexen kan aangevraagd worden bij Euronext Brussels voor wat de Euronext 100 en BEL 20 betreft en bij Global Property Research (www.propertyshares.com) voor wat de GPR 250 Europe en GPR 250 Belgium betreft.

Verhandelde volumes Vastned Belgium



De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 758 stuks per dag lager dan in 2022 (gemiddelde van 1.248 stuks per dag). In boekjaar 2023 werden verhoogde volumes waargenomen net voor de uitbetaling van het dividend en naar aanleiding van de cijfers over het derde kwartaal van 2023. Op 17 april 2023 werden er meer dan 5.000 aandelen Vastned Belgium verhandeld.

Met Bank Degroof Petercam is er sinds december 2001 een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De free float ¹ bedraagt 31,49% op het einde van boekjaar 2023.

Dividend en aantal aandelen

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Aantal aandelen op het einde van de periode	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Aantal op naam	3.346.888	3.346.889	3.346.889
Gedematerialiseerde aandelen	1.731.637	1.731.636	1.731.636
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ duizenden)	156.419	150.832	146.262
Free float*	31,49%	31,49%	34,51%
Beurskoers (€)			
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Hoogste slotkoers	32,30	34,80	32,30
Laagste slotkoers	26,00	25,80	25,20
Beurskoers op afsluitingsdatum	30,80	29,70	28,80
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-32,5%	-35,0%	-36,1%
Gemiddelde beurskoers	29,33	30,61	29,19
Gegevens per aandeel (€)			
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettowaarde (reële waarde) ♦	45,66	45,69	45,04
Nettowaarde (investeringswaarde) ♦	47,19	47,23	46,58
EPRA NRV ♦ (€)	47,31	46,85	46,86
EPRA NTA ♦ (€)	45,78	45,29	45,28
EPRA NDV ♦ (€)	45,66	45,69	45,04
EPRA resultaat	2,81	2,59	2,56
Brutodividend	2,30	2,25	2,20
Nettodividend	1,610	1,575	1,540
Brutodividendrendement op slotkoers (%)	7,5%	7,6%	7,6%
Nettodividendrendement op slotkoers (%)	5,2%	5,3%	5,3%
Volume (aantal aandelen)			
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Gemiddeld dagvolume	758	1.248	1.921
Jaarvolume	190.357	304.421	493.577
Omloopsnelheid	0,01%	0,02%	0,04%

* Free float betreft het percentage van de aandelen dat in handen is van het publiek. Het gaat om de aandelen waarvoor Vastned Belgium geen transparantie verklaring van een derde heeft ontvangen.

Op 31 december 2023 noteert de beurskoers van het aandeel van Vastned Belgium € 30,80 waarmee het haar aandeelhouders een aantrekkelijk brutodividendrendement van 7,5% biedt.

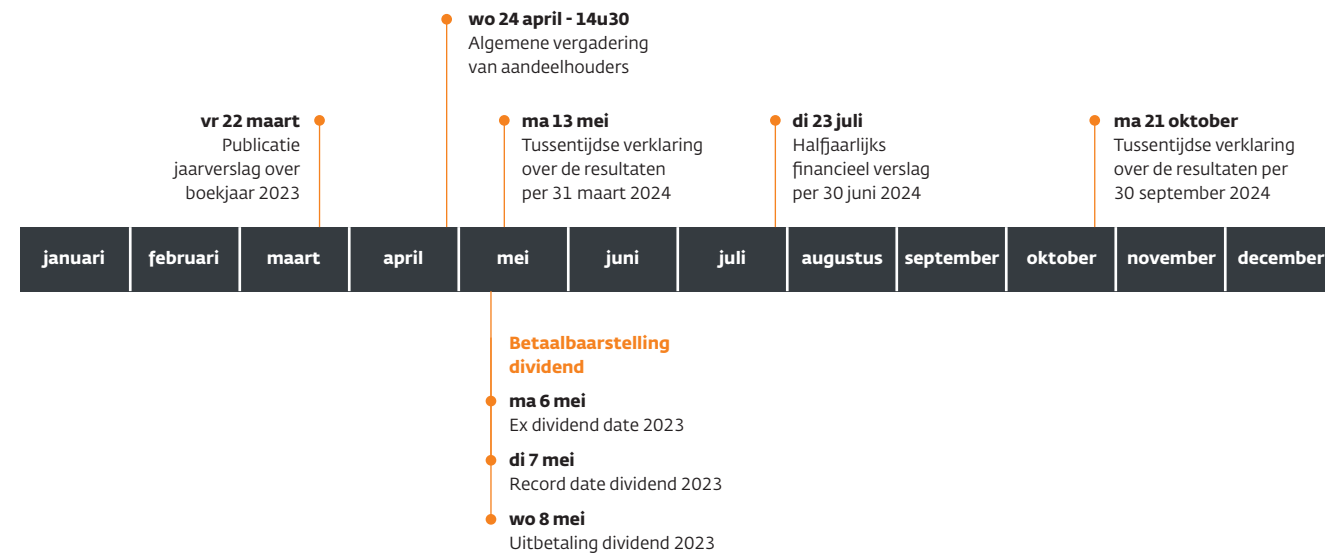
¹ Free float betreft het percentage van de aandelen dat in handen is van het publiek. Het gaat om de aandelen waarvoor Vastned Belgium geen transparantie verklaring van een derde heeft ontvangen.

Aandeelhouders

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

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

Financiële kalender 2024



Brugge Steenstraat • Massimo Dutti



Samenstelling van de portefeuille^{1,2}

Vastned Belgium investeert 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.



Antwerpen Steenhouwersvest • Heytens

Type winkelpanden

De winkelpanden van Vastned Belgium zijn voornamelijk gesitueerd in de populaire winkelstraten in de binnenstad van grote steden, zoals Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Deze steden zijn aantrekkelijke winkelsteden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten.

Verder bestaat de portefeuille uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. De retailparken en baanwinkels worden gekenmerkt door hun ligging langs belangrijke verkeersassen, evenals de grootschalige verkoopoppervlakte (vanaf 400 m²) en betreft zowel alleenstaande als aaneengesloten gebouwen.

Retailparken zijn clusters van baanwinkels, veelal geconcipeerd als een handelscomplex met een gemeenschappelijke parking. Deze retailparken vormen een attractiepool op zich en zijn niet langer alleen aantrekkelijk voor discountformules en run shoppers. Zo is er sinds enkele jaren een evolutie aan de gang waarbij verschillende retailers zich zowel in de binnenstad als in de periferie vestigen. Vastned Belgium bezit met Tielt-Winge, Wilrijk en Kampenhout over kwalitatieve en aantrekkelijke retailparken.

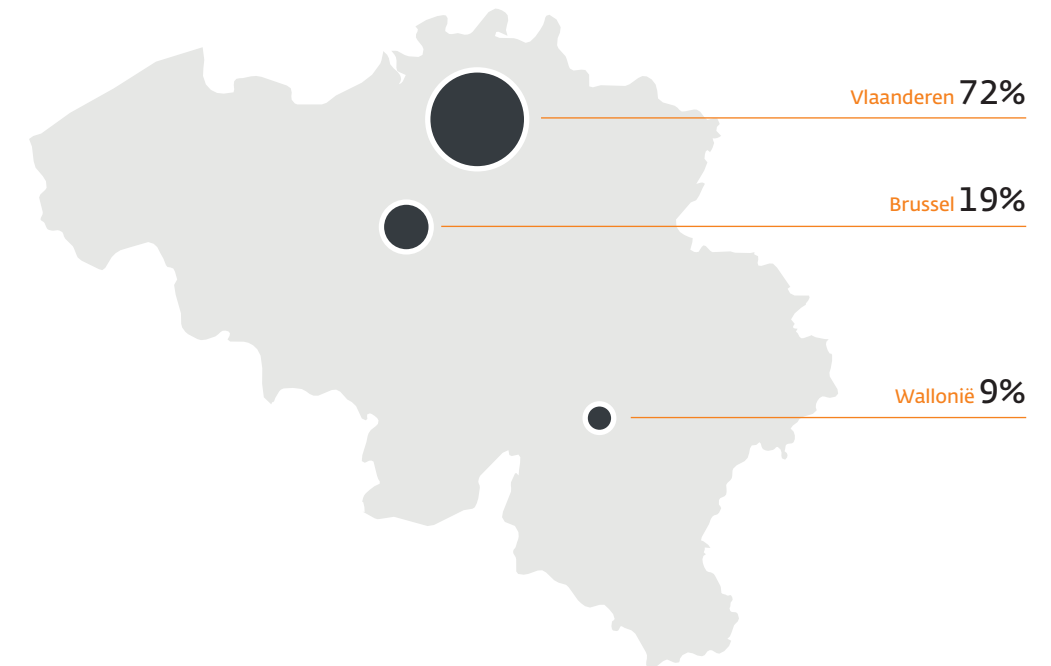
Vastned Belgium heeft een aantal goed gelegen horeca- en residentiële units in de portefeuille. Deze units vormen slechts 5% van de vastgoedportefeuille.

¹ De grafieken in dit hoofdstuk zijn samengesteld op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2023 inclusief IFRS 16 gebruiksrechten en exclusief de activa bestemd voor verkoop.

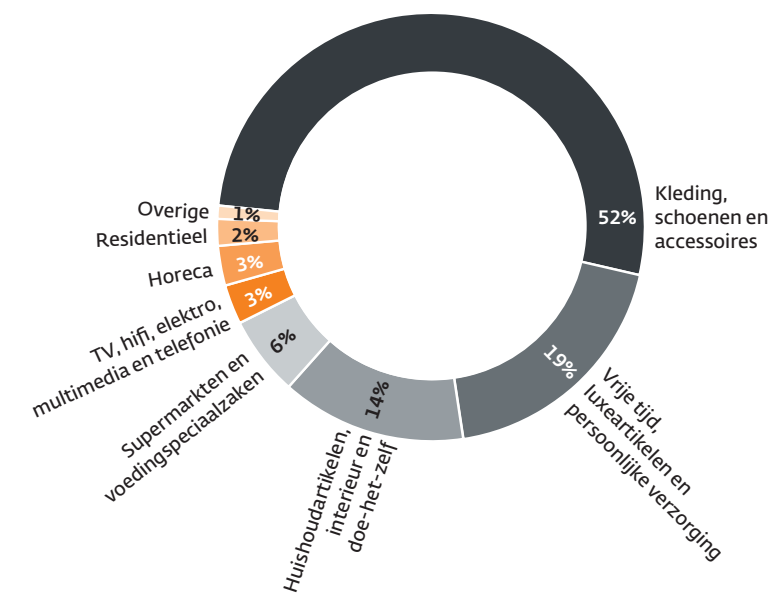
² De cijfergegevens in dit hoofdstuk bevatten niet geauditeerde informatie.

Geografische spreiding

De winkels van Vastned Belgium zijn voornamelijk gelegen in Vlaanderen en Brussel. Deze verdeling is een gevolg van de strategische focus van Vastned Belgium op de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.



Spreiding naar branche van de huurders³



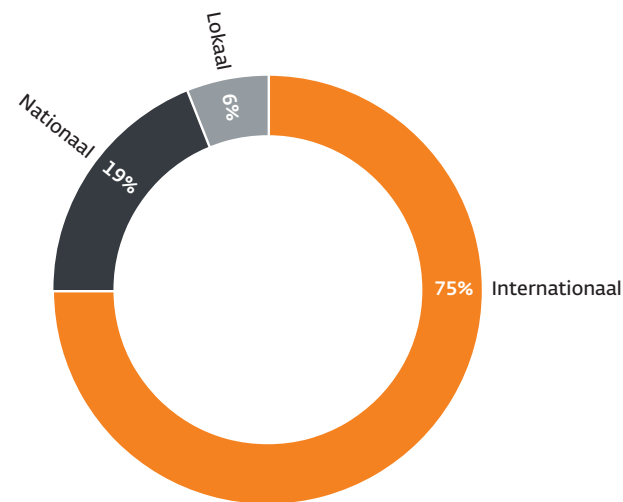
³ Het aandeel 'overige' omvat leegstaande units.

Activiteitsregio huurder

Het grootste deel van het huurdersbestand (75%) bestaat uit internationale ketens, wat de kwaliteit en de stabiliteit van de vastgoedportefeuille ten goede komt.

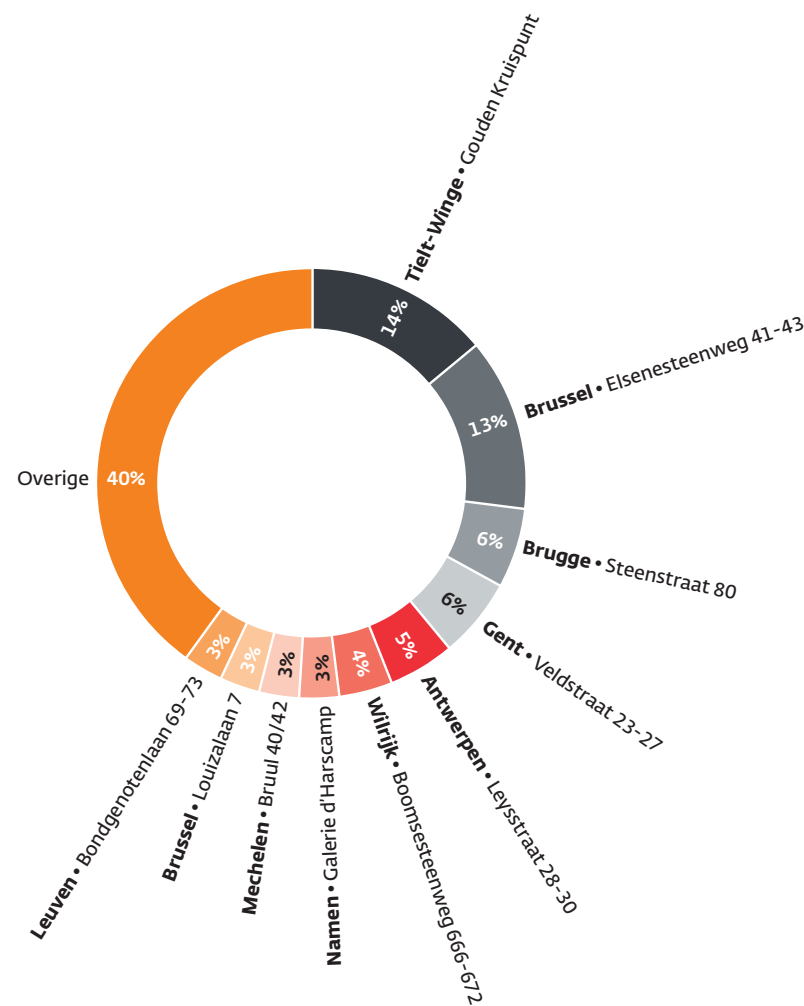
De meeste winkelpanden zijn verhuurd met klassieke huurcontracten aan gebruikers die breed gespreid zijn over alle sectoren van de detailhandel. Gezien het feit dat het vooral panden op een topligging betreft, zijn de huurders niet snel geneigd om te verhuizen. Vaak hebben zij ook in de inrichting geïnvesteerd wat de stabiliteit en continuïteit van de huurinkomsten ten goede komt.

Deze factoren leiden tot een permanent hoge bezettingsgraad van de portefeuille (99,9% op 31 december 2023).



Risicospreiding naar gebouwen

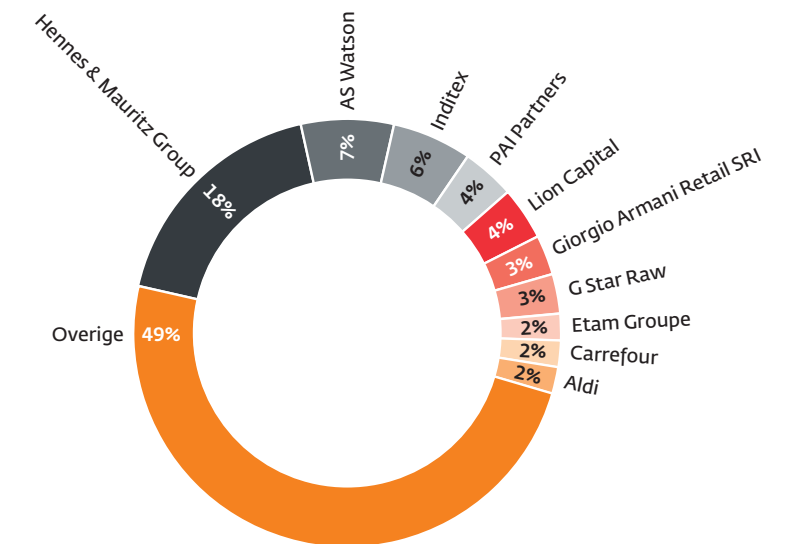
Door de spreiding van de huurders over een groot aantal gebouwen op verschillende locaties, wordt het risico van minder gunstig evoluerende handelskernen en het effect hiervan, zoals wijzigingen van huurprijzen, uitermate beperkt. Op 31 december 2023 omvat de portefeuille 130 verhuurbare units, verspreid over 52 verschillende locaties.



Spreiding naar omvang van de huurders

De huurinkomsten van de Vennootschap zijn verspreid over 92 verschillende huurders, hetgeen de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert en het debiteurenrisico beperkt.

De 10 belangrijkste huurders genereren 51% van de huurinkomsten (analoog aan 2022) en bestaan uit vooraanstaande bedrijven in hun sector en die een onderdeel zijn van internationale concerns. Op 31 december 2023 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan de grootste huurder (Hennes & Mauritz – hierna 'H&M') 17,8% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap. Uitgedrukt in huurinkomsten vertegenwoordigt H&M een belang van 19,2% (19,5% in 2022).



De top 10 van de huurders genereert 51% van de huurinkomsten.



Mechelen Bruul • Rituals

Overzicht van de vastgoedportefeuille

31.12.2023

Vastgoedbeleggingen	Oppervlakte (m²)	Jaarlijks huurinkomsten (€ duizenden)	Investeringswaarde (€ duizenden)	Reële waarde (€ duizenden)	Weging (%)
Brussel	8.848	2.739	59.922	58.461	19%
Vlaanderen	55.589	14.394	229.458	223.864	72%
Wallonië	10.728	2.059	27.937	27.256	9%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	75.165	19.192	317.317	309.581	100%

Vastgoedportefeuille¹

Volledig vernieuwde gebouwen worden als nieuw beschouwd op het ogenblik dat de renovatie voltooid is. In de onderstaande tabel wordt verwezen naar het jaar van bouw/renovatie. Voor de verzekeringswaarde dient er rekening gehouden te worden met het feit dat panden in mede-eigendom via de syndicus worden verzekerd

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie-jaar	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (€)*	Bezettingsgraad (%)**	Aanschafwaarde (€)	Verzekeringwaarde (€)
Antwerpen Meir - Centraal Station	Meir 99	2002		Etam				
	Leysstraat 28-30	2018		G.A. Retail (Giorgio Armani)				
		2018		Oris Group (Hairdis)				
	De Keyserlei 47	2011		Argentijnse Grill				
	De Keyserlei 49	2004		Dunkin' Donuts				
	Leysstraat 17	2020		Bubble Bar				
				Residentiële huurders				
			2.713		1.725.892	100%	14.128.085	24.243.360
Antwerpen Schuttershofstraat - Graanmarkt	Schuttershofstraat 22	2016		Falke				
	Schuttershofstraat 24	2016		Dedires				
	Schuttershofstraat 30	2017		Soeur				
	Arme Duivelstraat 2	2000		Slaets				
	Arme Duivelstraat 6	2015		Boutique Les Hommes				
	Graanmarkt 13	2010		Graanmarkt 13				
Schuttershofstraat 55	2015		Forwart					
				Residentiële huurders				
			1.810		1.013.046	100%	19.746.959	6.628.856

* Huurinkomsten op jaarbasis = de geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten voor aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

** Bezettingsgraad = (Huurinkomsten op jaarbasis) / (Huurinkomsten op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie-jaar	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (€)*	Bezettingsgraad (%)**	Aanschafwaarde (€)	Verzekeringwaarde (€)
Antwerpen Huidevettersstraat - Korte Gasthuisstraat	Huidevettersstraat 12-14	2014		G-Star RAW				
	Korte Gasthuisstraat 27	2014		Dedires				
	Groendalstraat 11	2013		La Scicchieria				
			868		547.125	100%	4.224.733	2.252.910
Antwerpen Steenhouwersvest	Steenhouwersvest 44-46-48	2017		Décor Heytens				
				DAMOY Antwerp				
				Le Pain Quotidien				
				DAMOY Agency				
				Residentiële huurders				
			910		318.137	100%	6.447.742	1.735.000
Brussel	Elsenesteenweg 16	1995		A high Life				
	Elsenesteenweg 41-43	2017		Carrefour				
				Action				
				Zara				
				Footlocker				
				Kruidvat				
Louizalaan 7	2015		Hema					
Nieuwstraat 98	2017		Zeeman					
				Medi-Market				
				ICI Paris XL				
				Déstockage				
			8.848		2.738.646	100%	17.045.353	22.893.889
Gent Veldstraat - Zonnestraat	Veldstraat 23-27	2003		Hennes & Mauritz				
	Veldstraat 81	2018		Edisac				
	Zonnestraat 6-8	2016		AS Adventure				
	Zonnestraat 10	2018		Fox SRL				
	Volderstraat 15	2009		G-Star RAW				
				Residentiële huurders				
			7.008		2.196.864	100%	32.639.918	13.504.926
Brugge Centrum	Steenstraat 38	2013		Massimo Dutti				
	Steenstraat 80	2015		Hennes & Mauritz				
			3.394		1.727.690	100%	21.757.693	15.317.285

* Huurinkomsten op jaarbasis = de geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten voor aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

** Bezettingsgraad = (Huurinkomsten op jaarbasis) / (Huurinkomsten op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

¹ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie-jaar	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (€)*	Bezettingsgraad (%)**	Aanschafswaarde (€)	Verzekeringswaarde (€)
Mechelen Centrum	Bruul 39-41	2009		Rituals				
	Bruul 40-42	2017		My Jewellery				
	Borzestraat 5	2018		Hennes & Mauritz Bon Goût				
			3.932		1.072.549	100%	6.938.011	10.283.319
Leuven Centrum	Bondgenotenlaan 69-73	2008		Hennes & Mauritz Clear Channel				
			1.495		552.400	100%	6.841.071	4.752.391
Namen Centrum	Galerie d'Harscamp	2016		Kruidvat				
				Bernard Istat				
				Charles Debesel				
				Sharing Food				
				Takeaway				
				Club				
				Lab9				
Pop-up huurders								
			2.269		615.348	100%	10.361.126	4.542.947
Luik Centrum	Pont d'île 45	2015		Calzedonia				
	Pont d'île 49	2015		Levi's				
			430		323.140	100%	1.359.351	1.833.403
Kamphenhout	Mechelsesteenweg 38-42	2012		Linja Keukens				
				Kruidvat				
				Bricorama				
			3.322		370.980	100%	1.798.429	2.635.138
Philippeville	Zoning des Quatres Bras	2008		Cassis Paprika				
				Distibois S.A.				
				Leenbakker				
				Aniserco				
				Kruidvat				
				Maxi Toys				
			3.689		494.110	100%	2.999.807	3.093.512

* Huurinkomsten op jaarbasis = de geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten voor aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

** Bezettingsgraad = (Huurinkomsten op jaarbasis) / (Huurinkomsten op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie-jaar	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (€)*	Bezettingsgraad (%)**	Aanschafswaarde (€)	Verzekeringswaarde (€)
Tielt-Winge	Gouden Kruispunt	2016 2019		Kwantum				
				Bouquetterie Jaqueline				
				Redisco				
				Jysk				
				Zeb				
				Euro Shoe Group				
				Krëfel				
				Wamos Benelux				
				Butt and sons Tobacco				
				Zeeman				
				Big Bazar				
				Aldi				
				Hema				
				Hairco				
				Slaapadvies				
				JBC				
				Beter Bed				
				Tape à l'Oeil				
				Buitenhof				
				Vandermaesen				
Keukens De Abdij								
Wibra								
			18.096		2.977.356	100%	15.905.547	14.927.222
Antwerpen A12	Antwerpsesteenweg 13 Boomsesteenweg 666-672	2013 2017		Imetam				
				Carpetland				
				Sleepworld				
				AS Adventure				
				Coolblue				
			6.539		930.623	100%	2.726.194	5.578.374

* Huurinkomsten op jaarbasis = de geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten voor aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

** Bezettingsgraad = (Huurinkomsten op jaarbasis) / (Huurinkomsten op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie-jaar	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (€)*	Bezettingsgraad (%)**	Aanschaf-waarde (€)	Verzekering-waarde (€)
Overige***	Albrechtlaan 56 - Aalst	2002		Imetam				
	Nieuwstraat 10 - Aalst	2011		Eyes!				
	Nieuwe Stallestraat 217 - Drogenbos	2018		Décor Heytens				
	Rue Joseph Wauters 3 - Huy	2012		Lifen Ye				
	Avenue Wilson 510 - Jemappes	2010		Ixina				
	Tiensesteenweg 378 - Korbek - Lo	2018		2HB				
	Rue de la Persévérance - Montignies	2010		New Vanden Borre				
	Rue Pont du Christ 46 - Waver	2016		Décor Heytens				
	Rue du Commerce 26 - Waver	voor 1998		Vandenborre Kitchen				
	Boulevard de l'Europe 41 - Waver			Basic Fit				
	Hasseltweg 74 - Genk	2015		Kruidvat				
	Petite Rue 18 - Moeskroen	voor 1998		Naf Naf				
	Gasthuisstraat 32 - Turnhout	2008		Décor Heytens				
				Vandenborre Kitchen				
				Aldi				
				Budgetslager				
			Electro AV					
			JD Sports					
			9.842		1.588.063	98,7%	16.823.370	14.283.015

EINDTOTAAL			75.165		19.191.969	99,9%	181.743.389	148.505.547
------------	--	--	--------	--	------------	-------	-------------	-------------

* Huurinkomsten op jaarbasis = de geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten voor aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan. In geval van huurhernieuwingen die plaatsvinden op 1 januari 2023 wordt de nieuwe huurprijs reeds meegenomen in bovenstaande tabel.

** Bezettingsgraad = (Huurinkomsten op jaarbasis) / (Huurinkomsten op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

*** De onroerende goederen die individueel beschouwd minder dan 1% vertegenwoordigen van de geconsolideerde activa van de openbare GVV en haar perimetrovereenkomsten mogen in voorkomend geval op een algemene basis worden weergegeven (Bijlage B, Hoofdstuk II, afdeling III bij het GVV-KB).

Evolutie van de vastgoedportefeuille¹

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	309.581	312.590	314.543	330.427	360.752
Lopende huren (€ duizenden)	19.172	18.802	18.023	17.885	19.579
Rendement (%)	6,2%	6,0%	5,7%	5,4%	5,4%
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	19.192	18.911	18.159	18.592	19.820
Rendement bij volledige verhuring (%)	6,2%	6,0%	5,8%	5,6%	5,5%
Totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m²)	75.165	76.086	76.086	81.166	85.915
Bezettingsgraad (%)	99,9%	99,5%	99,3%	96,2%	98,8%

Op 31 december 2023 heeft de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 99,9%.

Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap bedraagt 6,20% (exclusief de activa bestemd voor verkoop) op 31 december 2023 en is hiermee gestegen ten opzichte van het gemiddelde rendement op 31 december 2022 (6,05%). In 2023 zijn volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de marktrendementen gestegen als gevolg van de huidige onzekere marktomstandigheden. Dit resulteerde in een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille die deels gecompenseerd werd door de indexatie van huurovereenkomsten en het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen.

Sensitiviteitsanalyse

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

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

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

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

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

¹ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Alle winkelpanden van Vastned Belgium zijn in 2023 gewaardeerd geweest door Cushman & Wakefield of CBRE Belgium. De totale reële waarde van de portefeuille bedraagt € 311,4 miljoen (inclusief IFRS 16 gebruiksrechten en de activa bestemd voor verkoop) op het einde van het boekjaar 2023. De waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten bedraagt € 0,2 miljoen op 31 december 2023.

Cushman & Wakefield

De toegekende eenheidsprijs wordt vermenigvuldigd met de oppervlakte van het handelspand om aan een totaal geschatte huurwaarde te komen.

Voor de binnenstadswinkels wordt, indien opportuun en van toepassing, gewerkt met het principe van de 'zone A' dat als volgt gaat: over de volledige gevelbreedte van het pand wordt de eerste 10 meter in de diepte van het pand aan 100% van de geschatte huurprijs/m² gerekend, de volgende 10 meter wordt aan 50% gerekend, de rest aan 25%. Verdiepingen worden aan 25% gerekend of aan een forfaitair geschat bedrag afhankelijk van de configuratie, toegankelijkheid en bruikbaarheid.

Vervolgens wordt de adjusted ERV (Aangepaste Markt-huur) berekend: deze is gelijk aan de huidige betaalde huur vermeerderd met 60% van het verschil tussen de huidige huur en de Markthuur. Indien de huidige huur hoger of gelijk is aan de Markthuur, is de Aangepaste Markthuur gelijk aan de Markthuur en geldt de 60% regel niet.

Een volgende stap bestaat erin een yield of kapitalisatievoet te bepalen voor dewelke een investeerder bereid zou zijn het pand te kopen. Men bekomt dan de bruto waarde voor correcties. Hierop kunnen eventuele correcties (bv. kosten voor leegstand) toegepast worden, waarna de bruto waarde na correcties of ook wel de investeringswaarde (akte in de hand) bekomen wordt.

In het vorige boekjaar – op 31 december 2022 – hadden de onafhankelijke vastgoeddeskundigen een verklarende nota omtrent de marktomstandigheden en meer specifieke de oorlog in Oekraïne opgenomen. Deze verklarende nota is nog steeds van toepassing op 31 december 2023.

Een volgende stap is dan de Investeringswaarde te verminderen met de gemiddelde transactiekosten (2,5%) om zo tot de reële waarde te komen.

In haar verslag van 31 december 2023, verklaart Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de door haar getaxeerde winkelpanden € 155.599.844 bedraagt.

Verklarende nota marktomstandigheden: Conflict Oekraïne

Op 24 februari 2022 drongen Russische troepen het grondgebied van Oekraïne binnen. De mogelijke impact hiervan op de wereldeconomieën en vastgoedmarkten is tot op heden onbekend. Op de waarderingdatum functioneerden de Belgische vastgoedmarkten in het algemeen goed en keerden de transactievolumes en andere relevante gegevens terug naar niveaus waarop een toereikende hoeveelheid marktgegevens bestaat waarop waardeoordelen kunnen worden gebaseerd.

Deze toelichting is opgenomen om de transparantie te waarborgen en meer inzicht te verschaffen in de marktcontext waarin het waardering advies is opgesteld. Aangezien de marktomstandigheden snel kunnen veranderen naargelang van de evolutie van het conflict in Oekraïne, benadrukken wij het belang van de waarderingdatum en merken wij op dat waarderingen mogelijk op een meer regelmatige basis moeten worden herzien.

CBRE Belgium

De methodologie van CBRE Belgium wordt samengevat als volgt:

Waardering op basis van de kapitalisatie van huurinkomsten.

Voor elk van de gebouwen wordt een geschatte markthuurwaarde (ERV) bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet (cap rate) op basis van recente vergelijkingspunten en rekening houdend met de resultaten van de inspecties ter plaatse.

Indien de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de lopende huurinkomsten is ervan uitgegaan dat er bij de eerstvolgende huurhervernieuwing een huurprijsverhoging bekomen kan worden die 'adjusted ERV' genoemd is. Deze adjusted ERV bestaat uit het bedrag van de lopende huurinkomsten verhoogd met 60% van het verschil tussen de ERV en de lopende huurinkomsten. Na het kapitaliseren van de adjusted ERV wordt de bruto marktwaarde vóór correcties van het pand bekomen.

Indien de geschatte markthuurwaarde lager is dan de lopende huurinkomsten, wordt de bruto marktwaarde vóór correcties bekomen door kapitalisatie van de geschatte markthuurwaarde (ERV).

De toegepaste correcties op de bruto marktwaarde bestaan uit:

- aftrek van de netto actuele waarde van het verschil tussen de adjusted ERV en lopende huurinkomsten voor de restduur van de lopende huurperiode in het geval dat de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de lopende huurinkomsten
- verhoging met de netto actuele waarde van het verschil tussen de lopende huurinkomsten en de geschatte markthuurwaarde voor de restduur tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid, in het geval dat de geschatte markthuurwaarde lager is dan de lopende huurinkomsten
- aftrek van toegekende huurkortingen
- aftrek voor noodzakelijke uitgaven aan het pand
- aftrek voor voorziene perioden van leegstand.

In haar verslag van 31 december 2023 verklaart CBRE Belgium dat de reële waarde van de door haar getaxeerde winkelpanden € 155.607.099 bedraagt.

Verhoogde marktvolatiliteit

Wij vestigen uw aandacht op de huidige wereldwijde inflatoire druk (welke tot hogere interestvoeten leidt) die de mogelijkheid voor negatieve waarde correcties vergroot heeft en de volatiliteit in de vastgoedmarkt versterkt op de korte tot middellange termijn.

Uit het verleden is gebleken dat het gedrag van consumenten en investeerders snel kan wijzigen tijdens deze periodes van verhoogde volatiliteit. Financierings- of investeringsbeslissingen dienen rekening te houden met dit verhoogd niveau van volatiliteit en de mogelijkheid van verslechterende marktomstandigheden. Het is belangrijk om op te merken dat de conclusies die in dit verslag beschreven worden enkel geldig zijn op de waarderingdatum. Waar van toepassing, raden wij aan om de waardering van nabij op te volgen, naarmate wij de gebeurtenissen verder opvolgen en de mate waarin marktpartijen hierop reageren.





Mechelen Bruul • H&M

Index

Geconsolideerde winst- en verliesrekening	94
Geconsolideerd globaalresultaat	95
Geconsolideerde balans	96
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	98
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	100
Verklaring van de verantwoordelijke personen	101
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	102
Toelichting 1 Grondslagen voor de financiële verslaggeving	102
Toelichting 2 Gesegmenteerde informatie	110
Toelichting 3 Vastgoedresultaat	112
Toelichting 4 Vastgoedkosten	114
Toelichting 5 Algemene kosten	118
Toelichting 6 Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	119
Toelichting 7 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	120
Toelichting 8 Ander portefeuilleresultaat	120
Toelichting 9 Financieel resultaat	121
Toelichting 10 Belastingen op het resultaat	122
Toelichting 11 Aantal aandelen en resultaat per aandeel	122
Toelichting 12 Vaste activa	126
Toelichting 13 Vlottende activa	132
Toelichting 14 Eigen vermogen	134
Toelichting 15 Kortlopende verplichtingen	138
Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden	139
Toelichting 17 Financiële instrumenten	143
Toelichting 18 Berekening schuldgraad	147
Toelichting 19 Verbonden partijen	148
Toelichting 20 Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	148
Toelichting 21 Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	149
Toelichting 22 Voorwaardelijke verplichtingen	149
Toelichting 23 Gebeurtenissen na balansdatum	149
Verslag van de commissaris	150
Enkelvoudige jaarrekening Vastned Belgium NV	156

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)	Toelichting	2023	2022
I. Huurinkomsten	3	18.570	17.442
III. Met verhuur verbonden kosten	3	-63	25
NETTOHUURRESULTAAT		18.507	17.467
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	1.300	1.140
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	-1.300	-1.140
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		408	67
VASTGOEDRESULTAAT		18.915	17.534
IX. Technische kosten	4	-381	-506
X. Commerciële kosten	4	-226	-213
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	4	-40	-51
XII. Beheerskosten van het vastgoed	4	-998	-885
XIII. Andere vastgoedkosten	4	-82	-69
Vastgoedkosten		-1.727	-1.724
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		17.188	15.810
XIV. Algemene kosten	5	-1.066	-1.139
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		18	21
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		16.140	14.692
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	6	5	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	-1.118	-2.035
XIX. Ander portefeuilleresultaat	8	87	93
OPERATIONEEL RESULTAAT		15.114	12.750
XX. Financiële opbrengsten	9	1	2
XXI. Netto-interestkosten	9	-1.838	-1.575
XXII. Andere financiële kosten	9	-4	-3
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	9	-1.890	3.403
Financieel resultaat		-3.731	1.827
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		11.383	14.577
XXIV. Vennootschapsbelasting		-42	-4
XXIV. Uitgestelde belastingen		-52	-82
Belastingen	10	-94	-86
NETTORESULTAAT		11.289	14.491

	Toelichting	2023	2022
NETTORESULTAAT		11.289	14.491
Toelichting:			
• EPRA resultaat ♦	11	14.282	13.134
• Portefeuilleresultaat ♦	6, 7, 8	-1.026	-1.942
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	9	-1.890	3.403
• Belastingen: uitgestelde belastingen	10	-52	-82
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetervennootschappen		-25	-22
Toerekenbaar aan:			
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij		11.289	14.491
• Minderheidsbelangen		0	0
Resultaat per aandeel		2023	2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€) ♦	11	2,22	2,85
Verwaterd nettoresultaat (€) ♦	11	2,22	2,85
EPRA resultaat (€) ♦	11	2,81	2,59

Geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)	2023	2022
I. NETTORESULTAAT	11.289	14.491
II. Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	11.289	14.491
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	11.289	14.491
• Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)	Toelichting	31.12.2023	31.12.2022
I. Vaste activa		310.143	315.199
B. Immateriële vaste activa		44	91
C. Vastgoedbeleggingen	12	309.581	312.590
D. Andere materiële vaste activa	12	488	471
E. Financiële vaste activa	12	28	2.045
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		2	2
II. Vlottende activa		5.758	3.043
A. Activa bestemd voor verkoop	13	1.774	0
B. Financiële vlottende activa	13	470	154
D. Handelsvorderingen	13	2.215	2.327
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13	472	0
F. Kas en kasequivalenten		429	163
G. Overlopende rekeningen	13	398	399
TOTAAL ACTIVA		315.901	318.242

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	Toelichting	31.12.2023	31.12.2022
EIGEN VERMOGEN		231.894	232.032
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		231.894	232.032
A. Kapitaal	14	97.213	97.213
B. Uitgiftepremies	14	4.183	4.183
C. Reserves	14	119.209	116.145
D. Nettoresultaat van het boekjaar		11.289	14.491
Minderheidsbelangen	20	0	0
VERPLICHTINGEN		84.007	86.210
I. Langlopende verplichtingen		78.849	66.426
B. Langlopende financiële schulden	16	78.190	66.030
a. • Kredietinstellingen		77.800	65.497
b. • Financiële leasing		390	533
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		188	0
E. Andere langlopende verplichtingen		146	123
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		325	273
II. Kortlopende verplichtingen		5.158	19.784
A. Voorzieningen		269	269
B. Kortlopende financiële schulden	16	191	15.184
a. • Kredietinstellingen		0	15.000
b. • Financiële leasing		191	184
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15	796	551
E. Andere kortlopende verplichtingen	15	580	564
F. Overlopende rekeningen	15	3.322	3.216
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		315.901	318.242
Schuldgraad (%)		31.12.2023	31.12.2022
Schuldgraad (max. 65%)	18	25,3%	26,1%
Nettowaarde per aandeel (€)		31.12.2023	31.12.2022
Nettowaarde (reële waarde) ♦		45,66	45,69
Nettowaarde (investeringswaarde) ♦		47,19	47,23
EPRA NRV (€) ♦		47,31	46,85
EPRA NTA (€) ♦		45,78	45,29
EPRA NDV (€) ♦		45,66	45,69

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

	RESERVES											
	Toelichting	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	
(€ duizenden)												
BALANS OP 31 DECEMBER 2021		97.213	4.183	114.768		-1.635	6.674	3.419	123.226	4.092	0	228.714
Globaalresultaat 2022									14.491			14.491
Overboeking door resultaatverwerking 2021:												
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves				-10.064					-10.064	10.064		0
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					828				828	-828		0
• Verkopen 2021: impact gerealiseerd resultaat						362			362	-362		0
• Herwaardering perimetervenootschappen						-30			-30	30		0
• Toewijzing overgedragen resultaat								1.823	1.823	-1.823		0
Dividend boekjaar 2021	11									-11.173		-11.173
BALANS OP 31 DECEMBER 2022		97.213	4.183	104.704		-807	7.006	5.242	116.145	14.491	0	232.032
Globaalresultaat 2023									11.289			11.289
Overboeking door resultaatverwerking 2022:												
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves				-2.303					-2.303	2.303		0
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					3.403				3.403	-3.403		0
• Herwaardering perimetervenootschappen						257			257	-257		0
• Toewijzing overgedragen resultaat								1.707	1.707	-1.707		0
Overige mutaties impact reserves:												
• Verkopen 2023: impact reserves	6			615		-615						
Dividend boekjaar 2022	11									-11.427		-11.427
BALANS OP 31 DECEMBER 2023		97.213	4.183	103.016		2.596	6.648	6.949	119.209	11.289	0	231.894

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(€ duizenden)	Toelichting	2023	2022
KAS & KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		163	214
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		14.570	13.193
Operationeel resultaat		15.114	12.750
Betaalde interesten		-1.674	-1.506
Andere niet-operationele elementen*		-1.985	3.300
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		3.208	-1.143
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		170	311
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen		6	0
• Spreiding van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders		87	93
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		7	1.867
• Ander portefeuilleresultaat		8	-93
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten		9	-3.403
• Uitgestelde belastingen		52	82
• Overige niet-kasstroomverrichtingen		-5	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-93	-208
• Beweging van activa			
• Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	1
• Handelsvorderingen		111	-413
• Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-512	0
• Overlopende rekeningen		207	-89
• Beweging van verplichtingen			
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden		285	86
• Andere kortlopende verplichtingen		16	-2
• Overlopende rekeningen		-200	209
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		9	-50
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa		12	-9
Buitengebruikstelling in materiële vaste activa			0
Investing in bestaande vastgoedbeleggingen		12	-45
Vooruitbetaalde investeringsfacturen			4
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		6	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-14.313	-13.194
Terugbetaling van leningen		16	-4.773
Opname van leningen		16	3.000
Terugbetaling van leaseverplichtingen			-192
Ontvangen/terugbetaalde langlopende verplichtingen als waarborg			-56
Betaling van dividenden		11	-11.173
KAS & KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		429	163

* Dit bedrag omvat de geraamde vennootschapsbelasting van het huidige boekjaar, de uitgestelde belastingen en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten.

Verklaring van de verantwoordelijke personen

Overeenkomstig artikel 12 §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Lieven Cuvelier (voorzitter), Anka Reijnen, Ludo Ruysen, Reinier Walta en Peggy Deraedt, dat voor zover hem bekend:

a. de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende geregelende vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Vastned Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;

b. het jaarverslag, een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Vastned Belgium tijdens het lopend boekjaar en van de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Vastned Belgium geconfronteerd wordt;

c. de gegevens in het jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarverslag zou wijzigen.

Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

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

Toelichting 1 Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Vastned Belgium NV (hierna de ‘Vennootschap’ of ‘Vastned Belgium’) is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), die onder de toepassing van de GVV-wetgeving valt en waarvan de zetel is gevestigd in België, te 2600 Antwerpen (Berchem). De aandelen van de Vennootschap zijn op NYSE Euronext Brussels genoteerd onder de code VASTB. De geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2023, eindigend op 31 december 2023, omvat de Vennootschap en haar perimetervennootschappen (de ‘Groep’).

De geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2023 werd op 11 maart 2024 door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie, onder voorbehoud van de goedkeuring van de statutaire niet-geconsolideerde jaarrekening door de aandeelhouders tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die zal plaatsvinden op 24 april 2024. Conform de Belgische wetgeving zal de geconsolideerde jaarrekening tijdens dezelfde vergadering ter informatie voorgesteld worden aan de aandeelhouders van Vastned Belgium. De geconsolideerde jaarrekening is niet onderworpen aan wijzigingen, behalve als het gaat om wijzigingen als gevolg van eventuele beslissingen van de aandeelhouders betreffende de statutaire niet-geconsolideerde jaarrekening die een impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening.

1.1. Voorstellingsbasis

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

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

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

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

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld vóór winstverdeling zoals voorgesteld aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 24 april 2024.

1.2. Verklaring van overeenstemming

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

Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing vanaf 1 januari 2023

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

- IAS 1 (Aanpassing) ‘Presentatie van de Jaarrekening’ en IFRS Practice Statement 2 ‘Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving’ (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassingen omvatten een aantal kleine aanpassingen om de toelichting met betrekking tot de grondslagen voor financiële verslaggeving te verbeteren, zodanig dat deze toelichting nuttigere informatie verschaft aan de gebruikers van de jaarrekening. De aanpassingen aan IAS 1 verplichten ondernemingen om hun materiële grondslagen voor financiële verslaggeving openbaar te maken in plaats van hun belangrijke grondslagen. De aanpassingen in IFRS Practice Statement 2 voorzien in richtlijnen voor de toepassing van het materialiteitsconcept op de toelichtingen bij de jaarrekening. Vastned Belgium heeft de grondslagen voor financiële verslaggeving aangepast in overeenstemming met deze standaard.
- IAS 8 (Aanpassing) ‘Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen’ (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassingen introduceren een nieuwe definitie van schattingen. Schattingen worden gedefinieerd als ‘monetaire bedragen in de jaarrekening waarover onzekerheid bestaat omtrent de waardering’. De aanpassingen verduidelijken wat schattingswijzigingen zijn en hoe deze verschillen van wijzigingen in de grondslagen voor financiële verslaggeving en correcties van fouten. Deze verduidelijken tevens hoe entiteiten waarderingstechnieken en input gebruiken om schattingen te maken. Deze aanpassing heeft geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Belgium.
- IAS 12 (Aanpassing) ‘Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie’ (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassing heeft geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Belgium.
- IAS 12 (Aanpassing) ‘Internationale belastinghervorming – Pillar 2 Modelregels’ (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassing heeft geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Belgium.
- IFRS 17 ‘Verzekeringscontracten’ (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze standaard is niet van toepassing op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Belgium.
- IFRS 17 (Aanpassing) ‘Verzekeringscontracten: Initiële Toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende Informatie’ (ingangsdatum 1 januari 2023). Deze aanpassing is niet van toepassing op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Belgium.

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

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

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

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

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

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

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

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

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

a. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

b. Financiële derivaten

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

c. Geschillen

De Vennootschap is, en kan in de toekomst, verwikkeld zijn in gerechtelijke procedures. Vastned Belgium is op 31 december 2023 zowel als eiseres en als verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die (volgens de informatie waarover de Vennootschap op datum van dit jaarverslag beschikt) naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke weerslag zullen hebben op de activa, verplichtingen of resultaten van de Vennootschap.

A. Consolidatieprincipes

a. Perimetervennootschappen

Een perimetervennootschap is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Er is sprake van zeggenschap indien Vastned Belgium blootgesteld is aan, of rechten heeft op, veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de entiteit en indien Vastned Belgium over de mogelijkheid beschikt om deze opbrengsten via de macht over deze entiteit te beïnvloeden.

De perimetervennootschap worden in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen volgens de integrale consolidatiemethode vanaf de datum waarop voor het eerst sprake is van zeggenschap, tot aan het moment waarop deze eindigt. Indien nodig worden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de perimetervennootschappen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de perimetervennootschap komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

b. Geëlimineerde transacties

Intragroepssaldi en -transacties, met inbegrip van niet-gerealiseerde resultaten op intragroepstransacties, worden bij de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. Niet-gerealiseerde verliezen worden enkel geëlimineerd voor zover er geen indicatie voor bijzondere waardevermindering bestaat.

Alle transacties tussen groepsondernemingen zijn at arm's length.

De lijst van perimetervennootschappen is opgenomen in bijlage van de geconsolideerde jaarrekening.

B. Vastgoedresultaat

Algemeen

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

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

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

Huurkortingen en -voordelen

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

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

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

C. Vastgoedkosten en algemene kosten

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

D. Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

E. Netto intrestkosten

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

F. Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

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

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

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

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

G. Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden erkend op basis van de ‘balansmethode’, op tijdelijke verschillen die bestaan tussen enerzijds de belastbare basis van de activa en verplichtingen en anderzijds de boekwaarde in de geconsolideerde balans. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet. Uitgestelde belastingvorderingen worden niet langer opgenomen indien het niet langer waarschijnlijk is dat de Groep deze belastingbesparing zal kunnen realiseren.

H. Vastgoedbeleggingen

a. Definitie

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

b. Initiële opname en waardering

Vastgoedbeleggingen worden bij initiële opname gewaardeerd aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarover de openbare GVV directe of indirecte controle verwerft, wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofdte van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving, tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met de openbare GVV (op beslissing van de raad van bestuur).

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

c. Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (fair value) in overeenstemming met IAS 40 *Vastgoedbeleggingen*. De reële waarde is gelijk aan de prijs die zou worden ontvangen om een gebouw te verkopen in een regelmatige transactie, tussen goed geïnformeerde partijen, op de waarderingdatum.

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

- De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of BTW als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen.

- Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht (zie www.beama.be – publicaties – persberichten: ‘Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels’).

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen – op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen – het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen¹ en de BE-REIT vereniging² gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect is berekend van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode.

Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven³.

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

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

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

d. Aanhouden van vastgoed en waarderingproces

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

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

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

e. Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

¹ Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrugge (de Crombrugge & Partners).

² De BE-REIT vereniging is een vereniging die de 17 Belgische GVV's groepeerd en is opgericht ter behartiging van de belangen van de GVV-sector.

³ Zie persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016 ‘Confirmation of the rate used for the fair value calculation of properties of BE-REITs’.

I. Andere materiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

Zonnepanelen

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

J. Financiële instrumenten

a. Handelsvorderingen

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

b. Financiële vaste activa

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

c. Geldmiddelen en kasequivalenten

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

d. Intrestdragende leningen

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

e. Handelsschulden

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

f. Eigen vermogensinstrumenten

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

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

g. Afgeleide financiële instrumenten

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

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

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

Een derivaat met een positieve reële waarde wordt opgenomen als financieel vast of vlottende actief afhankelijk van de resterende looptijd, terwijl een derivaat met een negatieve reële waarde wordt opgenomen als andere langlopende of kortlopende financiële verplichting afhankelijk van de resterende looptijd. Derivaten worden niet gesaldeerd in de jaarrekening, tenzij de Groep zowel het wettelijk recht als de intentie heeft om te salderen.

K. Voorzieningen

Een voorziening wordt in de geconsolideerde balans opgenomen wanneer de Groep een bestaande verplichting (in rechte afdwingbaar of feitelijk) heeft als gevolg van een gebeurtenis uit het verleden, het waarschijnlijk is dat de afwikkeling van deze verplichting zal leiden tot een uitstroom van middelen en waarbij het bedrag op een betrouwbare wijze kan bepaald worden.

Het bedrag van de voorziening is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden die aan de verplichting verbonden zijn.

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

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

Toelichting 2 Gesegmenteerde informatie

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

Vastned Belgium maakt gebruik van de geografische regio voor de rapportering per segment. Deze segmenteringsbasis geeft de drie (3) geografische markten weer waarbinnen de Groep actief is: Vlaanderen, Brussel en Wallonië. De Vennootschap heeft ervoor gekozen om de geografische regio's niet verder uit te splitsen (vb. Vlaanderen uitsplitsen in Antwerpen, Gent, Brugge). Dit is te verklaren door het feit dat de Chief Operating Decision Maker geen beslissingen neemt op basis van informatie van deze afzonderlijke steden.

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

Winst- en verliesrekening per segment

Geografische segmentering	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Corporate		Totaal	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
(€ duizenden)										
I. Huurinkomsten	13.656	12.673	2.003	1.944	2.911	2.825	0	0	18.570	17.442
III. Met verhuur verbonden kosten	-57	34	-6	-9	0	0	0	0	-63	25
NETTOHUURRESULTAAT	13.599	12.707	1.997	1.935	2.911	2.825	0	0	18.507	17.467
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	371	76	37	-9	0	0	0	0	408	67
VASTGOEDRESULTAAT	13.970	12.783	2.034	1.926	2.911	2.825	0	0	18.915	17.534
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	12.664	11.613	1.814	1.653	2.709	2.544	-1.047	-1.118	16.140	14.692
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	5	0	0	0	0	0	5	0
XVIII. Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-866	-1.317	-44	-330	-208	-388	0	0	-1.118	-2.035
XIX. Ander portefeuilleresultaat	152	92	79	-60	-144	61	0	0	87	93
Operationeel resultaat van het segment	11.950	10.388	1.854	1.263	2.357	2.217	-1.047	-1.118	15.114	12.750
Financieel resultaat	-9	-8	-1	-2	0	0	-3.721	1.837	-3.731	1.827
Belastingen	0	0	0	-82	0	0	-94	-4	-94	-86
NETTORESULTAAT	11.941	10.380	1.853	1.179	2.357	2.217	-4.862	715	11.289	14.491

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

- Huurinkomsten stijgen in alle segmenten als gevolg van de indexatie van de huur van bestaande huurcontracten.
- Met verhuur verbonden kosten hebben betrekking op de waardevermindering voor potentiële verliezen op uitstaande vorderingen. De stijging is het sterkst in Vlaanderen en heeft betrekking op een openstaande vordering van een huurder die momenteel op rand van falen staat. Vorig boekjaar werd een deel van de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande vorderingen teruggenomen.
- Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven hebben voornamelijk betrekking op de huurdering die is vergoed in verband met de schade die werd opgelopen door de stabiliteitsproblemen voor het winkelpand gelegen te Mechelen, Bruul 42-44.

- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen dalen in alle segmenten. In 2023 zijn volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de marktrendementen gestegen als gevolg van de huidige onzekere marktomstandigheden. Dit resulteerde in een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille die deels gecompenseerd werd door de indexatie van huurovereenkomsten en het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurgrijzen.
- De financiële resultaten worden, met uitzondering van de lease interesten, toegewezen aan het corporate segment aangezien Vastned Belgium leningen heeft afgesloten voor de volledige portefeuille en niet voor individuele winkelpanden. De daling van het financieel resultaat is gecombineerd effect van de stijging van de netto-intrestkosten als gevolg van de stijgende rentevoeten en de daling van de positieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden.

Kerncijfers per segment¹

Geografische segmentering	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
(€ duizenden)								
Reële waarde van het vastgoed	223.864	225.748	27.256	28.211	58.461	58.631	309.581	312.590
• waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	130	45	8	0	38	0	176	45
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	345	0	0	0	345	0
Investeringswaarde van het vastgoed	229.458	231.390	27.937	28.915	59.922	60.097	317.317	320.402
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	55.589	56.359	10.728	10.879	8.848	8.848	75.165	76.086
Bezettingsgraad (%)	100,0%	100,0%	99,0%	96,1%	100,0%	100,0%	99,9%	99,5%

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

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

¹ Inclusief de IFRS 16 gebruiksrechten en exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Toelichting 3 Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

(€ duizenden)	2023	2022
Huur	19.311	18.235
Variabele leasevergoedingen	8	42
Huurskortingen	-752	-841
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	3	6
TOTAAL HUURINKOMSTEN	18.570	17.442

De huurinkomsten bevatten huren¹ en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten verminderd met de toegekende huurskortingen en huurvoordelen. Huurskortingen worden gespreid in de winst- en verliesrekening opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract.

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

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

Vastned Belgium heeft met een beperkt aantal huurders een huurovereenkomst met een variabele vergoeding afgesproken. In deze overeenkomsten is gespecificeerd dat de huurders een minimale nominale huur betalen. Bovenop deze minimale nominale huur zal de huurder een bepaald percentage van een vooraf gedefinieerde jaaromzet (van de retailer) betalen. Deze vergoeding is enkel van toepassing op het moment dat de vooraf gedefinieerde drempels worden overschreden. In boekjaar 2023 werd een immaterieel bedrag aan variabele vergoedingen gefactureerd.

De huurinkomsten van de Vennootschap zijn verspreid over 92 verschillende huurders², hetgeen de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert en het debiteurenrisico beperkt. De tien belangrijkste huurders genereren 51% van de huurinkomsten (analoog aan 2022) en bestaan uit vooraanstaande bedrijven in hun sector en die een onderdeel zijn van internationale concerns. De grootste huurder (Hennes & Mauritz – hierna 'H&M') vertegenwoordigt 19,2% van de huurinkomsten (19,5% in 2022). Op 31 december 2023 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M 17,8% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap (17,6% in 2022).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomst. Hierbij is rekening gehouden met de bij wet aan huurder toegekende opzegmogelijkheid³ na afloop van de lopende driejaarlijkse periode. Bijgevolg worden er geen huurinkomsten weergegeven voor een periode van meer dan drie (3) jaar, tenzij deze huurinkomsten betrekking hebben op huurovereenkomsten die in de loop van 2024 ingaan of wanneer de huurder geen wettelijke opzegmogelijkheid bezit.

(€ duizenden)	2023	2022
Toekomstige minimum huurinkomsten:		
• Binnen één jaar	18.781	17.564
• Tussen één jaar en twee jaar	13.373	12.231
• Tussen twee en drie jaar	6.307	6.168
• Tussen drie en vier jaar	954	335
• Tussen vier en vijf jaar	39	0
TOTAAL VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN	39.454	36.298

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

Indien we veronderstellen dat de huurders geen gebruik zullen maken van deze driejaarlijkse opzegmogelijkheid, dan bedraagt de contante waarde van de toekomstige huurinkomsten € 109,5 miljoen (€ 100,6 miljoen op 31 december 2022). De stijging van € 8,9 miljoen is het gecombineerd effect van het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 25,4 miljoen), het vertrek of faling van huurders in 2023 (€ -5,0 miljoen) en het cyclische effect van de opzegmogelijkheid (€ -11,5 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt dan 6,9 jaar ten opzichte van 6,8 jaar op het einde van vorig boekjaar.

Met verhuur verbonden kosten

(€ duizenden)	2023	2022
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-123	-91
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	60	116
TOTAAL MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN	-63	25

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

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

¹ Handelshuurovereenkomsten worden op basis van IFRS 16 aanzien als 'operationele leaseovereenkomsten'.

² Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

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

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

(€ duizenden)	2023	2022
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	33	25
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.267	1.115
RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDERS OP VERHUURDE GEBOUWEN	1.300	1.140
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-33	-25
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.267	-1.115
HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDERS OP VERHUURDE GEBOUWEN	-1.300	-1.140
TOTAAL SALDO VAN GERECUPEREERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN	0	0

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

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

Toelichting 4 Vastgoedkosten

Technische kosten

(€ duizenden)	2023	2022
Recurrente technische kosten	-107	-97
• Verzekeringspremies	-114	-103
• Recuperatie verzekeringspremies	7	6
Niet-recurrente technische kosten	-274	-409
• Groot onderhoud	-274	-409
• Vergoeding van schadegevallen door verzekering	0	9
TOTAAL TECHNISCHE KOSTEN	-381	-506

De technische kosten omvatten onderhoudskosten en verzekeringspremies.

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

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

Commerciële kosten

(€ duizenden)	2023	2022
Makelaarscommissies	-36	-112
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-190	-101
TOTAAL COMMERCIELE KOSTEN	-226	-213

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

Omwille van de hoge bezettingsgraad werd, in 2023, minder beroep gedaan op makelaars voor de verhuring van leegstaande units.

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

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

(€ duizenden)	2023	2022
Leegstandslasten van het boekjaar	-14	-19
Onroerende voorheffing leegstand	-37	-32
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	11	0
TOTAAL KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GEBOUWEN	-40	-51

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

Vastned Belgium recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften bij de Belastingdienst. In boekjaar 2023 werden er verschillende terugbetalingen ontvangen van bezwaarschriften die in voorgaande jaren werden ingediend.

Beheerskosten van het vastgoed

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

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

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

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

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

In boekjaar 2023 heeft de Vennootschap € 4.000 gestort aan de verzekeringsmaatschappij voor de werknemers die verbonden zijn aan het beheer van het patrimonium. De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2023 bevestigd dat het tekort om het minimumrendement te garanderen niet materieel is. Dit tekort is als gevolg van de stijgende rentevoeten gedaald ten opzichte van vorig boekjaar.

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

- Bezoldiging bestuurders: 50% van de jaarlijkse vergoedingen (zie remuneratieverslag) worden toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 50% aan de algemene kosten. Bestuurders leveren immers evenveel diensten verbonden aan het vastgoed (investeringsdossier en desinvesteringsdossiers) als diensten voor het beheer van de onderneming (vb. financiering).
- Bezoldigingen leden van het Executive Committee:
 - Operational Managing Director: 50% van de jaarlijkse bezoldiging wordt toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 50% aan de algemene kosten. De Operational Managing Director is, in nauwe samenwerking met het Asset Management team verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van het patrimonium. Daarnaast is de Operational Managing Director verantwoordelijk voor het interne beheer van de Vennootschap en het financiële departement.
 - Strategic Managing Director: deze functie is onbezoldigd, waardoor er geen verdeelsleutel van toepassing is.

Andere vastgoedkosten

(€ duizenden)	2023	2022
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-37	-40
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-22	-19
Overige kosten/opbrengsten	-23	-10
TOTAAL ANDERE VASTGOEDKOSTEN	-82	-69

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

Kosten contractueel ten laste van de eigenaar hebben betrekking op de servicelasten voor Galerie d'Harscamp in Namen.

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

Toelichting 5 Algemene kosten

(€ duizenden)	2023	2022
Belasting ICB	-74	-73
Ereloon commissaris*	-109	-124
Personeelsbeloningen	-252	-211
• Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)	-162	-143
• Sociale zekerheid	-41	-32
• Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	-6	-5
• Overige personeelskosten	-43	-31
Bezoldiging leden Executive Committee	-138	-205
Bezoldiging bestuurders	-40	-33
Advies- en controlekosten	-200	-269
• Advocaten	-3	-41
• Externe dienstverstrekkers	-2	-2
• Consultants	-195	-226
Autokosten	-23	-18
Huisvestingskosten	-42	-41
Kantoorkosten	-87	-79
• Informatica	-65	-51
• Overige kantoorkosten	-22	-28
Taksen en wettelijke kosten	-101	-86
TOTAAL ALGEMENE KOSTEN	-1.065	-1.139

* Dit omvat de erelonen van de commissaris incl. BTW, terwijl de vergoeding in Toelichting 21 is weergegeven excl. BTW.

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

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

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

Het aantal werknemers verbonden aan het beheer van de Vennootschap bedraagt 2,6 voltijds equivalenten voor boekjaar 2023 en 2022. De leden van het Executive Committee, verbonden door een management-overeenkomst, worden niet aangezien als een werknemer verbonden aan het beheer van de Vennootschap.

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

In boekjaar 2023 heeft de Vennootschap € 6.000 gestort aan de verzekeringsmaatschappij voor de werknemers die verbonden zijn aan het beheer van de Vennootschap. De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2023 bevestigd dat het tekort om het minimumrendement te garanderen niet materieel is. Dit tekort is als gevolg van de stijgende rentevoeten gedaald ten opzichte van vorig boekjaar.

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

- Bezoldiging bestuurders: 50% van de jaarlijkse vergoedingen (zie remuneratieverslag) worden toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 50% aan de algemene kosten. Bestuurders leveren immers evenveel diensten verbonden aan het vastgoed (investeringsdossier en desinvesteringsdossiers) als diensten voor het beheer van de onderneming (vb. financiering).

- Bezoldigingen leden van het Executive Committee:
 - Operational Managing Director: 50% van de jaarlijkse bezoldiging wordt toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 50% aan de algemene kosten. De Operational Managing Director is, in nauwe samenwerking met het Asset Management team verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van het patrimonium. Daarnaast is de Operational Managing Director verantwoordelijk voor het interne beheer van de Vennootschap en het financiële departement.
 - Strategic Managing Director: deze functie is onbezoldigd, waardoor er geen verdeelsleutel van toepassing is.

Toelichting 6 Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	2023	2022
Boekwaarde (reële waarde) van de verkochte vastgoedbeleggingen	345	0
Verkoopprijs	350	0
Verkoopkosten	0	0
Netto verkoopopbrengst	350	0
TOTAAL RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	5	0

In 2023 heeft Vastned Belgium één (1) niet-strategisch winkelpand van 151 m² gedesinvesteerd. Het betreft een winkelpand gelegen op de Grand Rue 19 te Mons (Bergen). Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 0,4 miljoen, waarop Vastned Belgium een beperkte meerwaarde heeft gerealiseerd.

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

Bij de verkoop van een vastgoedbelegging worden de variaties in de reële waarde, die in het verleden in de onbeschikbare reserves werden opgenomen, in het jaar van verkoop overgeboekt naar de beschikbare reserves. Deze overboeking bedraagt € 0,6 miljoen voor boekjaar 2023 (zie lijn '*Verkopen 2023: impact reserves*' op pagina 98-99).

Toelichting 7 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	2023	2022
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	4.939	4.422
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-6.057	-6.457
TOTAAL VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	-1.118	-2.035

De totale variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn negatief ten belope van € -1,1 miljoen of -0,4% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van het voorgaande boekjaar ¹.

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

In boekjaar 2022 daalde de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € -2,0 miljoen waarvan € -0,1 miljoen toe te wijzen was aan de afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten. De resterende daling van € -1,9 miljoen of -0,6% was het gevolg van een stijging in de marktrendementen van een aantal vastgoedbeleggingen door de sterk veranderende economische omgeving.

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

Toelichting 8 Ander portefeuilleresultaat

(€ duizenden)	2023	2022
Variaties spreiding huurkortingen en -voordelen	87	93
TOTAAL ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT	87	93

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € 0,1 miljoen in boekjaar 2023 en bestaat uit de spreiding van de huurkortingen en -voordelen die werden verstrekt aan huurders.

Deze huurkortingen en -voordelen worden, op basis van IFRS, gespreid in het winst- en verliesrekening opgenomen tot de eerste opzeggingsmogelijkheid van de contracten.

Toelichting 9 Financieel resultaat

(€ duizenden)	2023	2022
Financiële opbrengsten	1	2
Netto-intrestkosten	-1.838	-1.575
• Interestopbrengsten uit IRS-contracten	1.361	77
• Interestkosten uit IRS-contracten	-2	-468
• Intrestkosten met vaste interestvoet	-152	-152
• Intrestkosten met variabele interestvoet	-3.032	-1.017
• Overige interestkosten	-13	-15
Andere financiële kosten	-3	-3
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-1.891	3.403
TOTAAL FINANCIEEL RESULTAAT	-3.731	1.827

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

In het huidige boekjaar heeft de Vennootschap, als gevolg van de stijgende rentevoeten, een financiële opbrengst verwerkt op de IRS-contracten die de Vennootschap heeft

afgesloten. Deze opbrengst wordt gepresenteerd onder de netto-interestkosten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

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

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

Netto intrestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

(€ duizenden)	2023	2022
Netto-intrestkosten op langlopende financiële schulden	-676	-1.390
Netto-intrestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.162	-185
TOTAAL NETTO-INTRESTKOSTEN	-1.838	-1.575

Netto-interestkosten van financiële schulden met een originele looptijd van meer dan één jaar en die niet vervallen binnen het jaar, worden gepresenteerd onder de netto-interestkosten op langlopende financiële schulden.

Indien de financiële schulden, met een originele looptijd van meer dan één jaar, binnen het jaar vervallen, dan worden de kosten vanaf het moment van de gewijzigde presentatie verwerkt onder de netto-interestkosten op

¹ Uitgedrukt op like-for-like basis en exclusief de activa bestemd voor verkoop.

kortlopende financiële schulden. Aangezien alle financiële schulden op vervaldatum kwamen op 31 juli 2024, zijn de interestkosten voor de periode van 1 augustus 2023 tem 31 december 2023 gepresenteerd onder de netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden.

Financiële schulden met een originele looptijd van minder dan één jaar worden steeds gepresenteerd onder de netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden.

De gemiddelde interestvoet voor langlopende financiële schulden bedraagt 1,74% inclusief bankmarges voor 2023 (1,85% voor 2022), en 2,69% inclusief bankmarges voor de kortlopende financiële schulden (1,97% voor 2022).

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

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

Toelichting 10 Belastingen op het resultaat

(€ duizenden)	2023	2022
Vennootschapsbelasting	-40	-20
Vennootschapsbelasting voorgaande periode	-2	16
Uitgestelde belastingen perimetervenootschappen	-52	-82
TOTAAL BELASTINGEN	-94	-86

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

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

De uitgestelde belastingen hebben betrekking op de herwaardering van de vastgoedbeleggingen. De daling ten opzichte van vorig boekjaar is het gevolg van de daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen aangehouden door de perimetervenootschap EuroInvest Retail Properties NV.

Toelichting 11 Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Bewegingen van het aantal aandelen

(€ duizenden)	2023	2022
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	5.078.525	5.078.525

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

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

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

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium NV.

(€ duizenden)	2023	2022
NETTORESULTAAT VOLGENS ENKELVOUDIGE JAARREKENING	11.289	14.491
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	156	144
• Waardeverminderingen	122	91
• Terugneming van waardeverminderingen	-60	-116
• Andere niet-monetaire bestanddelen *	1.651	-3.753
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-5	0
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.348	2.396
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)	14.501	13.253
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed**	-633	0
NETTO-MINDERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)	-633	0
GECORRIGEERD RESULTAAT VOOR UITKERINGSPLICHT	13.868	13.253
VERPLICHTE UITKERING: 80%	11.094	10.602
Netto vermindering schuldenlast	-2.549	-1.872
NETTOBEDRAG MINIMAAL UIT TE KEREN	8.545	8.730
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	14.282	13.134
EPRA Resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	14.282	13.134

* Deze post omvat eveneens de variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetervenootschappen. De reële waarde van een deelneming in perimetervenootschappen wordt bepaald door het herwaarden van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervenootschappen. Dit betreft een niet-kasstroomverrichting en wordt bijgevolg gecorrigeerd.

** Deze post omvat de (historische) minderwaarde ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten van de verkoop van het pand te Mons (Bergen).

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

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

Berekening van het resultaat per aandeel

(€ per aandeel)	2023	2022
Gewoon nettoresultaat	2,22	2,85
Verwaterd nettoresultaat	2,22	2,85
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	2,81	2,59
EPRA Resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	2,81	2,59

Voorgesteld dividend per aandeel

Vastned Belgium stelt voor het boekjaar 2023 een brutodividend van € 2,30 per aandeel voor. Hierbij is rekening gehouden met de minimaal vereiste uitkering op grond van de GVV-regelgeving. Daarnaast is het uitkeringspercentage in lijn met dat van andere GVV's. Het voorstel komt, op basis van de slotkoers van € 30,80 per aandeel op 31 december 2023, overeen met een brutodividendrendement van 7,5%.

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

	2023	2022
Dividend per aandeel (€)	2,30	2,25
Vergoeding van het kapitaal (€ duizenden)	11.681	11.427
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht (%)	84%	86%

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

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

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium NV.

(€ duizenden)	2023	2022
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	97.213	97.213
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	102.122	103.810
Reserve voor het saldo van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	2.596	-807
Andere reserves	8.007	8.365
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juni 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeuilleresultaat	-1.256	-2.303
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva*	-1.737	3.660
TOTAAL EIGEN VERMOGEN DAT NIET UITKEERBAAR IS	211.128	214.121
EIGEN VERMOGEN	231.894	232.032
Geplande dividenduitkering	11.681	11.427
Aantal aandelen (in eenheden)	5.078.525	5.078.525
Brutodividend per aandeel (€)	2,30	2,30
EIGEN VERMOGEN NA DIVIDENDUITKERING	220.213	220.605
OVERBLIJVENDE RESERVE NA UITKERING	9.085	6.484

* Omvat zowel de herwaardering van de toegelaten afdekkingsinstrumenten als de herwaardering van de perimetervennootschappen. De variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetervennootschappen worden aanzien als niet-uitkeerbare reserves, waardoor deze gecorrigeerd dienen te worden bij de bepaling van het bedrag dat conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen mag uitgekeerd worden. De reële waarde van een deelneming in perimetervennootschappen wordt bepaald door het herwaarden van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervennootschappen.

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

Toelichting 12 Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderingstabel

(€ duizenden)	2023				2022			
	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
BALANS OP 1 JANUARI	225.748	28.211	58.630	312.589	226.992	28.533	59.018	314.543
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	130	8	38	176	45	0	0	45
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop	-1.190	-584	0	-1.774	0	0	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-345	0	-345	0	0	0	0
Gebruiksrechten (IFRS 16)	41	12	0	53	28	8	0	36
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-866	-45	-207	-1.118	-1.317	-330	-388	-2.035
BALANS OP 31 DECEMBER	223.863	27.257	58.461	309.581	225.748	28.211	58.630	312.589
Overige informatie								
Investeringswaarde van het vastgoed	229.458	27.937	59.922	317.317	231.390	28.915	60.097	320.402

Op 31 december 2023 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (incl. IFRS 16 gebruiksrechten) van Vastned Belgium € 309,6 miljoen (€ 312,6 miljoen). Deze daling (€ -3,0 miljoen) is het gecombineerde effect van:

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

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2023 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 317,1 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop. Het verschil in de investeringswaarde van € 0,2 miljoen met de bovenstaande tabel is te verklaren door de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten.

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

Op 31 december 2023 zijn er geen vastgoedbeleggingen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen.

IFRS 13

IFRS 13 'Fair value measurement' introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum.

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

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

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd aan reële waarde volgens niveau 3.

Waardering van vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

De rendementen beschreven in het vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en worden uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde bruto rendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2023 bedraagt 6,20% (6,05% op 31 december 2022).

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

De meest belangrijke hypothese met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn (exclusief de activa bestemd voor verkoop):

	31.12.23				31.12.22			
	Binnenstedelijk vastgoed		Baanwinkels & retailparken		Binnenstedelijk vastgoed		Baanwinkels & retailparken	
	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
Brutomarkthuur per m² (€)	18 - 1.903	378	97 - 278	149	28 - 1.827	373	94 - 265	140
Vlaanderen	28 - 1.903	416	99 - 278	152	28 - 1.827	396	94 - 265	143
Wallonië	18 - 1.312	303	97 - 231	137	65 - 1.252	338	99 - 215	130
Brussel	87 - 801	310	N/A	N/A	84 - 799	329	N/A	N/A
Brutorendement (%)*	3,6% - 10,5%	5,9%	5,8% - 9,0%	7,2%	3,6% - 10,5%	5,7%	5,3% - 9,0%	6,9%
Vlaanderen	3,6% - 8,8%	6,2%	5,8% - 7,6%	6,9%	3,6% - 9,2%	5,9%	5,3% - 9,0%	6,7%
Wallonië	6,3% - 10,5%	6,7%	6,9% - 9,0%	8,9%	5,5% - 10,5%	7,3%	6,4% - 8,9%	8,4%
Brussel	5,1% - 8,7%	4,7%	N/A	N/A	4,4% - 8,3%	5,0%	N/A	N/A
Nettorendement (%)*	3,3% - 9,1%	5,4%	5,0% - 8,3%	6,3%	3,3% - 8,9%	5,2%	4,8% - 8,2%	6,3%
Vlaanderen	3,3% - 8,1%	5,7%	5,0% - 6,6%	6,1%	3,3% - 8,4%	5,4%	4,8% - 8,2%	6,1%
Wallonië	5,4% - 9,1%	5,7%	6,4% - 8,3%	7,7%	4,7% - 8,9%	6,2%	5,8% - 8,1%	7,7%
Brussel	4,7% - 8,1%	4,3%	N/A	N/A	4,0% - 7,5%	5,0%	N/A	N/A
Geschatte huurwaarde (GHW)	1.800 - 950.000	156.888	32.500 - 255.000	109.805	6.500 - 900.000	151.023	30.000 - 250.000	104.716
Vlaanderen	10.500 - 950.000	162.481	32.500 - 255.000	125.310	9.400 - 900.000	155.620	32.000 - 250.000	118.574
Wallonië	1.800 - 175.000	61.135	32.500 - 103.000	65.677	6.500 - 175.000	64.389	30.000 - 103.000	60.975
Brussel	42.000 - 650.000	279.955	N/A	N/A	42.000 - 650.000	267.000	N/A	N/A
Lange termijn leegstandshypothese (maanden)	3 - 24	3 tot 24	3 - 24	3 tot 24	6 - 24	6 tot 24	3 - 18	3 tot 18
Vlaanderen	3 - 24	3 tot 24	3 - 24	3 tot 24	6 - 24	6 tot 24	3 - 18	3 tot 18
Wallonië	3 - 24	3 tot 24	3 - 24	3 tot 24	6 - 24	6 tot 24	3 - 18	3 tot 18
Brussel	3 - 24	3 tot 24	3 - 24	N/A	6 - 24	6 tot 24	3 - 18	N/A
Kapitalisatiefactor (yield)	3,5% - 8,5%	5,2%	5,9% - 7,5%	6,1%	3,5% - 8,5%	4,9%	5,5% - 7,5%	6,0%
Vlaanderen	3,5% - 6,5%	5,1%	5,9% - 6,8%	6,0%	3,5% - 6,5%	4,9%	5,5% - 6,8%	5,9%
Wallonië	5,7% - 8,5%	6,3%	6,0% - 7,5%	6,7%	4,8% - 8,5%	5,8%	5,9% - 7,5%	6,6%
Brussel	4,7% - 7,0%	5,1%	N/A	N/A	4,1% - 7,0%	4,8%	N/A	N/A

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Binnenstedelijk vastgoed	Baanwinkels & retailparken	Binnenstedelijk vastgoed	Baanwinkels & retailparken
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	35.158	40.007	35.309	40.777
Vlaanderen	22.781	32.808	22.781	33.578
Wallonië	3.529	7.199	3.680	7.199
Brussel	8.848	N/A	8.848	N/A
Leegstandspercentage (%)*	0,2%	0,0%	0,7%	0,0%

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

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

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

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend marktrendement) met € -1,0 miljoen (van € 19,2 miljoen naar

€ 18,2 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille dalen met € -16,1 miljoen of -5,2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,4% tot 26,7%.

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

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

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen' in het Vastgoedverslag.

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

Andere materiële vaste activa

(€ duizenden)	2023	2022
BALANS OP 1 JANUARI	471	545
Aanschaffingen	122	9
IFRS 16 gebruiksrechten	5	14
Buitengebruikstellingen	-39	0
Afschrijvingen	-71	-97
BALANS OP 31 DECEMBER	488	471

Andere materiële vaste activa hebben voornamelijk betrekking op de zonnepanelen (netto boekwaarde van € 280.000) die de Vennootschap in eigen beheer heeft geplaatst op de baanwinkels gelegen aan de Boomssesteenweg 660-666 in Wilrijk en zonnepanelen die reeds eigendom zijn van Vastned Belgium en die begin 2024 geïnstalleerd werden. De opgewekte energie wordt voordelig aangeboden aan de huurders van deze units. De Vennootschap ontvangt een subsidie, in de vorm van groenestroomcertificaten ter waarde van € 250 per 1.000 kWh opgewekte stroom. De investering in zonnepanelen bedroeg € 0,5 miljoen in 2012 en genereerde in het huidige boekjaar een rendement van 9,42% (10,55% in vorig boekjaar).

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

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

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

Financiële vaste activa

(€ duizenden)	2023	2022
Activa aan reële waarde via resultaat: toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Interest Rate Swaps	28	2.045
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA	28	2.045

De financiële vaste activa bedragen € 0,01 miljoen en dalen met € -2,0 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar.

In 2022 hadden de financiële vaste activa betrekking op de positieve marktwaarde van financiële afdekkingsinstrumenten. Een aantal van deze financiële afdekkingsinstrumenten vervallen in juli 2024, waardoor deze op 31 december 2023 gepresenteerd worden onder de financiële vlottende activa.

Toelichting 13 Vlottende activa

Activa bestemd voor verkoop

(€ duizenden)	2023	2022
Activa bestemd voor verkoop	1.774	0
TOTAAL ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	1.774	0

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

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

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

Financiële vlottende activa

(€ duizenden)	2023	2022
Activa aan reële waarde via resultaat: toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Interest Rate Swap	470	154
TOTAAL FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	470	154

De financiële vlottende activa bedragen € 0,5 miljoen en bestaan uit de positieve marktwaarde van de financiële afdekkingsinstrumenten die vervallen in juli 2024. Deze financiële afdekkingsinstrumenten, met een notioneel bedrag van € 30,0 miljoen, werden vorig boekjaar nog gepresenteerd onder de langlopende financiële verplichtingen.

Handelsvorderingen

(€ duizenden)	2023	2022
Openstaande handelsvorderingen	2.200	2.317
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	27	16
Dubieuze debiteuren	396	339
Voorziening dubieuze debiteuren	-408	-345
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	2.215	2.327

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

(€ duizenden)	2023	2022
Vorderingen < 30 dagen	2.121	2.242
Vorderingen 30-90 dagen	35	14
Vorderingen > 90 dagen	44	61
TOTAAL OPENSTAANDE HANDELSVORDERINGEN	2.200	2.317

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

Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(€ duizenden)	2023	2022
Overige vorderingen	472	0
TOTAAL OVERIGE VORDERINGEN	472	0

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

Overlopende rekeningen

(€ duizenden)	2023	2022
Over te dragen financieringskosten	31	86
Verkregen opbrengsten: onroerende voorheffing	14	13
Verkregen opbrengsten: te innen intresten IRS	284	77
Over te dragen kosten: overige	69	223
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN	398	399

Toelichting 14 Eigen vermogen

Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
15.06.1987	Oprichting	74	74	3.000	3.000
30.06.1996	Kapitaalverhoging	3.607	3.682	145.526	148.526
30.06.1997	Opslorping	62	3.744	7.750	156.276
31.07.1997	Kapitaalverhoging	1.305	5.049	71.180	227.456
22.12.1997	Opslorping	1.529	6.578	68.899	296.355
06.11.1998	Opslorping	3.050	9.628	137.416	433.771
23.12.1998	Opslorping	874	10.502	101.360	535.131
23.12.1998	Kapitaalverhoging	23.675	34.178	1.073.232	1.608.363
23.12.1998	Kapitaalverhoging	33.837	68.015	1.723.485	3.331.848
31.03.1999	Kapitaalvermindering	-3.345	64.670	0	3.331.848
01.11.1999	Fusie GL Trust	13.758	78.428	645.778	3.977.626
01.11.1999	Kapitaalverhoging (Vastned)	21.319	99.747	882.051	4.859.677
25.11.1999	Kapitaalvermindering (aanzuivering verliezen)	-7.018	92.729	0	4.859.677
29.02.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Mechelen Bruul)	2.263	94.992	90.829	4.950.506
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng La Louvière)	544	95.536	21.834	4.972.340
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Louizalaan 7)	1.306	96.842	52.402	5.024.742
20.09.2000	Fusie door overname Immorent, Nieuwe Antwerpse Luxe Buildings, Zeven Zeven en News Of The World	79	96.921	14.004	5.038.746
20.09.2000	Omzetting kapitaal in euro en afronding	79	97.000	0	5.038.746
08.05.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immobilière de l'Observatoire	3	97.003	7.273	5.046.019
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschappen GL Properties, Retail Development, Winvest, Immo 2000M, Avamij, Goorinvest, Tafar, Lemi, Framonia, Micol en Immo Shopping Tienen	209	97.212	26.701	5.072.720
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immo GL	1	97.213	5.805	5.078.525

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt € 97.213.233,32 op 31 december 2023 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

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

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

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

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf over zou beslissen. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

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

De raad van bestuur heeft in 2023 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging toegestane kapitaal.

Inkoop van eigen aandelen

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

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

De Vennootschap bezit op 31 december 2023 geen eigen aandelen.

Kapitaalverhoging

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

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

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

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

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

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de

raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

3. behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegegeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het onder 1. bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

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

Uitgiftepremies

Datum	Verrichting	2023	2022
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
TOTAAL UITGIFTEPREMIES		4.183	4.183

Reserves

(€ duizenden)	2023	2022
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	103.016	104.704
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	2.596	-807
Andere reserves	6.648	7.006
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	6.949	5.242
TOTAAL RESERVES	119.209	116.145

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

(€ duizenden)	
BALANS OP 31 DECEMBER 2021	114.768
Overboeking portefeuilleresultaat van de groep boekjaar 2021 naar reserves	-10.064
BALANS OP 31 DECEMBER 2022	104.704
Overboeking portefeuilleresultaat van de groep boekjaar 2022 naar reserves	-2.303
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2023	615
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	103.016

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen van de onbeschikbare reserves naar de beschikbare reserves wordt niet tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee

posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de Vennootschap. Bovenstaande tabel houdt echter wel reeds rekening met deze overboeking.

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

Toelichting 15 Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(€ duizenden)	2023	2022
Handelsschulden	224	37
Voorschotten ontvangen van huurders	26	23
Te ontvangen facturen	286	385
Op te stellen creditnota's	129	1
Andere kortlopende schulden	131	105
TOTAAL HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	796	551

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

Andere kortlopende verplichtingen

(€ duizenden)	2023	2022
Te betalen dividenden	25	25
Andere kortlopende verplichtingen	555	539
TOTAAL ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	580	564

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

Overlopende rekeningen

(€ duizenden)	2023	2022
Toe te rekenen intrestkosten	680	374
Toe te rekenen onroerende voorheffing	14	14
Toe te rekenen leegstandskosten	61	58
Vooruitgefactureerde huur	2.299	2.462
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	268	308
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN	3.322	3.216

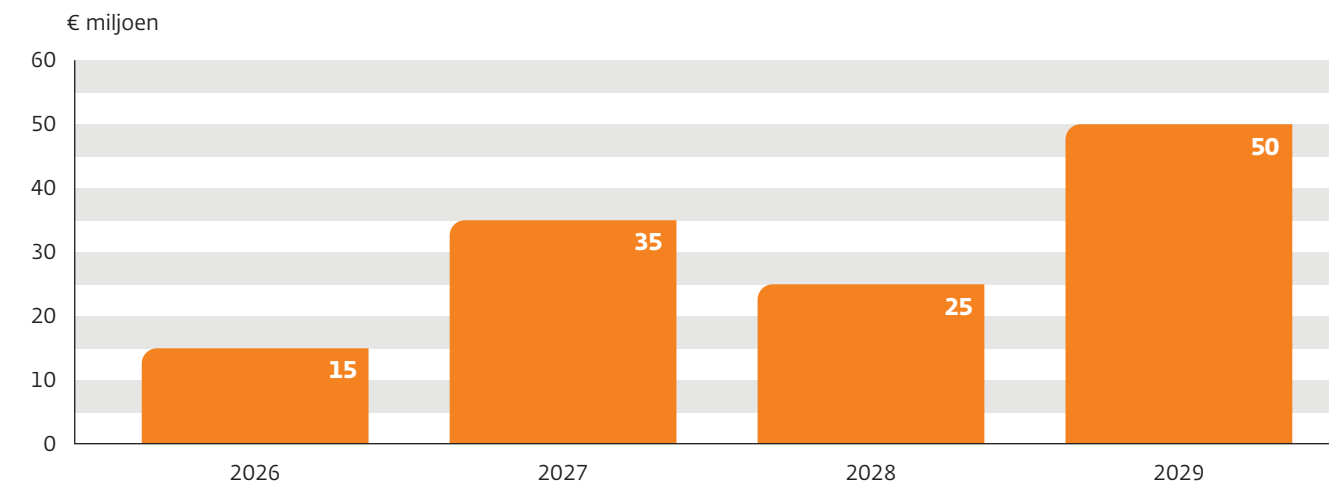
Overlopende rekeningen van het passief stijgen voornamelijk als gevolg van de stijgende rentevoeten. De vooruitgefactureerde huur heeft betrekking op de facturatie van de huur van januari of in het geval van kwartaalfacturatie het eerste kwartaal van 2024.

Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden

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

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

Vervaldagenkalender kredietlijnen



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

Beschikbare kredietlijnen

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

Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

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

een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata. Op 31 december 2023 bestaat 55% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps of door vaste rentevoeten. De resterende 45% heeft een variabele rentevoet.

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

Looptijd van de vastliggende rentevoeten

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

Naast de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen heeft de Vennootschap Interest Rate Swaps (IRS)-contracten afgesloten voor de in dekking van het renterisico. Op 31 december 2023 heeft Vastned Belgium voor een notioneel bedrag van € 65,0 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd

van gemiddeld 3,9 jaar (zie 'Toelichting 17 Financiële instrumenten' van het financieel verslag voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2023). Bij het afsluiten van deze IRS-contracten heeft de Vennootschap gebruik kunnen maken van de rentedalingen op jaareinde.

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

Convenanten

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

- Behouden van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap;
- Verbod tot hypothekeren of verpanden van vastgoedbeleggingen;
- Gelijke behandeling van alle schuldeisers;
- Interest cover ratio: dit is de verhouding tussen het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten'). Deze ratio bedraagt 8,8 voor boekjaar 2023 (9,3 voor boekjaar 2022) en is significant beter dan de convenanten die vastgelegd zijn in de financieringsovereenkomsten tussen de Vennootschap en de kredietinstellingen;

- Schuldgraad: deze mag maximaal 60% bedragen. Als gevolg van de herfinanciering mag, vanaf boekjaar 2024, de schuldgraad (bij één financiële instelling) niet meer bedragen dan 50%. De schuldgraad van de Vennootschap bedraagt 25,3% op 31 december 2023 en is gedaald ten opzichte van 31 december 2022 (26,1%);
- Minimale waarde vastgoedportefeuille: deze dient minimaal € 250,0 miljoen euro te bedragen.

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

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

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

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

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

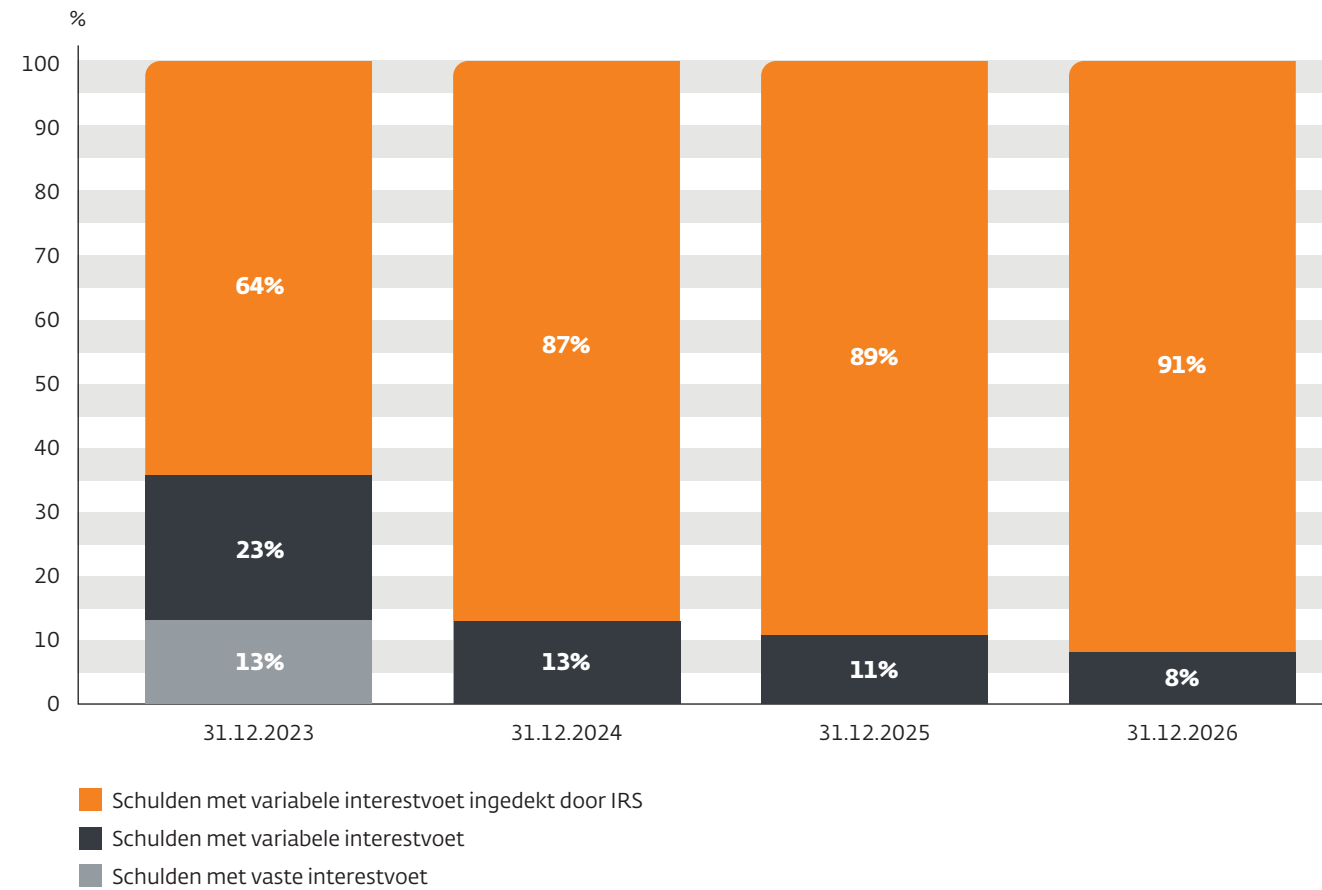
De bovenstaande tabel geeft een overzicht van de totale kredietfaciliteiten (€ 110,0 miljoen) waarover de Vennootschap beschikt op 31 december 2023. Vastned Belgium heeft ongebruikte kredietlijnen beschikbaar ter waarde van € 32,2 miljoen (€ 44,5 miljoen vorig boekjaar) om de schommelingen in de liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige duurzaamheidsinvesteringen. Deze ongebruikte kredietlijnen vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een voorwaardelijke schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn. Indien we rekening houden met de kredietlijn van € 15,0 miljoen die ingaat op 1 februari 2024, dan stijgt het bedrag van de ongebruikte kredietlijnen naar € 47,2 miljoen.

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

(€ duizenden)	2023					2022				
	Schulden met een resterende looptijd van					Schulden met een resterende looptijd van				
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel
Variabel	0	17.800	0	17.800	23%	0	1.997	0	1.997	2%
Vastrentend	0	60.000	0	60.000	77%	15.000	63.500	0	78.500	98%
TOTAAL	0	77.800	0	77.800	100%	0	65.497	0	80.497	100%

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

Overzicht van het toekomstige niet gedekte variabele schulden-percentages



Looptijdanalyse van de financiële verplichtingen die een derivaat zijn

(€ duizenden)	2023				2022			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Toekomstige kosten derivaten	-1.321	-4.904	-157	-6.382	625	968	0	1.593
Toekomstige opbrengsten derivaten	2.443	8.216	264	10.923	0	0	0	0

Toelichting 17 Financiële instrumenten

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

Samenvatting financiële instrumenten

(€ duizenden)			2023		2022	
Financiële instrumenten op actief	Categorieën	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vaste activa:						
Financiële vaste activa	C	2	28	28	2.045	2.045
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	2	2	2	2
Vlottende activa:						
Financiële vlottende activa	C	2	470	470	154	154
Handelsvorderingen	A	2	2.215	2.215	2.327	2.327
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	472	472	0	0
Kas en kasequivalenten	B	1	429	429	163	163
Financiële instrumenten op passief						
Langlopende verplichtingen:						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	78.190	86.104	66.031	67.054
• Kredietinstellingen	A	2	77.800	85.714	65.497	66.520
• Financiële Leasing	A	2	390	390	534	534
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	188	188	0	0
Andere langlopende verplichtingen	A	2	146	146	123	123
Kortlopende verplichtingen:						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	191	191	15.184	15.315
• Kredietinstellingen	A	2	0	0	15.000	15.131
• Financiële Leasing	A	2	191	191	184	184
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	796	796	551	551
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	580	580	564	564

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

- A. financiële activa of verplichtingen (met inbegrip van vorderingen en leningen) aan geamortiseerde kostprijs;
- B. geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs;
- C. activa of verplichtingen, gehouden aan reële waarde via de winst- en verliesrekening.

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

- niveau 1: officieel genoteerde (niet-aangepaste) marktprijzen voor identieke activa of verplichtingen in een actieve markt.
- niveau 2: de reële waarde van financiële instrumenten die niet verhandeld worden op een actieve markt wordt bepaald aan de hand van waardebepalingstechnieken. Deze technieken maken zoveel mogelijk gebruik van waarneembare marktgegevens, wanneer beschikbaar, en steunen zo weinig mogelijk op entiteitspecifieke schattingen.
- niveau 3: financiële instrumenten waarvan de reële waarde wordt bepaald met waarderingstechnieken.

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

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

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

Reële waarde van de financiële derivaten

(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notarieel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
							Ja / Nee	31.12.2023
7	IRS	31-10-2023	31-01-2028	2,3030%	10.000	Nee	8	
8	IRS	31-10-2023	29-01-2027	2,2150%	5.000	Nee	20	
FINANCIËLE VASTE ACTIVA								28
(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notarieel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
							Ja / Nee	31.12.2023
4	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	5.000	Nee	85	
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	10.000	Nee	162	
6	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	15.000	Nee	223	
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA								470
(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notarieel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
							Ja / Nee	31.12.2023
9	IRS	31-10-2023	31-01-2029	2,4850%	10.000	Nee	-88	
10	IRS	18-07-2024	19-07-2027	2,2840%	10.000	Nee	-43	
11	IRS	18-07-2024	18-07-2029	2,2780%	10.000	Nee	-57	
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN								-188
(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notarieel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
							Ja / Nee	31.12.2022
1	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520%	15.000	Nee	154	
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA								154
(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notarieel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
							Ja / Nee	31.12.2022
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725%	15.000	Nee	601	
3	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375%	10.000	Nee	391	
4	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	5.000	Nee	197	
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	10.000	Nee	354	
6	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	15.000	Nee	502	
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN								2.045

Beheer van de financiële risico's

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

Financieringsrisico

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

Ten aanzien van de langetermijnfinancieringen wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke markt-omstandigheden het vereisen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen bedraagt 4,0 jaar op 31 december 2023 ten opzichte van 1,6 jaar op 31 december 2022. Daarnaast werden de financieringsovereenkomsten afgesloten met vier (4) verschillende Europese financiële instellingen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietlijnen die de Vennootschap ter beschikking heeft, wordt verwezen naar 'Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden'.

Liquiditeitsrisico

Vastned Belgium heeft op 31 december 2023 voor € 32,2 miljoen aan ongebruikte kredietlijnen ter beschikking. Deze ongebruikte / niet-opgenomen kredietlijnen laten de Vennootschap toe op schommelingen in de liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige duurzaamheidsinvesteringen. Bij de bepaling van de ongebruikte kredietlijnen is geen rekening gehouden met de kredietfaciliteit van € 15,0 miljoen die vanaf 1 februari 2024 in voege zal treden.

Daarnaast dient de Vennootschap rekening te houden met een aantal convenanten die door de financiële instellingen worden opgelegd. De convenanten werden reeds besproken in 'Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden'. De Vennootschap voldoet op 31 december 2023 aan alle vooropgestelde convenanten, waardoor de Vennootschap in het komende jaar nog steeds gebruik kan maken van de kredietfaciliteiten.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietlijnen die de Vennootschap ter beschikking heeft, wordt verwezen naar 'Toelichting 9 Financieel resultaat' en 'Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden'.

Renterisico

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Op 31 december 2023 bestaat 55% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps of door vaste rentevoeten. De resterende 45% heeft een variabele rentevoet.

Mutatieoverzicht van de schulden als gevolg van financieringsactiviteiten

(€ duizenden)	01.01.2023	Herclassificatie	Kasstromen	Wijzigingen in reële waarde	31.12.2023
Kortlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	15.000	0	-15.000	0	0
Langlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	65.497	0	12.303	0	77.800
Leaseverplichtingen conform IFRS 16	718	0	-207	70	581
Te betalen dividenden	25	0	0	0	25
Derivaten	0	0	0	188	188
TOTAAL SCHULDEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	81.240	0	-17.904	258	78.594

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

Toelichting 18 Berekening schuldgraad

De schuldgraad op 31 december 2023 bedraagt 25,3%.

(€ duizenden)	Toelichting	2023	2022
Langlopende financiële schulden	16	78.190	66.030
Andere langlopende verplichtingen		146	123
Kortlopende financiële schulden	16	191	15.184
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15	796	551
Andere kortlopende verplichtingen	15	580	564
TOTAAL VERPLICHTINGEN VOOR SCHULDGRAADBEREKENING		79.903	82.452
TOTAAL ACTIVA VAN DE BALANS		315.901	318.242
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief		-498	-2.199
TOTAAL ACTIVA VOOR SCHULDGRAADBEREKENING		315.403	316.043
SCHULDGRAAD		25,3%	26,1%

Toelichting 19 Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de Vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar perimeter-vennootschappen (zie Toelichting 20), haar bestuurders en leden van het Executive Committee. Er vonden geen transacties met verbonden partijen plaats die buiten de normale marktvoorwaarden vielen.

Transacties met de meerderheidsaandeelhouder

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

Schulden aan verbonden ondernemingen

Op 31 december 2023 heeft Vastned Belgium geen schulden aan verbonden ondernemingen.

Bestuurders en leden van het Executive Committee

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

(€ duizenden)	2023	2022
Bestuurders	80	65
Leden van het Executive Committee	294	427
TOTAAL	374	492

De vergoeding van de leden van het Executive Committee omvat een basisvergoeding (een vaste vergoeding die jaarlijks geïndexeerd wordt overeenkomstig de managementovereenkomsten) en een variabele vergoeding (op basis van vooropgestelde kwantitatieve en kwalitatieve criteria). Voor de Operational Managing Director worden de volgende kosten ten laste van de Vennootschap genomen:

pensioenplan (IPT-plan met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen), hospitalisatieverzekering, arbeidsongeschiktheidsverzekering en een bedrijfsvoertuig. Deze kosten bedroegen € 20.800 voor boekjaar 2023.

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

Toelichting 20 Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (%)	Minderheidsbelang (€ duizenden)	
				2023	2022
EuroInvest Retail Properties NV	Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100%	0	0
TOTAAL MINDERHEIDSBELANGEN				0	0

Toelichting 21 Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

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

(€ duizenden)	2023	2022
Excl. BTW		
Bezoldiging van de commissaris	82	74
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	0	0
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	28
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is	0	0
TOTAAL HONORARIUM COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN	82	102

Toelichting 22 Voorwaardelijke verplichtingen

Vastned Belgium heeft op 31 december 2023 geen voorwaardelijke verplichtingen.

Toelichting 23 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen materiële gebeurtenissen na balansdatum.

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Vastned Belgium nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Belgium nv (de 'Vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep'), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2023, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de

'Geconsolideerde Jaarrekening') en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 27 april 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 8 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Vastned Belgium nv, die de geconsolideerde balans op 31 december 2023 omvat, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 315.901 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een nettoresultaat van € 11.289 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2023, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ('IFRS') en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ('ISA's') die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ('IAASB') goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening' van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Beschrijving van het punt en het auditrisico

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 98% van de activa van de Groep. Op 31 december 2023 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 309,581 duizend.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm 'Vastgoedbeleggingen' worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, en worden de reële waarde-wijzigingen opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder niveau 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm 'De waardering tegen reële waarde'. Bepaalde hypothesen die gebruikt worden voor de waardering zijn gebaseerd op data die slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...) en vereisen daarom een inschatting vanwege het management.

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen en is daarom een kernpunt van onze controle.

Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne waarderingsdeskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met onderliggende contracten voor een steekproef; en
- de modellen en hypothesen beoordeeld die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 12 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Kerncijfers – Hoofdstuk 1
- Alternatieve prestatie maatstaven – Hoofdstuk 8

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

Europees uniform elektronisch formaat ('ESEF')

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna 'ESEF'), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: 'Gedelegeerde Verordening').

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna 'de digitale geconsolideerde financiële overzichten') opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/data-portal>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten van Vastned Belgium nv per 31 december 2023 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/data-portal>) in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Vanwege de technische beperkingen die inherent zijn aan de tagging van geconsolideerde jaarrekening volgens het ESEF-formaat, is het mogelijk dat de inhoud van bepaalde tags in de toelichtingen niet op identieke wijze wordt weergegeven als de geconsolideerde jaarrekening die bij dit rapport is gevoegd.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 22 maart 2024

EY Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans*
Partner

* Handelend in naam van een BV

24CBO0080



Mechelen Bruul • My Jewellery



Mechelen Bruul • My Jewellery

Enkelvoudige jaarrekening Vastned Belgium NV

De enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium NV is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014.

De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium NV zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd

worden en kan gratis verkregen worden via de website van de Vennootschap (www.vastned.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium NV.

Winst- en verliesrekening

(€ duizenden)	2023	2022
I. Huurinkomsten	18.570	17.442
III. Met verhuur verbonden kosten	-64	24
NETTOHUURRESULTAAT	18.506	17.466
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.300	1.140
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.300	-1.140
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	408	68
VASTGOEDRESULTAAT	18.914	17.534
IX. Technische kosten	-381	-506
X. Commerciële kosten	-226	-213
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-39	-51
XII. Beheerskosten van het vastgoed	-998	-885
XIII. Andere vastgoedkosten	-82	-69
Vastgoedkosten	-1.726	-1.724
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.188	15.810
XIV. Algemene kosten	-1.059	-1.133
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	19	21
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	16.148	14.698
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.348	-2.396
XIX. Ander portefeuilleresultaat	87	93
OPERATIONEEL RESULTAAT	14.892	12.395

Winst- en verliesrekening (vervolg)

(€ duizenden)	2023	2022
OPERATIONEEL RESULTAAT	14.892	12.395
XX. Financiële opbrengsten	18	18
XXI. Netto-interestkosten	-1.838	-1.575
XXII. Andere financiële kosten	-4	-3
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva*	-1.737	3.660
Financieel resultaat	-3.561	2.100
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	11.331	14.495
XXIV. Vennootschapsbelasting	-42	-4
Belastingen	-42	-4
NETTORESULTAAT	11.289	14.491
Toelichting:		
• EPRA resultaat	14.282	13.135
• Portefeuilleresultaat	-1.256	-2.303
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva*	-1.737	3.660
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	11.289	14.491
• Minderheidsbelangen	0	0
Resultaat per aandeel	2023	2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,22	2,85
Verwaterd nettoresultaat (€)	2,22	2,85
EPRA resultaat (€)	2,81	2,59

* Omvat zowel de herwaardering van de toegelaten afdekkingsinstrumenten als de herwaardering van de perimetervennootschappen.

Globaalresultaat

(€ duizenden)	2023	2022
I. NETTORESULTAAT	11.289	14.491
II. Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	11.289	14.491

Resultaatsverwerking

(€ duizenden)	2023	2022
NETTORESULTAAT	11.289	14.491
Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen:		
• Boekjaar	1.260	2.303
• Realisatie vastgoed	-5	0
Toevoeging (-) aan / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	1.890	-3.403
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de andere reserves*	-152	-257
TE BESTEMMEN RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	14.282	13.134
Toevoeging aan (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-2.601	-1.707
VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	11.681	11.427

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

Balans

Activa (€ duizenden)	2023	2022
I. Vaste activa	309.638	314.771
B. Immateriële vaste activa	45	91
C. Vastgoedbeleggingen	307.249	310.487
D. Andere materiële vaste activa	488	471
E. Financiële vaste activa	1.854	3.720
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	2
II. Vlottende activa	5.937	3.196
A. Activa bestemd voor verkoop	1.774	0
B. Financiële vlottende activa	470	154
D. Handelsvorderingen	2.215	2.327
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	654	166
F. Kas en kasequivalenten	426	150
G. Overlopende rekeningen	398	399
TOTAAL ACTIVA	315.575	317.967

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	2023	2022
EIGEN VERMOGEN	231.894	232.032
A. Kapitaal	97.213	97.213
B. Uitgiftepremies	4.183	4.183
C. Reserves	119.209	116.145
D. Nettoresultaat van het boekjaar	11.289	14.491
VERPLICHTINGEN	83.681	85.935
I. Langlopende verplichtingen	78.524	66.153
B. Langlopende financiële schulden	78.190	66.030
a. • Kredietinstellingen	77.800	65.497
b. • Financiële leasing	390	533
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	188	0
E. Andere langlopende verplichtingen	146	123
II. Kortlopende verplichtingen	5.157	19.782
A. Voorzieningen	269	269
B. Kortlopende financiële schulden	191	15.184
a. • Kredietinstellingen	0	15.000
b. • Financiële leasing	191	184
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	796	550
E. Andere kortlopende verplichtingen	580	564
F. Overlopende rekeningen	3.321	3.215
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	315.575	317.967

Schuldgraad (%)	31.12.2023	31.12.2022
Schuldgraad (max. 65%)	25,4%	26,1%

Nettowaarde per aandeel (€)	31.12.2023	31.12.2022
Nettowaarde (reële waarde)	45,66	45,69
Nettowaarde (investeringswaarde)	47,17	47,22
EPRA NRV (€) ♦	47,23	46,78
EPRA NTA (€) ♦	45,71	45,24
EPRA NDV (€) ♦	45,66	45,69

Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

	RESERVES							Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren					
(€ duizenden)											
BALANS OP 31 DECEMBER 2021	97.213	4.183	113.874		-1.635	8.033	2.954	123.226	4.092	0	228.714
Globaalresultaat 2022									14.491		14.491
Overboeking door resultaatverwerking 2021:											
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves			-10.064					-10.064	10.064		0
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				828				828	-828		0
• Verkopen 2021: impact gerealiseerd resultaat					362			362	-362		0
• Herwaardering perimetervennootschappen					-30			-30	30		0
• Toewijzing overgedragen resultaat							1.823	1.823	-1.823		0
Dividend boekjaar 2021									-11.173		-11.173
BALANS OP 31 DECEMBER 2022	97.213	4.183	103.810		-807	8.365	4.777	116.145	14.491	0	232.032
Globaalresultaat 2023									11.289		11.289
Overboeking door resultaatverwerking 2022:											
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves			-2.303					-2.303	2.303		0
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				3.403				3.403	-3.403		0
• Herwaardering perimetervennootschappen					257			257	-257		0
• Toewijzing overgedragen resultaat							1.707	1.707	-1.707		0
Overige mutaties impact reserves:											
• Verkopen 2023: impact reserves			615			-615					
Dividend boekjaar 2022									-11.427		-11.427
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	97.213	4.183	102.122		2.596	8.007	6.484	119.209	11.289	0	231.894

Op basis van de FSMA-mededeling FSMA_2020_08, dd.2/07/2020 omtrent 'Uitkeringsplicht, resultaats verwerking en uitkeringsbeperking bij Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen- aanbevelingen' heeft de Vennootschap eveneens een toelichting opgenomen bij de enkelvoudige jaarrekening die een staat van het eigen

vermogen geeft voor dividenduitkering maar na resultaatverwerking, inclusief een rubriek 'voorgestelde vergoeding van het kapitaal'. Aangezien de resultaatverwerking pas verricht wordt na de goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders, stemmen de totale reserves momenteel nog niet overeen met de totale reserves op balansdatum.

	RESERVES							Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	
	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal reserves				
(€ duizenden)											
BALANS OP 31 DECEMBER 2021	97.213	4.183	103.810		-807	8.365	4.777	116.145	11.173	0	228.714
Dividend boekjaar 2021									-11.173		-11.173
Overboeking door resultaatverwerking 2022 m.u.v. dividend:											
• Resultaat 2022									14.491		14.491
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar Reserves			-2.303					-2.303	2.303		
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					3.403			3.403	-3.403		
• Herwaardering perimetervenootschappen						257		257	-257		
• Toewijzing overgedragen resultaat							1.707	1.707	-1.707		
BALANS OP 31 DECEMBER 2022	97.213	4.183	101.507		2.596	8.622	6.484	119.209	11.427	0	232.032
Dividend boekjaar 2022									-11.427		-11.427
Overboeking door resultaatverwerking 2023 m.u.v. dividend:											
• Resultaat 2023									11.289		11.289
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar Reserves			-1.260					-1.260	1.260		
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					-1.890			-1.890	1.890		
• Verkopen 2023: impact gerealiseerd resultaat						5		5	-5		
• Herwaardering perimetervenootschappen						152		152	-152		
• Toewijzing overgedragen resultaat							2.601	2.601	-2.601		
Overige mutaties impact reserves:											
• Verkopen 2023: impact reserves			615			-615					
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	97.213	4.183	100.862		706	8.164	9.085	118.817	11.681	0	231.894

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

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

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

(€ duizenden)	2023	2022
NETTORESULTAAT VOLGENS ENKELVOUDIGE JAARREKENING	11.289	14.491
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	156	144
• Waardeverminderingen	122	91
• Terugneming van waardeverminderingen	-60	-116
• Andere niet-monetaire bestanddelen*	1.651	-3.753
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-5	0
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.348	2.396
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)	14.501	13.253
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed**	-633	0
NETTO-MINDERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)	-633	0
GECORRIGEERD RESULTAAT VOOR UITKERINGSPLICHT	13.868	13.253
VERPLICHTE UITKERING: 80%	11.094	10.602
Netto vermindering schuldenlast	-2.549	-1.872
NETTOBEDRAG MINIMAAL UIT TE KEREN	8.545	8.730
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	14.282	13.134
EPRA Resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	14.282	13.134

* Deze post omvat eveneens de variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetervennootschappen. De reële waarde van een deelneming in perimetervennootschappen wordt bepaald door het herwaarden van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervennootschappen. Dit betreft een niet-kasstroomverrichting en wordt bijgevolg gecorrigeerd.

** Deze post omvat de (historische) minderwaarde ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten van de verkoop van het pand te Mons (Bergen).

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

Het EPRA resultaat, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium NV, bedraagt € 14,3 miljoen in 2023 ten opzichte van € 13,1 miljoen in 2022. Op basis van de bestaande wetgeving zou Vastned Belgium een dividend van € 8,5 miljoen moeten uitkeren. De raad van bestuur van Vastned Belgium stelt echter een brutodividend van € 2,30 per aandeel voor. Dit komt neer op een totale dividenduitkering van € 11,7 miljoen.

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

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

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Vastned Belgium NV.

(€ duizenden)	2023	2022
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	97.213	97.213
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	102.122	103.810
Reserve voor het saldo van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	2.596	-807
Andere reserves	8.007	8.365
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juni 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeullieresultaat	-1.256	-2.303
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva*	-1.737	3.660
TOTAAL EIGEN VERMOGEN DAT NIET UITKEERBAAR IS	211.128	214.121
EIGEN VERMOGEN	231.894	232.032
Geplande dividenduitkering	11.681	11.427
Aantal aandelen (in eenheden)	5.078.525	5.078.525
Brutodividend per aandeel (€)	2,30	2,25
EIGEN VERMOGEN NA DIVIDENDUITKERING	220.213	220.605
OVERBLIJVENDE RESERVE NA UITKERING	9.085	6.484

* Omvat zowel de herwaardering van de toegelaten afdekkingsinstrumenten als de herwaardering van de perimetervennootschappen. De variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetervennootschappen worden aanzien als niet-uitkeerbare reserves, waardoor deze gecorrigeerd dienen te worden bij de bepaling van het bedrag dat conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen mag uitgekeerd worden. De reële waarde van een deelneming in perimetervennootschappen wordt bepaald door het herwaarden van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervennootschappen.

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

Alternatieve prestatiemaatstaven



Begrippenlijst van de 'Alternative Performance Measures'

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
Resultaat per aandeel	<ul style="list-style-type: none"> Nettoresultaat per aandeel: Nettoresultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen Brutodividend per aandeel: EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen 	Meten van het resultaat van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met het uitgekeerde dividend per aandeel.
Nettowaarde per aandeel in investeringswaarde	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel vóór aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, waarbij de overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen op de balansdatum, zijn afgetrokken, te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Meten van de investeringswaarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
Nettowaarde per aandeel in reële waarde	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel na aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Meten van de reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
Operationele marge	Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.	Evalueren van het vermogen van de Vennootschap om winst te genereren uit haar enige operationele activiteit, zonder rekening te houden met het portefeuilleresultaat, het financiële resultaat en de belastingen.
Interest cover ratio	De interest cover ratio geeft de verhouding weer van het operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille ten opzichte van de interesten die de onderneming moet betalen.	Deze maatstaf is een gangbare covenant die gebruikt wordt door financiële instellingen en geeft weer of een onderneming de rente kan betalen, zelfs als de onderneming in financiële moeilijkheden komt.
Overdrachtsrechten	Overdrachtsrechten zijn gelijk aan het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf geeft een overzicht van de overdrachtsbelastingen die de vennootschap zou moeten betalen bij de vervreemding van het vastgoed.
Gemiddelde rendement van de portefeuille	Het gemiddelde rendement van de portefeuille wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Evalueren van de opbrengsten uit de vastgoedbeleggingen.
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Weergeven van de werkelijke financieringskost van de Vennootschap.

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de Vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen). Financieringen omvatten de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen, verwerkt onder de lijn 'Kredietinstellingen' bij de langlopende en kortlopende financiële schulden van de geconsolideerde balans.	De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie ervan in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de Vennootschap en van de financiële markten.
Portefeullieresultaat	Het portefeuilleresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeuilleresultaat.	Het portefeuilleresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van het vorige boekjaar
EPRA Resultaat	Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille waaruit het financieel resultaat, de belastingen, de variaties in de reële waarde van financiële derivaten (niet-effectieve hedges conform IFRS 9) en het niet-uitkeerbaar resultaat van de perimetervennootschappen worden geëlimineerd.	Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten waarbij de volgende elementen worden uitgesloten (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges conform IFRS 9) en (ii) het portefeuilleresultaat.
EPRA Resultaat per aandeel	Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per dividendgerechtigd aandeel en maakt de vergelijking mogelijk met het uitgekeerde brutodividend per aandeel.
EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de Vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de Vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de realisatie van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximumbedrag, verminderd met het belastingeffect hierop.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
EPRA LTV	De EPRA Loan-to-Value (LTV) wordt berekend als de verhouding tussen de nettoschuld, zijnde de nominale financiële schulden, desgevallend vermeerderd met de nettoschulden/vorderingen min de kas en kas-equivalenten, en de totale vastgoedwaarde, zijnde de reële waarde van de vastgoedportefeuille vermeerderd met de immateriële vaste activa.	De EPRA Loan-to-Value meet de verhouding van de schulden ten opzichte van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille.
EPRA Netto initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf biedt de mogelijkheid voor beleggers om waarderungen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.
EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Deze maatstaf, waarbij een correctie op de EPRA NIR voor de afloop van van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives) wordt doorgevoerd, biedt de mogelijkheid voor beleggers om waarderungen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.
EPRA Huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Geeft op een duidelijke wijze en gebaseerd op geschatte huurwaarde, het percentage van de leegstand weer.
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.

Resultaat per aandeel

		31.12.2023	31.12.2022
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	11.289	14.491
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	2,22	2,85
		31.12.2023	31.12.2022
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	14.282	13.134
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	2,81	2,59

Balansgegevens per aandeel

		31.12.2023	31.12.2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	231.894	232.032
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-7.736	-7.812
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	239.630	239.844
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	47,19	47,23
		31.12.2023	31.12.2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	231.894	232.032
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	45,66	45,69

Operationele marge

		31.12.2023	31.12.2022
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	16.140	14.692
Nettohuurresultaat (€ duizenden)	B	18.507	17.467
Operationele marge (%)	A/B	87,21%	84,11%

Interest cover ratio

		31.12.2023	31.12.2022
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	16.140	14.692
Netto-interestkosten (€ duizenden)	B	1.838	1.575
Financiële opbrengsten (€ duizenden)	C	-1	-2
Interest cover ratio	A/(B-C)	8,8	9,3

Overdrachtsrechten¹

(€ duizenden)		31.12.2023	31.12.2022
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	317.317	320.402
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	309.581	312.590
Overdrachtsrechten	B-A	-7.736	-7.812

Gemiddelde rendement van de portefeuille

		31.12.2023	31.12.2022
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	A	19.192	18.911
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	B	309.581	312.590
Boekhoudkundig rendement (%)	A/B	6,20%	6,06%

Financieel resultaat

(exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)

(€ duizenden)		31.12.2023	31.12.2022
Financieel resultaat	A	-3.731	1.827
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	-1.890	3.403
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-1.841	-1.576

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		31.12.2023	31.12.2022
Netto-intrestkosten (€ duizenden)	A	1.838	1.575
Intrestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	13	14
Netto-intrestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C = A-B	1.825	1.561
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	D	80.907	83.167
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	C/D * 360/365	2,22%	1,85%

Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		31.12.2023	31.12.2022
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	5	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-1.118	-2.035
Ander portefeuilleresultaat	C	87	93
Portefeuilleresultaat	A+B+C	-1.026	-1.942

¹ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

EPRA resultaat

(€ duizenden)		31.12.2023	31.12.2022
Nettoresultaat	A	11.289	14.491
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-1.118	-2.035
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	5	0
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	-1.890	3.403
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-52	-82
• Ander portefeuilleresultaat	F	87	93
• Andere niet-uitkeerbaar elementen	G	-25	-22
EPRA resultaat	A-B-C-D-F-G	14.282	13.134

EPRA resultaat per aandeel

		31.12.2023	31.12.2022
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	14.282	13.134
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€/aandeel)	A/B	2,81	2,59

EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV)

(€ duizenden)		31.12.2023		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ	231.894	231.894	231.894
	VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE	231.894	231.894	231.894
Uit te sluiten:	C= D+E+F	634	589	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	325	325	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	309	309	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F		-45	
Toe te voegen	G= H+I	7.736	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H			
• Real estate transfer tax	I	7.736		
NAW	J= B+C+G	240.264	232.483	231.894
Verwaterde aantal aandelen	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/AANDEEL)	J/K	47,31	45,78	45,66

(€ duizenden)		31.12.2022		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
	IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ	232.032	232.032	232.032
	VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE	232.032	232.032	232.032
Uit te sluiten:	C= D+E+F	-1.927	-2.018	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	273	273	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	-2.200	-2.200	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F		-91	
Toe te voegen	G= H+I	7.812	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H			
• Real estate transfer tax	I	7.812		
NAW	J= B+C+G	237.917	230.014	232.032
Verwaterde aantal aandelen	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/AANDEEL)	J/K	46,85	45,29	45,69

EPRA Loan-to-Value (LTV)

(€ duizenden)		31.12.2023	31.12.2022
		Aandeel Groep*	Aandeel Groep*
Toe te voegen:			
• Kredietinstellingen	A	77.800	80.497
• Andere langlopende verplichtingen	B	146	123
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden	C	796	551
• Andere kortlopende verplichtingen	D	580	564
• Overlopende rekeningen passief	E	3.322	3.216
Uit te sluiten:			
• Handelsvorderingen	F	2.215	2.327
• Overlopende rekeningen actief	G	398	399
• Kas en kasequivalenten	H	429	163
EPRA NETTOSCHULD	I=A+B+C+D+E-F-G-H	79.602	82.062
Toe te voegen:			
• Vastgoed beschikbaar voor verhuring	J	309.433	312.481
• Immateriële vaste activa	K	44	91
EPRA TOTAAL VASTGOEDWAARDE	L=J+K	309.477	312.572
(in %)			
EPRA LOAN-TO-VALUE	I/L	25,7%	26,3%

* Er zijn geen joint ventures of materiële ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding (material associates) bestaat.

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR²

(€ duizenden)		31.12.2023	31.12.2022
VASTGOEDBELEGGINGEN*	A	309.581	312.590
Uit te sluiten:			
• IFRS 16 gebruiksrechten	B	-148	-109
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	0	0
VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	D = A+B+C	309.433	312.481
Toe te voegen:			
• Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	E	7.736	7.812
INVESTERINGSWAARDE VAN HET VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	F = D+E	317.169	320.293
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	G	19.192	18.471
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten	H	-1.571	-1.770
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	I = G+H	17.621	16.701
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	227	332
GEANNUALISEERDE AANGEPASTE NETTOHUURINKOMSTEN	K = I+J	17.848	17.033
(in %)			
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT	I/F	5,6%	5,2%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT	K/F	5,6%	5,3%

* Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

² De informatie voor de berekening van de EPRA NIR en EPRA Aangepast NIR heeft betrekking op toekomstgerichte informatie en kan bijgevolg niet gereconcilieerd worden met de geconsolideerde cijfers. De geannualiseerde brutohuurinkomsten zijn bijgevolg gelijk aan de huurinkomsten excl. leegstand, aangezien dit geen huurinkomsten zijn waarop de Vennootschap reeds recht heeft. De vastgoedkosten hebben daarentegen betrekking op toekomstige kosten die werden gebudgetteerd, aangezien deze noodzakelijk zijn om toekomstige huurinkomsten te innen. Hetzelfde is van toepassing voor de huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen.

EPRA Huurleegstandspercentage³

				31.12.2023	31.12.2022
	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (€ duizenden)	Geraamde huurwaarde (ERV) (€ duizenden)	EPRA huurleegstand (%)	EPRA huurleegstand (%)
		A	B	A/B	
Vlaanderen	55.589	0	12.598	0,0%	0,0%
Brussel	8.848	0	3.080	0,0%	0,0%
Wallonië	10.728	20	1.893	1,1%	5,0%
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	75.165	20	17.571	0,1%	0,6%

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)		31.12.2023	31.12.2022
Algemene kosten	A	1.066	1.139
Andere operationele opbrengsten en kosten	B	-18	-21
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	C	63	-25
Vastgoedkosten	D	1.727	1.724
EPRA KOSTEN (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	E = A+B+C+D	2.838	2.817
Leegstandskosten	F	-40	-51
EPRA KOSTEN (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	G = E+F	2.798	2.766
HUURINKOMSTEN VERMINDERD MET VERGOEDINGEN VOOR RECHT VAN OPSTAL EN ERFPACHT	H	18.570	17.442
(in %)			
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	E/H	15,3%	16,2%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	G/H	15,1%	15,9%

³ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Algemene inlichtingen



Identificatie

Naam

Vastned Belgium NV is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

De naam van de Vennootschap is op 24 april 2013 gewijzigd van 'Intervest Retail' in 'Vastned Retail Belgium'. Op 28 april 2021 werd de naam van de Vennootschap gewijzigd naar 'Vastned Belgium'.



Maatschappelijke zetel

Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem - Antwerpen.

Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

De Vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0431.391.860.

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

De Vennootschap is opgericht ingevolge akte verleden voor notaris André van der Vorst, te Elsene, op 15 juni 1987, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 9 juli 1987 daarna onder nummer 870709-272.

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie, te Antwerpen-Ekeren, op 28 april 2021, bekend gemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2021-05-07 / 0328904 waarbij:

- De naam van de Vennootschap werd gewijzigd in 'Vastned Belgium';
- De raad van bestuur gemachtigd werd tot verkrijging en in pandneming van eigen effecten en dit voor een periode van vijf (5) jaar;
- De raad van bestuur gemachtigd werd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van zevenennegentig miljoen tweehonderd dertien duizend tweehonderd drieëndertig euro tweeëndertig eurocent (€ 97.213.233,32) en dit voor een periode van vijf (5) jaar;
- De statuten gewijzigd werden, onder meer om deze in overeenstemming te brengen met de genomen beslissingen en met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Op 22 december 1998 werd Vastned Belgium erkend als 'openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht', afgekort 'vastgoedbevak naar Belgisch recht'. Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de 'AIFMD-wet')¹, heeft de Vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de GVV-Wet, aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de Vennootschap op 14 augustus 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA.

Vervolgens werd de Vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap vergund op 22 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de Vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met unanimiteit van stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet Vastned Belgium vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is de Vennootschap niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GVV-KB.

De Vennootschap is ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

De Vennootschap is een genoteerde vennootschap in de zin van artikel 1:11 van het Wetboek vennootschappen en verenigingen.

Duur

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

¹ De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, 'alternative investment funds managers', zodat deze richtlijn de 'AIFMD-richtlijn' wordt genoemd en dat deze wet de 'AIFMD-wet' wordt genoemd).

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

4.1. De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- a. om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- b. binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:

- I. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- II. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- III. optierechten op vastgoed;
- IV. aandelen van openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;
- V. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- VI. aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- VII. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
- VIII. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

- IX. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna 'Real Estate Investment Trusts' (verkort 'REIT's') genoemd);
- X. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 4, 7° van de wet van 11 juli 2018;

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de Vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de Vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of 'property manager' van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwwerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De Vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

- a. oefent de Vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;
- b. onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;
- c. heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

4.2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;
- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;
- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochteronderneming van de Vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV wet.

4.5. De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van gereglementeerde vastgoedvennootschap, kan de Vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het voorwerp identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar voorwerp te bevorderen.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Inzage documenten

- De statuten van Vastned Belgium NV liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen, afdeling Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
- De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
- De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website: www.vastned.be.

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.



Gent Veldstraat • Edisac



Namen Galerie d'Harscamp • Lab9

Uittreksel uit de statuten¹

Kapitaal – Aandelen

Artikel 6.2 – Toegestaan kapitaal

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

Deze machtiging werd verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 28 april 2021. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

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

De raad van bestuur is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen andere dan leden van het personeel van de Vennootschap of van een van haar dochtervennootschappen, voor zover er, indien en in de mate waarin de GVV wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV wetgeving. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogensrekeningen op het passief van de balans.

Artikel 6.3 – Verkrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen, winstbewijzen of certificaten die daarop betrekking hebben

A. Verkrijging en inpandneming

1. De Vennootschap kan eigen aandelen, winstbewijzen of certificaten die daarop betrekking hebben verkrijgen en in pand nemen.
2. De raad van bestuur is gemachtigd om eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, zonder dat het totale aantal eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben dat de Vennootschap in toepassing van deze machtiging bezit of in pand heeft 10% van het totale aantal aandelen mag overschrijden, tegen een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 75% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging respectievelijk inpandneming, noch hoger dan 125% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging respectievelijk inpandneming. Deze machtiging is toegekend voor een periode van vijf jaar te rekenen van de bekendmaking van deze machtiging toegekend op 28 april 2021.
3. De machtigingen onder lid 2 doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor de raad van bestuur om eigen aandelen, winstbewijzen en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen of in pand te nemen indien daartoe geen statutaire machtiging of machtiging van de algemene vergadering vereist is.
4. De machtigingen onder lid 2 en het bepaalde in lid 3 gelden voor de raad van bestuur van de Vennootschap, voor de rechtstreekse en, voor zover als nodig, de onrechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, en, voor zover als nodig, voor elke derde handelend in eigen naam maar voor rekening van die vennootschappen.

¹ Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap en op de website www.vastned.be

B. Vervreemding.

1. De Vennootschap kan eigen aandelen, winstbewijzen of certificaten die daarop betrekking hebben vervreemden.
2. De raad van bestuur is gemachtigd om eigen aandelen, winstbewijzen of certificaten die daarop betrekking hebben, te vervreemden aan een of meer bepaalde personen al dan niet personeel.
3. De machtigingen onder lid 2 doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor de raad van bestuur om eigen aandelen, winstbewijzen en certificaten die erop betrekking hebben, te vervreemden indien daartoe geen statutaire machtiging of machtiging van de algemene vergadering vereist is.
4. De machtigingen onder lid 2 en het bepaalde in lid 3 gelden voor de raad van bestuur van de Vennootschap, voor de rechtstreekse en, voor zover als nodig, de onrechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, en, voor zover als nodig, voor elke derde handelend in eigen naam maar voor rekening van die vennootschappen.

Artikel 7 – Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de 'Titularis') en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling.

Er wordt op de zetel van de Vennootschap een register van de aandelen op naam bijgehouden dat, in voorkomend geval, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennis nemen van het volledige register van de aandelen op naam.

Artikel 9 – Notering op de beurs en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV wetgeving.

Conform artikel 18 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen geldt, naast de wettelijk voorziene drempels, tevens de statutaire drempel van 3%.

Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst.

Bestuur en toezicht**Artikel 10 – Samenstelling van de raad van bestuur**

De Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die is samengesteld uit ten minste drie leden die benoemd zijn door de algemene vergadering van aandeelhouders voor in principe een periode van vier jaar.

De algemene vergadering kan het mandaat van elke bestuurder te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang beëindigen. De bestuurders zijn herverkiesbaar.

De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder al dan niet bevestigen.

Hun eventuele vergoeding mag niet worden bepaald in functie van de verrichtingen en transacties die de Vennootschap of haar perimetrovennootschappen realiseren.

De beperkingen zoals bepaald in artikel 7:91 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn niet van toepassing.

De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 12 – Bevoegdheden van de raad van bestuur

12.1. De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

De raad van bestuur stelt de halfjaarverslagen op evenals het jaarverslag.

De raad van bestuur stelt een of meerdere onafhankelijke waarderingsdeskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

12.2. De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de Vennootschap en haar vertegenwoordiging in deze context delegeren aan één of meer personen die niet noodzakelijk bestuurder hoeven te zijn. Indien meerdere personen met het dagelijks bestuur van de Vennootschap worden belast, dan treden zij op als college. De met het dagelijks bestuur belaste perso(o)n(en) moet(en) voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien door de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De beperkingen zoals bepaald in artikel 7:121 juncto 7:91 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn niet van toepassing, noch op de leden van het orgaan van dagelijks bestuur, noch op de personen belast met de leiding bedoeld in artikel 3:6, § 3, derde lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

12.3. De raad van bestuur kan aan elke lasthebber, alle bijzondere bevoegdheden overdragen die beperkt zijn tot bepaalde handelingen of een bepaalde reeks van handelingen, binnen de grenzen bepaald door de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De raad van bestuur kan in overeenstemming met de GVV wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend.

Artikel 16 – Revisoraal toezicht

De Vennootschap wijst één of meer commissarissen aan die de functies uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV wetgeving.

De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

Algemene vergaderingen

Artikel 17 – Bijeenkomst

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de laatste woensdag van de maand april om veertien uur dertig minuten (14u30).

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur (een zaterdag of een zondag zijn geen werkdagen).

De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, is vastgelegd op tien procent (10%) van het kapitaal.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Artikel 18 – Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap, of de persoon die zij daartoe heeft aangewezen, uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen, via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht.

Artikel 21 – Aantal stemmen

De aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet.



Gent Zonnestraat • AS Adventure



Antwerpen Steenhouwersvest • Le Pain Quotidien

Commissaris

Op 27 april 2022 is EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans, met kantoor te 1831 Diegem, Kouterveldstraat 7B 001, benoemd als commissaris van Vastned Belgium. Het mandaat van de commissaris eindigt onmiddellijk na de jaarvergadering in 2025.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 78.857 (excl. BTW, inclusief gebruikelijke kosten) per jaar voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2022 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening. Daarnaast is er een vergoeding van € 2.759 (excl. BTW, inclusief gebruikelijke kosten) voor de controle van de perimetervennootschappen. De beide vergoedingen worden op jaarlijkse basis geïndexeerd.

Liquidity provider

Sinds december 2001 is met Bank Degroof Petercam, Nijverheidsstraat 44 te 1000 Brussel, een liquiditeits-overeenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 1.000 per maand.

Vastgoeddeskundigen

De door Vastned Belgium aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Emeric Inghels.
- CBRE Belgium, met adres te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Pieter Paepen.

Conform de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglemeerde vastgoedvennootschappen waarden zij viermaal (4) per jaar de vastgoedportefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen worden berekend op basis van een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

Gereguleerde vastgoedvennootschap

– wettelijk kader

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB) ten einde publieke investeringen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT – USA), de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI – Nederland), de Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC - Frankrijk) en de REIT in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland. De GVV is als publieke vastgoedvennootschap met een apart REIT-statuuut onderworpen aan een strikte wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het statuut geeft zowel financiers als privébeleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kostenefficiënte en fiscaaltransparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille

De bedoeling van de wetgever is dat een GVV een optimale transparantie van de vastgoedbeleggingen garandeert en de uitkering van een maximum aan cashflow verzekert, terwijl de aandeelhouder een hele reeks voordelen geniet. De GVV staat onder controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap met een minimumkapitaal van € 1.200.000
- vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- verplicht beursgenoteerd met een verplichte spreiding van minstens 30% van de aandelen in het publiek
- de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap heeft tot uitsluitend doel:
 - a. rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;
 - b. in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7 van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet; de GVV heeft aldus geen statutair verankerd beleggingsbeleid, maar ontwikkelt een strategie, waarbij haar activiteiten zich over de hele waardeketen van de vastgoedsector kunnen uitstrekken;

- c. het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
 - I. DBF-overeenkomsten, de zogenaamde *'Design, Build, Finance'* overeenkomsten;
 - II. DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde *'Design, Build, (Finance) and Maintain'* overeenkomsten;
 - III. DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde *'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate'* overeenkomsten; en/of
 - IV. overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - i. zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - ii. het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en

- d. het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
 - I. voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - II. nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - III. installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - IV. afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.
 - beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheeken
 - een schuldgraad beperkt tot 65% van de totale activa; indien de schuldgraad 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de schuldgraad van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33%
 - de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de Vennootschap
 - strenge regels inzake belangenconflicten
 - een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
 - een driemaandelijkse schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
 - een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen investeren in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen, behoudens uitzonderingen

- een GVV mag zich niet engageren in 'ontwikkelingsactiviteiten' tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het EPRA resultaat voor minstens 80% wordt uitgekeerd
- een roerende voorheffing van 30% af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen)
- de mogelijkheid om perimetervenootschappen op te richten die de vorm kunnen aannemen van een 'institutionele GVV' die onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van de openbare GVV, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde zijnde 1) professionele cliënten zoals kredietinstellingen, beleggingsondernemingen en instellingen voor collectieve beleggingen, of 2) rechtspersonen die kunnen worden beschouwd als IAKB door een eenvoudig verzoek te richten aan de FSMA zonder dat bijkomende voorwaarden dienen te worden vervuld
- ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen zetelen in de raad van bestuur
- de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare GVV of haar perimetervenootschappen uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde EPRA resultaat.

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

Vennootschappen die fuseren met een GVV zijn onderworpen aan een belasting (exit taks) van 15% op de latente meerwaarde en belastingvrije reserves (met ingang vanaf aanslagjaar 2021).

Begrippenlijst

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Bruto aanvangsrendement

Het bruto aanvangsrendement wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten op jaarbasis op datum van de aanschaffing van de vastgoedbelegging en de investeringswaarde van de vastgoedbelegging.

Brutodividend

Brutodividend per aandeel is het voorgestelde brutodividend door de raad van bestuur, waarbij rekening werd gehouden met de minimale vereiste uitkering op grond van de GVV-wetgeving.

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend per aandeel gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Bruto markthuur

De bruto markthuur omvat de lopende huren verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Bruto rendement

Het bruto rendement wordt berekend als de verhouding tussen de bruto markthuur en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

EPRA Huurleegstandspercentage

Het EPRA Huurleegstandspercentage wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde voor de niet-bezette verhuurlocaties beschikbaar voor verhuring en diezelfde geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring.

EPRA resultaat

Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verminderd met het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IFRS 9) en het niet uitkeerbaar resultaat van de perimetervennootschappen

Free float

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in het bezit is van aandeelhouders die de rapporteringsdrempel overschrijden.

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB) met als doel gemeenschappelijke investeringen in vastgoed aan te moedigen.

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de mutatiekosten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term 'waarde vrij op naam'.

Leegstandspercentage

Het leegstandspercentage wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties en diezelfde geschatte huurwaarde verhoogd met de commerciële huurinkomsten.

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

Lopende huren

Bruto jaarhuur op basis van de huursituatie op een bepaald ogenblik in de tijd.

Nettodividend

Het nettodividend per aandeel is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing.

Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend per aandeel gedeeld door de beurskoers op afsluitdatum.

Netto rendement

Het netto rendement wordt berekend als de verhouding tussen de bruto markthuur, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Nettoresultaat per aandeel

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

Nettowaarde (investeringswaarde)

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij gecorrigeerd met de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.

Nettowaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.

Reële waarde van een vastgoedbelegging (conform Beama-interpretatie van IAS 40)

Deze reële waarde ('fair value') is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de mutatiekosten. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

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

Rendement

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen en uitgestelde belastingen/verplichtingen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13 §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de gereguleerde vastgoedvennootschappen vastgesteld op 65%.

Verwaterd nettoresultaat

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Inhoud

Vastned Belgium

Ontwerp en opmaak

TYPE 3 / Frank van Munster

Beeldmateriaal

BOA Fotostudio

Piet Mares fotografie

© Kwinten Verspeurt

Vastned Belgium

Drukkerij

Buroform

