



# Algemene vergadering van aandeelhouders

*Woensdag 24 april 2024*

*14.30 uur*

Brugge – Steenstraat – H&M

# Samenstelling bureau

- Voorzitter: Lieven Cuvelier – Voorzitter Raad van Bestuur
- Secretaris: Sven Bosman – Operational Managing Director
- Stemopnemer: Sven Bosman – Operational Managing Director

# Agenda gewone algemene vergadering

1. Kennisname van het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2023 (statutaire jaarrekening).
2. Kennisname van het verslag van de commissaris over het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2023 (statutaire jaarrekening).
3. Kennisname van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2023, het jaarverslag van de raad van bestuur en het verslag van de commissaris over deze geconsolideerde jaarrekening.
4. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023, alsmede de bestemming van het resultaat.
5. Goedkeuring van het remuneratieverslag over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.
6. Kwijting aan de bestuurders.
7. Kwijting aan de commissaris.
8. Vragen van de aandeelhouders aan de bestuurders inzake hun verslagen of de agendapunten en vragen aan de commissaris inzake zijn verslagen.

# Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 31 december 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2024

Remuneratieverslag



Antwerpen – Graanmarkt 13

# Agenda

## Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 31 december 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2024

Remuneratieverslag



Antwerpen – Kipdorpvest - Armani

# Portefeuille

- Hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de **topsteden: Antwerpen, Brussel, Gent & Brugge**
- Diverse **retailparken** op goede locaties (Tielt-Winge, Kampenhout)
- Bezettingsgraad van **99,9%** op 31 december 2023 (99,5% op 31 december 2022)
- Waarde van de vastgoedportefeuille: **€ 309,6 miljoen<sup>1</sup>**

Vastgoedpatrimonium	31.12.2023	31.12.2022
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	309.581	312.590
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	75.165	76.086

- De totale portefeuille bestaat op 31 december 2023 uit 130 verhuurbare units

<sup>1</sup> Exclusief activa bestemd voor verkoop ter waarde van € 1,7 miljoen



Brugge – Steenstraat – H&M



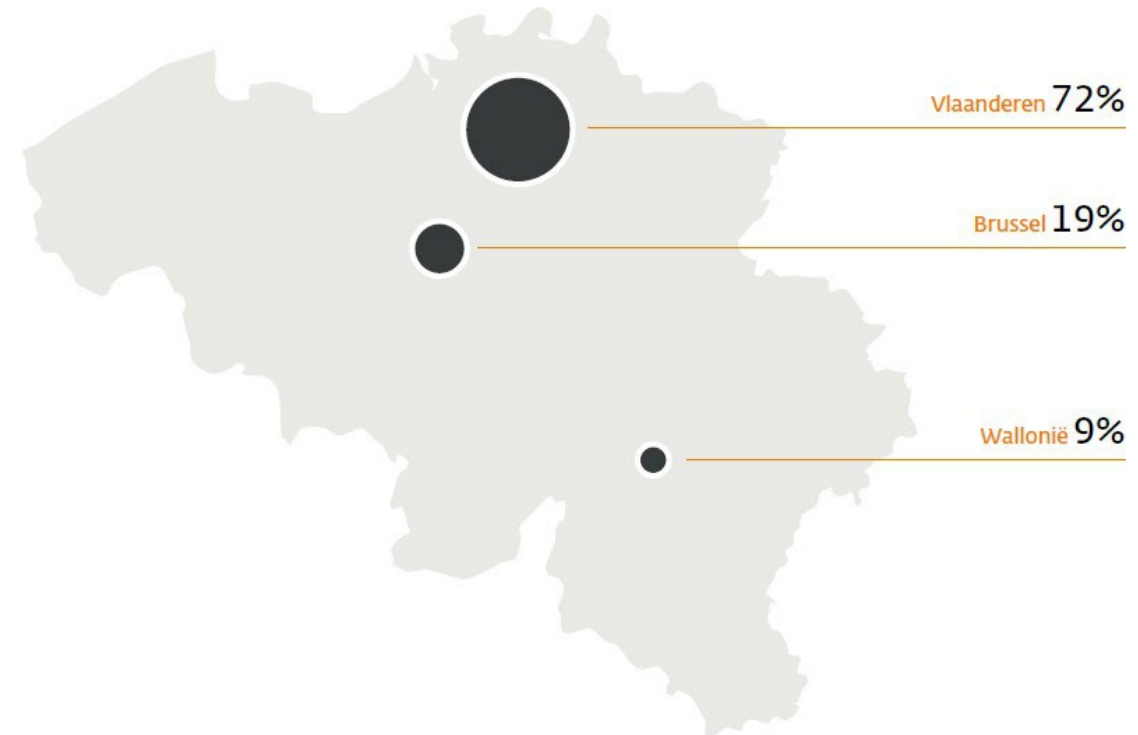
Mechelen – Bruul – My Jewellery

# Geografische spreiding

- Focus op topsteden in België:

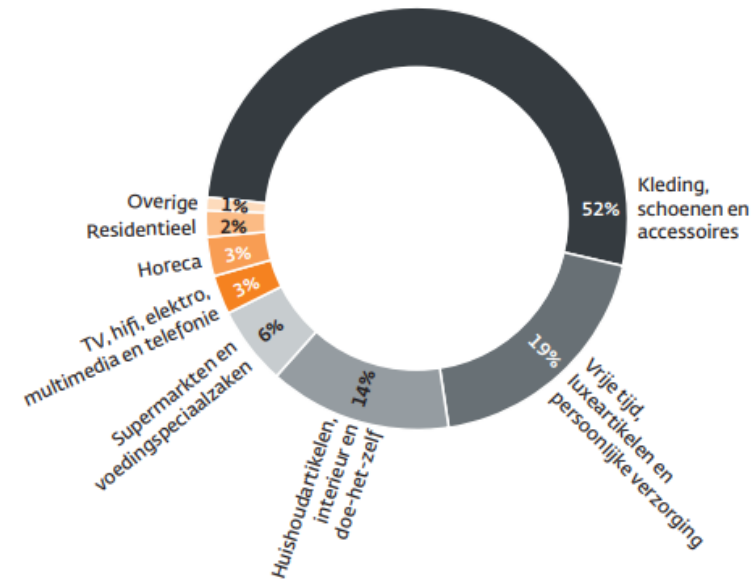
## Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge

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



# Spreading naar branche van de huurders

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



Het aandeel 'overige' omvat leegstaande units, een reclamepaneel en een carwash.



# Agenda

Beschrijving van de portefeuille

**Belangrijke gebeurtenissen in 2023**

Financiële resultaten per 31 december 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2024

Remuneratieverslag



Gent – Zonnestraat – AS Adventure

# Economische omstandigheden

2023 werd op macro-economisch vlak een rollercoaster met verschillende **hoogte- en laagtepunten**:

- Daling van de inflatie tot 1,35% in december 2023, als gevolg van dalende energieprijzen.
- Kerninflatie blijft hoog (5,47% in december 2023).
- Rentevoet stijgt tot 4,0% en wordt momenteel stabiel gehouden.

Beleggers speculeerden over **mogelijke renteverlagingen** in 2024. De Europese Centrale Bank blijft echter zeer voorzichtig, aangezien inflatiecijfers opnieuw snel kunnen toenemen als gevolg van geopolitieke spanningen. Bijgevolg blijft het dus **afwachten** tot een eerste renteverlaging.

De macro-economische ontwikkelingen, en meer specifiek de evolutie van de rentevoeten, hebben ook een invloed op Vastned Belgium.

Vastned Belgium heeft in december 2023 opnieuw haar **kredietfaciliteiten ter waarde van € 125,0 miljoen geherfinancierd**. De gemiddelde intrestvoet (inclusief bankmarges) blijft, als gevolg van deze herfinanciering, **onder de 4,0%**.

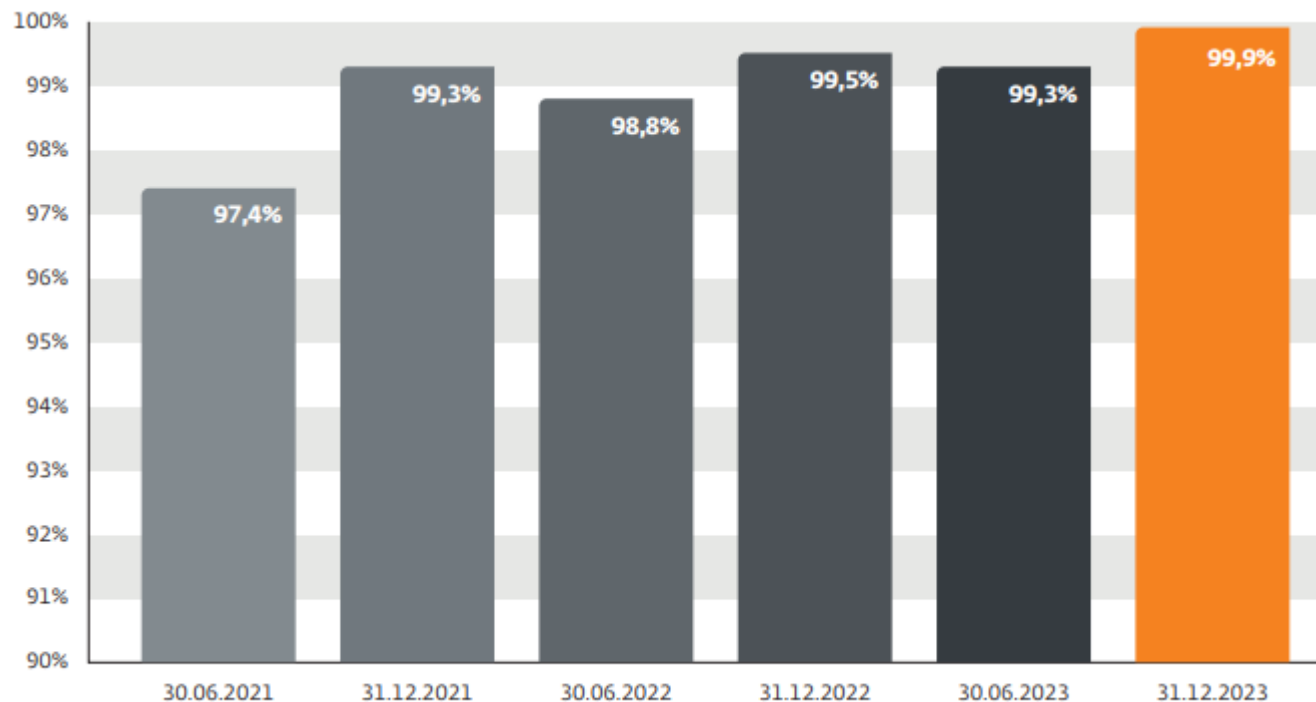
# Belangrijke gebeurtenissen in 2023



Gent – Voldersstraat – G-Star

- Realisatie van **27 verhuurtransacties** die circa **15,6%** van de totale **jaarlijkse huurinkomsten** vertegenwoordigen.
- Bijna volledig verhuurde vastgoedportefeuille met een **bezettingsgraad van 99,9%** op jaareinde.
- **Lage schuldgraad van 25,3%.**
- **Verkoop** van één **niet-strategisch** winkelpand in Bergen (Mons).
- **Spontane biedingen** voor winkelpand op de Brusselsesteenweg in Aalst en op 23 parkings gelegen in Namen. De biedingen werden **geaccepteerd** door Vastned Belgium.

# Evolutie bezettingsgraad



# Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

**Financiële resultaten per 31 december 2023**

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2024

Remuneratieverslag



Antwerpen – Meir – Etam

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(in duizenden EUR)	2023	2022	Wijziging
Huurinkomsten	18.570	17.422	1.148
Met verhuur verbonden kosten	-63	25	-88
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>18.507</b>	<b>17.467</b>	<b>1.040</b>
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	408	67	341
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>18.915</b>	<b>17.534</b>	<b>1.381</b>
Technische kosten	-381	-506	125
Commerciële kosten	-226	-213	-13
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-40	-51	11
Beheerskosten van het vastgoed	-998	-885	-113
Andere vastgoedkosten	-82	-69	-13
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-1.727</b>	<b>-1.724</b>	<b>-3</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>17.188</b>	<b>15.810</b>	<b>1.378</b>
Algemene kosten	-1.066	-1.139	73
Andere operationele opbrengsten en kosten	18	21	-3
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>16.140</b>	<b>14.692</b>	<b>1.448</b>

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening - vervolg

(in duizenden EUR)	2023	2022	Wijziging
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>16.140</b>	<b>14.692</b>	<b>1.448</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5	0	5
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.118	-2.035	917
Ander portefeuilleresultaat	87	93	-6
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>15.114</b>	<b>12.750</b>	<b>2.364</b>
Financiële opbrengsten	1	2	-1
Netto-interestkosten	-1.838	-1.575	-263
Andere financiële kosten	-4	-3	-1
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-1.890	3.403	-5.293
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-3.731</b>	<b>1.827</b>	<b>-5.558</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>11.383</b>	<b>14.577</b>	<b>-3.194</b>
Belastingen	-94	-86	-8
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>11.289</b>	<b>14.491</b>	<b>-3.202</b>

# Geconsolideerde balans

(in duizenden EUR)	31.12.2023	31.12.2022	Wijziging
<b>Vaste activa</b>	<b>310.143</b>	<b>315.199</b>	<b>-5.056</b>
Immateriële vaste activa	44	91	-47
Vastgoedbeleggingen	309.581	312.590	-3.009
Andere materiële vaste activa	488	471	17
Financiële vaste activa	28	2.045	-2.017
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	2	0
<b>Vlottende activa</b>	<b>5.758</b>	<b>3.043</b>	<b>2.715</b>
Activa bestemd voor verkoop	1.774	0	1774
Financiële vlottende activa	470	154	316
Handelsvorderingen	2.215	2.327	-112
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	472	0	472
Kas en kasequivalenten	429	163	266
Overlopende rekeningen	398	399	-1
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>315.901</b>	<b>318.242</b>	<b>-2.341</b>



# Geconsolideerde balans - vervolg

(in duizenden EUR)	31.12.2023	31.12.2022	Wijziging
<b>Eigen vermogen</b>	<b>231.894</b>	<b>232.032</b>	<b>-138</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>78.849</b>	<b>66.426</b>	<b>12.423</b>
Langlopende financiële schulden	78.190	66.030	12.160
Andere langlopende financiële verplichtingen	188	0	188
Andere langlopende verplichtingen	146	123	23
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	325	273	52
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>5.158</b>	<b>19.784</b>	<b>-14.626</b>
Voorzieningen	269	269	0
Kortlopende financiële schulden	191	15.184	-14.993
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	796	551	245
Andere kortlopende verplichtingen	580	564	16
Overlopende rekeningen	3.322	3.216	106
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>315.901</b>	<b>318.242</b>	<b>-2.341</b>

# Gegevens 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
EPRA NRV (€)	47,19	46,85
EPRA NTA (€)	45,66	45,29
EPRA NDV (€)	45,66	45,69
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	30,80	29,70
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-32,5%	-35,0%
EPRA resultaat per aandeel	2,81	2,59

# Financiële structuur

De financiële structuur op 31 december 2023 van Vastned Belgium wordt als volgt samengevat:

- ✓ Beperkte **schuldgraad** van **25,3%**.
- ✓ Ongebruikte **beschikbare kredietlijnen: € 32,2 miljoen**.
- ✓ **100% lange-termijnfinancieringen** met een gewogen gemiddelde looptijd van 4,0 jaar.
- ✓ **Gemiddelde rentevoet** van **2,22%** (inclusief bankmarges) voor 2023.

Vastned Belgium heeft in december 2023 opnieuw haar **kredietfaciliteiten ter waarde van € 125,0 miljoen geherfinancierd**.

De gemiddelde intrestvoet (inclusief bankmarges) blijft, als gevolg van deze herfinanciering, **onder de 4,0%**.

Naast de herfinanciering heeft Vastned Belgium ook Interest Rate Swaps contracten afgesloten voor **de indekking van de kredietfaciliteiten**. Op heden werd reeds **€ 65,0 miljoen** ingedeckt. Bij het afsluiten van deze contracten heeft Vastned Belgium kunnen gebruik maken van de rentedalingen op jaareinde.

# Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 31 december 2023

**Vastgoedmarkt**

Vooruitzichten voor 2024

Remuneratieverslag



Brussel – Elsensesteenweg – Mango

# Huurmarkt

- Verhuur van winkelruimte: 440.000 m<sup>2</sup>
  - ✓ 15% daling ten opzichte van vergelijkbare periode vorig jaar (520.000 m<sup>2</sup>).
  - ✓ Ondanks daling, wel 5% hoger dan gemiddelde over laatste tien (10) jaar.
  - ✓ 7% minder verhuurtransacties met een daling van 10% op de gemiddelde oppervlakte, waardoor voornamelijk **kleinere oppervlaktes opnieuw verhuurd worden**.
  - ✓ 896 verhuurtransacties in 2023.
- High streets: record van 132.000 m<sup>2</sup>
  - ✓ Vastned Belgium heeft nieuwe contracten afgesloten in de Schuttershofstraat & Groendalstraat te Antwerpen.
- Out-of-town: 253.000 m<sup>2</sup>
  - ✓ **-25% daling in verhuurde oppervlakte** ten opzichte van vergelijkbare periode vorig jaar.



Brussel – Elsensesteenweg – Carrefour

Bron: De markt informatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus – verschillende nummers januari 2023 – December 2023.

# Investeringsmarkt

- **Investeringsvolume** in winkelveastgoed kwam grotendeels tot stilstand door sterk veranderende markomstandigheden.
- De ECB bleef de **rente verder verhogen**, waardoor de financieringskosten voor investeerders stijgen.
- Dit zorgt voor **toename** in de **yield of kapitalisatievoet**.
- **Discrepantie** tussen prijs die kopers wens te betalen en de prijs verkopers wensen te ontvangen.



Brussel – Elsenesesteenweg - Zara

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

# Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 31 december 2023

Vastgoedmarkt

**Vooruitzichten voor 2024**

Remuneratieverslag



Antwerpen – Graanmarkt 13

# Vooruitzichten 2024

- 2024 wordt naar alle verwachting **het jaar van normalisering** maar zal op macro-economisch gebied zeer uitdagend blijven door geopolitieke spanningen
- Retailers zullen zich verder blijven concentreren op **omnichannel**.
- **Consumentenvertrouwen** kende lichte daling maar **stabiliseert**. Vastned Belgium zal ook in 2024 de nodige aandacht hebben voor mogelijke falingen van retailers.
- **Evoluties op de investeringsmarkt** worden van nabij opgevolgd. Momenteel bestaat er nog een discrepantie tussen markrendementen die de koper en verkopers vooropstellen.



Gent – Zonnestraat - Fox



# Agenda

Beschrijving van de portefeuille

Belangrijke gebeurtenissen in 2023

Financiële resultaten per 31 december 2023

Vastgoedmarkt

Vooruitzichten voor 2024

**Remuneratieverslag**



Antwerpen – Graanmarkt 13

# Remuneratieverslag

- **Geen benoemings- en remuneratiecomité** (verantwoordelijkheid van de voltallige raad van bestuur)
- **Bezoldigingsbeleid**
  - ✓ In overeenstemming met alle regelgevingen, in het bijzonder deze opgenomen in GVV-Wet van 12 mei 2014
  - ✓ Bezoldiging qua hoogte en structuur: voldoende voor het aantrekken van gekwalificeerde en deskundige personen
  - ✓ Vast en variabel inkomen: bevorderen belangen vennootschap op middellange en lange termijn
  - ✓ Rekening houden met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van bestuurders en leden van het Executive Committee
  - ✓ Remuneratie van bestuurders is bevoegdheid van algemene vergadering; remuneratie van het Executive Committee is de bevoegdheid van raad van bestuur
- **Basisvergoeding 2023**
  - ✓ Bestuurders
    - Vaste vergoeding van € 25.000 per jaar (€ 30.000 als voorzitter raad van bestuur)
    - Geen bijkomende vergoedingen voor lidmaatschap van het auditcomité
    - Bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen: onbezoldigd
  - ✓ Executive Committee
    - Vaste vergoeding: € 203,1 duizend voor de Operational Managing Director
    - Variabele vergoeding over boekjaar 2022, uitbetaald in 2023: Maximumbedrag van € 50.000; toegekend € 45.000
    - Variabele vergoeding toegekend voor boekjaar 2023: Maximumbedrag van € 50.000; toegekend € 50.000
    - Doelstellingen verbonden aan de variabele remuneratie voor boekjaar 2023:
      - Vennootschapsdoelstellingen: bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille (20%), EPRA resultaat (20%), Huurgroei (20%)
      - Individuele doelstellingen: managementvaardigheden (10%), financiering (10%); duurzaamheid (20%).

# Remuneratieverslag

- **Basisvergoeding 2024**
  - ✓ Bestuurders
    - Vaste vergoeding van € 25.000 per jaar (€ 30.000 als voorzitter raad van bestuur)
    - Geen bijkomende vergoedingen voor lidmaatschap van het auditcomité
    - Bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen: onbezoldigd
  - Executive Committee
    - Vaste vergoeding: slechts 1 bezoldigd lid
    - Variabele vergoeding over boekjaar 2024: Maximumbedrag van € 50.000
- **Duur en beëindigingsvoorwaarden**
  - ✓ Raad van bestuur: benoemd voor een periode van vier jaar; geen opzegvergoeding van kracht
  - ✓ Executive Committee:
    - Benoemd voor onbepaalde duur
    - Opzegvergoeding Operational Managing Director: de tegenwaarde van 12 maanden van de vaste vergoeding
    - Geen opzegvergoedingen van kracht in België voor de Strategic Managing Director.

# Agenda gewone algemene vergadering

1. Kennisname van het jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2023 (statutaire jaarrekening).  
*Aangezien het om een loutere kennisneming gaat, is geen voorstel van besluit opgenomen.*

# Agenda gewone algemene vergadering

2. Kennisname van het verslag van de commissaris over het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2023 (statutaire jaarrekening).

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

# Agenda gewone algemene vergadering

3. Kennisname van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2023, het jaarverslag van de raad van bestuur en het verslag van de commissaris over deze geconsolideerde jaarrekening.

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

# Agenda gewone algemene vergadering

4. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023, alsmede de bestemming van het resultaat.

Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering besluit om de statutaire jaarrekening met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 goed te keuren, met inbegrip van de daarin uitgedrukte bestemming van het resultaat.*

Voorstel tot besluit: *De algemene vergadering besluit om een brutodividend van € 2,30 per aandeel toe te kennen over boekjaar 2023.*

# Agenda gewone algemene vergadering

5. Goedkeuring van het remuneratieverslag over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.

*Voorstel tot besluit: De algemene vergadering besluit om het remuneratieverslag, onderdeel van de corporate governance verklaring, over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 goed te keuren.*



# Agenda gewone algemene vergadering

## 6. Kwijting aan de bestuurders

*Voorstel tot besluit: De algemene vergadering besluit om bij afzonderlijke stemming kwijting te verlenen aan de bestuurders van Vastned Belgium NV, die gedurende het boekjaar 2023 in functie waren, voor de uitoefening van hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.*

# Agenda gewone algemene vergadering

## 7. Kwijting aan de commissaris

*Voorstel tot besluit: De algemene vergadering besluit om kwijting te verlenen aan de commissaris van Vastned Belgium NV voor de uitoefening van zijn mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.*

# Agenda gewone algemene vergadering

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

## Vastned Belgium NV

Generaal Lemanstraat 74  
2600 Antwerpen  
+32 3 361 05 90  
[info@vastned.be](mailto:info@vastned.be)  
[www.vastned.be](http://www.vastned.be)