

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



**VASTNED BELGIUM**

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht  
Naamloze Vennootschap  
Generaal Lemanstraat 74  
2600 Berchem - Antwerpen

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

---

**Jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021**

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen van artikel 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de toestand van uw Vennootschap betreffende het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2021 en dat werd afgesloten op 31 december 2021. Ter herinnering verwijst de raad van bestuur tevens naar het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap per 30 juni 2021.

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

Middels het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen wordt aan de Vennootschap de mogelijkheid geboden om de enkelvoudige jaarrekening eveneens conform de '*International Financial Reporting Standards*' (IFRS), zoals uitgevaardigd door de '*International Accounting Standards Board*' (IASB) en aanvaard door de Europese Unie tot 31 december 2021, op te stellen. Vastned Belgium NV heeft geopteerd voor deze mogelijkheid.

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

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

### a. Waardering vastgoedbeleggingen

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

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

### b. Belangrijke ontwikkelingen in 2021<sup>1</sup>

#### COVID-19

In 2021 bleef de COVID-19 pandemie ons dagelijks leven beïnvloeden waardoor onze activiteit nog niet zijn gewone gang hernam. Doorheen het jaar werden de maatregelen, afhankelijk van het aantal besmettingen, al dan niet versoepeld of verstrengd.

In de eerste helft van 2021 heeft de overheid een 'partiële lockdown' opgelegd voor de periode van 27 maart 2021 tot en met 25 april 2021 en kon de horeca, die reeds gesloten was sinds 18 oktober 2020, pas volledig heropenen op 9 juni 2021. Overheen de zomer werden er steeds meer versoepelingen doorgevoerd met op 1 oktober 2021, in Vlaanderen, de afschaffing van de mondkemperplicht tijdens het winkelen en in de horeca.

Deze versoepelingen waren van korte duur aangezien nieuwe virusvarianten hun intrede deden. Hierop nam de overheid, afhankelijk van de besmettingen op dat moment, verschillende maatregelen. Zo werd op 17 november 2021 opnieuw een algemene mondkemperplicht ingevoerd tijdens het winkelen en werden de maatregelen nog verder verstrengd op 22 december 2021. Vanaf dat moment kon winkelen slechts met 2 personen (met uitzondering van minderjarigen uit het eigen gezin) en was er slechts 1 bezoeker per 10m<sup>2</sup> toegelaten. Voor winkels met een oppervlakte van meer dan 400m<sup>2</sup> dient de winkelier te voorzien in een gepaste toegangscontrole. Vanaf 18 februari 2022 gelden er, met de uitzondering van de mondkemperplicht, niet langer beperkingen tijdens het winkelen.

Ondanks de sterke stijging van het aantal COVID-19 besmettingen is er geen sprake van een sluiting van niet-essentiële winkels of horeca-units. De sluiting van niet-essentiële winkels en horeca-units in Nederland, van 19 december 2021 tot 26 januari 2022, zorgde echter wel voor een verhoogd aantal shoppers in de Belgische binnensteden.

De COVID-19 pandemie heeft in boekjaar 2021 een geringe impact gehad op de huurinkomsten van Vastned Belgium. De Vennootschap heeft geen huurkijtscheldingen toegekend voor de periode van 'partiële lockdown' en ten aanzien van de horeca-units werd een overeenkomst gesloten met alle huurders over de volledige periode van sluiting. De getroffen regeling kwam neer op een kijtschelding van ongeveer 50% van de huurgelden voor de getroffen periode, hetgeen overeenkomt met een impact van € 0,2 miljoen op de geïnde huurgelden.

De Vennootschap slaagde erin om 98,4% van de huurinkomsten te innen<sup>2</sup> 1 in boekjaar 2021 dankzij een verhoogde focus van het management en de nauwe contacten met de huurders.

<sup>1</sup> De bespreking van de belangrijkste ontwikkelingen in 2021 is gebaseerd op de geconsolideerde cijfers van de Vennootschap.

## Gebeurtenissen 2021

### Investeringsen

Wat betreft nieuwe investeringen ligt de focus van Vastned Belgium op multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.

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.

Het assetmanagementteam van Vastned Belgium staat in nauw contact met makelaars en lokale eigenaars zodat interessante investeringsdossiers direct opgepakt kunnen worden. Vastned Belgium is in 2021 actief op zoek gegaan naar interessante investeringsdossiers, maar deze hebben zich niet geconcretiseerd in investeringen die meerwaarde konden creëren binnen de vastgoedportefeuille. Ook in 2022 zal de Vennootschap actief op zoek blijven gaan naar interessante investeringsopportuniteiten.

In 2021 heeft Vastned Belgium € 0,1 miljoen geïnvesteerd in de ontwikkeling van residentiële units boven bestaande winkelpanden.

### Desinvesteringen

In de loop van 2021 werden drie (3) winkelpanden gedesinvesteerd. Het betreft drie (3) niet-strategische winkelpanden binnen de portefeuille van Vastned Belgium. Voor één (1) pand werd de verkoopovereenkomst reeds in 2019 afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.

De eerste verkoop betreft een solitaire baanwinkel gelegen in Boechout. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 2,1 miljoen, waarop Vastned Belgium een meerwaarde van € 0,2 miljoen heeft gerealiseerd. Deze solitaire baanwinkel heeft een totale winkeloppervlakte van 1.230 m<sup>2</sup> en betreft één (1) verhuurbare unit.

De tweede verkoop betreft een baanwinkel in Grivegnée, naar aanleiding van een spontane bieding van een privéinvesteerder. Het pand is gelegen op een retailpark met vijf (5) winkels, waarvan Vastned Belgium slechts één (1) pand in eigendom had. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 2,0 miljoen, waarop Vastned Belgium een meerwaarde van € 0,2 miljoen heeft gerealiseerd. Deze baanwinkel heeft een totale winkeloppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> en betreft één (1) verhuurbare unit.

De derde verkoop betreft een baanwinkel in Leopoldsburg. Voor deze baanwinkel werd in 2019 een verkoopovereenkomst afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de nodige vergunningen. Deze vergunningen werden in 2021 ontvangen. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 2,2 miljoen, waarop Vastned Belgium een beperkte minderwaarde heeft gerealiseerd. Deze baanwinkel heeft een totale winkeloppervlakte van 1.850 m<sup>2</sup> en betreft één (1) verhuurbare unit.

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.

### Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2021 bestaat het merendeel van de portefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en uit kwalitatieve retailparken en baanwinkels.

---

<sup>2</sup> Berekening op 31 december 2021 en inclusief verstrekte huurkijtscheldingen.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 314,5 miljoen op 31 december 2021, hetgeen een afname is van de reële waarde met € -15,9 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 330,4 miljoen per 31 december 2020).

Deze daling wordt als volgt gedetailleerd (€ miljoen):

<b>Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2020</b>	<b>330,4</b>
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1,9
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11,6
Desinvesteringen van niet-strategische retaillocaties	-5,8
Afwaardering IFRS 16 gebruiksrechten	-0,5
Investerings in de bestaande portefeuille	0,1
<b>Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2021</b>	<b>330,4</b>

Deze daling ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk het gevolg van een daling in de reële waarde van bestaande vastgoedbeleggingen (€ -9,7 miljoen netto). Deze daling is het gevolg van enerzijds een daling in de geschatte markthuren voor alle toekomstige periodes en anderzijds een aanpassing van de rendementen voor een aantal panden. Daarnaast werden drie (3) niet-strategische retaillocaties verkocht, hetgeen resulteerde in een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met € -5,8 miljoen.

### Verhuringen

Vastned Belgium heeft 35 huurovereenkomsten afgesloten in 2021 die een totaal huurvolume van € 3,9 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 21,3% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium. De verhoogde verhuuractiviteit en de sterke toename van de bezettingsgraad in 2021 tonen de goede kwaliteit van de bestaande vastgoedportefeuille in de populaire winkelstraten van de grote steden en de bestaande retailparken en baanwinkels.

In de bestaande economische omgeving, die sterk geïmpacteerd werd door de COVID-19 pandemie, is het afsluiten van deze 35 huurovereenkomsten het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

Er zijn 33 huurovereenkomsten ingegaan in 2021. De overige 2 huurcontracten zullen van start gaan in de loop van 2022 en 2023. De door Vastned Belgium onderhandelde huurprijzen liggen in lijn met de door schatters bepaalde markthuyprijzen.

### *Nieuwe verhuringen*

In 2021 werden 18 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe huurders voor een totaal huurvolume van € 1,6 miljoen op jaarbasis. De voornaamste nieuwe huurders van 2021 waren Kruidvat, Coolblue, Sleepworld, Lab9 en Buitenhof. Deze nieuwe huurders zorgen eveneens voor een daling van het aandeel fashion in de portefeuille van Vastned Belgium.

### *Huurhernieuwingen en heronderhandelingen met bestaande huurders*

In 2021 werden 11 verhuurtransacties afgesloten met bestaande huurders voor een totaal huurvolume van € 2,0 miljoen op jaarbasis.

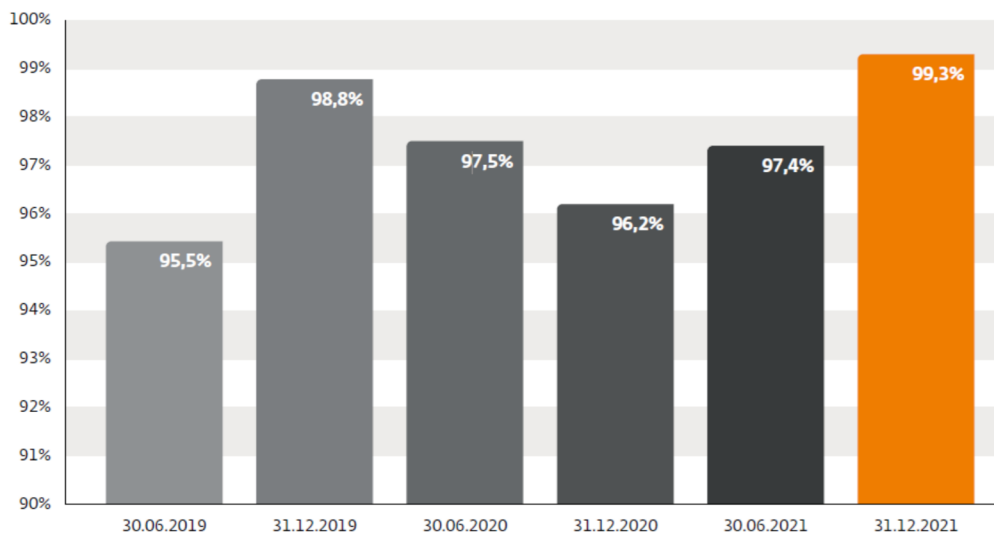
### *Tijdelijke verhuringen*

In 2021 werden er eveneens 6 pop-up overeenkomsten afgesloten voor een totaal huurvolume van € 0,3 miljoen op jaarbasis.

### *Bezettingsgraad*

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 99,3% op 31 december 2021 en is met 3,1% gestegen ten opzichte van 31 december 2020 (96,2%). In de huidige retailmarkt is de toename van de bezettingsgraad het

resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling en de goede kwaliteit van de bestaande vastgoedportefeuille.



Bezettingsgraad (exclusief panden in renovatie)	31.12.2021	31.12.2020
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	99,3%	96,2%

### Resultaten<sup>3</sup>

De huurinkomsten van Vastned Belgium bedragen € 16,7 miljoen voor 2021 en zijn in lijn met vorig boekjaar (€ 16,7 miljoen). De stabiele huurinkomsten zijn het resultaat van verschillende effecten die elkaar hebben geneutraliseerd doorheen het jaar. Enerzijds dalen de huurinkomsten door de verkoop van niet-strategische winkelpanden en door de (her)verhuur aan lagere huurvoorwaarden. Anderzijds stijgen de huurinkomsten door het in beperktere mate toekennen van COVID-19 huurkijtscheldingen en de indexatie van de huurprijzen.

Door de verkoop van niet-strategische winkelpanden daalden de huurinkomsten in 2021 met € -0,7 miljoen. Deze daling heeft voor € -0,5 miljoen betrekking op een niet-strategisch retailpark in Schaarbeek en een solitaire baanwinkel in Balen (beide verkocht eind december 2020), en voor € -0,2 miljoen op de verkoop van drie (3) niet-strategische retailpanden (Boechout, Grivegnée en Leopoldsburg) in 2021.

De (her)verhuur aan lagere huurvoorwaarden resulteerde in een daling in de huurinkomsten ter waarde van € -1,0 miljoen. Deze daling heeft voor € -0,6 miljoen betrekking op de hernieuwing van handelshuurovereenkomsten in 2020 en voor € -0,4 miljoen op het afsluiten van huurovereenkomsten met nieuwe huurders aan lagere huurvoorwaarden.

Huurkijtscheldingen werden in 2021 in zeer beperkte mate toegekend, waardoor de huurinkomsten stijgen met € 1,4 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Tot slot werden er éénmalige vergoedingen ontvangen ter waarde van € 0,1 miljoen als gevolg van de vroegtijdige verbreking van huurovereenkomsten en stegen de huurinkomsten met € 0,2 miljoen door de indexatie van de huurovereenkomsten.

De met verhuur verbonden kosten bedragen € -0,3 miljoen (opbrengst) en hebben betrekking op de terugname van de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande huurvorderingen per 31 december 2020. Deze voorziening werd, in 2021, teruggenomen op het moment dat de huurkijtscheldingen voor de tweede lockdown definitief werden toegekend (op dat moment verwerkt onder de huurinkomsten). In december 2020

<sup>3</sup> Tussen haakjes vergelijkbare cijfers voor boekjaar 2020.

werd een voorziening (kost van € 0,5 miljoen) aangelegd voor openstaande vorderingen als gevolg van de tweede sluiting van niet-essentiële winkels (november 2020).

In de loop van het boekjaar 2021 heeft Vastned Belgium een éénmalige opbrengst ter waarde van 0,1 miljoen verwerkt onder de lijn andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven. Deze opbrengst heeft betrekking op gelden die Vastned Belgium heeft ontvangen bij de afsluiting van faillissementen. De faillissementen zelf dateren van vóór 2021.

De vastgoedkosten bedragen € 1,7 miljoen (€ 1,9 miljoen) en zijn gedaald met € -0,2 miljoen. Deze daling is het gevolg van een daling in de technische kosten met € -0,3 miljoen, deels gecompenseerd door een stijging van de commerciële kosten met € 0,1 miljoen als gevolg van de verhoogde verhuuractiviteit.

De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten bedragen € 0,9 miljoen (€ 0,5 miljoen) en zijn gestegen met € 0,4 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Op het einde van 2020 werd een éénmalige opbrengst (€ 0,7 miljoen) verwerkt met betrekking tot de beslissing tot teruggave van teveel betaalde beurstaks. Indien we abstractie maken van deze éénmalige opbrengst, dan dalen de algemene kosten met € -0,3 miljoen, een gevolg van de focus van het management op de overige algemene kosten.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt € 0,4 miljoen en heeft betrekking op de meerwaarde die gerealiseerd werd op de desinvestering van de baanwinkels gelegen in Boechout, Grivegnée en Leopoldsburg. Op het einde van vorig boekjaar werden een niet-strategisch retailpark in Schaarbeek en een solitaire baanwinkel in Balen verkocht (meerwaarde van € 1,5 miljoen).

De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Belgium is in 2021 gedaald met 3,0% 4 ten opzichte van vorig boekjaar. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn negatief ten belope van € -10,2 miljoen (€ -22,4 miljoen) en bestaan enerzijds uit een afwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille ter waarde van € -9,7 miljoen en anderzijds uit een afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € -0,5 miljoen. De daling in de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille is een gevolg van een daling van de geschatte markthuren en een stijging van de kapitalisatievoet voor een aantal panden.

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt € -1,6 miljoen voor boekjaar 2021 (€ -1,7 miljoen) en is licht gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, een gevolg van de lagere kredietopname in 2021. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,75% inclusief bankmarges voor 2021 (1,69%).

De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten bevatten een verdere afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cashflow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. Deze daling bedraagt € 0,8 miljoen (€ 0,3 miljoen).

Het nettoresultaat van Vastned Belgium voor boekjaar 2021 bedraagt € 4,1 miljoen (€ -8,5 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- Het EPRA resultaat van € 13,0 miljoen (€ 12,4 miljoen) of een stijging met € 0,6 miljoen die voornamelijk het gevolg is van:
  - Een wijziging in de voorziening voor dubieuze debiteuren (€ 0,7 miljoen ten gevolge van de tegemoetkomingen voor de lockdown);
  - Een stijging van de nettohuurinkomsten met € 1,4 miljoen door het in beperktere mate toekennen van huurkijtschelingen in 2021;
  - Een daling van € -1,0 miljoen in de nettohuurinkomsten door het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten aan lagere huurvoorwaarden;
  - Een daling van € -0,7 miljoen in de nettohuurinkomsten vanwege de verkoop van niet-strategische winkelpanden;
  - Éénmalige vergoedingen ter waarde van € 0,1 miljoen en indexaties van huurcontracten ter waarde van € 0,2 miljoen;
  - Een daling van € -0,2 miljoen in de vastgoedkosten;
  - Een stijging van € 0,4 miljoen in de algemene kosten;
  - Een daling van € -0,1 miljoen in de financiële kosten door een lagere kredietopname;

- Het resultaat op de portefeuille (incl. resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen) van € -9,7 miljoen (€ -21,2 miljoen); en
- De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen voor een bedrag van € 0,8 miljoen (€ 0,3 miljoen).

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,56 voor 2021 ten opzichte van € 2,44 op het einde van vorig boekjaar.

**c. Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap per 31 december 2021 bedraagt € 97.213.233,32.**

Het maatschappelijk kapitaal onderging tijdens het boekjaar 2021 geen wijzigingen.

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

### De geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2021 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 bedraagt € 17,2 miljoen. Daarnaast bedragen de vastgoedkosten € -1,7 miljoen en de algemene kosten € -0,9 miljoen. Hierdoor wordt in het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gerealiseerd van € 14,6 miljoen.
- Het portefeuilleresultaat (bestaande uit de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en andere portefeuilleresultaat) bedraagt € -9,7 miljoen.
- De netto interestkosten (exclusief de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten) bedragen € -1,6 miljoen en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten bedragen € 0,8 miljoen.
- Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt € 4,1 miljoen.

### De enkelvoudige jaarrekening

De raad van bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2021 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 bedraagt € 17,2 miljoen. Daarnaast bedragen de vastgoedkosten € -1,7 miljoen en de algemene kosten € -0,9 miljoen. Hierdoor wordt in het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gerealiseerd van € 14,6 miljoen.
- Het portefeuilleresultaat (bestaande uit de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en andere portefeuilleresultaat) bedraagt € -9,7 miljoen.
- De netto interestkosten (exclusief de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten) bedragen € -1,6 miljoen en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten bedragen € 0,8 miljoen.
- De variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (deelneming in EuroInvest Retail Properties NV) bedragen € -0,1 miljoen.
- Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt € 4,1 miljoen.

**e. Vooruitzichten voor 2022**

De COVID-19 pandemie is na bijna twee (2) jaar nog steeds niet voorbij, al beginnen virologen stilaan te spreken over het einde ervan.

Op de verhuurmarkt van winkelvastgoed werd gedurende 2021 een stijgend aantal transacties genoteerd en verwacht wordt dat deze trend zich gedurende 2022 doorzet. Ook e-commerce retailers hebben het belang van fysieke winkels ingezien. De verhueringen aan Coolblue en My Jewellery zijn hiervan een goed voorbeeld. Deze trend zal zich in 2022 verderzetten.

#### **f. Relevante inlichtingen openbare overnamebieding**

De raad van bestuur wenst te vermelden dat alle elementen vereist conform artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, vermeld zijn in de jaarbrochure 2021 van de Vennootschap voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

#### **g. Melding van 30 % participaties**

Op 28 juni 2021 werd de vennootschap Compagnie Financière du Benelux (Belgique) NV ontbonden, onmiddellijk gevolgd door een sluiting van de vereffening overeenkomstig artikel 2:80 Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De aandelen Vastned Belgium, zoals die werden aangehouden door Compagnie Financière du Benelux (Belgique) NV, werden op dat moment overgedragen aan de enige aandeelhouder Vastned Retail N.V.

Bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingewet hadden Vastned Retail N.V. en Compagnie Financière du Benelux (Belgique) NV op 1 april 2007 meegedeeld aan FSMA dat zij in onderling overleg handelden. Deze mededeling was in boekjaar 2021 geldig tot en met 28 juni 2021, het moment van de vereffening van Compagnie Financière du Benelux (Belgique) NV.

## **2. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT**

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om het resultaat van het boekjaar 2021 van Vastned Belgium NV als volgt te bestemmen:

(€ duizenden)	2021
<b>Nettoresultaat</b>	<b>4.092</b>
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	
• Boekjaar	10.094
• Realisatie vastgoed	-362
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-828
<b>Te bestemmen resultaat van het boekjaar</b>	<b>12.996</b>
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-1.823
<b>Vergoeding van het kapitaal</b>	<b>11.173</b>

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 27 april 2022 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 2,20 per aandeel uit te keren.

Hierbij is rekening gehouden met de minimaal vereiste uitkering voorzien door de GVV-regelgeving, wat ook in lijn ligt met het uitkeringspercentage gehanteerd door andere GVV's. Dit voorstel komt, op basis van de slotkoers van € 28,80 op 31 december 2021, overeen met een brutodividendrendement van 7,6%.

Dit brutodividend komt neer op een nettodividend per aandeel van € 1,54 na aftrek van 30% roerende voorheffing.



Rekening houdend met 5.078.525 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van boekjaar 2021 betekent dit een uit te keren dividend van € 11.172.755.

Het dividend is betaalbaar vanaf 12 mei 2022. Voor wat de gedematerialiseerde aandelen betreft, kan dit met dividendbewijs nummer 22.

### **3. INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR**

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van het boekjaar op 31 december 2021.

### **4. ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN – BIJKANTOREN**

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

### **5. BIJKANTOREN**

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

### **6. CORPORATE GOVERNANCE**

#### ***a. Algemeen***

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

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

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

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

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

De raad van bestuur onderschrijft de geest en de principes van de Code 2020, maar gelooft dat een aantal afwijkingen gerechtvaardigd zijn volgens van de aard, omvang en complexiteit van de Vennootschap en haar activiteiten. In het geval van een afwijking past de Vennootschap het 'pas-toe-of-leg-uit' principe ('*comply or explain*') toe. Volgens het 'pas-toe-of-leg-uit' principe is het toegestaan om rekening te houden met de omvang

en de eigen kenmerken van de Vennootschap. We verwijzen naar het hoofdstuk 'pas-toe-of-leg-uit' voor de afwijkingen ten opzichte van de Corporate Governance Code 2020.

## b. Bestuursorganen

### Raad van bestuur

Naam	Adres	Functie	Termijn	Functie	Aanwezigheid
Lieven Cuvelier	Generaal Lemanstraat 74 2600 Antwerpen België	Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	April 2022	Bestuurder van vennootschappen	10/10
Anka Reijnen	Mercuriusplein 11 2132 HA Hoofddorp Nederland	Onafhankelijk bestuurder	April 2022	Bestuurder van vennootschappen	10/10
Ludo Ruysen	Generaal Lemanstraat 74 2600 Antwerpen België	Onafhankelijk bestuurder	April 2022	Bestuurder van vennootschappen	10/10
Reinier Walta	Mercuriusplein 11 2132 HA Hoofddorp Nederland	Bestuurder en effectieve leider (in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet)	April 2025	Chief Executive Officer Vastned Retail N.V.	10/10
Peggy Deraedt	Mercuriusplein 11 2132 HA Hoofddorp Nederland	Bestuurder	April 2025	Director Legal Vastned Retail N.V.	10/10

Op 31 december 2021 bestaat de raad van bestuur uit vijf (5) leden, waarvan drie (3) onafhankelijke bestuurders die alle drie (3) voldoen aan de voorwaarden van artikel 7:78 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.

De raad van bestuur heeft in 2021 tienmaal (10) vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2021 zijn:

- ✓ bespreking van de impact van de COVID-19 pandemie op de Vennootschap en haar resultaten;
- ✓ goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers;
- ✓ goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen;
- ✓ goedkeuring van de budgetten 2021 en het businessplan 2022;
- ✓ implementatie van het monistische bestuursmodel van Wet Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- ✓ bespreking en goedkeuring van het risicobeleid van de Vennootschap; en
- ✓ bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.) en mogelijke strategische allianties.

De meerderheidsaandeelhouder, Vastned Retail N.V., werd in boekjaar 2021 vertegenwoordigd door Reinier Walta en Peggy Deraedt.

Van de bestuurders is Reinier Walta eveneens effectieve leider van de Vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet. Vanuit het Executive Committee zijn Rudi Taelmans en 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 70 jaar oud worden. Slechts omwille van specifieke redenen kan daar in het belang van de Vennootschap van afgeweken worden.

Sinds de wet van 28 juli 2011, geïmplementeerd in artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn er in België quota ingevoerd teneinde te garanderen dat in genoteerde vennootschappen en organisaties van openbaar belang ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur van het andere geslacht is dan de overige leden. Hierdoor dient Vastned Belgium ervoor te zorgen dat minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk of mannelijk is. Voor vennootschappen met een free float kleiner dan 50% geldt deze wet vanaf de eerste dag van het achtste boekjaar dat aanvangt na de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad, zijnde 1 januari 2019. Vastned Belgium heeft sinds 2016 twee (2) vrouwelijke bestuurders in haar raad van bestuur en voldoet bijgevolg aan de vereisten.

## Auditcomité

Het auditcomité bestond in 2021 uit drie onafhankelijke bestuurders:

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

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2021 aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 7:78 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 2021 viermaal (4) vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover het auditcomité heeft vergaderd en beslist in 2021 zijn:

- ✓ bespreking van de impact van de COVID-19 pandemie op de Vennootschap en haar resultaten;
- ✓ bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers;
- ✓ analyse van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen;
- ✓ bespreking van de budgetten;
- ✓ de monitoring van de wettelijke controle van de (geconsolideerde) jaarrekening en de analyse van de aanbevelingen van de commissaris; 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

De raad van bestuur van de Vennootschap besloot op 15 maart 2021 om het directiecomité, waaraan de raad van bestuur een aantal bestuursbevoegdheden had overgedragen conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen, af te schaffen onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de nieuwe tekst van de statuten. Ze besloot ook om, onder diezelfde opschortende voorwaarde, een einde te stellen aan het mandaat van de leden van het directiecomité, met name:

1. Reinier Walta
2. Rudi Taelmans
3. Sven Bosman

De nieuwe tekst van de statuten werd goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van 28 april 2021, zoals gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 7 mei 2021 (publicatie nummer 21328904).

Sinds deze statutenwijziging heeft de Vennootschap niet langer een dualistisch, maar een monistisch bestuursmodel. Het is in dat kader dat de raad van bestuur tot de afschaffing van het directiecomité en tot de beëindiging van het mandaat van de leden van het directiecomité heeft beslist.

Op 15 maart 2021 heeft de raad van bestuur eveneens besloten om een collegiaal handelend managementcomité op te richten, dat de naam "Executive Committee" zal dragen (het "Executive Committee"), onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van de nieuwe tekst van de statuten.

Het Executive Committee zal bestaan 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 WVV.

Het Executive Committee is op 31 december 2021 als volgt samengesteld:

- ✓ Reinier Walta, strategische Chief Executive Officer, strategische Chief Financial Officer, voorzitter van het Executive Committee.
- ✓ Rudi Taelmans, operationele Chief Executive Officer
- ✓ Sven Bosman, Financial Director

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

## Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

- ✓ beoordeeld hoe de raad van bestuur functioneert en geleid wordt;
- ✓ nagegaan of belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- ✓ de daadwerkelijke bijdrage en betrokkenheid van elke bestuurder bij de besprekingen en de besluitvorming beoordeeld;
- ✓ de samenstelling van de raad van bestuur beoordeeld in het licht van de gewenste samenstelling van de raad;

- ✓ de werking en de samenstelling van het auditcomité besproken; en
- ✓ de samenwerking en communicatie met het Executive Committee geëvalueerd.

Indien voormelde evaluatieprocedures bepaalde zwakheden aan het licht brengen zal de raad van bestuur hiervoor de gepaste oplossingen aanbieden. Dit kan leiden tot aanpassingen aan de samenstelling of de werking van de raad van bestuur of het auditcomité. In oktober 2020 heeft de raad van bestuur zijn omvang, samenstelling, werking en doeltreffendheid, alsook die van het auditcomité geëvalueerd.

## 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.

Op 3 mei 2021 heeft Reinier Walta te kennen gegeven dat hij een mogelijk belangenconflict van vermogensrechtelijke aard had met betrekking tot de voorgenomen beslissing tot goedkeuring van de managementovereenkomst tussen de Vennootschap en de heer Walta met betrekking tot zijn functie als strategische CEO en strategische CFO van de Vennootschap. De beslissing van de raad van bestuur, zoals opgenomen in de notulen, wordt hieronder overgenomen.

*De partijen wensen de bestaande overeenkomsten louter te officialiseren. Hierbij wordt de overeenkomst eveneens in lijn gebracht met de overeenkomsten van de andere leden van het Executive Committee, die de gebruikelijke bepalingen van dit type overeenkomst bevatten. De functie van Reinier Walta als strategische CEO en strategische CFO blijft onbezoldigd bij Vastned Belgium. Echter zal de*

*contractuele, buitencontractuele of andere aansprakelijkheid als lid van het Executive Committee ten aanzien van Vastned Belgium in verband met de uitoefening van zijn functie, in voorkomend geval samen met de aansprakelijkheid van de andere leden van het Executive Committee ten aanzien van Vastned Belgium, beperkt worden tot € 12.000.000. Deze (beperkte) aansprakelijkheid is analoog aan de aansprakelijkheid die Reinier Walta zou hebben indien de Vennootschap voor een duale bestuursstructuur had gekozen, met een raad van toezicht en een directieraad, en de heer Walta lid was van de directieraad.*

#### Tegenstrijdig belang in hoofde van een grootaandeelhouder

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

In boekjaar 2021 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen

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

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

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

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

- ✓ de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en € 2.500.000.
- ✓ de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar perimetrovennootschappen, in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, §1 bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002
- ✓ de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door de in artikel 37, §1, bedoelde personen
- ✓ de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar perimetrovennootschappen, 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.

### c. Remuneratieverslag

#### Benoemings- en remuneratiecomité

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

#### Remuneratiebeleid

Het remuneratiebeleid van de Vennootschap is opgesteld in overeenstemming met artikel 7:89/1 van het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Belgische Corporate Governance Code 2020. Het remuneratiebeleid van de Vennootschap beschrijft de vergoedingsprincipes met betrekking tot de leden van de raad van bestuur en het Executive Committee. Het remuneratiebeleid werd goedgekeurd op de algemene vergadering van 28 april 2021.

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. In de loop van 2021 heeft de raad van bestuur volgende aanpassingen doorgevoerd:

- ✓ Extra toelichting over de variabele vergoeding op korte termijn voor de leden van het Executive Committee, zoals beschreven in hoofdstuk 4 '*Leden van het Executive Committee*' van het remuneratiebeleid; en
- ✓ Toevoeging van hoofdstuk 5 '*Toelichting bij het in rekening brengen van de loon- en arbeidsvoorwaarden van de werknemers van de Vennootschap bij de vaststelling van het remuneratiebeleid*' in het remuneratiebeleid.

De raad van bestuur is van oordeel dat dit materiële wijzigingen zijn aan het remuneratiebeleid en zal het herziene remuneratiebeleid ter goedkeuring voorleggen aan de algemene vergadering van 27 april 2022. In afwachting van de goedkeuring van het aangepaste remuneratiebeleid werd de remuneratie van de raad van bestuur en het Executive Committee toegekend op basis van de principes die vorig boekjaar van toepassing waren. 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 bijzonder deze opgenomen in de GVV-wetgeving;
- ✓ De totale bezoldiging is qua bedrag en structuur van dien aard dat gekwalificeerde en deskundige personen kunnen worden aangetrokken en behouden;
- ✓ De principes op basis waarvan remuneratie wordt toegekend, zijn helder en transparant, en voldoen aan de meest recente nationale en internationale corporate governance inzichten;
- ✓ De vaste en eventueel variabele componenten zijn in lijn met de strategie van de Vennootschap, die gericht is op het stimuleren van voorspelbare en stabiele resultaten op lange termijn;
- ✓ De remuneratie is in overeenstemming met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van de bestuurders, directieleden en werknemers.

De remuneratie van bestuurders wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering, terwijl de remuneratie van de 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 2021

### Bestuurders

De remuneratie van de bestuurders, die niet de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen, bestaat enkel uit een vaste bestuurdersvergoeding. Deze vaste bestuurdersvergoeding bedraagt € 20.000 per jaar als gewoon lid van de raad van bestuur en € 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur. Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité. In boekjaar 2021 werd bijgevolg een vergoeding van € 65.000 toegekend aan de raad van bestuur.

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

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

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

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

### Leden van het Executive Committee

Op 31 december 2021 bestaat het Executive Committee uit drie (3) 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 de strategische CEO en strategische CFO uitgeoefend door een vertegenwoordiger van de meerderheidsaandeelhouder, Vastned Retail N.V. in Nederland. De strategische CEO en strategische CFO zijn bezoldigd bij Vastned Retail N.V. in Nederland, waarbij hun functie van strategische CEO en strategische CFO bij Vastned Belgium worden beschouwd als een onderdeel van het globaal takenpakket. Bijgevolg zijn de functies van de strategische CEO en de strategische CFO bij Vastned Belgium onbezoldigd in België.

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

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

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

De bezoldiging van de operationele CEO en de Financial Director wordt hieronder samengevat als Executive Committee. De bedragen in onderstaande tabel worden weergegeven in duizenden euro.

De bezoldigde leden van het Executive Committee komen voor het boekjaar 2021 in aanmerking voor een jaarlijkse variabele vergoeding van gezamenlijk maximaal € 70.000. 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 overeenkomsten van de leden van het Executive Committee.

De toekenningscriteria worden in het begin van elk boekjaar gedefinieerd door de raad van bestuur. De variabele vergoeding bestaat voor 60% uit firmadoelstellingen en voor 40% uit individuele doelstellingen. De firmadoelstellingen voor de bezoldigde leden van het Executive Committee zijn analoog aan deze van de werknemers en worden als volgt samengevat:

- ✓ Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille (weging 20%);
- ✓ EPRA resultaat (weging 20%); en
- ✓ Inningsgraad van de huurfacturen (weging 20%).

Naast de kwantitatieve firmadoelstellingen 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 bezoldigde leden van het Executive Committee.

Voor de operationele CEO hadden de individuele doelstellingen voor boekjaar 2021 betrekking op:

- ✓ Managementvaardigheden (weging 30%) met betrekking tot de communicatie naar het personeel, raad van bestuur, auditcomité en binnen het Executive Committee.
- ✓ Investeringsdossiers en desinvesteringsdossiers (weging 10%).

Voor de Financial Director hadden de individuele doelstellingen voor boekjaar 2021 betrekking op:

- ✓ Managementvaardigheden (weging 10%) met betrekking tot de communicatie naar het personeel, raad van bestuur, auditcomité en binnen het Executive Committee.
- ✓ Risicobeleid en het uitvoeren van IT-projecten (weging 30%).

Op basis van de in 2021 gerealiseerde doelstellingen wordt een variabele vergoeding toegekend van in totaal € 60.000. Deze bonus werd in de loop van boekjaar 2022 uitbetaald. Er is geen terugvorderingsrecht op deze variabele remuneratie voorzien.

In boekjaar 2020 werd een bonus van € 10.000 toegekend, uitbetaald in 2021, aan de leden van het Executive Committee. Er is geen terugvorderingsrecht op deze variabele remuneratie voorzien.

De toekenningscriteria voor boekjaar 2020 bestonden voor 60% uit firmadoelstellingen en voor 40% uit individuele doelstellingen. De firmadoelstellingen voor de bezoldigde leden van het Executive Committee zijn analoog aan deze van de werknemers en worden als volgt samengevat:

- ✓ Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille (weging 20%);
- ✓ Net operating income (weging 20%); en
- ✓ Uitkeerbaar resultaat per aandeel (weging 20%).

Voor de individuele doelstellingen werden geen specifieke criteria vooropgesteld. De raad van bestuur heeft echter een discretionaire vergoeding van € 10.000 toegekend voor de inzet van de leden van het Executive Committee bij de COVID-19 onderhandelingen. Dankzij het harde werk van het Executive Committee werden er overeenkomsten gesloten met alle huurders en was er slecht één (1) juridische procedure. De werknemers van Vastned Belgium hebben een gelijkaardige bonus ontvangen voor hun inspanningen tijdens de COVID-19 pandemie. Hierdoor was er een gelijke behandeling van de werknemers en de leden van het Executive Committee.

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 2021 is geen bijkomende bonus toegekend.

	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioen <sup>4</sup>	Overige <sup>5</sup>	Totaal
<b>Executive Committee</b>	<b>373,3</b>	<b>60,0</b>	<b>54,3</b>	<b>12,3</b>	<b>499,9</b>

De totale vergoeding voor de leden van het Executive Committee bedraagt € 499.900 en bestaat voor 88,0% uit vaste vergoedingen en 12,0% 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.

## Evolutie van de remuneratie

De evolutie van de remuneratie wordt als volgt samengevat:

(€ duizenden)	2021	2020	2019	2018	2017
Bestuurders	65,0	65,0	65,0	65,0	69,5
Executive Committee <sup>6</sup>	499,9	457,9	419,6	292,9	287,2
Aantal leden Executive Committee	2	2	2	1	1
Nettoresultaat <sup>7</sup>	4.092	-8.524	4.357	7.240	34.669
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	14.592	14.077	16.534	16.290	16.216
EPRA resultaat	13.017	12.388	14.729	14.470	13.306
Bezettingsgraad	99,3%	96,2%	98,8%	98,0%	99,1%
EPRA resultaat per aandeel	2,56	2,44	2,90	2,85	2,62
Gemiddelde remuneratie werknemers (per FTE) <sup>8</sup>	72,3	67,6	73,9	87,9	97,6

De vergoedingen van het Executive Committee schommelen doorheen de boekjaren, ten gevolge van wijzigingen in de samenstelling van het Executive Committee. In boekjaar 2017 en 2018 bestond het Executive Committee (voordien directiecomité) uit één (1) bezoldigd lid.

Sinds boekjaar 2019 zijn er opnieuw twee (2) bezoldigde leden in het Executive Committee van de Vennootschap, aangezien één (1) werknemer werd gepromoveerd tot lid van het Executive Committee. Dit resulteerde eveneens in een significante daling van de gemiddelde remuneratie van de werknemers.

De gemiddelde remuneratie van de werknemers is overheen de periode 2017 - 2020 gedaald. Deze daling is voornamelijk een gevolg van de volgende factoren:

<sup>4</sup> De leden van het Executive Committee hebben een contract Individuele Pensioentoezegging (IPT) afgesloten bij een verzekeringsmaatschappij. De Vennootschap voert de betalingen uit ten behoeve van de operationele CEO en de Financial Director.

<sup>5</sup> Overige beloningselementen omvatten de kosten voor een bedrijfswagen, aanvullende hospitalisatieverzekering, mobiele telefoon (+ abonnement) en een tablet voor één lid van het Executive Committee. De kosten dalen ten opzichte van vorig boekjaar, aangezien de bedrijfswagen op het einde van boekjaar 2020 afgeschreven was en de nieuwe wagen pas in de tweede helft van 2021 werd geleverd. De individuele componenten zijn niet materieel, waardoor deze niet afzonderlijk worden toegelicht.

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

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

<sup>8</sup> Het gemiddelde loon van de werknemers is gebaseerd op de volledige loonkost voor de Vennootschap en omvat zowel het basisloon, de sociale lasten, de eventuele bonus die werd toegekend en overige beloningselementen (zoals bv. bedrijfswagen, groepsverzekering, mobiele telefoon en maaltijdvergoedingen).

- ✓ 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 2017 - 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). De gemiddelde remuneratie is opnieuw in lijn met 2019.

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 firmadoelstellingen (weging 60%) en individuele doelstellingen (weging 40%). De belangrijkste parameters, verbonden aan de firmadoelstellingen, werden in de bovenstaande tabel gedefinieerd en hebben betrekking op de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille (weging 20%), operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille (weging 20%) en EPRA resultaat per aandeel (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 1:6,5 voor boekjaar 2021.

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 2022**

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van 2021 en bedraagt € 20.000 per jaar als gewoon lid van de raad van bestuur en € 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het 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 5,71% voor de operationele CEO en de Financial Director per 1 januari 2022.

### **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 operationele CEO bedraagt de tegenwaarde van achttien (18) maanden de vaste vergoeding (behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd zal zijn). De opzegvergoeding voor de Financial Director bedraagt zes (6) maanden bij een opzeg voor 28 september 2021, negen (9) maanden bij een opzeg voor 28 september 2022 en twaalf (12) maanden bij een opzeg na 28 september 2022. Voor de strategische CEO en de strategische CFO zijn er geen opzegvergoedingen van kracht.

In boekjaar 2019 werd op basis van artikel 7.18 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 vermeld dat de vertrekvergoeding in hoofde van de operationele CEO meer bedraagt dan de tegenwaarde van twaalf (12) maanden vaste vergoeding. Deze regeling werd door de algemene vergadering van aandeelhouders van 26 april 2017 goedgekeurd. Deze informatie is eveneens opgenomen in het remuneratiebeleid van de Vennootschap.

In boekjaar 2020 werd geen vertrekvergoeding uitgekeerd aan de operationele CFO, aangezien deze vrijwillig vertrokken is. De bovenstaande vertrekvergoedingen zijn enkel van toepassing bij een stopzetting van de overeenkomst door Vastned Belgium.

#### **d. Aandeelhouders**

Per 31 december 2021 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	Percentage
<b>Vastned Retail N.V.</b> Mercuriusplein 11 2132 HA Hoofddorp Nederland	3.325.960	<b>65,49%</b>
<b>Publiek</b>	1.752.565	<b>34,51%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>5.078.525</b>	<b>100%</b>

Op 28 juni 2021 werd de vennootschap Compagnie Financière du Benelux (Belgique) NV ontbonden, onmiddellijk gevolgd door een sluiting van de vereffening overeenkomstig artikel 2:80 Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De aandelen Vastned Belgium, zoals die werden aangehouden door Compagnie Financière du Benelux (Belgique) NV, werden op dat moment overgedragen aan de enige aandeelhouder Vastned Retail N.V.

Bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingewet hadden Vastned Retail N.V. en Compagnie Financière du Benelux (Belgique) NV op 1 april 2007 meegedeeld aan FSMA dat zij in onderling overleg handelden. Deze mededeling was in boekjaar 2021 geldig tot en met 28 juni 2021, het moment van de vereffening van Compagnie Financière du Benelux (Belgique) NV.

#### **e. Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen**

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

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

Bij de bepaling van de belangrijkste risicofactoren heeft de raad van bestuur van Vastned Belgium rekening gehouden met de Prospectusverordening. Bijgevolg worden enkel de risicofactoren beschreven die door de Vennootschap als specifiek en materieel werden geïdentificeerd. Voor de identificatie van specifieke en materiële risico's heeft de raad van bestuur rekening gehouden met het belang van het risico op basis van de 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 16 maart 2022. Nieuwe ontwikkelingen die zich voordoen in de periode tussen 16 maart 2022 en de datum van publicatie worden hieronder niet meegenomen.

## Marktomstandigheden en externe economische factoren

### A. Inflatierisico

De huurovereenkomsten die Vastned Belgium heeft afgesloten worden op jaarlijkse basis geïndexeerd. Aangezien een handelshuurovereenkomst steeds is 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 van 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 veilig te stellen.

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.

### C. Risico gekoppeld aan de COVID-19 pandemie

De COVID-19 pandemie heeft een significant invloed gehad op de maatschappij, waarbij niet-essentiële winkels werden gesloten en nadien winkelen op afspraak mogelijk werd. De sluiting van niet-essentiële winkels heeft een significante invloed gehad op de huurinkomsten van Vastned Belgium, aangezien de Vennootschap gedeeltelijke huurkwijtscheldingen heeft verstrekt aan de getroffen huurders. In boekjaar 2021 werden huurkwijtscheldingen ter waarde van € 0,2 miljoen verstrekt aan de huurders, hetgeen een significante daling was ten opzichte van boekjaar 2020 (€ 1,7 miljoen).

Door de COVID-19 pandemie heeft e-commerce een versnelling hoger geschakeld, waardoor retailers minder fysieke winkels aanhouden. De meeste retailers schakelen over naar een hybride strategie waarbij een aantal fysieke winkels gecombineerd worden met e-commerce. In bepaalde gevallen kunnen klanten hun online bestellingen ophalen in de fysieke winkels. Deze trend heeft tot gevolg gehad dat retailers een aantal winkels gesloten hebben. Dit had op zijn beurt weer een negatieve invloed op de huurprijzen, die door het overaanbod aan winkels, daalden. Tevens hebben nieuwe formules hun intrede gedaan in de winkelstraten (vb. belevingswinkels, horeca-units, etc...) hetgeen de gemiddelde verhuurprijzen deed dalen. We verwijzen naar de sectie 'Waardering van de vastgoedportefeuille' onder de 'Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille' voor de impact van 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 2021 bestaat de portefeuille voor 74% uit binnenstedelijk winkelvastgoed en voor 26% uit retailparken en baanwinkels. Van het binnenstedelijk winkelvastgoed is 81% (uitgedrukt als percentage ten opzichte van het binnenstedelijk winkelvastgoed) gelegen in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge uitgedrukt op de totale vastgoedportefeuille bedraagt dit 60%.

### B. Waardering van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Vastned Belgium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze 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, etc...

Op 31 december 2021 zou een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1,0% (van 5,78% naar 6,78% gemiddeld), de reële waarde van het vastgoed dalen met € -46,4 miljoen of -14,8%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,6% tot 31,1%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1,0% (van 5,78% naar 4,78% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed stijgen met € 65,8 miljoen of 20,9%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,5% tot 22,0%.

Op 31 december 2021 zou een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 18,2 miljoen naar € 17,2 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -17,3 miljoen of -5,5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,6% tot 28,1%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 18,2 miljoen naar € 19,2 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 17,3 miljoen of 5,5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met 1,4% tot circa 25,1%.

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 huurwaarborgen 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 2021 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 7,5 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 komende 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. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende waarden van gebouwen en op een actievare huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de Vennootschap niet te laten oplopen boven de toegestane niveaus.

## **Financiële risico's**

### **A. Renterisico**

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

Op 31 december 2021 heeft Vastned Belgium kredietfaciliteiten afgesloten voor een waarde van € 125,0 miljoen, waarvan € 82,3 miljoen is opgenomen. De resterende faciliteiten, ter waarde van € 42,7 miljoen, zijn

ter beschikking van de Vennootschap voor toekomstige investeringen en het opvangen van schommelingen in de liquiditeitsbehoeften van de Vennootschap.

Op 31 december 2021 bestaat 64% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 36% zijn kredieten met een variabele rentevoet. De vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 2,4 jaar.

Een toename van de variabele rentevoeten met 100 basispunten zal resulteren in een stijging van de financiële kost met € 0,1 miljoen. Met de huidige lage marktrente is een daling van de variabele rentevoeten met 100 basispunten niet realistisch.

#### **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 op de markt om een zekere diversificatie van de herkomst van haar financieringen en van de rente-indekkingsinstrumenten te verzekeren waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijs-kwaliteitverhouding van de geleverde diensten.

Vastned Belgium onderhoudt handelsrelaties met 4 banken:

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

Vastned Belgium herziet regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar blootstelling aan elk ervan. In de huidige economische context kan niet worden uitgesloten dat een of meer van de bancaire tegenpartijen van Vastned Belgium in gebreke zou kunnen blijven.

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 2021 heeft Vastned Belgium liquide middelen aangehouden ter waarde van € 0,2 miljoen.

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

Op 31 december 2021 is voldaan aan de verschillende convenanten en zijn er geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch werden er hypothecaire volmachten toegestaan. Indien Vastned Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, dan kunnen de financiële instellingen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Vastned Belgium is beperkt in haar leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Vastned Belgium bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65%, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 349 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2021 bedraagt de schuldgraad 26,5%.



## Financiële verslaggevingsrisico's

### A. Financiële verslaggeving

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 balans 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 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 Audit Comité. Bij de publicatie van de halfjaarcijfers voert de commissaris een beperkt nazicht uit.

## Wettelijke en regelgevende risico's

### B. 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 opmaak van het dividendvoorstel berekend, respectievelijk bepaald.

## Duurzaamheidsrisico's

### A. ESG-communicatie

In 2021 werden ondernemingen nogmaals geconfronteerd met het belang van ESG, waardoor dit nog nadrukkelijker op de agenda van ondernemingen wordt geplaatst. Binnen Vastned Belgium wordt door de raad van bestuur het nodige belang gehecht aan de vraagstukken op het gebied van klimaat en milieu (E), maatschappij (S) en goed bestuur (G). Deze thema's zijn immers belangrijk voor verschillende stakeholders: aandeelhouders, financiële instellingen, huurders, etc...

Indien Vastned Belgium niet communiceert omtrent de ESG-problematiek, dan kan dit leiden tot reputatieschade, het afhaken van aandeelhouders en het niet kunnen afsluiten van financieringen. Om deze risico's te beperken zal de raad van bestuur een duurzaamheidsbeleid opstellen. Dit duurzaamheidsbeleid zal in de loop van boekjaar 2022 gecommuniceerd worden. Hierbij zal de Vennootschap op een transparante wijze communiceren over de vooropgestelde doelstellingen en de realisaties ten opzichte van deze doelstellingen.

De raad van bestuur van de Vennootschap ziet de volgende drie (3) thema's als het ankerpunt voor het duurzaamheidsbeleid:

- ✓ Duurzame steden en gemeenschappen;
- ✓ Betaalbare en duurzame energie; en
- ✓ Verantwoorde consumptie en productie.

## **f. Andere betrokken partijen**

### **Commissaris**

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

### **Vastgoeddeskundigen**

De vastgoedportefeuille werd in 2021 op het einde van elk kwartaal gewaardeerd door twee onafhankelijke deskundigen, Cushman & Wakefield en CBRE Belgium, ieder voor een gedeelte van de portefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

### **Onafhankelijke controlefuncties**

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

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

### **Onafhankelijke interne auditfunctie**

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

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

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

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

### **Onafhankelijke risicobeheerfunctie**

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

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

De onafhankelijke risicobeheerfunctie wordt vanaf 28 september 2020 waargenomen door Sven Bosman, Financial Director.

### **Onafhankelijke compliancefunctie**

De Vennootschap heeft Sven Bosman, Financial Director, voor onbepaalde duur aangesteld als compliance officer belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door Richtlijnen 2003/124/EG, 2003/125/EG en 2004/72/EG betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie (Marktmisbruikverordening). De compliance officer ziet er eveneens op toe dat de Vennootschap de wetten, de reglementen en de gedragsregels die van toepassing zijn op de Vennootschap, naleeft. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Vastned Belgium een interne gedragscode en een klokkenluidersregeling opgesteld.

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

In 2021 is van onderstaande codebepalingen van de Code 2020 afgeweken (leg-uit):

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

Het jaarverslag van de Vennootschap bevat geen duurzaamheidsverslag, aangezien de Vennootschap niet voldoet aan de wettelijke criteria, zoals opgenomen in artikel 3:6 §4 WVV. De wettelijke 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;
- ✓ de vennootschap overschrijdt, op de balansdatum van het laatst afgesloten boekjaar, minstens één van de twee volgende criteria met dien verstande 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.

### **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 operationele

CEO of de Financial Director, die eveneens de raad van bestuur \$bijwonen. 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 operationele CEO en de Financial Director zijn toegankelijk voor iedere individuele bestuurder en assisteren 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 informatie doorstroming binnen de raad en zijn comités en tussen het Executive Committee en de niet-uitvoerende bestuurders;
- ✓ het accuraat opnemen van de essentie van de besprekingen en de besluiten in de raadsvergaderingen 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. 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, de winst en het dividend per aandeel te maximaliseren 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 die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taak onbezoldigd uit, en hebben geen recht op een vaste vergoeding. Voor een overzicht van de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders, wordt verwezen naar het Remuneratieverslag in deze Corporate Governance Verklaring.

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

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

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

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

Tot slot worden de functie van strategische CEO en strategische CFO uitgeoefend door een vertegenwoordiger van de meerderheidsaandeelhouder, die eveneens zal optreden als uitvoerend bestuurder. De functie van de strategische CEO en strategische CFO is bovendien onbezoldigd.

## 7. FINANCIËLE DERIVATEN

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

Op 31 december 2021 had de Vennootschap voor € 79,0 miljoen aan leningen met een vaste rentevoet en voor € 3,3 miljoen aan leningen met een variabele rentevoet. De leningen met een vaste rentevoet bestaan enerzijds uit termijnleningen met een vaste rentevoet en anderzijds uit financiële derivaten.

Op 31 december 2021 bezit de Vennootschap de volgende financiële derivaten:

€ duizenden		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2021
1	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725%	€ 15.000	Nee	-197
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375%	€ 10.000	Nee	-148
3	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	€ 5.000	Nee	-207
4	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520%	€ 15.000	Nee	-364
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	€ 10.000	Nee	-214
6	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	€ 15.000	Nee	-72
<b>Totaal</b>					<b>€ 70.000</b>		<b>-1.203</b>

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

Vastned Belgium classificeert op 31 december 2021 geen enkele renteswap als een kasstroomafdekking. De schommelingen in de reële waarde van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

## 8. INKOOP VAN EIGEN AANDELEN

Conform artikel 6.3 van de statuten, is de raad van bestuur 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 (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 2021 geen eigen aandelen.

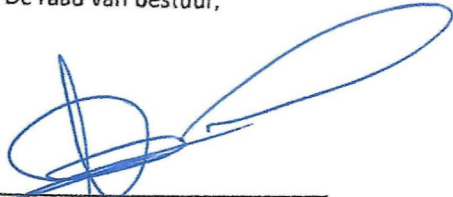
## **9. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING**

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, te uwer goedkeuring, de enkelvoudige jaarrekening voor, die elk een eerlijke, volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2021. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 zijn te uwer beschikking gesteld.

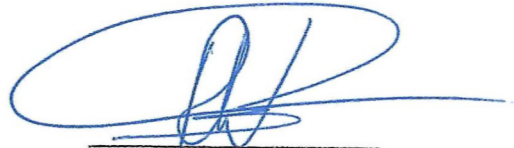
Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris, i.e. EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem - Antwerpen op 16 maart 2022


De raad van bestuur,



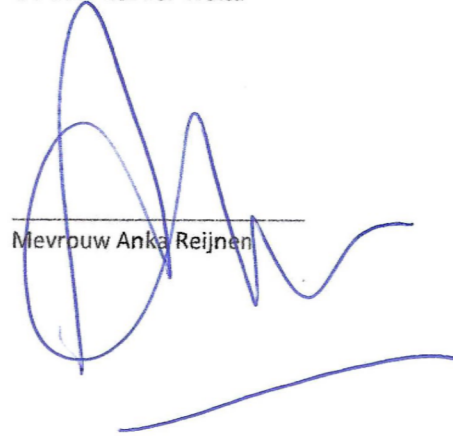
De heer Lieven Cuvelier



De heer Reinier Walta



Mevrouw Peggy Deraedt



Mevrouw Anka Reijnen



De heer Ludo Ruysen