

# 2020

Vastned in een oogopslag

Langetermijnwaardecreatie

Bestuursverslag

Verslag van de Raad van Commissarissen

Remuneratierapport 2020

Direct en indirect resultaat

Jaarrekening 2020

EPRA prestatie-indicatoren

Appendices

# Inhoudsopgave <sup>1)</sup>

Voorwoord Reinier Walta	5
<b>1. Vastned in een oogopslag <sup>2)</sup></b>	<b>9</b>
Profiel	11
Belangrijke gebeurtenissen 2020	12
Kerncijfers 2016-2020	14
Portefeuille kerngegevens	15
<b>2. Langetermijnwaardecreatie <sup>2)</sup></b>	<b>18</b>
Hoe Vastned langetermijnwaarde creëert	20
Waardecreatiemodel <sup>2)</sup>	24
Ons businessmodel	26
Stakeholders	27
Materialiteitsmatrix	29
<b>3. Bestuursverslag</b>	<b>34</b>
Toelichting op de vastgoedportefeuille	36
Toelichting op de financiële resultaten	43
Dividendbeleid en -voorstel	49
Gebeurtenissen na balansdatum	50
Vooruitzichten 2021	50
Duurzaamheid	50
Corporate Governance	59
Risicomanagement	65
Bestuurdersverklaring	73
<b>4. Verslag van de Raad van Commissarissen <sup>2)</sup></b>	<b>74</b>
<b>5. Remuneratierapport 2020</b>	<b>88</b>
<b>6. Direct en indirect resultaat</b>	<b>98</b>
<b>7. Jaarrekening 2020</b>	<b>102</b>
<b>8. EPRA prestatie-indicatoren</b>	<b>172</b>
Financiële rapportage	174
Duurzaamheidsrapportage	180
Duurzaamheidprestatie-indicatoren	184
<b>9. Appendices</b>	<b>190</b>
Vastgoedportefeuille	192
Aandeelhoudersinformatie <sup>2)</sup>	200
Financiële kalender 2021	203
GRI Content Index Vastned	204
Samenstelling Managementteam <sup>2)</sup>	208
Samenstelling Raad van Commissarissen <sup>3)</sup>	210
Afkortingen en definities	212
Contactgegevens en colofon	216

1) De informatie in het jaarverslag heeft betrekking op de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Het voorgaande jaarverslag over 2019 werd gepubliceerd in maart 2020.

2) Maakt deel uit van het Bestuursverslag als bedoeld in artikel 2:391 BW.

3) Maakt deel uit van het verslag van de Raad van Commissarissen.

# Voorwoord

---

## Beste aandeelhouders, huurders, collega's en andere relaties,

De uitbraak en de verspreiding van COVID-19 en de in 2020 door de overheden genomen maatregelen om de verspreiding daarvan te beperken hebben een grote impact op eenieder. Gedurende deze turbulente tijden had en heeft de gezondheid van onze medewerkers, huurders alsmede hun personeel en klanten voor ons altijd de eerste prioriteit. Ik ben trots op het Vastned team, dat in deze uitdagende omstandigheden zeer hard heeft gewerkt om de situatie het hoofd te bieden en samen met de huurders tot passende oplossingen te komen. Het doel was en is steeds om dat in gezamenlijkheid met onze huurders te doen, wat op de langere termijn voor alle partijen een positief resultaat oplevert.

Op bestuurlijk vlak heeft de Raad van Commissarissen in september 2020 aangekondigd dat hij gezamenlijk met Taco de Groot tot de conclusie is gekomen dat Taco op 1 december 2020 zou terugtreden als CEO. Onder Taco's leiding is Vastned getransformeerd tot een winkelvastgoedfonds met focus op de beste panden in de historische binnensteden van enkele van de meest geliefde Europese steden. Opererend in een uitdagende retailmarkt, heeft Vastned een solide performance laten zien, ook gedurende de COVID-19 crisis, met een hoge bezettingsgraad en geringe daling van de waarde van de vastgoedportefeuille. Taco heeft hierin een cruciale rol gespeeld en daar zijn wij hem zeer dankbaar voor. Daarnaast dank ik, mede namens het Vastned team, Taco voor de jarenlange plezierige en constructieve samenwerking.

### Portefeuille

De kwaliteit van onze hoogwaardige vastgoedportefeuille heeft zich gedurende de COVID-19 crisis duidelijk bewezen. De bezettingsgraad bleef onverminderd hoog op 96,5% per eind 2020 als gevolg van de afgeronde transitie van de vastgoedportefeuille naar high street winkelvastgoed in grotere Europese steden. De vastgoedportefeuille in Frankrijk is nagenoeg geheel verhuurd met een bezettingsgraad van 98,5% en in Spanje is de portefeuille 100% verhuurd. De vastgoedportefeuilles in Nederland en België zijn voor 95,2% respectievelijk 96,2% verhuurd. In Nederland en België hebben we voor € 11 miljoen aan boekwaarde aan niet-strategische assets weten te verkopen in kleinere steden, tegen verkoopprijzen van rond de boekwaarde. Onder de zeer uitdagende economische omstandigheden als gevolg van de wereldwijde pandemie was er sprake van een relatief beperkte waardedaling van het vastgoed van 5,2% gedurende het jaar 2020.

De COVID-19 pandemie en de genomen overheidsmaatregelen hadden negatieve implicaties voor de meeste van onze huurders en daarmee ook voor Vastned's resultaten in 2020. Tijdens de eerste en tweede lockdown in de landen waarin Vastned actief is, heeft het team maatwerkafspraken gemaakt met de huurders. Dankzij een proactieve aanpak en intensief contact met onze huurders konden we voor nagenoeg de gehele portefeuille tot afspraken komen die aansluiten bij de afspraken in de branche. Dit heeft op korte termijn een negatieve impact op het resultaat, omdat Vastned met deze afspraken tegemoetkomt aan huurders die het moeilijk hebben door deze crisis. Vastned heeft in 2020 € 4,2 miljoen aan huur kwijtgescholden. Het direct resultaat over het jaar 2020 was daardoor lager dan in 2019. De met huurders gemaakte afspraken geven Vastned, juist in deze onzekere tijden, meer houvast met betrekking tot de continuïteit van huurinkomsten en het behoud van de hoge bezettingsgraad. De huurcollectie van 90% voor het jaar 2020 was relatief hoog dankzij deze maatwerkafspraken met huurders.

### Retailomgeving

Vastned geeft al enige tijd aan dat het retaillandschap verandert. Gedreven door veranderend consumentengedrag en technologische ontwikkelingen groeit e-commerce ten opzichte van fysieke retail. De uitbraak en verspreiding van COVID-19 en de in vervolg daarop genomen overheidsmaatregelen hebben deze ontwikkeling versneld. De verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten, waardoor retailers genoodzaakt zijn hun business model en winkelportefeuille te heroverwegen. Vastned constateert daarmee ook dat juist in deze uitdagende markt, retailers nog selectiever zijn in de keuze van de locatie van de winkels. Vastned ziet dat met name op B-locaties sprake is van een afname van de vraag naar winkelruimte, maar deze ontwikkeling is ook zichtbaar op de A-locaties. De huurniveaus zullen naar verwachting onder druk komen te staan. Door de overheidssteun in de landen waarin Vastned opereert, is in 2020 het aantal faillissementen van huurders relatief beperkt gebleven, maar verwacht wordt dat een toenemend aantal huurders failliet zal gaan in 2021. Het segment 'fashion' had het al moeilijk vóór de uitbraak van COVID-19 en de verwachting is dat in het bijzonder in dit segment de gevolgen van de crisis zichtbaar zullen zijn. Ook voorzien we een langzaam herstel van het toerisme in de Europese steden. Ondanks bovenstaande ontwikkelingen verwacht Vastned dat de historische binnensteden populair blijven en de bezoekersaantallen zich op termijn zullen herstellen als de pandemie achter de rug is. Het is ook in 2020 gebleken dat de mensen graag terugkeren naar de stadscentra zodra de overheidsmaatregelen losgelaten worden. De COVID-19 pandemie heeft ervoor gezorgd dat er meer aandacht zal zijn voor ruimte en duurzaamheid in de steden, maar de trend van verstedelijking zal op lange termijn doorzetten in Europa en de rest van de wereld, omdat daar de economische bedrijvigheid plaatsvindt. De binnensteden blijven aantrekkelijk voor winkelen, wonen, werken en ontspannen.

Vastned speelt hierop in met een update van haar strategie, waarbij het doel blijft: het genereren van stabiele en voorspelbare resultaten op de lange termijn. Vastned beoogt deze doelstelling te realiseren door het optimaliseren en concentreren van de vastgoedportefeuille en het vergroten van de kostenefficiëntie van de organisatie. Op deze manier wil Vastned, op een duurzame wijze, langetermijnwaarde creëren voor al haar stakeholders, waaronder u.

### Duurzaamheid

Data-analyse ondersteunt in toenemende mate de verduurzaming van de vastgoedportefeuille. Een voorbeeld hiervan is het verzamelen van data met betrekking tot het energieverbruik van huurders, aan de hand waarvan Vastned gerichte energiebesparende renovaties heeft geïdentificeerd voor de grootste energieverbruikers in de vastgoedportefeuille. Op deze wijze vergroten wij het aantal groene panden die wij hebben gedefinieerd binnen ons Green Finance Framework. Dit zal uiteindelijk leiden tot ondersteuning van de waardering van de vastgoedportefeuille en vergroot de mogelijkheden voor het uitgeven van groene financieringsinstrumenten.

### Vooruitzichten 2021

Op basis van het direct resultaat van € 1,85 per aandeel in 2020 zijn wij voornemens om € 1,73 per aandeel aan dividend uit te keren over 2020. Dit bedrag zal, omdat er geen interim-dividend is uitgekeerd in 2020, in zijn geheel als cashdividend uitgekeerd worden in mei 2021.

Ook in 2021 blijven wij focussen op het handhaven van de hoge bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille en de uitvoering van de strategie update. Op dit moment zijn de landen waarin Vastned opereert in (gedeeltelijke) lockdown vanwege COVID-19. Gezien de onzekerheid over de duur van de huidige situatie en de impact van de overheidsmaatregelen is het op dit moment niet mogelijk om een inschatting te maken van de impact daarvan op het resultaat van Vastned over 2021. Vastned geeft dientengevolge nu geen verwachting voor het direct resultaat over 2021.

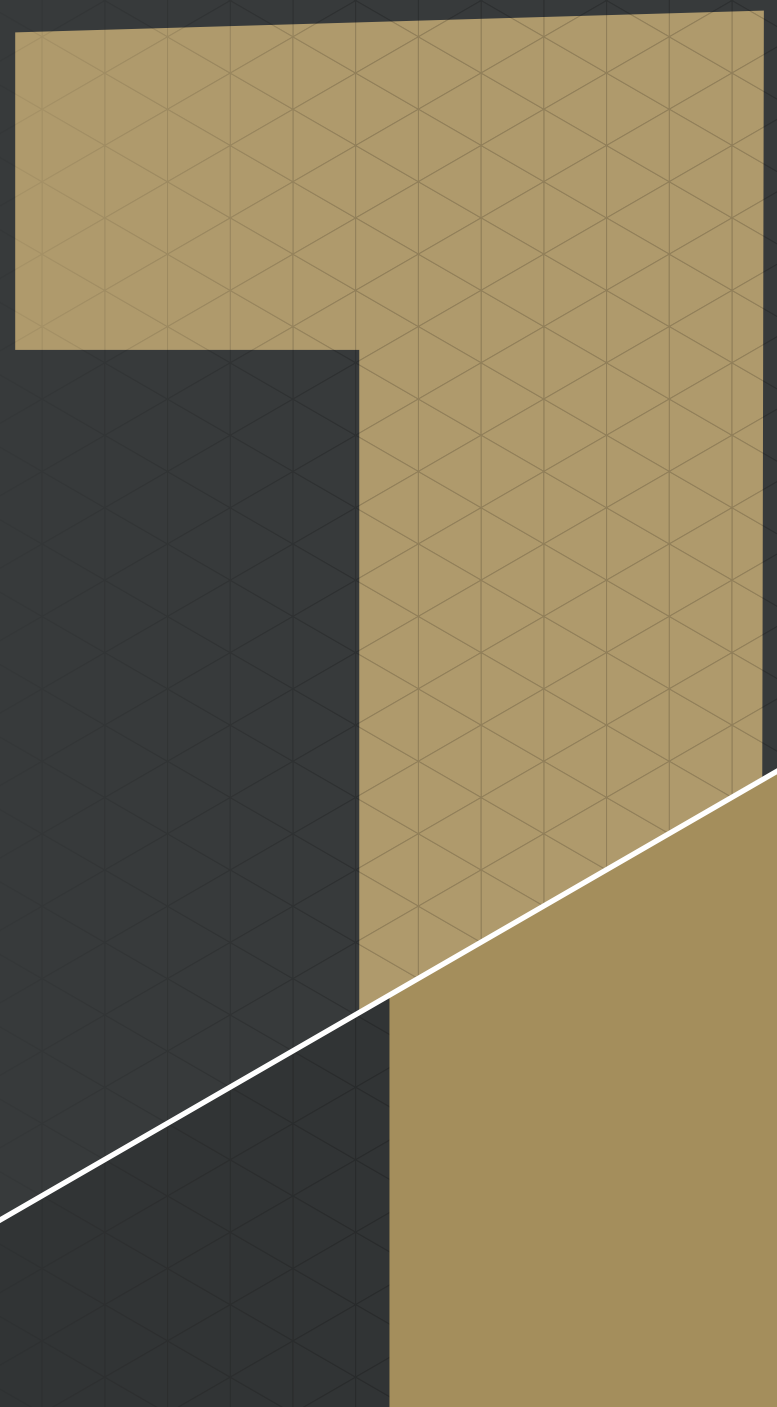
De Raad van Commissarissen heeft besloten om mij tijdens de volgende Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor te dragen voor de positie van Directeur bij Vastned. Ik voel mij vereerd om deze positie op mij te mogen nemen, samen met een sterk team van collega's. In mijn jaren als CFO bij Vastned heb ik van dichtbij ervaren dat de Vastned organisatie solide en veerkrachtig is, met een helder doel voor ogen.

De onderneming staat voor een nieuwe fase met de uitrol van de strategie update. Ik kijk ernaar uit om de onderneming in deze uitdagende tijden te leiden, waarbij het behalen van stabiele en voorspelbare resultaten op lange termijn het doel blijft.

Amsterdam, 10 februari 2021

*Reinier Walta*  
CEO ad interim Vastned

# Vastned in een oogopslag



# Profiel

---

Vastned Retail NV is een beursgenoteerde, Europese vastgoedonderneming met focus op het beste vastgoed in de populaire winkelgebieden van geselecteerde Europese steden met een historische binnenstad, waar winkelen, wonen, werken en ontspannen samenkomen. Door te investeren in historische binnensteden draagt Vastned bij aan het behoud van cultureel erfgoed in de verschillende binnensteden. Tevens levert Vastned een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en veiligheid in binnensteden door de creatie en renovatie van woningen boven de winkels. Op deze wijze tracht Vastned langetermijnwaarde te creëren voor haar aandeelhouders, huurders, medewerkers en de maatschappij. Het waardecreatiemodel op pagina 24 geeft helder en overzichtelijk weer hoe Vastned waarde creëert. Eind 2020 bedroeg de waarde van de portefeuille circa € 1,5 miljard.

De transformatie van de portefeuille van Vastned naar vooral winkelvastgoed in geselecteerde Europese steden met een historische binnenstad is gestart in 2011 en in 2018 afgerond. Van de huidige portefeuille bestaat meer dan 80% uit vastgoed in de historische binnenstad van geselecteerde Europese steden, terwijl het overige deel van de portefeuille voornamelijk bestaat uit Belgische baanwinkels, supermarkten en winkelvastgoed van hoge kwaliteit in kleinere plaatsen met een goed en stabiel rendement, in met name Nederland en België. Vastned heeft al enige tijd aangegeven dat het retaillandschap verandert en de uitbraak en verspreiding van COVID-19 heeft deze ontwikkeling versneld.

Vastned speelt hierop in met de bekendmaking van haar strategie update, waarbij dezelfde missie gehandhaafd blijft, te weten: het genereren van stabiele en voorspelbare resultaten op lange termijn. Vastned beoogt deze doelstelling te realiseren door het optimaliseren en concentreren van de vastgoedportefeuille en het vergroten van de kostenefficiëntie van de organisatie. Op deze manier wil Vastned, op een duurzame wijze, langetermijnwaarde creëren voor al haar stakeholders. Meer over de strategie update op pagina 21.

Het team van Vastned bestaat uit 40 medewerkers (37 FTE's) verdeeld over vier Europese steden. Door intensieve samenwerking wordt op een pragmatische en hands-on manier de strategie uitgevoerd met als doel de kwaliteit van de portefeuille continu te blijven verhogen. De financieringsstrategie van Vastned is conservatief en risicomijdend, waarbij Vastned streeft naar een loan-to-value ratio van maximaal 40%.



# Belangrijke gebeurtenissen 2020

## Direct resultaat

In februari 2020 verwachtte Vastned een direct resultaat voor 2020 tussen € 2,05 en € 2,15 per aandeel. Tijdens de publicatie van de Q1 trading update op 6 mei 2020 heeft Vastned haar verwachtingen voor het direct resultaat ingetrokken, vanwege de hoge mate van onzekerheid over de impact op de financiële resultaten als gevolg van de uitbraak en verspreiding van COVID-19 en de in vervolg daarop genomen overheidsmaatregelen. Bij de publicatie van de halfjaarresultaten 2020 op 29 juli 2020 heeft Vastned een nieuwe verwachting voor het direct resultaat voor 2020 afgegeven van € 1,70 – € 1,85 per aandeel, welke bevestigd werd tijdens de 9M trading update op 27 oktober 2020.

## Algemene Vergadering van Aandeelhouders

Op 25 juni 2020 vond Vastned's uitgestelde Algemene Vergadering van Aandeelhouders over 2019 plaats. In verband met de situatie rondom de uitbraak en verspreiding van het COVID-19 virus was deze vergadering door middel van een live audiostream via de Vastned website te volgen. Een aantal van de aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders gedane voorstellen werd niet aangenomen, waaronder het voorstel tot aanpassing van het remuneratiebeleid voor de Directie en het voorstel tot vaststelling van een separaat beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen. Deze wijzigingen betroffen vooral technische aanpassingen om het beleid in lijn te brengen met recentelijk ingevoerde wettelijke voorschriften ter uitvoering van de herziene Europese aandeelhoudersrichtlijn (richtlijn (EU) 2017/828), waarbij in het voorstel de totale beloning per lid ongewijzigd bleef. Nu deze voorstellen niet zijn aangenomen, is het oude beloningsbeleid onverminderd van kracht gebleven. Bij de volgende Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal opnieuw een voorstel tot wijziging c.q. vaststelling van het remuneratiebeleid worden voorgelegd.

## Vertrek CEO Taco de Groot

Begin september 2020 kondigde de Raad van Commissarissen aan gezamenlijk met CEO Taco de Groot tot de conclusie te zijn gekomen dat Taco de Groot per 1 december 2020 zou terugtreden als CEO.

Vastned heeft de afgelopen negen jaar onder leiding van CEO Taco de Groot de transitie naar een high street vastgoedfonds verwezenlijkt. Vastned is dankzij Taco de Groot getransformeerd tot een winkelvastgoedfonds met focus op de beste panden in de historische binnensteden van enkele van de meest geliefde Europese steden. De transformatie betrof zowel de portefeuille als de organisatie, inclusief de financiële rapportage en processen. Met haar strategie gericht op kwaliteitsverbetering van de vastgoedportefeuille, slaagde Vastned erin om tot zowel stabiele als voorspelbare resultaten voor de lange termijn te komen. De uitbraak van COVID-19 heeft de ontwikkelingen in het retaillandschap, waar Vastned sinds 2011 op inspeelt, versneld en Vastned heeft de strategie update daarom naar voren gehaald. Met deze ontwikkelingen is de onderneming in een nieuwe fase gekomen. Op basis van bovenstaande ontwikkelingen heeft Taco de Groot het initiatief genomen naar de Raad van Commissarissen om zijn positie bespreekbaar te maken, zulks in het belang van de continuïteit van de onderneming en van al haar stakeholders.

## (Des)investeringen

Om het risicoprofiel van de portefeuille verder te verlagen heeft Vastned gedurende 2020 de volgende niet-strategische panden verkocht voor een totaalbedrag van € 11,1 miljoen (boekwaarde).

In Nederland heeft Vastned de objecten aan Veestraat 1 en 39 in Helmond voor een totaalbedrag van € 1,4 miljoen verkocht, € 0,2 miljoen boven de boekwaarde. Ook verkocht Vastned het object aan de Kalverstraat 8-16 in Veghel voor € 645 duizend, € 35 duizend onder de boekwaarde. Daarnaast verkocht Vastned de objecten aan Julianastraat 13, 15, 17 en 19 in Dedemsvaart voor een totaalbedrag van € 630 duizend, € 250 duizend onder de boekwaarde.

In België heeft Vastned twee objecten verkocht in Schaarbeek en in Balen. Deze verkopen vonden plaats voor een totaalbedrag van € 9,8 miljoen, € 1,5 miljoen boven boekwaarde.

Gedurende 2020 hebben er geen acquisities plaatsgevonden.

## Bezettingsgraad

Per 31 december 2020 bedroeg de bezettingsgraad 96,5%, een beperkte daling ten opzichte van 31 december 2019, (98,0%), veroorzaakt door een lichte daling van de bezettingsgraad in Nederland, België en Frankrijk.

## Dividend

Gezien de onzekerheid als gevolg van COVID-19, is tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 25 juni 2020 besloten om het slotdividend over 2019 te verlagen om de liquiditeitspositie van de vennootschap verder te ondersteunen. Het dividend over 2019 bedroeg in totaal € 1,43 per aandeel. Tevens heeft Vastned in dit licht het interim-dividend over 2020 geschrapt. Het dividendvoorstel over 2020 werd bekendgemaakt bij de publicatie van de 2020 jaarresultaten op 11 februari 2021 en bedraagt € 1,73 per aandeel.

## Financiering

In 2020 expireerden private placements van Pricoa Capital Group van in totaal € 62,5 miljoen (waarvan een gedeelte van € 25,0 miljoen in januari 2020 en een gedeelte van € 37,5 miljoen in oktober 2020), welke werd afgelost met gelden uit de ongebruikte kredietfaciliteit.

Eind 2020 werd de financieringspositie versterkt dankzij het aangaan van een nieuwe Green Revolving Credit Facility (RCF) voor een bedrag van € 40 miljoen, waarin ABN AMRO en Rabobank elk voor € 20 miljoen participeren. Daarnaast heeft Vastned een reeds bestaande 'uncommitted multi purpose facility' met ABN AMRO verlaagd van € 30 miljoen naar € 20 miljoen.

## Aankondiging strategie update

In mei 2020 kondigde Vastned een strategie update aan. Normaliter zou een update van deze strategie medio 2021 plaatsvinden. Vastned heeft al enige tijd aangegeven dat het retaillandschap verandert en de uitbraak en verspreiding van COVID-19 heeft deze ontwikkeling versneld. De Directie en de Raad van Commissarissen van Vastned achtten het in het belang van de vennootschap om niet te wachten met een update van de strategie en het proces daartoe naar voren te halen en deze bekend te maken in februari 2021.

# Kerncijfers 2016–2020

Resultaten (€ miljoen)	2020	2019	2018	2017	2016
Brutohuuropbrengsten	64,9	69,3	77,1	77,5	89,5
Direct resultaat	31,7	35,0	40,4	41,1	46,1
Indirect resultaat	(73,1)	(12,6)	0,7	53,5	(19,7)
<b>Resultaat</b>	<b>(41,3)</b>	<b>22,4</b>	<b>41,1</b>	<b>94,6</b>	<b>26,4</b>

## Balans (€ miljoen)

Vastgoed (taxatiewaarde)	1.479,3	1.571,4	1.579,6	1.591,6	1.614,8
Eigen vermogen	818,3	882,9	923,0	933,4	891,5
Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	737,2	793,7	830,4	838,7	804,4
Langlopende verplichtingen	654,0	612,1	505,4	633,9	636,9
<b>Gemiddeld aantal uitstaande aandelen</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.270.106</b>	<b>18.151.962</b>	<b>18.505.783</b>	<b>19.036.646</b>
<b>Aantal uitstaande aandelen (eind)</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.894.592</b>	<b>18.186.800</b>	<b>19.036.646</b>

## Per aandeel (€)

Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail begin (inclusief dividend)	46,28	46,40	46,05	42,26	42,90
Slotdividend vorig boekjaar	(0,85)	(1,34)	(1,41)	(1,32)	(1,31)
<b>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail begin (exclusief dividend)</b>	<b>45,43</b>	<b>45,06</b>	<b>44,64</b>	<b>40,94</b>	<b>41,59</b>
Direct resultaat	1,85	2,03	2,22	2,22	2,42
Indirect resultaat	(4,26)	(0,73)	0,04	2,89	(1,03)
<b>Resultaat</b>	<b>(2,41)</b>	<b>1,30</b>	<b>2,26</b>	<b>5,11</b>	<b>1,39</b>
Overige mutaties	(0,04)	0,50	0,21	0,71	0,01
Interim-dividend	0,00	(0,58)	(0,71)	(0,64)	(0,73)
<b>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail eind (inclusief slotdividend)</b>	<b>42,98</b>	<b>46,28</b>	<b>46,40</b>	<b>46,12</b>	<b>42,26</b>
EPRA NNAV	42,36	46,20	46,49	45,66	41,68
EPRA NTA	43,78 <sup>1)</sup>	47,25 <sup>1)</sup>			
<b>Beurskoers (eind)</b>	<b>23,15</b>	<b>26,70</b>	<b>31,30</b>	<b>41,30</b>	<b>36,86</b>
Dividend in contanten	1,73 <sup>2)</sup>	2,05	2,05	2,05	2,05
Aandeelhoudersrendement (%)	(10,3)	(8,6)	(19,7)	17,1	(8,1)

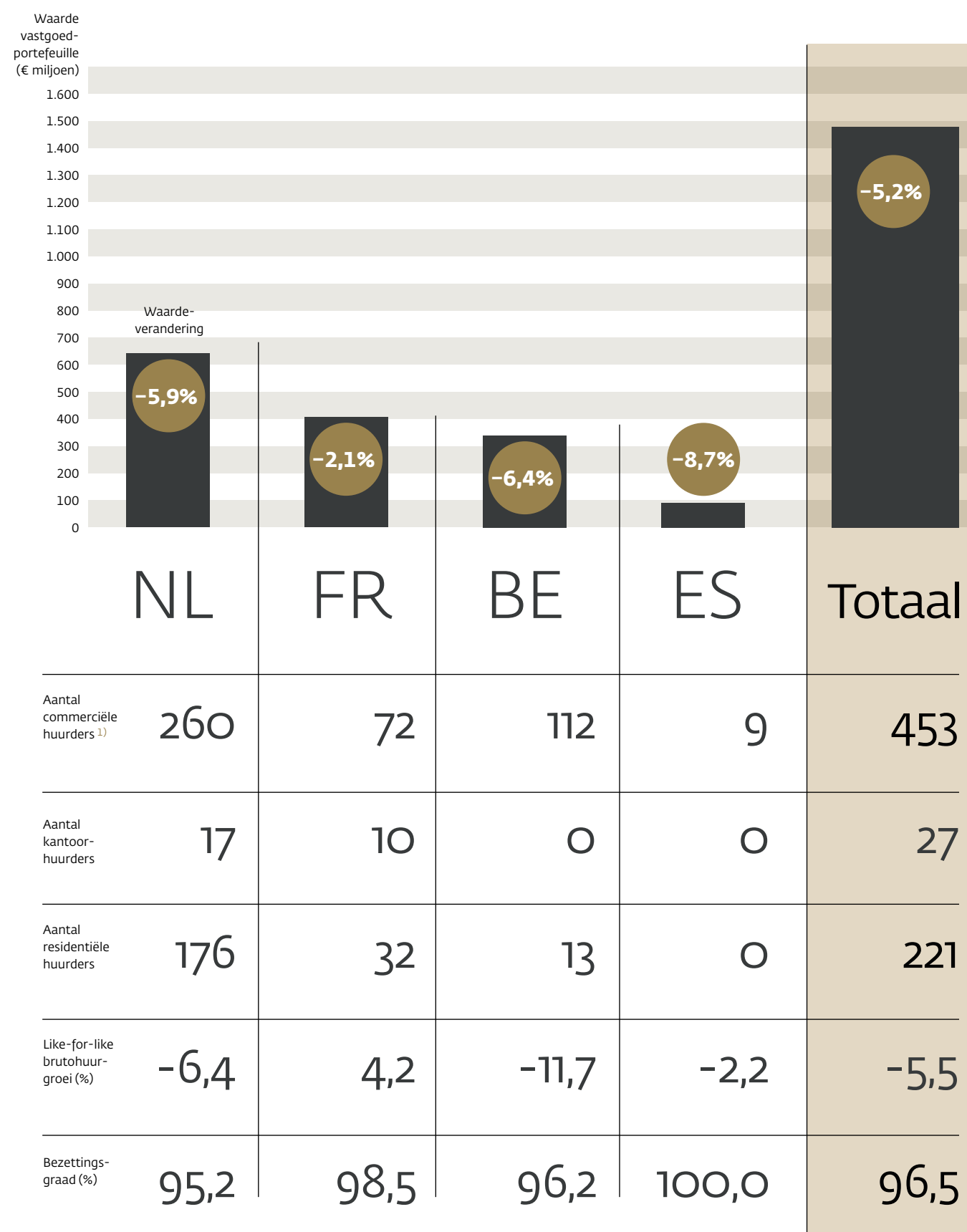
## Overig

Solvabiliteit (%)	55,2	56,6	59,0	59,2	56,1
Loan-to-value ratio (%)	43,0	41,6	39,0	38,8	41,8
Capex (€ miljoen)	2,3	2,4	3,9	3,8	5,6
Aantal medewerkers (FTE's, gemiddeld)	38	39	41	45	49

1) Vanwege een update door EPRA rapporteert Vastned met ingang van het boekjaar 2020 EPRA NTA, waarbij in dit overgangsjaar EPRA NNAV ook nog wordt weergegeven.

2) Onder voorbehoud van goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

# Portefeuille kerngegevens



1) Exclusief appartementen en parkeerplaatsen.



## Vervolg portefeuille kerngegevens

Totaal

Aantal objecten	282
Panden met een 'Energy Performance Certificate' (%)	72
Waarde vastgoedportefeuille (€ miljoen)	1.479
Gemiddelde waarde per object (€ miljoen)	5,2
Commercieel verhuurbare oppervlakte (m² duizend)	212

Aantal commerciële huurders <sup>1)</sup>	453
Theoretische jaarhuur (€ miljoen)	73,2
Markthuur (€ miljoen)	71,9
(Over-)/onderhuur (%)	(1,9)

### Gemiddelde markthuur per m² (€)

Nederland	313
Frankrijk	821
België	217
Spanje	1.020

<b>Totaal</b>	<b>339</b>
---------------	------------

### Gemiddelde huur per m² (€)

Nederland	321
Frankrijk	774
België	233
Spanje	1.063

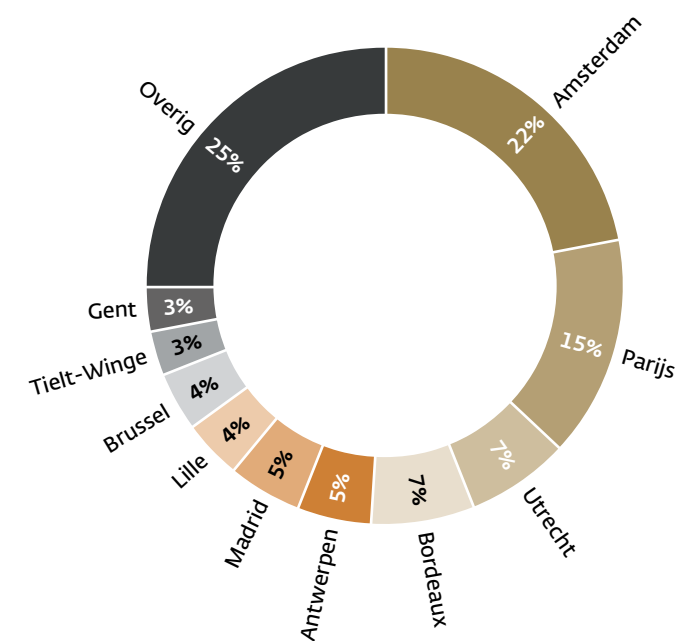
<b>Totaal</b>	<b>345</b>
---------------	------------

1) Exclusief appartementen en parkeerplaatsen.

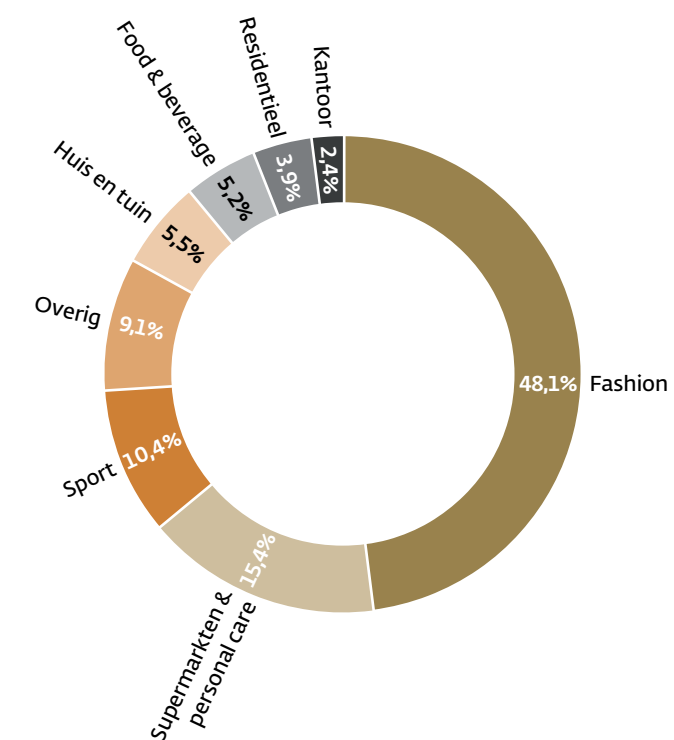
## De verdeling van de portefeuille

De verdeling van de portefeuille in marktwaarde en huurstromen is als volgt:

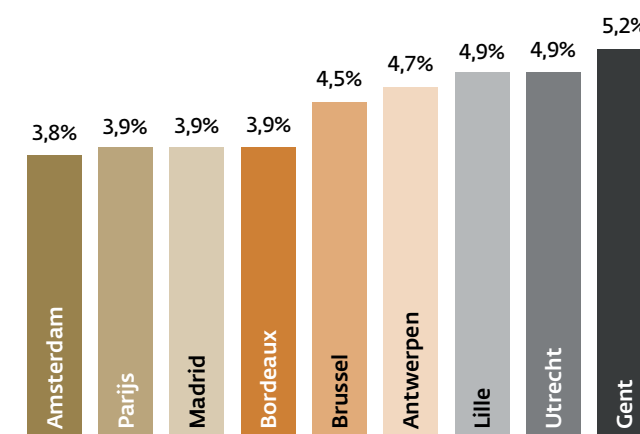
Verdeling portefeuille in % van de totale marktwaarde



Verdeling portefeuille in % van de totale huurstroom



### Gross initial yield (%) <sup>1)</sup>



1) De Gross Initial Yield is gedefinieerd als de contractuele huurinkomsten op jaarbasis, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed.

### Acquisities en desinvesteringen

(€ miljoen)

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	Totaal
Acquisities	0	14	49	38	76	164	103	104	111	659
Desinvesteringen	11	12	71	123	95	87	261	271	146	1.077
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>26</b>	<b>120</b>	<b>161</b>	<b>171</b>	<b>251</b>	<b>364</b>	<b>375</b>	<b>257</b>	<b>1.736</b>

# Langetermijn- waardecreatie

Hoe Vastned langetermijnwaarde creëert  
Waardecreatiemodel  
Ons businessmodel  
Stakeholders  
Materialiteitsmatrix

# Hoe Vastned langetermijn-waarde creëert

De strategie van Vastned is essentieel voor het creëren van langetermijnwaarde. Alvorens in te gaan op de strategie update die in februari 2021 is gepubliceerd, volgt hieronder eerst een beschrijving van de strategie die in 2020 is gevolgd.

## Strategie 2020

De strategie van Vastned is sinds 2011 gericht op het investeren en verhuren van winkelvastgoed in de populaire winkelstraten van grotere Europese steden met een historische binnenstad. Het doel is altijd geweest om langetermijnwaarde te creëren voor Vastned's stakeholders met stabiele en voorspelbare resultaten en bij te dragen aan het behoud van cultureel erfgoed, de leefbaarheid en veiligheid in deze historische binnensteden.

De strategie van Vastned is gebouwd op drie pijlers: portefeuille, organisatie en financiering. In 2017 heeft Vastned haar high street strategie verder aangescherpt na belangrijke stappen te hebben gezet, waarbij gekozen is voor een duidelijke focus op de binnensteden van Amsterdam, Antwerpen, Parijs en Madrid. Daarnaast heeft Vastned in 2018 een focusgebied toegevoegd, namelijk food & beverage in de omgeving van de winkelpanden van Vastned in historische binnensteden. Food & beverage wordt steeds belangrijker voor het winkeland publiek en bepaalt steeds meer de aantrekkingskracht van een winkelgebied. Vastned gelooft in een goede mix tussen retail en food & beverage en investeert in food & beverage vastgoed indien dat waarde toevoegt voor haar stakeholders.

Naast het investeren in winkelpanden zelf, draagt het realiseren van woningen en kantoren op de eerste en hoger gelegen verdiepingen bij aan het behoud van het cultureel erfgoed, de leefbaarheid en veiligheid in de historische binnensteden.

Ook op het gebied van de andere twee pijlers van de strategie, te weten organisatie en financiering, zijn in de afgelopen jaren grote stappen gezet, die bijdragen aan de langetermijnwaardecreatie van Vastned. Door het afstoten van relatief arbeidsintensieve winkelcentra en door de portefeuille te clusteren in een paar grote steden kon de managementstructuur en het personeelsbestand worden gestroomlijnd en verkleind. Daarnaast werd de leningenportefeuille van Vastned verder geoptimaliseerd, door het aanpassen van de looptijd van de leningen en het verlagen van de gemiddelde rente.

## Retaillandschap in transitie

Vastned constateert al enige tijd dat het retaillandschap verandert en de uitbraak en verspreiding van COVID-19 heeft deze ontwikkeling versneld. De strategie update van Vastned, gepresenteerd in februari 2021 speelt hierop in.

Hieronder wordt nader ingegaan op de trends en marktontwikkelingen voor Vastned, die de strategie update adresseert.

Een aantal trends is van belang in de markt waar Vastned actief is:

1. Verwachte voortdurende groei e-commerce
2. Veranderend bestedingspatroon van consumenten en een dalende vraag naar fashion retail
3. Toerisme zal langzaam herstellen van de COVID-19 pandemie
4. Trend van verstedelijking duurt op lange termijn voort

### 1. Verwachte voortdurende groei e-commerce

E-commerce groeit ten opzichte van fysieke retail, gedreven door veranderend consumentengedrag en technologische ontwikkelingen. De uitbraak en verspreiding van COVID-19 heeft deze ontwikkelingen versneld en online shopping verder gestimuleerd. Het aandeel van online shopping is sterk gestegen in de landen waarin Vastned actief is, waarbij het aandeel van online shopping als percentage van de totale retailverkoop in Nederland het hoogst is, gevolgd door België, Frankrijk en Spanje. De verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten, waardoor retailers genoodzaakt zijn hun businessmodel en winkelportefeuille te heroverwegen. Naast fysieke winkels lanceren veel retailers nu ook online businessmodellen. Een dergelijke multi-, cross- of omnichannel strategie blijkt vooralsnog niet altijd succesvol, als gevolg van nieuwe operationele uitdagingen, een andere kostenstructuur en grote concurrentie in e-commerce. De hoge kosten voor IT, logistiek en digitale marketing resulteren veelal in lagere marges, terwijl de totale omzet van de retailer niet per definitie stijgt. Vastned is dan ook van mening dat een online businessmodel niet genoeg is en dat de kwaliteit en service van de fysieke winkels essentieel zullen blijven voor het succes van de retailers. Vastned constateert daarmee ook dat juist in deze uitdagende markt, retailers nog selectiever zijn in de keuze van de locatie van de winkels. Vastned ziet dat met name op B-locaties sprake is van een afname van de vraag naar winkelruimte, maar deze ontwikkeling is ook zichtbaar op de A-locaties. Door de overheidssteun in de landen waarin Vastned opereert, is in 2020 het aantal faillissementen van huurders relatief beperkt gebleven, maar verwacht wordt dat een toenemend aantal huurders failliet zal gaan in 2021. De huurniveaus zullen naar verwachting onder druk komen te staan.

### 2. Veranderend bestedingspatroon van consumenten en een dalende vraag naar fashion retail

De trend dat een groter gedeelte van de totale bestedingen van een huishouden uitgegeven wordt aan de vaste lasten zoals huur, gas en elektriciteit is al enkele jaren zichtbaar. Daarnaast geeft de consument de laatste jaren – met uitzondering van 2020 door de COVID-19 crisis – meer uit aan reizen, restaurants en ontspanning, terwijl bestedingen aan fashion gedaald zijn. Het segment fashion heeft derhalve te maken met de hierboven genoemde verschuiving naar online shopping en een dalende trend in bestedingen. Bijna de helft van de huidige huurinkomsten van Vastned komt van huurders uit het fashion segment. De verwachting is dat in het bijzonder in dit segment de gevolgen van de COVID-19 crisis zichtbaar zullen zijn.

### 3. Toerisme zal langzaam herstellen van de COVID-19 pandemie

Toerisme is van oudsher een belangrijke factor in de historische binnenstad van de Europese steden en zorgt voor een belangrijk deel van de inkomsten van retailers in deze gebieden. In 2020 nam het toerisme sterk af als gevolg van de pandemie en de daarmee samenhangende restricties. Als een gevolg hiervan werd de kwetsbaarheid van de high street winkelvastgoedportefeuille zichtbaar. Hoewel het de vraag is of toerisme zich in het geheel zal herstellen van de COVID-19 pandemie, wordt er wel een langzaam herstel van het toerisme in de Europese steden voorzien.

### 4. Trend van verstedelijking duurt op lange termijn voort

Wereldwijd zijn de steden de grote drijfveer van de economie en innovatie en de trend van verstedelijking zal op lange termijn doorzetten in Europa en de rest van de wereld. De COVID-19 pandemie heeft er echter wel voor gezorgd dat er meer aandacht zal zijn voor ruimte en duurzaamheid in de steden. Zo heeft burgemeester Anne Hidalgo van Parijs groen licht gegeven om de Champs-Élysées om te toveren tot een “bijzondere tuin” waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, sporten, fietsen, winkelen en wonen. Het is ook in 2020 gebleken dat de mensen graag terugkeren naar de stadscentra zodra de overheidsmaatregelen losgelaten worden. Historische binnensteden zullen derhalve populair blijven. De onderneming verwacht dat de vraag naar zowel commercieel als residentieel vastgoed in historische binnensteden groot blijft, terwijl het aanbod beperkt is.

## Strategie update

Door de uitbraak van COVID-19 werden al eerder ingezette veranderingen en ontwikkelingen in het retaillandschap zoals hierboven beschreven versneld. Vastned besloot daarom in mei 2020 om de strategie update naar voren te halen. De hiervoor beschreven trends en marktontwikkelingen, hebben als basis gediend voor de strategie update die in februari 2021 bekend werd gemaakt.

De missie blijft: voor de lange termijn stabiele en voorspelbare resultaten genereren en bijdragen aan het behoud van cultureel erfgoed, de leefbaarheid en veiligheid in historische binnensteden.

Vastned gaat daarom de vastgoedportefeuille verder optimaliseren en concentreren naar een gemengd gebruikersprofiel in de historische binnensteden, waar winkelen, wonen, werken en ontspannen hand in hand gaan. De organisatie zal hier kostenefficiënt bij aansluiten. Op deze manier beoogt Vastned, op een duurzame wijze, langetermijnwaarde te creëren voor al haar stakeholders.

Op de volgende pagina wordt de strategie update in een overzicht weergegeven.



De strategie van Vastned blijft gebouwd op drie pijlers: geoptimaliseerde en geconcentreerde portefeuille, efficiënte organisatie en conservatieve financiering.

## Geoptimaliseerde en geconcentreerde portefeuille

Inspelend op de ontwikkelingen in de retailmarkt, gaat Vastned de huidige portefeuille optimaliseren en concentreren zodat de portefeuille minder afhankelijk is van fashion en toerisme. Daarbij zal er toegewerkt worden naar een binnenstedelijke vastgoedportefeuille in de historische binnensteden waar winkelen, wonen, werken en ontspannen samenkomen, met een nadruk op de lokale economie. Vastned zal waar mogelijk bovengeslagen verdiepingen van de panden waarin het investeert herontwikkelen en omvormen tot appartementen en kantoren. De retailhuurinkomsten voor bovenverdiepingen zijn doorgaans lager dan voor benedenverdiepingen en de cashflow van een dergelijk pand kan aanzienlijk verbeterd en gediversifieerd worden door op de bovenverdiepingen appartementen of kantoren te creëren. Aansluitend bij deze filosofie beoogt Vastned om de portefeuille verder te concentreren. Dat betekent enerzijds een evaluatie van de bestaande portefeuille, wat zou kunnen leiden tot het afstoten van panden of delen van de portefeuille, mits tegen de juiste waarde. Deze evaluatie van de vastgoedportefeuille wordt uitgevoerd aan de hand van een aantal criteria, zoals:

- Verwachte netto huuropbrengsten in 2021 en later
- Locatie van het pand
- Operationele controle structuur over het pand
- In welke mate het vastgoed geschikt is voor verschillende typen huurders

Anderzijds betekent dat investeren in nieuwe panden die passen binnen het gemengd gebruikersprofiel. Van belang hierbij is het synergiepotentieel tussen retailobjecten waar verschillende typen huurders kunnen worden bediend. Door te investeren in clusters van vastgoed op locaties die niet alleen afhankelijk zijn van toerisme, maar waar retail ook de lokale bevolking bedient, kan nieuw groeipotentieel worden gecreëerd. Een voorbeeld hiervan is Vastned's cluster van vastgoed in de Ferdinand Bolstraat in Amsterdam. Vastned heeft in 2019 haar cluster uitgebreid en bezit nu 13 panden in deze straat. De hier gevestigde retail bedient met name de lokale bevolking en op bovengeslagen verdiepingen van dit cluster zijn 57 residentiële units gevestigd.

Om waarde toe te kunnen voegen met acquisities, wordt elke acquisitie beoordeeld op herontwikkelingspotentieel om extra of verbeterde kasstromen te creëren. Binnen de bestaande portefeuille van Vastned zal het herontwikkelingspotentieel van de panden ook worden geanalyseerd en uitgevoerd waar mogelijk. Vastned onderzoekt onder meer de mogelijkheden om ruim 140 woningen te ontwikkelen boven haar winkelvastgoed aan de Orionstraat in Eindhoven, waar op dit moment een Albert Heijn en een Action gevestigd zijn.

Bovenstaande optimalisatie en concentratie van de vastgoedportefeuille zal leiden tot verdere diversificatie en een substantiële vermindering van de exposure naar fashion in de vastgoedportefeuille. Vastned zal niet meer investeren in retailvastgoed dat alleen geschikt is voor fashion. Doel is om op de middellange termijn de huurinkomsten uit fashion in de portefeuille terug te brengen naar 30% (48% per 31 december 2020). Tegelijkertijd zal de exposure naar supermarkten & personal care, huis & tuin, residentieel, food & beverage en kantoorruimte toenemen.

Data-analyse ondersteunt in toenemende mate de verduurzaming van de vastgoedportefeuille. Een voorbeeld hiervan is het verzamelen van data met betrekking tot het energieverbruik van huurders, aan de hand waarvan Vastned gerichte energiebesparende renovaties heeft geïdentificeerd voor de grootste energieverbruikers in de vastgoedportefeuille. Op deze wijze vergroot Vastned het aantal groene panden die het heeft gedefinieerd binnen het Green Finance Framework. Dit zal uiteindelijk leiden tot ondersteuning van de waardering van de vastgoedportefeuille en vergroot de mogelijkheden voor het uitgeven van groene financieringsinstrumenten.

## Efficiënte organisatie

De organisatie van Vastned zal aansluiten bij de concentratie en focus van de portefeuille. Het Vastned team zal onverminderd hands-on, proactief en pragmatisch de portefeuille beheren, met oog voor kostenefficiëntie. Indien specifieke kennis of capaciteit niet binnen de organisatie voorhanden is, zal deze indien nodig extern worden ingehuurd. Er wordt bij Vastned steeds meer data gedreven gewerkt. Data-analyses van aantallen bezoekers en consumentenbestedingen op microlocatieniveau zijn belangrijke input voor de optimalisatie en concentratie van de vastgoedportefeuille. Waar mogelijk zal digitalisering ook processen overnemen, wat tot een reductie van het aantal FTE's leidt. Eind 2020 waren er 37 FTE's werkzaam bij Vastned. Het doel is om dit aantal te reduceren met 20% tot een aantal van circa 30 FTE's per eind 2021.

De statutaire Directie zal bestaan uit één lid (Directeur). De Directie wordt met ingang van 1 maart 2021 bijgestaan door het Executive Committee, dat de rol van het Managementteam overneemt. De Finance Director neemt vanaf 1 maart 2021 een deel van de werkzaamheden van de CFO over. Naast de leden van het voormalige Managementteam, zal de Finance Director deel uitmaken van het Executive Committee. De landenmanager Frankrijk wordt met ingang van 1 maart 2021 Head of Asset Management en neemt in die functie eveneens zitting in het Executive Committee.

Anticiperend op de verwachte aanhoudende trend van een combinatie van thuis- en op kantoor werken in de komende jaren en met de ervaringen van de lockdown in 2020, heeft Vastned besloten om het hoofdkantoor van de Zuidas in Amsterdam naar een passende kantoorruimte in Hoofddorp te verhuizen, tegen lagere kosten. Als gevolg van bovenstaande efficiëntiemaatregelen verwacht Vastned in 2021 een besparing van 10% in genormaliseerde algemene kosten te realiseren ten opzichte van 2020<sup>1)</sup>. Eind 2020 heeft Vastned reeds besparingen in algemene kosten gerealiseerd, waardoor de genormaliseerde algemene kosten zijn afgenomen met 6% in 2020 ten opzichte van 2019.

<sup>1)</sup> De besparing in algemene kosten in 2021 ten opzichte van 2020 is exclusief one-off items die gerapporteerd zijn in 2020.

## Conservatieve financiering

Vastned streeft een conservatieve financieringsstructuur na die de uitvoering van de strategie mogelijk maakt. De lange termijn doelstelling voor de loan-to-value ratio is verlaagd van 35%-45% naar maximaal 40%. Daarnaast zijn financieringsbronnen verbreed door bijvoorbeeld het aangaan van langlopende obligatieleningen met institutionele beleggers (zoals 'private placements'). Via deze zogenoemde private placements wordt de looptijd van de langlopende leningenportefeuille verlengd en realiseert Vastned een betere spreiding van financieringen over de geldverstreckers.

Om duurzaamheid in de financieringen van Vastned te verankeren heeft Vastned een Green Finance Framework <sup>2)</sup> ontwikkeld. Het framework heeft als doel het (her)financieren van energiezuinig commercieel en residentieel vastgoed, dat bijdraagt aan het behoud van historische stadscentra. Onder dit framework kan Vastned verschillende groene financieringsinstrumenten uitgeven.

De belangrijkste financieringsdoelstellingen van Vastned zijn na de strategie update als volgt:

- Loan-to-value ratio maximaal 40% (voorheen 35%-45%)
- Groei van groene leningen, volgens het Green Finance Framework
- Aandeel niet-bancaire leningen minimaal 25%
- Aandeel vaste versus variabele rente ten minste 2/3e – 1/3e

<sup>2)</sup> [www.vastned.com/investeerdere/green-finance-framework](http://www.vastned.com/investeerdere/green-finance-framework)

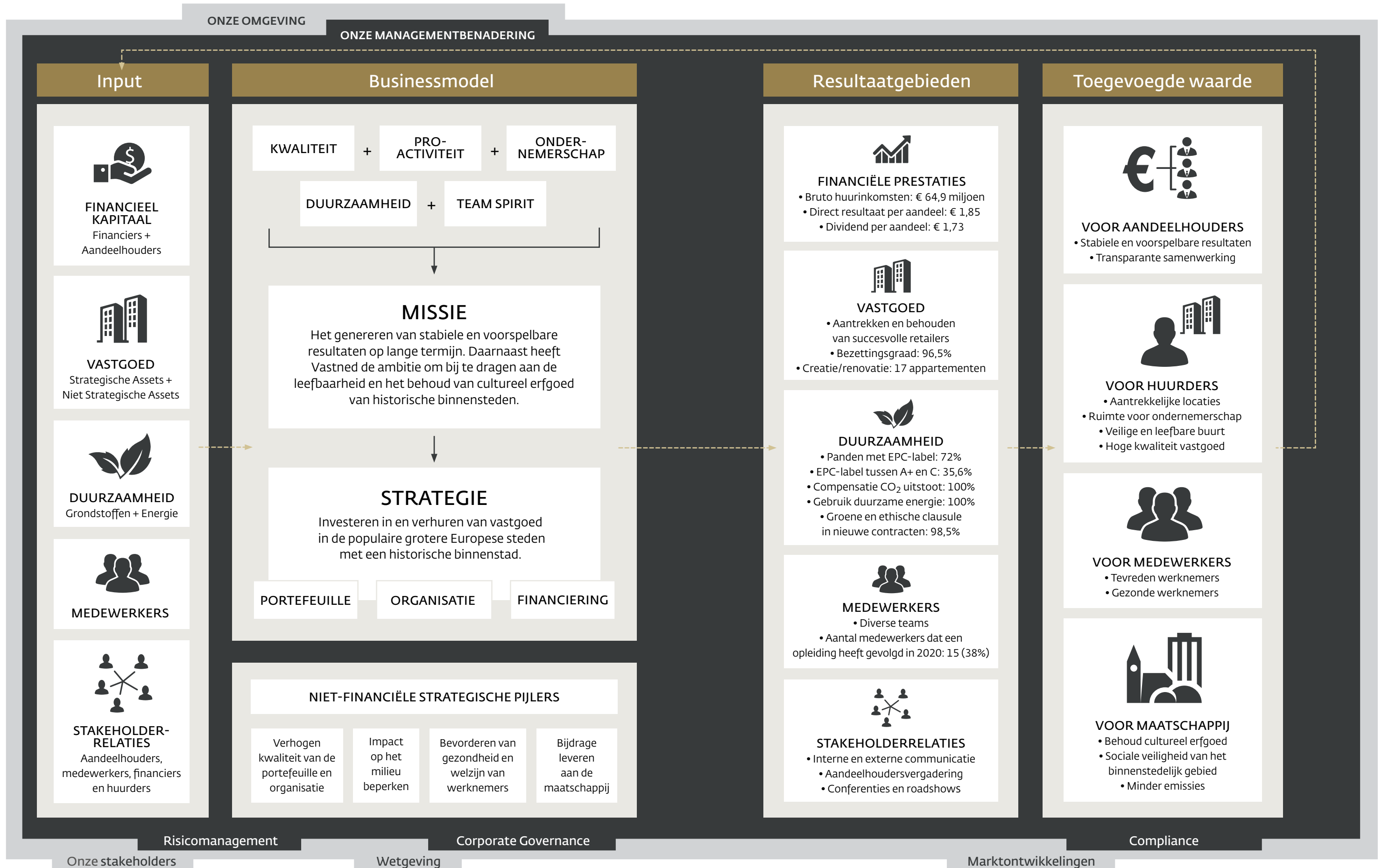
## Dividendbeleid

Het dividendbeleid blijft onveranderd en bepaalt dat Vastned ten minste 75% van het direct resultaat per aandeel als dividend uitkeert. Stabiele en voorspelbare resultaten zorgen voor langetermijnwaardecreatie en het dividendbeleid draagt op die manier bij aan de langetermijnwaardecreatie van Vastned.



# Waardecreatiemodel

Vastned investeert in vastgoed in de populaire winkelgebieden van geselecteerde Europese steden met een historische binnenstad, waar werken, winkelen, wonen en ontspannen samenkomen. Door deze investeringen creëert Vastned langetermijnwaarde voor aandeelhouders, huurders, medewerkers en maatschappij. De totstandkoming van deze toegevoegde waarde wordt weergegeven in het waardecreatiemodel.





# Ons businessmodel

Het verhuren van en het investeren in vastgoed zijn de kernactiviteiten van Vastned. Het resultaat van Vastned bestaat uit het direct en het indirect resultaat. Het direct resultaat bestaat hoofdzakelijk uit de brutohuurinkomsten van de verhuur van panden minus de daarmee gemoeide kosten, verminderd met de financieringskosten. Het indirect resultaat bestaat hoofdzakelijk uit de waarde-mutaties van het vastgoed, het verkoopresultaat op desinvesteringen en waardeveranderingen van financiële derivaten.

De belangrijkste mutaties van de huurinkomsten worden veroorzaakt door de bezettingsgraad en de like-for-like brutohuurontwikkeling, die in grote mate afhankelijk zijn van de locatie van de assets en van actief assetmanagement. Uit de resultaten van de afgelopen jaren blijkt: hoe aantrekkelijker de locatie, hoe hoger de bezettingsgraad, hoe hoger de huurinkomsten en hoe stabiel de waarderingen.

Resultaat

Direct resultaat	Huurinkomsten	Omvang en kwaliteit van de portefeuille	
		Huurniveaus	
		Bezettingsgraad	
	Exploitatiekosten	Omvang van de portefeuille / organisatie	
		Niet doorberekende servicekosten	
		Bezettingsgraad	
	Financieringskosten	Renteontwikkeling	
		Verhouding vaste versus variabele rente	
		Omvang leningenportefeuille	
		Gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille	
	Indirect resultaat	Waardemutatie portefeuille	Kwaliteit van de portefeuille
			Investeringen
Verkoopresultaat desinvesteringen		Totaalbedrag desinvesteringen	
		Vraag uit de markt en financieringsmogelijkheden	

Voor een uitgebreide onderverdeling van het direct en indirect resultaat zie pagina 100 en 101.

# Stakeholders

Vastned is zich bewust van het feit dat zij opereert in samenwerking met verschillende stakeholders, waarmee zij continu in gesprek is. In 2020 heeft de directie gesprekken gevoerd met aandeelhouders, medewerkers, financiers en huurders over hoe Vastned lange termijn waarde kan blijven creëren. Partijen die invloed hebben op de waardeketen van Vastned en/of worden beïnvloed door Vastned's activiteiten, worden als meest relevant beschouwd. Vastned onderscheidt de volgende vier stakeholders die van groot belang zijn voor haar langetermijnwaardecreatie en waardeketen:

## Aandeelhouders

Vastned is een vastgoedonderneming die beleggers verenigt en gezamenlijk in staat stelt om te investeren in vastgoed in de historische binnenstad van geselecteerde Europese steden. De aandeelhouders verschaffen het eigen vermogen waarmee Vastned, tezamen met vreemd vermogen, in staat is om vastgoedinvesteringen te doen. De aandeelhouders van Vastned zijn veelal langetermijninvesteerders, zowel institutioneel alsook een groot aantal particulieren. In het communicatieproces met de aandeelhouders vormen analisten een belangrijke link. Vastned verstrekt geen vergoedingen aan enige partij voor het opstellen van analistenrapporten. Momenteel wordt Vastned gevolgd door zes analisten van gerenommeerde partijen. De namen en contactgegevens van de analisten die Vastned volgen zijn te vinden op de website van Vastned.

## Medewerkers

De Vastned organisatie kenmerkt zich door een echte familiecultuur, waarbij elke medewerker een bijdrage levert aan het effectief uitvoeren van de strategie. Om de portefeuille te vergroten en actief te beheren is een hands-on, proactieve, en pragmatische organisatie van groot belang. Goede samenwerking, sterke relaties en een groot lokaal netwerk zijn hierbij essentieel. Per jaareinde 2020 waren in totaal 40 personen werkzaam bij Vastned, verspreid over de kantoren in Amsterdam, Antwerpen, Parijs en Madrid.

## Financiers

De vreemdvermogenverschaffers, tezamen met de eigenvermogenverschaffers, stellen Vastned in staat om te investeren in vastgoed. Vastned voert een conservatief financieringsbeleid en er wordt gestreefd naar spreiding van de financieringen over verschillende banken en andere financieringsbronnen. ABN AMRO, Belfius, BNP Paribas, ING, KBC en Rabobank verschaffen een kredietfaciliteit aan Vastned. Pricoa Capital Group, AXA Real Estate en Barings verschaffen niet-bancaire leningen aan Vastned.

## Huurders

De huurders van het vastgoed van Vastned zijn zowel sterke en toonaangevende internationale en nationale retailmerken, alsook lokale winkeliers. Ze huren bij Vastned vanwege de kwaliteit en uniciteit van de panden en vanwege de goede locatie in de binnenstad. Een groot aantal panden heeft kantoren of woonruimtes boven de winkelruimtes, waarvoor veel interesse is van particulieren die willen wonen in de binnenstad. In totaal huurden eind 2020 426 retail huurders, 27 kantoorhuurders en 221 residentiële huurders van Vastned.

# Stakeholder dialoog

Stakeholder groep	Aandeelhouders	Medewerkers	Financiers	Huurders
	Frequentie: Maandelijks Verantwoordelijkheid: Investor Relations en Directie	Frequentie: Dagelijks Verantwoordelijkheid: Human Resources	Frequentie: Elk kwartaal Verantwoordelijkheid: Directie	Frequentie: Dagelijks Verantwoordelijkheid: Portfolio managers
Communicatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Persberichten</li> <li>Trading updates</li> <li>Webcasts</li> <li>Algemene Vergadering van Aandeelhouders</li> <li>Surveys</li> <li>Meetings</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Feedbackmomenten</li> <li>Delen van onderlinge kennis en ervaring</li> <li>Teambuildingevents</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reguliere afspraken</li> <li>Seminars</li> <li>Surveys</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reguliere afspraken</li> <li>Seminars</li> <li>Surveys</li> </ul>
Discussiepunten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strategie en resultaten</li> <li>Risico's</li> <li>Communicatie optimalisatie</li> <li>Duurzaamheid</li> <li>Efficiency</li> <li>SDG's</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Persoonlijke ontwikkeling</li> <li>Communicatie en feedback</li> <li>Inzet en betrokkenheid</li> <li>SDG's</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Financiële strategie</li> <li>Risico's</li> <li>Duurzaamheid</li> <li>SDG's</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duurzaamheid en efficiency van gebouwen</li> <li>Klachten en advies</li> <li>Huurvoorwaarden</li> <li>SDG's</li> </ul>
Follow-up	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanscherping operationele of strategische doelen</li> <li>Risk management</li> <li>Nieuwe communicatie-mogelijkheden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Talentenprogramma</li> <li>Coaching en educatie</li> <li>Beloningsstructuren</li> <li>Bevorderen welzijn en gezondheid personeel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanpassen operationele of strategische doelen</li> <li>Risico's afdekken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Operationele verbeteringen</li> <li>Investeren in verhuurbare units</li> </ul>

# Materialiteitsmatrix

In 2019 heeft Vastned een uitgebreide survey uitgevoerd om de belangrijkste onderwerpen voor zowel Vastned als haar stakeholders te identificeren. Zo heeft Vastned uit een brede range aan onderwerpen veertien materiële onderwerpen geselecteerd. Vervolgens is aan de belangrijkste groep externe stakeholders (beleggers, analisten, huurders en financiers) gevraagd om aan deze onderwerpen naar belang een score toe te kennen. Hetzelfde is gedaan door het Managementteam van Vastned. De uitkomsten hiervan vormen samen belangrijke richtlijnen voor de duurzaamheidsstrategie en algemene bedrijfsvoering van Vastned. Van deze veertien onderwerpen zijn de volgende vijf<sup>1)</sup> het belangrijkste volgens de stakeholders en Vastned<sup>2)</sup>:

### 1. Stabiele en voorspelbare resultaten op lange termijn

Vastned streeft naar een conservatief risicobeleid. Hierbij anticipeert Vastned tijdig op externe factoren om haar resultaten stabiel en voorspelbaar te laten zijn op lange termijn.

### 2. Transparante en eerlijke communicatie

Vastned beoogt transparant te handelen en te rapporteren over financiële en niet-financiële informatie. In de survey die in 2019 is uitgevoerd werd de mening gevraagd van de belangrijkste externe stakeholders met betrekking tot de communicatie/transparantie van Investor Relations. De uitkomst van dit onderzoek was dat de respondenten tevreden zijn over de informatieverstrekking en de bereikbaarheid van Investor Relations.

### 3. Ethische en integere bedrijfsvoering

Vastned stuurt op verantwoordelijk en integer gedrag. Hierbij neemt Vastned de geldende wet- en regelgeving en algemeen aanvaarde sociale en ethische normen in acht. Door middel van trainingen en gedragscodes geeft Vastned haar medewerkers op doorlopende basis een leidraad voor ethisch handelen en een integere bedrijfsvoering.

### 4. Open en inclusieve cultuur

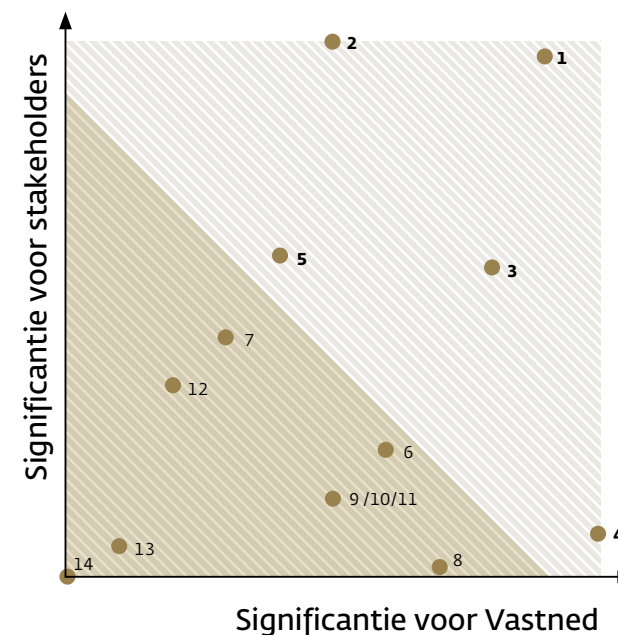
De Vastned organisatie kenmerkt zich door een echte familiecultuur en stimuleert een open en inclusieve cultuur waarbij de medewerker centraal staat. Door de laag-drempelige cultuur is de Directie continue in gesprek met haar medewerkers en groeit het personeel mee met het bedrijf. Dit maakt Vastned een aantrekkelijke werkgever voor iedereen (ongeacht leeftijd, gender, afkomst of religie).

### 5. Duurzame en efficiënte gebouwen

Bij renovatie zet Vastned in op het verduurzamen van gebouwen door deze zo energie- en water efficiënt mogelijk te maken en rekening te houden met de klimaatbestendigheid in het stedelijk gebied.<sup>3)</sup>

De vijf materiële thema's maken integraal deel uit van het duurzaamheidskader van Vastned, dat aansluit op het waardecreatiemodel en de Sustainable Development Goals. De Directie is betrokken bij de sturing en beheersing van deze onderwerpen aangezien de vijf materiële onderwerpen integraal deel uit maken van het duurzaamheidskader van Vastned. Onder 'Onze doelstellingen en resultaten' op pagina 32 is de relatie tussen de materiele thema's, SDG's en de overkoepelende doelen van Vastned gevisualiseerd.

1) Zie pagina 214 voor de exacte definities van de vijf materiële thema's.  
 2) De wijze waarop de keuze voor deze vijf onderwerpen is gemaakt is afgeleid van de GRI richtlijnen voor duurzaamheidsverslaggeving van de Global Reporting Initiative (GRI, een internationaal erkende standaard voor het opstellen van duurzaamheidsverslaggeving).  
 3) Vastned verhuurt haar winkelpanden doorgaans 'casco'. Hierdoor heeft Vastned slechts beperkt invloed op het energieverbruik van haar huurders. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor Vastned om panden te verduurzamen met bijvoorbeeld zonnepanelen, gelimiteerd ten gevolge van regelgeving op het gebied van cultureel erfgoed.



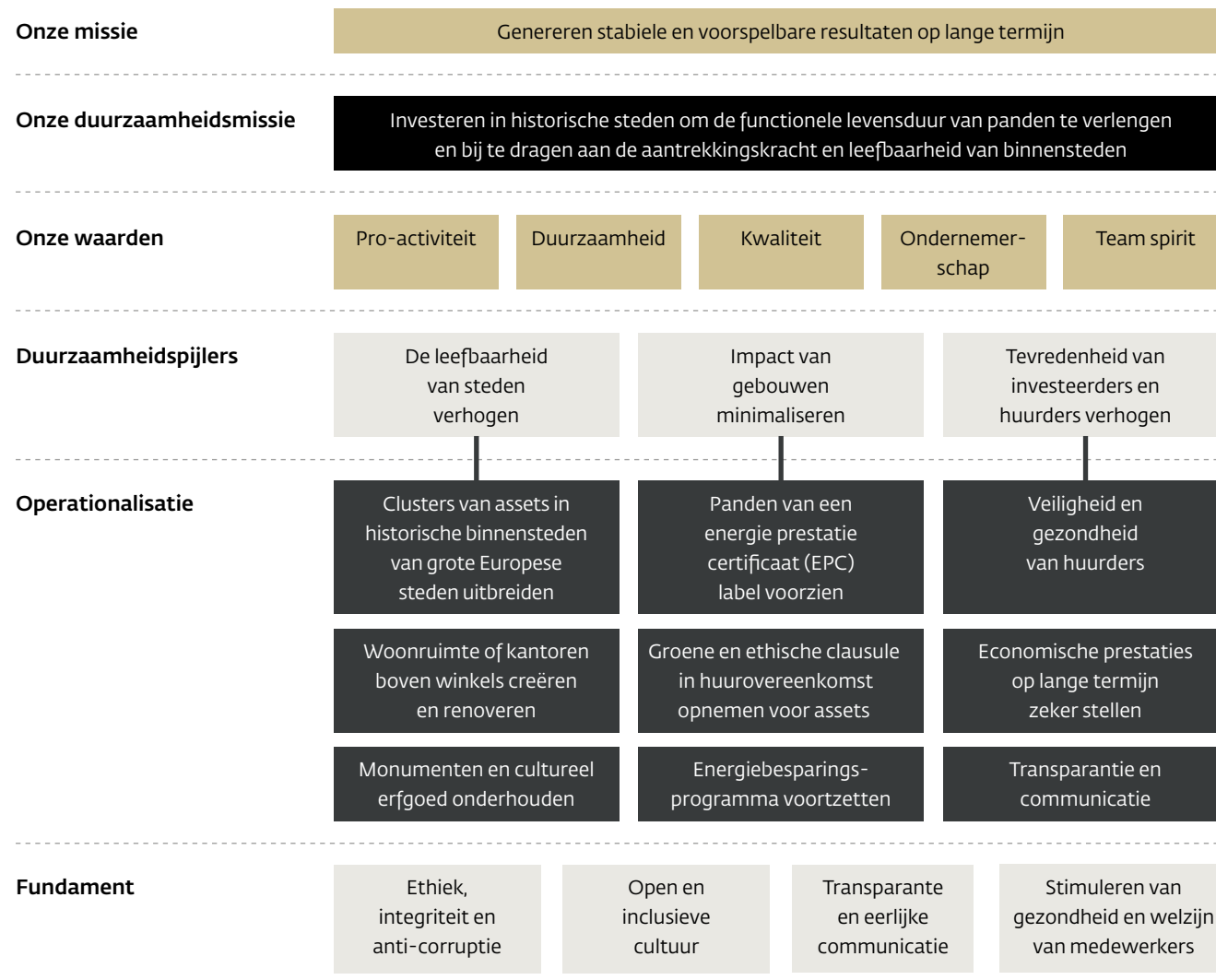
- 1 Stabiele en voorspelbare resultaten op lange termijn
- 2 Transparante en eerlijke communicatie
- 3 Ethische en integere bedrijfsvoering
- 4 Open en inclusieve cultuur
- 5 Duurzame en efficiënte gebouwen
- 6 Digitalisering
- 7 Duurzame bedrijfsvoering
- 8 Behoud en verbetering van cultureel erfgoed
- 9 Werknemersgezondheid en welzijn
- 10 Duurzame inkoop en hergebruik van materialen
- 11 Talentmanagement
- 12 Leefbare, veilige en inclusieve steden
- 13 Huurders informeren over en ondersteunen bij verduurzaming
- 14 Betrokkenheid bij lokale gemeenschappen

# Onze aanpak voor duurzaamheid

Vastned beschouwt duurzaamheid in de breedste zin van het woord als inherent onderdeel van haar missie, strategie en organisatie. Vastned heeft zich tot doel gesteld om langetermijnwaarde te creëren voor haar beleggers, huurders, medewerkers en de maatschappij. Hierbij wil Vastned zo transparant mogelijk handelen en rapporteren. Om haar doelen te bereiken, heeft Vastned een duurzaamheidskader opgezet dat de financiële en niet-financiële informatie van Vastned verbindt. Het raamwerk laat zien hoe de missie en waarden van Vastned tezamen bijdragen om zowel financiële als niet-financiële doelen te behalen. De missie en de duurzaamheidsmissie van Vastned zijn complementair en leiden tot stabiele en voorspelbare resultaten op lange termijn, terwijl de

functionele levensduur van het vastgoed in de historische binnensteden wordt verlengd en de leefbaarheid en veiligheid worden verbeterd. De waarden van Vastned reflecteren samenvattend de werkwijze van Vastned. Met behulp van een materialiteitsmatrix, die is weergegeven op pagina 29, heeft Vastned zogenaamde materiële onderwerpen geformuleerd die voor Vastned en haar stakeholders van groot belang zijn. De materiële onderwerpen zijn opgedeeld in drie pijlers: de leefbaarheid in binnensteden; het minimaliseren van de voetafdruk van haar vastgoed; en het verbeteren van tevredenheid van investeerders en huurders. Zo werkt Vastned op duurzame wijze verder aan het behoud, de uitbreiding en versterking van een kwalitatief hoogwaardige portefeuille.

## Duurzaamheidskader



# Sustainable Development Goals


In 2015 hebben de Verenigde Naties (VN) voor de periode tot aan 2030 zeventien belangrijke ontwikkelingsdoelen geformuleerd. Vastned is geïnspireerd door de VN Sustainable Development Goals (SDG's) en onderschrijft het belang hiervan. Vastned heeft zes hoofddoelen geïdentificeerd waar zij aan bij kan dragen en deze opgenomen in de kernwaarden van de bedrijfsstrategie:

1. gelijke rechten voor mannen en vrouwen;
2. toegang tot betaalbare en duurzame energie voor iedereen;
3. werkgelegenheid en fatsoenlijk werk voor iedereen;
4. veilige, duurzame en veerkrachtige steden;
5. duurzame consumptie en productie; en
6. bevorderen van veiligheid, publieke diensten en recht voor iedereen.

De volgende tien subdoelen zijn opgenomen in de financiële en niet financiële doelstellingen van Vastned:

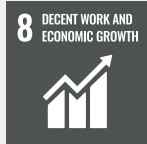
**SDG: 5.1**  
Beëindig alle vormen van discriminatie van vrouwen en meisjes.

**SDG: 5.5**  
Zorg voor volledige en effectieve participatie van vrouwen en gelijke kansen voor leiderschap op alle niveaus van besluitvorming.



**Toelichting:** Door een open en inclusieve cultuur te waarborgen, wil Vastned alle vormen van discriminatie binnen de organisatie tegengaan. Vastned heeft een diversiteitsbeleid met als doel het creëren van gelijke kansen voor iedereen binnen de organisatie. Concrete invulling aan deze doelstelling wordt onder meer gegeven door ernaar te streven dat de Directie, de Raad van Commissarissen en het Managementteam (en vanaf 1 maart 2021 het Executive Committee) voor minimaal 30% uit vrouwen en minimaal 30% uit mannen bestaan/ zijn samengesteld.

**SDG: 8.5**  
Tegen 2030 volledige, productieve en eerlijke werkplekken creëren voor vrouwen, mannen, jongeren en personen met een handicap. Hierbij geldt gelijk loon voor gelijkwaardig werk.




**Toelichting:** Bij Vastned staat de medewerker voorop. Vastned faciliteert een prettige werkomgeving voor al haar medewerkers. Door resultaten op lange termijn centraal te stellen kunnen de medewerkers van Vastned in een stabiele werkomgeving samen met de organisatie groeien (voor meer informatie zie het Bestuursverslag onder Duurzaamheid).

**SDG: 11.4**  
Meer inspanningen leveren om het culturele en natuurlijke erfgoed van de wereld te beschermen.




**Toelichting:** Het merendeel van de panden in de portefeuille van Vastned is aangemerkt als beschermd stadsgezicht en/of heeft een monumentale status. Vastned voelt zich verantwoordelijk voor het in goede staat houden van dit cultureel erfgoed. Op reguliere basis wordt onderhoud gepleegd aan de panden en daarnaast worden renovaties uitgevoerd aan de winkels en woningen (voor meer informatie zie het Bestuursverslag onder Duurzaamheid).

**SDG: 7.3**  
Tegen 2030 de mondiale energie-efficiëntieverbetering verdubbelen.




**SDG: 12.2**  
Tegen 2030 zorgen voor efficiënt gebruik en duurzaam beheer van grondstoffen.

**SDG: 12.6**  
Moedig bedrijven aan om duurzame werkwijzen te hanteren en duurzaamheidsinformatie in hun rapportagecyclus te integreren.



**Toelichting:** Vastned streeft er naar om de levenscyclus van al haar panden te optimaliseren. Hierbij is het van groot belang dat de panden duurzaam en efficiënt worden beheerd waarbij zoveel mogelijk de originele componenten van de panden worden gebruikt vanwege hun beschermde en monumentale status. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame en gerecyclede materialen. Door een voorbeeld te zijn op het gebied van transparantie, stimuleert Vastned andere bedrijven in de vastgoedsector om ook te rapporteren over niet-financiële informatie.

**SDG: 16.3**  
Het bevorderen van de nakoming van de wet- en regelgeving op nationaal en internationaal niveau. Zorgen voor gelijke toegang tot het rechtssysteem voor iedereen.



**SDG: 16.5**  
Corruptie en omkoping in al hun vormen aanzienlijk verminderen.

**SDG: 16.6**  
Ontwikkeling van effectieve, verantwoordelijke en transparante instellingen op alle niveaus.

**Toelichting:** Door actief wet- en regelgeving na te leven en medewerkers daar bewust van te maken (door middel van trainingen) en door met gedragscodes te werken wordt corruptie tegengegaan. Door continue te werken aan transparante, eerlijke, ethische en integere communicatie met haar stakeholders over de werkzaamheden van Vastned draagt Vastned bij aan de ontwikkeling van transparante instellingen binnen de vastgoedsector.

## Onze doelstellingen en resultaten

Om haar missie te verwezenlijken heeft Vastned de onderstaande doelen geformuleerd die in lijn zijn met de vijf belangrijkste materiële thema's, het duurzaamheidskader en SDG's. De tabel hieronder geeft de doelstellingen weer met daarbij de resultaten van de afgelopen drie jaar.

	SDG	Doelstellingen	Resultaat eind 2020	Resultaat eind 2019	Resultaat eind 2018
<b>Stabiele en voorspelbare resultaten op lange termijn</b>	<b>8.5 + 11.4</b>	Direct resultaat • Target: € 1,70 - € 1,85 per aandeel <sup>1)</sup>	€ 1,85	€ 2,03	€ 2,22
		Loan-to-value ratio • Target: 35% - 45% <sup>2)</sup>	43,0%	41,6%	39,0%
		Verdeling van de leningen met een vaste versus variabele rente • Target: 2/3 - 1/3	70,3%	77,9%	87,1%
		Aandeel niet-bancaire financiering • Target: >25%	33,9%	42,6%	52,0%
<b>Transparante en eerlijke communicatie</b>	<b>12.6 + 16.6</b>	Relatieve score op Transparantiebenchmark • Target: top 5 vastgoed	3	3	1
		Relatieve score op Tax Transparantiebenchmark • Target: top 5 vastgoed	2	2	1
		Jaarverslag is een Integrated Report en is in lijn met de Global Reporting Initiative	✓	✓	✗
<b>Ethische en integere bedrijfsvoering</b>	<b>16.6 + 16.5</b>	Aantal integriteitsincidenten gemeld bij compliance officer • Target: 0	0	0	0
		Percentage medewerkers die naleving van gedragscode bevestigen • Target: 100%	100%	100%	100%
<b>Open en inclusieve cultuur</b>	<b>5.1 + 5.5 + 8.5</b>	Diversiteit binnen het bedrijf, Raad van Commissarissen en Managementteam • Target: minimaal 30% man en minimaal 30% vrouw <sup>3)</sup>	✓	✓	✓
		Aantal discriminatie incidenten gemeld bij compliance officer • Target: 0	0	0	0
<b>Duurzame en efficiënte gebouwen</b>	<b>7.3 + 12.2</b>	Groei van het aandeel panden met een EPC • Target: 75%	72%	71%	70%
		Het verhogen van het aantal nieuwe contracten met een groene en ethische clausule in de grootste Europese steden • Target: 90%	98,5%	80%	85%
		Percentage van renovaties met aandacht voor energie en water efficiëntie • Target: 100%	93%	100%	100%
		Creatie en renovatie van appartementen	17	14	15
		CO <sub>2</sub> uitstoot minimaliseren en compenseren in de bedrijfsvoering van Vastned	✓	✓	✓

1) Direct resultaat tijdens de halfjaarresultaten 2020 bijgesteld naar € 1,70 - € 1,85 per aandeel in verband met COVID-19. Initieel target in februari 2020 was € 2,05 - € 2,15 per aandeel.

2) LTV target voor 2021 is < 40%.

3) Deze target zal ook van toepassing zijn op het Executive Committee dat per 1 maart 2021 de rol van het huidige Managementteam zal overnemen. Voor meer informatie hierover zie pagina 23.

# Bestuursverslag

Toelichting op de vastgoedportefeuille  
Toelichting op de financiële resultaten  
Dividendbeleid en -voorstel  
Gebeurtenissen na balansdatum  
Vooruitzichten 2021  
Duurzaamheid  
Corporate Governance  
Risicomanagement  
Bestuurdersverklaring



# Toelichting op de vastgoedportefeuille

## Inleiding

De waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg eind 2020 € 1.479 miljoen (eind 2019: € 1.571 miljoen).

10 grootste huurders eind 2020	Theoretische bruto-huuropbrengsten (€ miljoen)	Theoretische bruto-huuropbrengsten (%)	Aantal objecten	Oppervlakte (m <sup>2</sup> duizend)
1. H&M	5,6	7,6	8	15,1
2. Inditex	4,7	6,4	8	8,5
3. Fast Retailing	2,7	3,6	2	3,3
4. JD Sports	2,3	3,2	3	2,7
5. LVMH	1,8	2,5	4	1,5
6. AS Watson	1,8	2,5	12	5,2
7. Adidas	1,3	1,8	2	0,8
8. Jumbo	1,3	1,8	4	7,2
9. Skechers	1,3	1,7	1	0,7
10. Nespresso	1,2	1,6	2	0,9
<b>Totaal</b>	<b>24,0</b>	<b>32,7</b>	<b>46</b>	<b>45,9</b>

10 grootste portefeuilles eind 2020	Boekwaarde (€ miljoen)	Theoretische bruto-huuropbrengsten (€ miljoen)	Bezettingsgraad (%)	Aantal huurders	Oppervlakte (m <sup>2</sup> duizend)
1. Amsterdam	327,9	12,8	98,1	50	16,7
2. Parijs	225,0	8,7	99,9	20	7,0
3. Utrecht	109,6	5,7	95,1	41	16,3
4. Bordeaux	96,6	4,0	94,2	19	6,4
5. Madrid	80,6	3,1	100,0	7	2,6
6. Antwerpen	78,9	3,7	99,7	22	7,0
7. Lille	61,5	3,0	100,0	27	6,2
8. Brussel	58,2	2,9	92,3	10	8,8
9. Tielt-Winge	42,7	2,6	96,5	21	18,1
10. Gent	37,4	1,9	100,0	5	7,0
<b>Totaal</b>	<b>1.118,4</b>	<b>48,4</b>	<b>97,8</b>	<b>222</b>	<b>96,1</b>

## Bezettingsgraad

Vastned ziet de hoge bezettingsgraad als een bewijs voor de kwaliteit en aantrekkingskracht van haar vastgoedportefeuille. Per eind 2020 was de bezettingsgraad van de gehele portefeuille 96,5%.

Bezettingsgraad (%)	31 december 2020	31 december 2019
Nederland	95,2	96,6
Frankrijk	98,5	99,8
België	96,2	98,8
Spanje	100,0	100,0
<b>Totaal</b>	<b>96,5</b>	<b>98,0</b>

## Verhuuractiviteit

Vastned sloot in 2020 71 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 9,6 miljoen aan huur op jaarbasis, wat gelijk is aan 12,9% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuurinkomsten. Ter vergelijking, in 2019 sloot Vastned 76 huurcontracten af voor een totaalbedrag van € 12,4 miljoen aan huur op jaarbasis, wat gelijk was aan 16,7% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuurinkomsten.

In Nederland heeft Vastned in 2020 relatief veel nieuwe huurcontracten afgesloten met supermarkten. Zo heeft Vastned een nieuw contract ondertekend met Lidl in Rotterdam, Spar en Jumbo in Utrecht en VkusVill in Amsterdam. Daarnaast sloot Vastned in Nederland ook

nieuwe huurcontracten af met Rituals, Holland & Barrett en Score. In Frankrijk zijn nieuwe contracten afgesloten met Streamroot en Sézane. Streamroot huurt het nieuw ontwikkelde kantoor aan de Rue de Rivoli 102 in Parijs. Louis Vuitton in Bordeaux heeft het huurcontract vernieuwd. In België zijn nieuwe contracten afgesloten met Dunkin' Donuts, Keukens De Abdij, Takeaway en Clear Channel. Daarnaast werden huurcontracten vernieuwd met Armani in Antwerpen en Mango in Brussel. De portefeuille in Spanje was gedurende 2020 volledig verhuurd. Op de 71 verhueringen die Vastned heeft afgesloten, werd een huurdaling gerealiseerd van € 0,4 miljoen (4,3%).

2020	Verhuuractiviteit			Huurverandering	
	Aantal huurcontracten	€ miljoen	% van theoretische jaarhuur	€ miljoen	%
<b>Totaal</b>	<b>71</b>	<b>9,6</b>	<b>12,9</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(4,3)</b>

## Like-for-like brutohuurinkomsten

De like-for-like brutohuurgroei in 2020 was 5,5% negatief, ten opzichte van 3% negatief in 2019, 0,8% positief in 2018 en 1,3% positief in 2017.

Het resultaat van 2020 werd voornamelijk gedreven door de kwijtgescholden huur als gevolg van COVID-19. Gecorrigeerd voor de huurkwijtschelding inzake COVID-19 bedroeg de totale like-for-like brutohuurgroei 0,4% positief. De positieve like-for-like brutohuurgroei werd voornamelijk gerealiseerd door de verhuur van de Rue de Rivoli 118-120 in Parijs aan JD Sports.

### Like-for-likebrutohuurgroei 2020 (% van brutohuuropbrengsten)

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Totaal
<b>Totale portefeuille (incl. kwijtgescholden huur)</b>	<b>(6,4)</b>	<b>4,2</b>	<b>(11,7)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(5,5)</b>
<b>Totale portefeuille (excl. kwijtgescholden huur)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>11,1</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>0,4</b>

## Huurincentives

De huurincentives, zoals huurvrije periodes, huurkortingen en andere betalingen of bijdragen aan huurders bedroegen gemiddeld 6,1% van de brutohuuropbrengsten in 2020. Dit is hoger ten opzichte van 2019, ten dele als gevolg van COVID-19. Het verschil tussen de werkelijke en de IFRS-huurincentives is de straightlining van de huurincentives over de contractperiodes. Huurkwijtscheldingen achteraf van vervallen huur als gevolg van COVID-19 zijn in de berekening van onderstaande cijfers niet meegenomen.

### Huurincentives (% van brutohuuropbrengsten)

	2020		2019	
	Werkelijk	IFRS	Werkelijk	IFRS
<b>Totaal</b>	<b>6,1</b>	<b>4,9</b>	<b>3,7</b>	<b>3,2</b>

## Markthuur

De markthuur, oftewel Estimated Rental Value (ERV), van de verschillende winkelpanden wordt vastgesteld aan de hand van taxaties, die door externe onafhankelijke taxateurs worden uitgevoerd in opdracht van Vastned. De markthuur is relevante informatie die helpt om kansen en bedreigingen in het kader van eventuele wederverhuur te identificeren. Bij vergelijking van deze markthuur met de theoretische brutohuuropbrengsten (zijnde de brutojaarhuur van de lopende huurcontracten vermeerderd met de markthuur van de leegstand) bedroeg deze eind 2020 101,9% van de markthuur (eind 2019: 100,7%). In absolute bedragen bedroeg de overhuur eind 2020 voor de totale portefeuille € 1,3 miljoen.

Over- of onderhuur eind 2020	Theoretische brutohuur (€ miljoen)	Markthuur (€ miljoen)	(Over-) of onderhuur (%)
<b>Totaal</b>	<b>73,2</b>	<b>71,9</b>	<b>(1,9)</b>

## Expiratie huurcontracten

De looptijden van huurovereenkomsten verschillen en zijn afhankelijk van specifieke afspraken, wettelijke regelingen en lokale gebruiken. Vastned is actief in vier landen met in ieder land verschillende soorten huurcontracten.

### Gebruikelijke looptijden en indexatie van huurcontracten

	Looptijd	Indexatie
<b>Nederland</b>	Over het algemeen is de looptijd van een huurcontract vijf jaar, waarbij de huurder één of meer opties heeft om de huur met vijf jaar te verlengen.	Gebaseerd op de CPI reeks 'alle huishoudens'.
<b>Frankrijk</b>	Gewoonlijk heeft een huurcontract een looptijd van ten minste negen of twaalf jaar, waarbij de huurder elke drie jaar een optie heeft om de huur te verlengen of op te zeggen.	Op basis van de bouwkostenindex (ICC), of op basis van een mix van de bouwkosten index, de index van de kosten van levensonderhoud en detailhandelsprijzen (ILC) <sup>1)</sup> .
<b>België</b>	Normaliter worden huurcontracten afgesloten voor een periode van negen jaar met een tussen-tijdse opzegmogelijkheid na drie en zes jaar.	Gebaseerd op de gezondheidsindex (een afgeleide van de CPI).
<b>Spanje</b>	De huurcontracten worden veelal afgesloten voor een periode van minimaal vijf jaar.	Gebaseerd op basis van de index van de kosten van levensonderhoud (CPI).

<sup>1)</sup> In Frankrijk zijn er steeds minder huurcontracten met een ICC-index, omdat wettelijk is vastgelegd dat in huurcontracten die worden afgesloten vanaf september 2014 de huur geïndexeerd moet worden aan de hand van de ILC-index.

## Gemiddelde looptijd huurcontracten

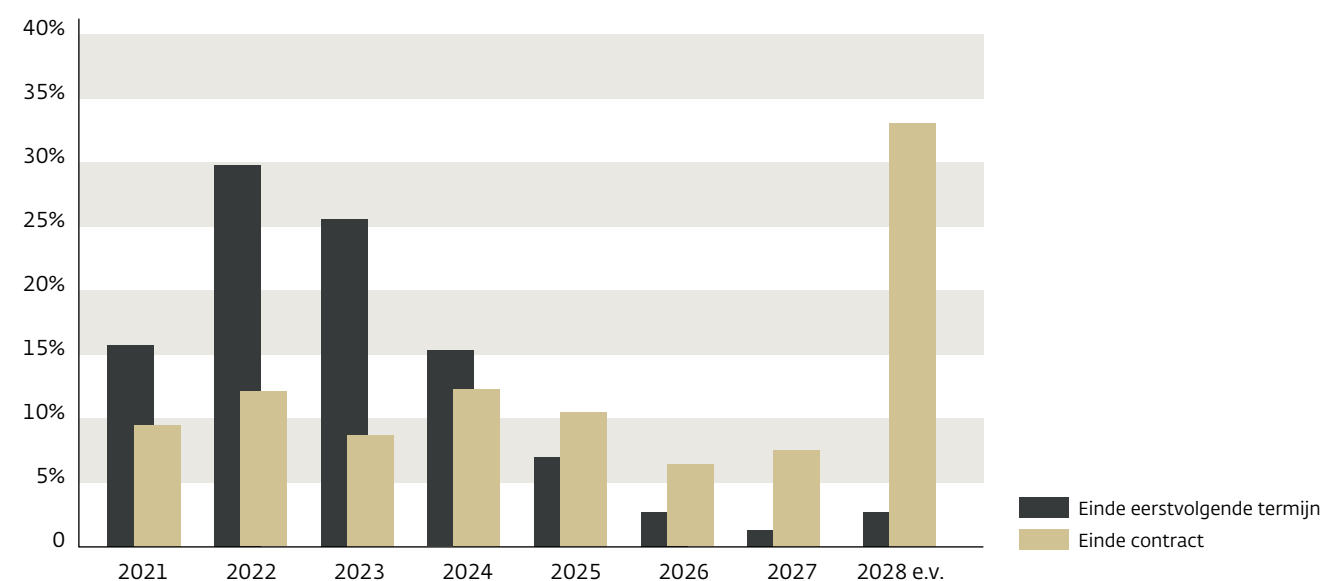
Vastned maakt ten aanzien van de expiraties van huurcontracten onderscheid tussen de eerstvolgende opzegmogelijkheid aan de zijde van de huurder (einde eerstvolgende termijn) en die van het einde van het huurcontract (einde contract). In de volgende tabel zijn de expiratedata van de portefeuille per categorie weergegeven.

### Gemiddelde looptijd huurcontracten eind 2020

Einde eerstvolgende termijn      Einde contract

<b>Totaal</b>	<b>2,4</b>	<b>5,7</b>
---------------	------------	------------

### Expiratie huurcontracten eind 2020



In totaal is 16% van de huurcontracten, omvattende € 11,0 miljoen aan brutohuurinkomsten, opzegbaar danwel verlengbaar in 2021.

## Taxatiemethodiek

De grotere objecten, met een verwachte waarde van minimaal € 2,5 miljoen, beslaan 89% van Vastned's vastgoedportefeuille en worden elk halfjaar door internationaal gerenommeerde externe taxateurs getaxeerd. In België worden alle objecten elk kwartaal getaxeerd. De kleinere objecten, met een verwachte waarde lager dan € 2,5 miljoen, worden eenmaal per jaar extern getaxeerd.

Vastned zorgt ervoor dat de externe taxateurs beschikken over alle relevante informatie zodat zij tot een goed afgewogen oordeel kunnen komen. De door de externe taxateurs gehanteerde waarderingsmethodologie is gebaseerd op internationale taxatierichtlijnen (onder andere RICS Appraisal and Valuation Standards). Een meer gedetailleerde weergave van deze taxatiemethodiek is opgenomen in de jaarrekening op pagina 132.

## Waardemutatie portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille, exclusief kapitaalinvesteringen, acquisities en desinvesteringen, daalde gedurende 2020 met € 80,7 miljoen, ofwel 5,2% ten opzichte van eind 2019. Rekening houdend met kapitaalinvesteringen, herwaarderingen gedurende 2020 van verkochte panden en mutaties in overlopende activa en de lease liabilities was de totale waardedaling € 84,4 miljoen.

### Waardemutatie 2020

	Portefeuillewaarde (€ miljoen)	Waardeverandering (€ miljoen)	Waardeverandering (%)
<b>Totaal</b>	<b>1.479</b>	<b>(80,7)</b>	<b>(5,2)</b>

## Taxateurs

Vastned maakt gebruik van de volgende internationaal gerenommeerde taxateurs:

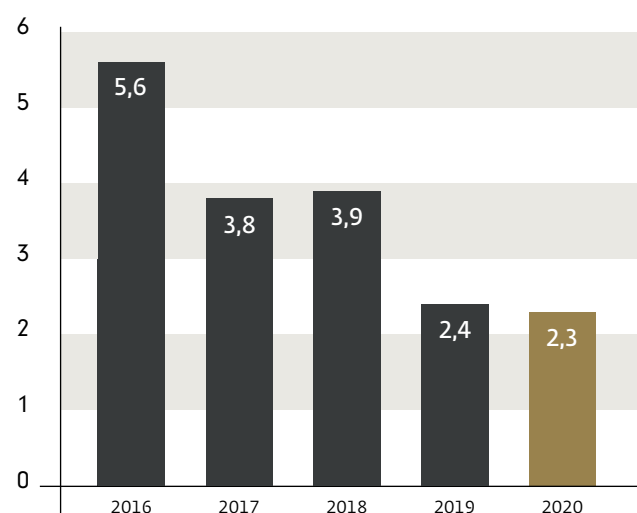
- CBRE in Amsterdam, Brussel, Madrid en Parijs
- Cushman & Wakefield in Amsterdam, Brussel, Madrid en Parijs

## Kapitaalinvesteringen

Kapitaalinvesteringen spelen een relatief kleine rol binnen de portefeuille van Vastned. Anders dan bij winkelcentra vinden er bij high street shops niet iedere vijf tot tien jaar complete renovatiewerkzaamheden plaats om een pand aantrekkelijk te houden voor retailers en consumenten.

De kapitaalinvesteringen beperken zich bij Vastned tot investeringen die waarde toevoegen, zoals, waar mogelijk, het toevoegen van additionele winkelmeters en het creëren van grotere verhuurbare oppervlaktes door het verbinden van aangrenzende winkelpanden en de creatie en renovatie van woningen en kantoren boven winkels.

Kapitaalinvesteringen (€ miljoen)



## Acquisities

In 2020 hebben er geen acquisities plaatsgevonden bij Vastned. Naar aanleiding van de COVID-19 pandemie en de strategie update is er bewust voor gekozen om de focus te houden op het beheren van de huidige portefeuille.

## Desinvesteringen

Als onderdeel van haar strategie en om het risicoprofiel van de portefeuille verder te verlagen heeft Vastned in 2020 niet strategisch vastgoed gedesinvesteerd in Nederland en België. De verkochte panden hadden een totale boekwaarde op moment van verkoop van € 11,0 miljoen.

In Nederland heeft Vastned in 2020 de volgende panden verkocht: Veestraat 1 en 39 in Helmond, Julianastraat 13-19 in Dedemsvaart en de Kalverstraat 8-14 in Veghel. In België heeft Vastned de Molesteeuweg 56 in Balen en de Leuvensesteenweg 610-612 in Schaarbeek gedesinvesteerd.

Het pand aan de Calle Tetuán 19 / Calle Carmen 3 in Madrid is gedesinvesteerd aan het begin van 2021.

# Toelichting op de financiële resultaten

Financiële resultaten (€ miljoen)	2020	2019
Direct resultaat	31,7	35,0
Indirect resultaat	(73,1)	(12,6)
<b>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>(41,3)</b>	<b>22,4</b>
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(3,0)	1,5
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>(44,3)</b>	<b>23,9</b>

## Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail

Het resultaat toekomend aan de aandeelhouders van Vastned Retail, bestaande uit het direct en het indirect resultaat, bedroeg € 41,3 miljoen negatief in 2020 (2019: € 22,4 miljoen positief). De belangrijkste reden voor het lagere resultaat is de afname van het indirect resultaat van € 12,6 miljoen negatief over 2019 tot € 73,1 miljoen negatief over 2020. Het direct resultaat nam af van € 35,0 miljoen over 2019 tot € 31,7 miljoen over 2020. De afname werd voornamelijk veroorzaakt door lagere nettohuuropbrengsten als gevolg van COVID-19. Het indirect resultaat bedroeg over 2020 € 73,1 miljoen negatief ten opzichte van € 12,6 miljoen negatief over 2019. Deze afname is voor het overgrote deel het gevolg van de waardedaling van de vastgoedportefeuille met € 84,4 miljoen. De waarde van de vastgoedportefeuilles in Nederland, Frankrijk, België en Spanje nam af met respectievelijk € 41,1 miljoen, € 10,2 miljoen, € 24,3 miljoen, en € 8,8 miljoen.

## Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel toekomend aan aandeelhouders van Vastned Retail bedroeg € 2,41 negatief over 2020 (2019: € 1,30 positief). Dit resultaat bestaat uit de som van het direct resultaat per aandeel van € 1,85 positief (2019: € 2,03 positief) en het indirect resultaat per aandeel van € 4,26 negatief (2019: € 0,73 negatief).

### Ontwikkeling direct resultaat per aandeel (€)

Direct resultaat 2019	2,03
Like-for-like groei nettohuuropbrengsten exclusief COVID-19	0,02
Like-for-like afname nettohuuropbrengsten als gevolg van COVID-19	(0,33)
Afname nettohuuropbrengsten als gevolg van acquisities en desinvesteringen	(0,04)
Toename financieringskosten door hogere gemiddelde rentedragende schuld	-
Afname financieringskosten door gewijzigde gemiddelde rente	0,09
Afname van de algemene kosten	0,04
Toename van de belastingen naar de winst	(0,02)
Afname van het resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	0,05
Effect inkoop van eigen aandelen 2019	0,01
<b>Direct resultaat 2020</b>	<b>1,85</b>

## Ontwikkeling nettohuuropbrengsten 2020

Totaal (€ duizend)	Nederland voor aan- passing voor eenmalige posten	Aanpassing voor eenmalige posten	Nederland na aanpassing voor eenmalige posten	Frankrijk	België	Spanje	Totaal
Brutohuuropbrengsten 2019	32.568	776	33.344	13.642	19.664	3.414	70.064
Acquisities	122	-	122	-	-	-	122
Desinvesteringen	(348)	-	(348)	-	(322)	-	(670)
Kwijtgescholden achterstallige huur (LfL)	(1.424)	-	(1.424)	(941)	(1.738)	(30)	(4.133)
Like-for-like huurgroei	(638)	-	(638)	1.512	(520)	(45)	309
<b>Bruto huuropbrengsten 2020</b>	<b>30.280</b>	<b>776</b>	<b>31.056</b>	<b>14.213</b>	<b>17.084</b>	<b>3.339</b>	<b>65.692</b>
Overige inkomsten	-	-	-	314	194	-	508
Dotatie voorziening verwachte kredietverliezen	(406)	-	(406)	(533)	(455)	(95)	(1.489)
Exploitatiekosten <sup>1)</sup>	(3.720)	-	(3.720)	(1.246)	(1.677)	(275)	(6.918)
<b>Nettohuuropbrengsten 2020</b>	<b>26.154</b>	<b>776</b>	<b>26.930</b>	<b>12.748</b>	<b>15.146</b>	<b>2.969</b>	<b>57.793</b>
Nettohuuropbrengsten 2019	28.884	776	29.660	12.835	18.281	3.027	63.803
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2020	13,6	-	13,3	12,5	12,5	11,1	12,8
Exploitatiekosten in % van de brutohuuropbrengsten 2019	11,3	-	11,0	7,8	7,0	11,3	9,3

<sup>1)</sup> Inclusief niet- doorberekende servicekosten.

In de tabel 'Ontwikkeling nettohuuropbrengsten 2020' wordt de groei weergegeven van de brutohuuropbrengsten van het vastgoed dat in exploitatie was en niet in renovatie of ontwikkeling tijdens de twee voorafgaande volledige perioden. Voor de berekening van de like-for-like huurgroei wordt vastgoed dat gedurende de twee voorgaande perioden is geacquireerd of verkocht buiten beschouwing gelaten.

## Netto-opbrengsten uit vastgoed

### Brutohuuropbrengsten

De brutohuuropbrengsten na aanpassing voor eenmalige posten aangaande de spreiding van substantiële in 2018 van huurders ontvangen en aan huurders betaalde afkoopsommen, bedroegen € 65,7 miljoen in 2020 ten opzichte van € 70,1 miljoen in 2019. De mutaties zijn in vorenstaande tabel per land nader gespecificeerd.

#### Acquisities (€ 0,1 miljoen toename)

In 2020 werden geen acquisities gedaan en de toename van de brutohuuropbrengsten met € 0,1 is het gevolg van in 2019 geacquireerde objecten in Amsterdam.

#### Desinvesteringen (€ 0,7 miljoen afname)

In 2020 heeft Vastned voor € 11,0 miljoen aan vastgoed verkocht; in 2019 werd voor € 12,1 miljoen aan vastgoed verkocht. Als gevolg van deze desinvesteringen daalden de brutohuurinkomsten met € 0,7 miljoen ten opzichte van 2019. De desinvesteringen in 2020 en 2019 vonden plaats in Nederland en België.

#### Kwijtgescholden achterstallige huur inzake COVID-19 (€ 4,1 miljoen afname, like-for-like)

Als gevolg van COVID-19 werd een bedrag van € 4,1 miljoen op like for like basis aan achterstallige huren kwijtgescholden. De in Nederland, Frankrijk en België, kwijtgescholden achterstallige huur bedroeg respectievelijk € 1,4 miljoen, € 0,9 miljoen en € 1,7 miljoen. In Spanje bedroeg de kwijtgescholden achterstallige huur minder dan € 0,1 miljoen.

#### Like-for-like-brutohuurgroei (€ 0,3 miljoen toename)

De genormaliseerde like-for-like brutohuurgroei in 2020 was € 0,3 miljoen positief (0,4% positief). Deze positieve like-for-like brutohuurgroei werd voornamelijk gerealiseerd door de verhuur van de Rue de Rivoli 118-120 in Parijs aan JD Sports. In Frankrijk bedroeg de like-for-like-huurgroei van de brutohuuropbrengsten € 1,5 miljoen positief als gevolg van de wederverhuur van het object Rue de Rivoli 118-120 in Parijs. De like-for-like-brutohuurgroei in Nederland, België en Spanje bedroeg respectievelijk € 0,6 miljoen negatief, € 0,5 miljoen negatief en minder dan € 0,1 miljoen negatief. Indien de kwijtscheldingen als gevolg van COVID-19 in aanmerking worden genomen, bedroeg de like-for-like-groei van de brutohuuropbrengsten € 3,8 miljoen negatief (5,5% negatief) voor de totale vastgoedportefeuille in 2020.

#### Aanpassing voor eenmalige posten

Dit betreft de spreiding van substantiële in 2018 van huurders ontvangen en aan huurders betaalde afkoopsommen. Om een evenwichtig beeld van de like-for-like brutohuurgroei weer te geven worden deze eenmalige posten gespreid over de looptijd van de huurcontracten met de nieuwe huurders. Per saldo betekent dit dat er in zowel 2020 als 2019 ten opzichte van het IFRS-resultaat € 0,8 miljoen aan additionele brutohuuropbrengsten wordt gepresenteerd.

#### Exploitatiekosten (inclusief niet-doorberekende servicekosten)

De totale exploitatiekosten exclusief de dotatie aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen namen toe van € 6,5 miljoen in 2019 tot € 6,9 miljoen in 2020. Deze toename is enerzijds het gevolg van hogere onderhoudskosten, niet-doorberekende servicekosten en overige exploitatiekosten van respectievelijk € 0,3 miljoen, € 0,2 miljoen en € 0,1 miljoen; anderzijds namen de verhuurkosten af met € 0,2 miljoen.

De dotatie aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen steeg van nagenoeg nihil in 2019 naar € 1,5 miljoen in 2020. Deze stijging is nagenoeg volledig het gevolg van COVID-19.

De exploitatiekosten uitgedrukt in een percentage van de brutohuuropbrengsten (niet gecorrigeerd voor eenmalige posten) kwamen uit op 12,8% (2019: 9,3%).

#### Waardemutaties vastgoed

De waardemutaties vastgoed bedroegen in 2020 € 84,4 miljoen negatief (2019: € 13,1 miljoen negatief). De waardedalingen van de Nederlandse, Franse, Belgische en Spaanse vastgoedportefeuilles bedroegen respectievelijk € 41,1 miljoen, € 10,2 miljoen, € 24,3 miljoen en € 8,8 miljoen.

#### Nettoverkoopresultaat vastgoed

In 2020 verkocht Vastned voor € 11,0 miljoen aan vastgoed. Deze desinvesteringen hebben voor € 8,3 miljoen betrekking op de Belgische vastgoedportefeuille en voor € 2,7 miljoen op de Nederlandse portefeuille. Het nettoverkoopresultaat op de in 2020 gerealiseerde verkopen, na aftrek van verkoopkosten, bedroeg € 1,5 miljoen positief.



## Lasten

### Nettofinancieringskosten

De nettofinancieringskosten, inclusief waardemutaties van financiële derivaten, namen af van € 17,6 miljoen in 2019 tot € 15,2 miljoen in 2020. In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de nettofinancieringskosten nader toegelicht.

### Ontwikkeling nettofinancieringskosten (€ miljoen)

Netto financieringskosten 2019	17,6
Toename als gevolg van gemiddeld hogere rentedragende schulden	0,1
Per saldo afname door daling gemiddelde rentevoet en wijzigingen in vaste/variabele rente en werkkapitaal	(1,6)
Afname negatieve waardemutaties financiële derivaten	(0,9)
<b>Nettofinancieringskosten 2020</b>	<b>15,2</b>

De nettofinancieringskosten zijn met € 0,1 miljoen toegenomen door gemiddeld hogere rentedragende schulden met name als gevolg van het aandeleninkoopprogramma in 2019. Door wijzigingen in de samenstelling van de leningen- en rentederivatenportefeuille nam de gemiddelde rentevoet met 23 basispunten af van 2,22% in 2019 naar 1,99% in 2020 waardoor de rentelasten met € 1,6 miljoen zijn afgenomen. De waardemutaties van de rentederivaten bedroegen als gevolg van de gewijzigde marktrente € 2,1 miljoen negatief (2019: € 3,0 miljoen negatief).

### Algemene kosten

De algemene kosten zijn in 2020 gedaald naar € 7,4 miljoen ten opzichte van € 8,1 miljoen in 2019. In 2020 zijn eenmalige kosten als gevolg van het vertrek van de CEO verantwoord, waardoor de personeelskosten ten opzichte van 2019 per saldo met € 0,3 miljoen zijn toegenomen. Echter, de afname met per saldo € 0,7 miljoen van de algemene kosten is vooral veroorzaakt door een besluit van de Belgische belastingdienst tot teruggave van teveel betaalde noteringskosten van Vastned Retail Belgium. Gecorrigeerd voor eenmalige posten bedragen de algemene kosten € 7,6 miljoen, een afname van € 0,5 miljoen ten opzichte van 2019.

### Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

De belastingen naar de winst voor de regulier belaste entiteiten in Nederland, België en Spanje bedroegen in 2020 € 0,7 miljoen (2019: € 0,7 miljoen).

### Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedroeg in 2020 € 4,9 miljoen positief (2019: € 0,1 miljoen positief). De afname van de voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen in 2020 is met name het gevolg van waardedalingen van objecten in Nederland en Spanje welke worden gehouden door regulier belaste entiteiten.

## Financieringsstructuur

Financiering is een belangrijke pijler in de strategie van Vastned. Vastned streeft een conservatieve financieringsstructuur na met onder andere een loan-to-value-ratio van tussen de 35 en 45% en verbreding van de financieringsbronnen door bijvoorbeeld het aangaan van langlopende obligatieleningen met institutionele beleggers (zoals 'private placements'). Via deze genoemde private placements wordt de looptijd van de langlopende leningenportefeuille verlengd en realiseert Vastned een betere spreiding van financieringen onder de geldverstrekkers.

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van Vastned's missie, strategie en organisatie. Om duurzaamheid in de financieringen van Vastned te verankeren heeft Vastned een Green Finance Framework ontwikkeld. Het framework heeft als doel het (her)financieren van energiezuinig commercieel en residentieel vastgoed, dat bijdraagt aan het behoud van historische stadscentra. Onder dit framework kan Vastned verschillende groene financieringsinstrumenten uitgeven.

Het bestaande rentebeleid, waarbij de rente van circa twee derde deel van de leningenportefeuille wordt gefixeerd, is ook in 2020 voortgezet.

Gedurende 2020 heeft Vastned private placements ten bedrage van respectievelijk € 25,0 miljoen en € 37,5 miljoen terugbetaald aan Pricoa Capital Group. Deze terugbetalingen werden gefinancierd uit de ruimte binnen de bestaande kredietfaciliteiten.

In december 2020 werd onder het eerder genoemde framework een nieuwe gecommitteerde Green Revolving Credit Facility van € 40,0 miljoen overeengekomen waarin ABN AMRO en Rabobank elk voor € 20,0 miljoen participeren. Deze Green Revolving Credit Facility heeft een looptijd van 3 jaar, tegen een marktconforme variabele rente.

Per 31 december 2020 had de balans van Vastned een gezonde financieringsstructuur met een loan-to-value-ratio van 43,0% (eind 2019: 41,6%) en een solvabiliteitsratio, zijnde het groepsvermogen plus latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, van 55,2% (eind 2019: 56,6%).

De leningenstructuur had per 31 december 2020 de volgende kenmerken:

- Het totaal aan uitstaande rentedragende leningen bedroeg € 633,3 miljoen (eind 2019: € 651,2 miljoen);
- Het totaal aan niet-bancaire leningen bedroeg € 214,9 miljoen (33,9%) van de totale uitstaande rentedragende leningen;
- In 2024 expireren langlopende leningen ten bedrage van € 510,2 miljoen. Dit bedrag is gerelateerd aan de gesyndiceerde kredietfaciliteit, private placements met Axa en Barings en een aantal kredietfaciliteiten binnen Vastned Retail Belgium;
- 98,7% van de uitstaande leningen was langlopend met een gewogen gemiddelde looptijd op basis van de contractafloopdata van 3,9 jaar;
- 70,2% van de uitstaande leningen had een vaste rente, vooral door het gebruik van rentederivaten en de geplaatste private placements;
- Goed gespreide renteherzieningsdata met een gewogen gemiddelde looptijd van 4,3 jaar;
- De gemiddelde rente in 2020, met inachtneming van de overeengekomen rentederivaten en de afgesloten private placements, was 2,0%. De gemiddelde rente op basis van de uitstaande rentedragende schulden per 31 december 2020 was 1,8%;
- 29,8% van de uitstaande leningen had een variabele rente;
- Door wijzigingen in de rentecurve nam de waarde van de rentederivaten af tot € 4,8 miljoen negatief (eind 2019: € 2,7 miljoen negatief);
- De ongebruikte kredietfaciliteiten bedroegen € 104,5 miljoen (eind 2019 € 118,9 miljoen).

Met een solvabiliteitsratio van 55,2% en een rentedekkingsgraad van 4,3 voldoet Vastned Retail eind 2020 aan alle bankconvenanten. Voor alle financieringscontracten gelden solvabiliteitsratio's van ten minste 45% en wordt veelal een rentedekkingsgraad van 2,0 vereist. Voor de meeste financieringsovereenkomsten geldt een negatieve pledge, waarbij een beperkte threshold bestaat voor het verstrekken van zekerheden.

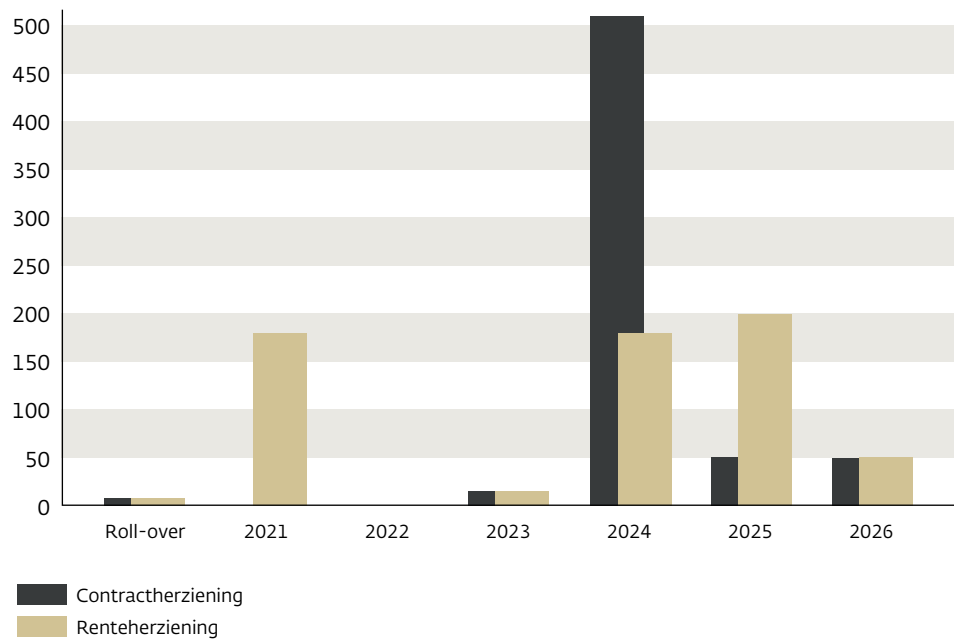
Dankzij de ongebruikte kredietfaciliteiten van € 104,5 miljoen eind 2020 is er ruim voldoende liquiditeit beschikbaar om te voldoen aan de kortetermijnbetalingverplichtingen.

### Leningenportefeuille per 31 december 2020 (€ miljoen)

	Vaste rente <sup>1)</sup>	Variabele rente	Totaal	% van het totaal
Langlopende schulden	444,9	179,9	624,8	98,7
Kortlopende schulden	-	8,5	8,5	1,3
<b>Totaal</b>	<b>444,9</b>	<b>188,4</b>	<b>633,3</b>	<b>100,0</b>
% van het totaal	70,3	29,7	100,0	

<sup>1)</sup> Rentederivaten in aanmerking genomen.

### Expiratiedata en renteherzieningsdata leningenportefeuille per 31 december 2020 (€ miljoen)



## Dividendbeleid en -voorstel

### Dividendbeleid

Het dividendbeleid bepaalt dat Vastned ten minste 75% van het direct resultaat per aandeel als dividend uitkeert. In principe wordt geen stockdividend uitgekeerd. Het dividendbeleid voorkomt daarmee verwatering van de waarde van het aandeel als gevolg van de uitkering van stockdividend. De uitbetaling van het jaarlijkse dividend gebeurt gebruikelijk (behoudens in 2020; zie hierna) via een interim- en een slotdividend. De uitkering van het interim-dividend vindt plaats na publicatie van de halfjaarresultaten en bedraagt 60% van het direct resultaat per aandeel over het eerste halfjaar. Vastned is van mening dat bij een dividenduitkering van ten minste 75% van het direct resultaat er voldoende ruimte blijft voor acquisities, terwijl een behoudende financieringsstrategie in acht genomen wordt, waarbij gestreefd wordt om de financiering met vreemd vermogen te beperken tot tussen 35% en 45% van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille (nieuwe LTV target vanaf 2021: < 40%). Tegelijkertijd genereert Vastned met haar dividendbeleid een stabiel rendement voor haar aandeelhouders. Het dividendbeleid draagt op die manier bij aan de langetermijnwaardecreatie van Vastned. Bovendien stelt Vastned haar dividend vast met inachtneming van de voorwaarden verbonden aan de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

### Dividenduitkering 2019 en -voorstel 2020

In verband met de buitengewone omstandigheden als gevolg van de uitbraak en verspreiding van het COVID-19 virus en de onzekerheid ten aanzien van de impact voor Vastned, is in 2020 afgeweken van het dividendbeleid. Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 25 juni 2020 is het dividend over het boekjaar 2019, dat ten laste is gebracht van de vrij uitkeerbare reserves, vastgesteld op € 1,43 per aandeel. Het slotdividend was verlaagd om de liquiditeitspositie van de onderneming te ondersteunen. Met deze uitkering is voldaan aan de hiervoor genoemde voorwaarden verbonden aan de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. In augustus 2019 was reeds een interim-dividend van € 0,58 per aandeel uitgekeerd. Het slotdividend voor 2019, dat op 13 juli 2020 betaalbaar werd gesteld, kwam daarmee uit op € 0,85 per aandeel. In 2020 is geen interim-dividend uitgekeerd, vanwege de onzekerheid met betrekking tot COVID-19. Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 15 april 2021 zal Vastned voorstellen om over het boekjaar 2020 een dividend per aandeel van € 1,73 uit te keren en ten laste te brengen van de vrij uitkeerbare reserves. Het dividend zal op 6 mei 2021 betaalbaar worden gesteld. Bij een slotkoers van € 23,15 op de laatste handelsdag van 2020, zijnde 31 december 2020, betekent dit een dividendrendement van 7,5%.

# Gebeurtenissen na balansdatum

## Verkoop

Op 19 januari 2021 is het pand aan de Calle Tetuán 19 / Calle Carmen 3 in Madrid verkocht. Het pand is tegen boekwaarde verkocht. Dit object is per 31 december 2020 geïncasseerd als activa aangehouden voor verkoop.

## Huurcollectie

In de periode 1 januari 2021 tot en met 31 januari 2021 heeft Vastned € 0,6 miljoen aan 2020-gerelateerde betalingen ontvangen en nog additioneel minder dan € 0,1 miljoen aan 2020-huren kwijtgescholden. Per 31 januari 2021 komt de huurcollectie 2020 daarmee uit op 90,4%. Voor de januari 2021 huur gold op deze datum een huurcollectie van 79,4%.

## Belastingplan 2021

De Eerste Kamer in Nederland heeft op 15 december 2020 ingestemd met het pakket Belastingplan 2021. Onderdeel van dit plan dat grotendeels op 1 januari 2021 van toepassing is geworden, vormt een nadere differentiatie in de tarieven overdrachtsbelasting met als doel de positie van starters op de woningmarkt ten opzichte van beleggers te verbeteren. Concreet betekent dit per 1 januari 2021 onder meer een verhoging van het algemene tarief van 6% naar 8%. Voor woningen waar een verlaagd tarief gold van 2% is het tarief verhoogd naar 8% indien deze woningen verkregen worden door niet-natuurlijke personen en indien woningen worden verkregen door natuurlijke personen die de woning niet (of slechts tijdelijk) als hoofdverblijf gaan gebruiken. Gezien de waardepeildatum van 31 december 2020 zijn de oude tarieven gebruikt om de getaxeerde vrij op naam waardes om te zetten naar kosten koper. De aangepaste tarieven zijn indirect meegenomen door de bepaling van de yield van de taxaties. Immers was de tariefswijziging al bekend per september 2020 en vormt de tariefswijziging al onderdeel van de prijsstelling (referenties na september 2020). Deze methodiek is in lijn met de waarderingsnormen van de IVSC (International Valuation Standards Council).

# Vooruitzichten 2021

In 2021 is de focus gericht op het handhaven van de hoge bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille, en de uitvoering van de strategie update. Op dit moment zijn de landen waarin Vastned opereert in (gedeeltelijke) lockdown vanwege COVID-19. Gezien de onzekerheid over de duur van de huidige situatie en de impact van de

overheidsmaatregelen is het op dit moment niet mogelijk om een inschatting te maken van de impact daarvan op het resultaat van Vastned over 2021. Vastned geeft dientengevolge nu geen verwachting af voor het direct resultaat over 2021.

# Duurzaamheid

## Inleiding

Duurzaamheid is een belangrijke kernwaarde voor Vastned bij het creëren van langetermijnwaarde voor haar stakeholders. In hoofdstuk 2 van dit jaarverslag werd uiteengezet dat Vastned's doelen in lijn zijn met de voor Vastned gedefinieerde vijf belangrijkste materiële thema's, het duurzaamheidskader van Vastned en de SDG's. Hierbij staan het behoud van het cultureel erfgoed, het verbeteren van de

veiligheid en leefbaarheid alsmede het thema 'duurzame en efficiënte gebouwen' centraal. Vastned vindt het in dit verband belangrijk om haar impact op het milieu zoveel mogelijk te beperken en haar bijdrage aan de maatschappij te vergroten. Een efficiënte en slagvaardige organisatie is cruciaal voor het behalen van deze doelen. Derhalve staan ook een kwalitatief hoogwaardige organisatie, gezonde werkomgeving en de gezondheid en het welzijn van de medewerkers hoog in het vaandel.

## Principes

Vastned en haar medewerkers zullen zich altijd aan de geldende wet- en regelgeving houden

Vastned onderschrijft de OESO-richtlijnen op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen

Vastned onderschrijft de zeventien ontwikkelingsdoelen van de VN

Vastned onderschrijft de tien principes uit het United Nations Global Compact op het gebied van mensenrechten, werkstandaarden, de omgeving en de bestrijding van corruptie

Vastned onderschrijft het klimaatakkoord van Parijs. Het akkoord is op 12 december 2015 gepresenteerd en heeft als doel om de opwarming van de aarde tegen te gaan

Vastned streeft ernaar om waar mogelijk een positieve bijdrage te leveren aan het milieu

Als de mogelijkheid zich voordoet, zal Vastned de (economische) levensduur van het in haar bezit zijnde vastgoed zo veel mogelijk verlengen en de energiezuinigheid verbeteren

Vastned zet zich in voor het behoud van monumentaal en cultureel erfgoed

Als professionele organisatie investeert Vastned voortdurend in haar personeel: de gezondheid en het welzijn van de medewerkers staan daarbij centraal

Vastned en haar medewerkers handelen eerlijk, integer en ethisch

Vastned streeft ernaar om continu een positieve bijdrage te leveren aan de maatschappij

## Impact op het milieu

Vastned verhuurt haar winkelpanden doorgaans 'casco', wat inhoudt dat de huurder onder meer zelf verantwoordelijk is voor de energieaansluiting en het energieverbruik. Vastned heeft slechts in beperkte mate invloed op het energieverbruik van haar huurders en draagt alleen direct zorg voor de energie van een beperkt aantal algemene ruimtes in de portefeuille en het energieverbruik van de eigen kantoren. Dit vormt een risico voor Vastned omdat het moeilijk inzicht kan bieden in de milieu impact van haar portefeuille. Energie Prestatie Certificaten (EPC) zijn een kans voor Vastned om inzicht te krijgen in het energie verbruik van haar portefeuille. Hiermee heeft Vastned in 2020 concreet uitvoering kunnen geven aan haar doelstellingen om waar mogelijk haar impact op het milieu te beperken.

## Energie Prestatie Certificaat

Het aantal commerciële units met een EPC is gestegen van 71% eind 2019 naar 72% eind 2020. In Nederland, Frankrijk en Spanje bedraagt het percentage van panden met een EPC respectievelijk 95%, 99% en 100%. In België is het voornamelijk niet mogelijk om commerciële ruimtes te voorzien van een EPC. 79% van de woningen hebben een EPC in België.

## Gebruik van groene energie en compensatie CO<sub>2</sub>-uitstoot

Voor wat betreft het eigen energieverbruik heeft Vastned in 2020 gebruik gemaakt van door Nederlandse windenergie opgewekte elektriciteit en vergoend gas. Daarnaast compenseert Vastned in samenwerking met de Climate Neutral Group alle CO<sub>2</sub>-uitstoot als gevolg van verwarming, elektriciteit, water en papiergebruik van de Vastned-kantoren, inclusief de uitstoot als gevolg van al het vlieg-, trein- en autoverkeer door haar medewerkers. Dit gebeurt door de aankoop van CO<sub>2</sub>-credits op basis van de Gold Standard, waardoor projecten worden ondersteund die CO<sub>2</sub>-uitstoot verminderen. In 2020 heeft Vastned in totaal 144 CO<sub>2</sub>e ton uitstoot veroorzaakt en gecompenseerd, ten opzichte van 205 CO<sub>2</sub>e ton in 2019. Deze daling wordt vooral veroorzaakt doordat de medewerkers van Vastned als gevolg van de overheidsmaatregelen in 2020 veel op afstand vanuit huis hebben gewerkt. Vastned zal ook in 2021 het thuiswerken faciliteren en stimuleren om ook hiermee op langere termijn de CO<sub>2</sub> uitstoot van de onderneming te verminderen.

## Bijdrage aan de maatschappij

Vastned heeft groene en ethische clausules opgenomen in nieuwe huurovereenkomsten om haar huurders bewust te maken van hun impact op het milieu en de maatschappij. Deze clausule snijdt onderwerpen aan als het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, circulaire economie, International Labour Organization, internationale gedragsregels en -normen, mensenrechten, kinderarbeid en dierenwelzijn. In 2020 is het gelukt om in 98,5% van alle nieuw afgesloten huurcontracten voor winkelpanden een groene en ethische clausule toe te voegen.

## Belastingen

Vastned vindt het van groot belang om voor alle vennootschappen aan de belastingregels van het betreffende land van vestiging te voldoen, waarbij nadrukkelijk geen agressieve belastingstructuur wordt gehanteerd. In enkele landen bestaan bijzondere fiscale regimes voor vastgoedbeleggingen, zoals het FBI regime in Nederland, GVV-regime in België en SIIC-regime in Frankrijk. Meer informatie hierover is te vinden op pagina 128. Het belastingbeleid van Vastned is tot stand gekomen in samenspraak met stakeholders, zoals aandeelhouders en belangenorganisaties.

# Organisatie

## Personeel en organisatie: een cruciale pijler van de strategie

Om de vastgoedportefeuille actief te beheren is een hands-on, proactieve en pragmatische organisatie van groot belang. Goede relaties en een groot lokaal netwerk zijn hierbij essentieel. Medewerkers spelen daarbij een cruciale rol voor Vastned en dragen bij aan de langetermijnwaardecreatie. Korte lijnen en een platte organisatie zorgen voor de juiste dynamiek. Vastned is een kleine, ambitieuze organisatie, waar medewerkers samen de schouders eronder zetten om de kwalitatief hoogwaardige en duurzame portefeuille te beheren met toonaangevende retailers als huurders.

## Zorg voor haar medewerkers

Vastned vindt het belangrijk om haar medewerkers te stimuleren en enthousiasmeren om gezamenlijk haar ambities waar te maken en langetermijnwaarde te creëren. Vastned ziet het bevorderen van het welzijn en de gezondheid van medewerkers als fundamenteel onderdeel van een goed functionerende organisatie. Daarom investeert Vastned in de opleiding, gezondheid en maatschappelijke betrokkenheid van haar medewerkers.

Medewerkers worden gestimuleerd om op permanente basis hun kennis op peil te houden en relevante opleidingen te volgen. In totaal heeft 38% van de medewerkers een opleiding gevolgd in 2020. Verder vergoedt Vastned voor medewerkers de sportschoolabonnementen voor 50%. Hiervan maakte 20% van de medewerkers gebruik. Tevens biedt Vastned medewerkers aan om deel te nemen aan een online welzijns- en gezondheidsprogramma (Virgin Pulse Go), dat tips en ondersteuning biedt voor een duurzaam gezonde levensstijl, medewerkers stimuleert om (ook op afstand) in contact te blijven met elkaar en daarmee positief bijdraagt aan het welzijn van het team.

Om haar maatschappelijke betrokkenheid te onderstrepen, organiseert Vastned jaarlijks een vrijwilligersdag, die naast een bijdrage aan de maatschappij ook de teamgeest binnen Vastned versterkt. Door de overheidsmaatregelen naar aanleiding van de pandemie is in 2020 besloten om de vrijwilligersdag tot nader order uit te stellen. Zodra de omstandigheden het toelaten in 2021, zal Vastned wederom een vrijwilligersdag organiseren.

Met elke medewerker wordt jaarlijks een beoordelings-gesprek gevoerd. Tijdens deze gesprekken worden in overleg uitdagende doelstellingen geformuleerd die zowel zijn afgestemd op de doelstellingen van Vastned als op de competenties van de medewerker zelf. Hierdoor correspondeert de persoonlijke ontwikkeling van de medewerkers met de belangen van Vastned. Als extra stimulans kent Vastned variabele beloningen toe aan haar medewerkers. Deze worden vastgesteld op basis van de mate waarin de doelstellingen worden gerealiseerd, waarbij uitdrukkelijk ook de situatie als gevolg van COVID-19 in ogenschouw is genomen, zulks in lijn met het besluit van de Directie om af te zien van de variabele korte termijn beloning over 2020.

Ook worden medewerkers gestimuleerd om aandelen Vastned te kopen door 10% korting te geven op de aanschafprijs. Medewerkers dienen deze aandelen vervolgens ten minste één jaar aan te houden. Op deze manier tracht Vastned de langetermijnbelangen van medewerkers en aandeelhouders verder in lijn te brengen. Teneinde de liquiditeitspositie van Vastned zoveel mogelijk te ondersteunen gedurende de COVID-19 crisis is deze kortingsregeling met ingang van april 2020 tot nader order stopgezet. Deze regeling zal op termijn in 2021 opnieuw gelden voor de medewerkers.

## Eén organisatie met lokale kennis en ervaring

Vastned werkt met lokale teams en heeft kantoren in Amsterdam, Antwerpen, Parijs en Madrid. Het Managementteam opereert vanaf het hoofdkantoor in Amsterdam. De landenteams vervullen, afhankelijk van hun omvang, de volgende functies: directie, assetmanagement, propertymanagement, (technisch) projectmanagement en finance & control. Daarnaast zijn er verschillende staffuncties op het gebied van finance & control, IT, secretariael, fiscaal en juridisch terrein. Het grootste deel van deze staffuncties is gecentraliseerd op het hoofdkantoor in Amsterdam. De lokale teams kennen een grote mate van eigen verantwoordelijkheid, maar volgen wel de duidelijke 'Vastnedvisie' en worden intensief ondersteund vanuit het hoofdkantoor. Per 1 maart 2021 zal een Executive Committee worden ingesteld, dat de rol van het huidige Managementteam zal overnemen. Het Executive Committee zal belast zijn met de dagelijkse leiding van de onderneming en zal de Directie ondersteunen bij het besturen van de vennootschap.

Anticiperend op de verwachte aanhoudende trend van (gedeeltelijk) thuiswerken in de komende jaren heeft Vastned eind 2020 besloten om te zien naar een kleiner kantoorpand voor haar hoofdkantoor op een voordeligere locatie, welke medio 2021 zal worden betrokken.

## Delen van kennis en ervaring versterkt de organisatie

De verschillende teams staan in nauw contact met elkaar en delen kennis en ervaring. Dit gebeurt deels op informele wijze maar ook tijdens formele bijeenkomsten, die tweemaal per jaar plaatsvinden. Naast leden van het Managementteam zijn bij deze bijeenkomsten diverse medewerkers van de lokale teams aanwezig. Tijdens deze bijeenkomsten worden ervaringen en contacten uitgewisseld om elkaar bij verhuringen, maar ook bij acquisities en desinvesteringen bij te staan. Dit zorgt ervoor dat Vastned retailers beter van dienst kan zijn bij hun expansieplannen. Ook nodigt Vastned externe sprekers uit ter verdieping van bepaalde onderwerpen, zoals de ontwikkelingen in de retailmarkt, expansieplannen van retailers, of ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid. Vanwege de overheidsmaatregelen rondom COVID-19 vonden deze bijeenkomsten in 2020 op digitale wijze plaats.

## Medewerkers

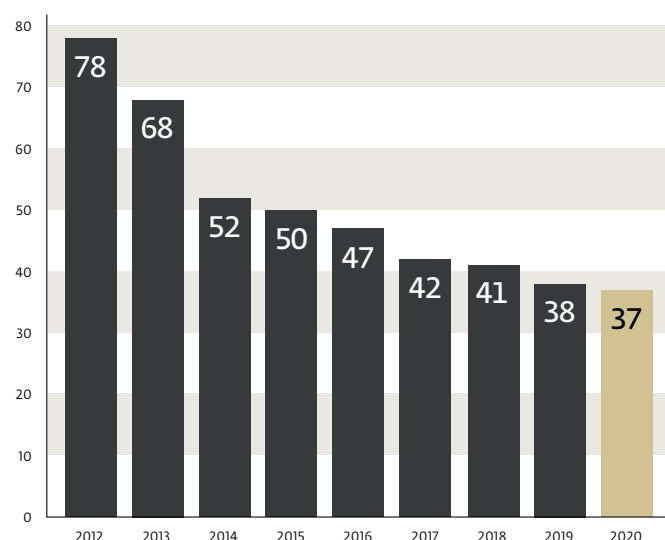
In totaal zijn eind 2020 37 FTE's, zijnde 40 personen werkzaam bij Vastned. Vastned hecht veel waarde aan diversiteit binnen de teams. Diversiteit zorgt voor dynamiek, verschillende inzichten en balans in een team, waardoor de beste resultaten worden behaald. Bij Vastned wordt diversiteit breder benaderd dan de man-vrouw verhouding binnen de organisatie. Verschillende achtergronden zoals opleiding, leeftijd en cultuur spelen eveneens een belangrijke rol.

In de afgelopen jaren heeft Vastned niet alleen grote veranderingen doorgevoerd in de portefeuille, maar ook in haar personeelsbestand. Het aantal FTE's is, in lijn met de kleinere en meer gefocuste portefeuille afgenomen van 68 eind 2013 naar 37 eind 2020. Deze daling hangt voornamelijk samen met de desinvesteringen van winkelcentra en een groot aantal kleinere objecten. Daarnaast heeft Vastned in 2017 de managementstructuur aangepast, zonder landenmanager tussen de Nederlandse portefeuillemanagers en de CEO. Hierdoor is de organisatie nog efficiënter geworden.

Aantal medewerkers	Totaal eind 2020							
	man				vrouw			
	17				23			
Parttime vs. fulltime	fulltime				parttime			
	man		vrouw		man		vrouw	
	16		13		1		10	
Werknemers per regio	Nederland				Frankrijk			
	Totale FTE				Totale FTE			
	22,7				8,8			
	man		vrouw		man		vrouw	
	12,7		10,0		3		5,8	
	Vast contract	Tijdelijk contract	Vast contract	Tijdelijk contract	Vast contract	Tijdelijk contract	Vast contract	Tijdelijk contract
	9,9	3,0	10,0	0	3,0	0	5,8	0
	België				Spanje			
	Totale FTE				Totale FTE			
	4,6				1			
man		vrouw		man		vrouw		
1		3,6		0		1		
Vast contract	Tijdelijk contract	Vast contract	Tijdelijk contract	Vast contract	Tijdelijk contract	Vast contract	Tijdelijk contract	
1,0	0	3,6	0	0	0	1,0	0	
Eigen personeel vs. ingehuurd	eigen personeel				extern ingehuurd			
	40				3			
Percentage medewerkers onder CAO	0%							



## Ontwikkeling FTE's (einde jaar)



## Rapportage

Vastned is van mening dat rapportage dient te geschieden op consistente, frequente en transparante wijze en ziet dit als een belangrijke verantwoordelijkheid van een beursgenoteerde onderneming.

### Intern

Als onderdeel van de tweewekelijkse Managementteamvergadering worden de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid besproken. In 2020 werd de frequentie van Managementteamvergaderingen als gevolg van COVID-19 verhoogd al naar gelang de actualiteit. In de vergaderingen van het Managementteam worden verschillende onderwerpen behandeld zoals:

- Voortgang van de realisatie van huidige doelstellingen;
- Potentiële doelstellingen;
- Actuele duurzaamheidsonderwerpen;
- Ontwikkelingen op het gebied van rapportage en communicatie;
- Beoordeling van resultaten;
- De Taskforce Duurzaamheid bestaat uit de CEO en twee leden van het Managementteam. Als voorzitter geeft de CEO het finale akkoord op energiebesparende maatregelen.

### Extern

De voortgang van de realisatie van de duurzaamheidsdoelstellingen wordt jaarlijks in het jaarverslag toegelicht.

### Transparantiebenchmark

De Transparantiebenchmark betreft een onderzoek uitgevoerd door het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat naar de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van maatschappelijke verslaggeving onder de grootste ondernemingen van Nederland.

Vastned committeert zich te rapporteren volgens de Transparantiebenchmark. Het meest recente onderzoek is uitgevoerd in 2019, waarbij Vastned met 43 punten de derde plaats heeft bemachtigd binnen de vastgoedsector en daarbij voldoet aan haar streven om bij de top vijf van vastgoed bedrijven te behoren. Het onderzoek wordt tweejaarlijks uitgevoerd, waardoor het eerstvolgende zal plaatsvinden in 2021.

### Belastingtransparantiebenchmark

Eind 2020 heeft de Vereniging van Beleggers voor Duurzame Ontwikkeling (VBDO) de 'Tax Transparency Benchmark 2020' gepresenteerd: een rapport waarin 77 beursgenoteerde ondernemingen in Nederland worden vergeleken op het gebied van belastingtransparantie. Vastned behaalde ook hier een hoge score binnen de vastgoedsector. Met een score van 21 punten bereikte Vastned een gedeelde 26ste plaats van de in totaal 77 onderzochte bedrijven. Dit was goed voor een gedeelde tweede plek binnen de vastgoedsector. Hierbij voldoet Vastned aan haar streven om bij de top vijf van vastgoed bedrijven te behoren. In 2019 behaalde Vastned 20 punten, goed voor een gedeelde 21ste plaats van de in totaal 77 onderzochte bedrijven en een tweede plek binnen de vastgoedsector.

### EPRA Best Practices Measures

Vastned committeert zich eraan te rapporteren volgens de richtlijnen van EPRA op financieel en maatschappelijk gebied (pagina's: 174 en 180).

Voor haar financiële rapportage rapporteert Vastned al meer dan tien jaar volgens de EPRA Best Practices Recommendations (BPR), waarvan gedurende de laatste tien jaar haar rapportage bekroond werd met de EPRA BPR Gold Award. Sinds 2016 rapporteert Vastned in haar jaarverslag ook volgens de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) voor maatschappelijke rapportage. In 2020 heeft de rapportage van Vastned over 2019, net als de vier jaren ervoor, de EPRA sBPR Gold Award gewonnen.

### Integrated Reporting en Global Reporting Initiative

Het jaarverslag 2020 is voor het derde jaar op rij een volledig geïntegreerd jaarverslag. Dit jaarverslag is opgesteld in lijn met de Global Reporting Initiative richtlijnen, optie Core (zie pagina 204 voor de GRI tabel).

### Verificatie niet-financiële informatie

Momenteel wordt de niet-financiële informatie van Vastned niet door een externe accountant gecontroleerd. Vastned is samenwerkings aangegaan met diverse externe partijen om de correctheid van de niet-financiële informatie te waarborgen:

- Sustainalize ondersteunt Vastned met het analyseren en meten van de behoefte van haar stakeholders; Daarnaast biedt Sustainalize ondersteuning aan Vastned bij het correct rapporteren volgens internationale rapportage standaarden;

- Sustainalytics heeft Vastned ondersteund bij het controleren en verifiëren van het Green Finance Framework<sup>1)</sup> door het verstrekken van een Second-Party Opinion over dit framework. Daarnaast voert Sustainalytics een jaarlijkse controle uit op het 'allocation and impact report' dat wordt gepresenteerd in dit jaarverslag (zie pagina 56). Het controlerapport van Sustainalytics op de 'allocation and impact report' kan gevonden worden op de Vastned website;
- Vattenfall levert gegevens met betrekking tot het gebruik van gas en elektra binnen de portefeuille (zie pagina 184);
- Climate Neutral Group ondersteunt Vastned bij het verzamelen van energiegegevens van haar eigen kantoren in de vier landen waar Vastned actief is; en
- JLL ondersteunt Vastned bij het samenvoegen van de energiegegevens en zorgt ervoor dat dit volgens de EPRA-standaard gebeurt (zie pagina 186).

Door samenwerkingen aan te gaan met deze partijen heeft Vastned een intern proces ontwikkeld om de juistheid en volledigheid te waarborgen van de niet-financiële informatie. Sinds 2016 rapporteert Vastned in haar jaarverslag volgens de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) voor maatschappelijke rapportage.



## Green Finance Framework

Vastned heeft in 2020 een Green Finance Framework ontwikkeld om financiering aan te trekken om energie-efficiënt commercieel en residentieel vastgoed te (her)financieren dat bijdraagt aan het behoud van de historische binnenstad. Binnen dit framework kan Vastned verschillende groene financieringsinstrumenten uitgeven, zoals groene obligaties, groene private placements en groene leningen. Het Green Finance Framework biedt een aantal duidelijke en transparante criteria voor het uitgeven van groene financieringsinstrumenten. De criteria zijn in overeenstemming met de richtlijnen van de Green Bond Principles (ICMA, 2018) en de Green Loan Principles (LMA/APLMA, 2020).

In het framework heeft Vastned kwalificatiecriteria vastgelegd voor groene gebouwen waar het opgehaalde kapitaal van de groene financieringsinstrumenten aan gealloceerd moet worden.

De kwalificatiecriteria zijn beschreven in de onderstaande tabel en gebaseerd op de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties en de voorgestelde taxonomie van duurzame economische activiteiten van de EU<sup>2)</sup>.

De kwalificatiecriteria zijn in lijn met de criteria die gebruikelijk zijn in de markt voor groene financieringsinstrumenten. Aangezien de criteria voor labels van energieprestatiecertificaten (EPC) per land verschillen kunnen er verschillen ontstaan tussen kwalificatiecriteria in Nederland, België, Frankrijk en Spanje.

SDG	Kwalificatiecriteria groene gebouwen	EU Taxonomie milieudoelstelling & economische activiteiten
<p><b>Groene gebouwen</b></p>  	<p><b>Commercieel en residentieel vastgoed dat aan de volgende criteria voldoet:</b></p> <p><i>Nieuw ontwikkelde en bestaande gebouwen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EPC-label "A" of beter in Nederland.</li> <li>• EPC-label A of beter, of E-peil niveau &lt;60 in België.</li> <li>• EPC-label "A" of beter in Frankrijk.</li> <li>• EPC-label "C" of beter in Spanje.</li> </ul> <p><i>Renovaties:</i></p> <p>De renovatie moet een besparing van minstens 30% realiseren op de primaire energievraag van het pand.</p>	<p><b>EU-milieudoelstelling:</b></p> <p>Mitigatie van klimaatverandering</p> <p><b>EU taxonomie economische activiteiten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7.1 Constructie van nieuwe gebouwen.</li> <li>• 7.2 Renovatie van bestaande gebouwen.</li> <li>• 7.3 Acquireren en in eigendom houden van gebouwen.</li> </ul>

1) [www.vastned.com/investeerdere/green-finance-framework](http://www.vastned.com/investeerdere/green-finance-framework)

2) Bijlage 1 van de "draft Delegated Act on the EU Taxonomy for Climate Change Mitigation and Climate Change Adaptation Activities (European Commission, November 20, 2020)"



## Allocatie van groene gebouwen

Zoals overeengekomen in het Green Finance Framework zal Vastned jaarlijks over de allocatie van groene gebouwen aan groene financieringsinstrumenten rapporten in het jaarverslag.

Per 31 december 2020 heeft Vastned een Green Revolving Credit faciliteit van € 40 miljoen uitgegeven waarin ABN AMRO Bank N.V. en Coöperatieve Rabobank U.A. elk voor € 20 miljoen participeren. Hieronder in figuur 1 wordt de totale portefeuille van groene gebouwen getoond in relatie tot de uitstaande groene financieringsinstrumenten. Figuren 2, 3 en 4 geven meer informatie over de verdeling van de portefeuille van groene gebouwen.

Op dit moment heeft de portefeuille in Frankrijk en België geen panden die voldoen aan de kwalificatiecriteria voor groene gebouwen.

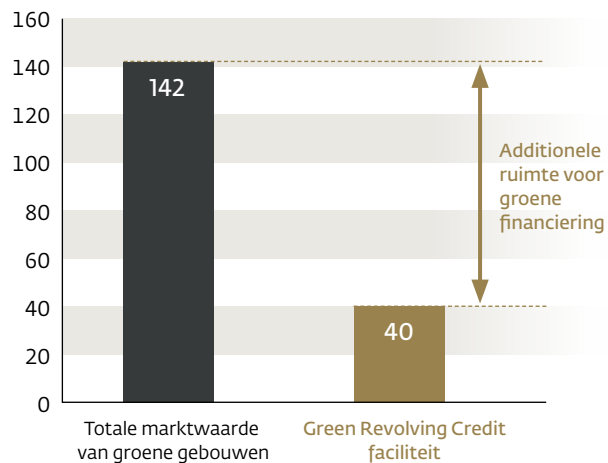
In Frankrijk bestaat de portefeuille vooral uit gebouwen met een monumentale status. Het is gebruikelijk dat gebouwen een classificatie krijgen voor hoe het gebouw eruit moet zien voor zowel de buitenkant als de binnenkant. Dit beperkt de mogelijkheden om ingrijpende renovaties uit te voeren ter verhoging van het EPC-label en om verbeteringen door te voeren op het gebied van energie-efficiëntie. Binnen deze beperkingen beoogt Vastned altijd om de energie-efficiëntie van haar portefeuille te optimaliseren.

## Impactrapportage

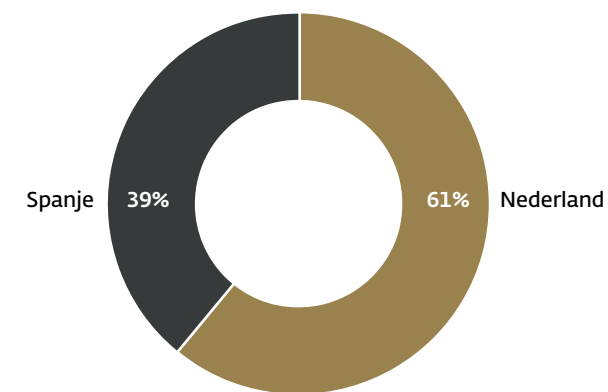
Vastned erkent dat er ruimte voor verbetering is binnen de portefeuille en stelt zich ten doel de duurzaamheidsprestaties van de portefeuille te blijven verbeteren. Figuren 5, 6 en 7 geven meer informatie over de milieuclassificering van de portefeuille van groene gebouwen waaraan de netto-opbrengsten van de uitgegeven groene financieringsinstrumenten gealloceerd zijn.

### Allocatie-overzicht van groene gebouwen

**Figuur 1:** Totale portefeuille van groene gebouwen en uitgegeven groene financieringsinstrumenten. (€ miljoen)

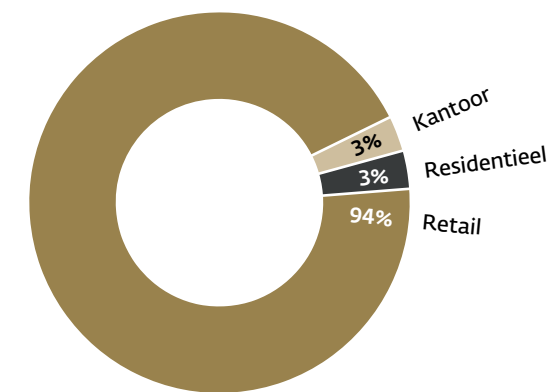


**Figuur 2:** Verdeling van groene gebouwen per land als percentage van totale marktwaarde.

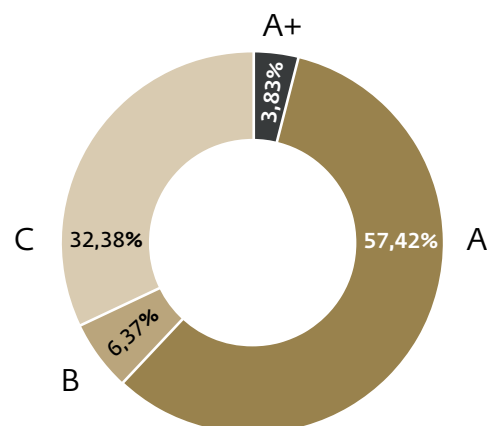


### Milieuclassificering van groene gebouwen

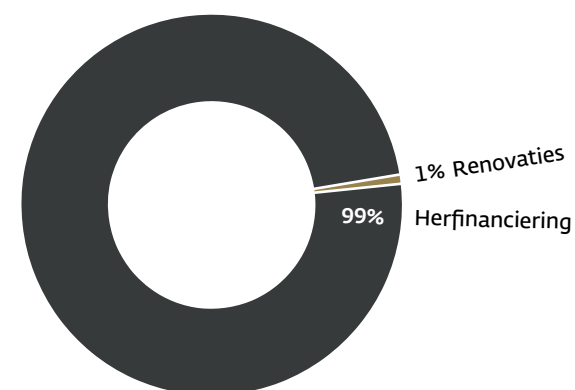
**Figuur 5:** Verdeling van groene gebouwen per type unit.



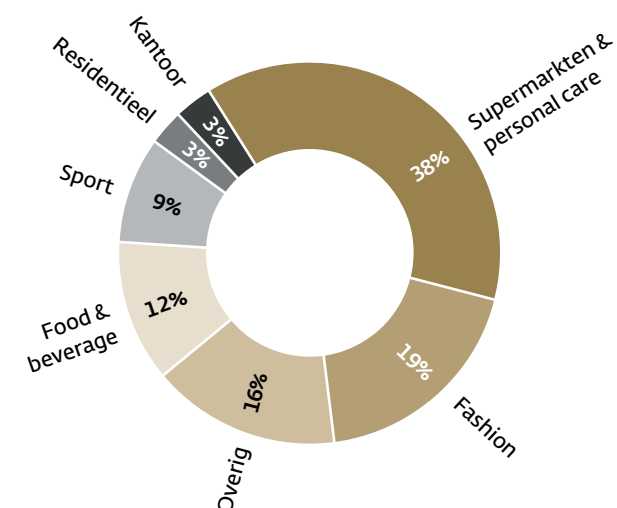
**Figuur 3:** Verdeling van groene gebouwen per EPC-label als percentage van de totale marktwaarde.



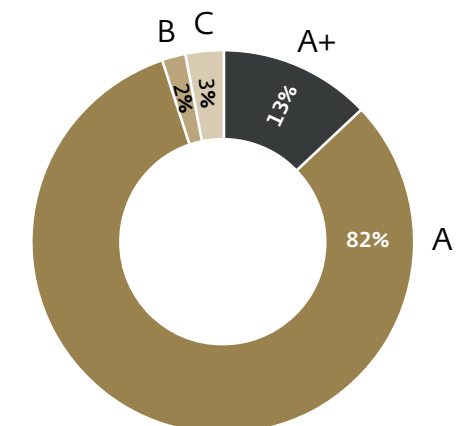
**Figuur 4:** Allocatie van kapitaal voor renovaties uitgevoerd in de laatste 12 maanden en herfinanciering van bestaande groene gebouwen als percentage van totale marktwaarde.



**Figuur 6:** Verdeling van groene gebouwen per sector als percentage van de totale marktwaarde.



**Figuur 7:** Verdeling van groene gebouwen per EPC-label en als percentage van totale vierkante meters.



Hieronder worden de voltooide duurzame renovatieprojecten getoond voor 2020. Er werden drie appartementen gecreëerd door middel van twee verbouwingen en veertien appartementen zijn gerenoveerd in Amsterdam, Utrecht, Antwerpen en Bordeaux. Vastned probeert de energie-efficiëntie, het wooncomfort en de veiligheid van de woonruimten te verbeteren door de appartementen te renoveren. Energie-efficiëntie wordt gemeten aan de hand van een EPC. Alleen projecten waarbij het EPC naar A is gestegen, zijn in aanmerking gekomen om gealloceerd te worden aan groene financieringsinstrumenten.

#### Duurzame renovatieprojecten in 2020

##### Vinkenburgstraat 2bis, Utrecht

Dit project betreft een renovatie van drie studio-appartementen, die begin februari 2020 opgeleverd zijn. Het EPC verbeterde van G naar C.

##### Leysstraat 17, Antwerpen

Dit appartement is grondig gerenoveerd en in februari 2020 opgeleverd.

##### Van Baerlestraat 86.3, Amsterdam

Dit appartement is gerenoveerd waarbij het EPC verbeterde van E naar A. Het werd in maart 2020 opgeleverd.

##### Ferdinand Bolstraat 101.1, Amsterdam

Dit project betreft een kleinschalige renovatie van een appartement waarbij het EPC gelijk bleef op C. Het project werd in maart 2020 voltooid.

##### Van Baerlestraat 108.2, Amsterdam

Dit project betreft een renovatie en een splitsing van een appartement in twee appartementen. Het EPC verbeterde van E naar A en het project werd in mei 2020 voltooid.

##### 1e Jan van der Heijdenstraat 88a-2, Amsterdam

Dit appartement is duurzaam gerenoveerd, waarbij het EPC label verbeterde van G naar B. Het project werd in juni 2020 voltooid.

##### 20 Rue Sainte Catherine, Bordeaux

Dit project betreft de renovatie van drie appartementen in juli, september en oktober 2020.

##### Rue de Rivoli 102, Parijs

Dit betreft een verbouwing van de eerste verdieping van het pand tot een kantoor. Het project werd in juli 2020 voltooid.

##### Amstel 8.1, Amsterdam

Dit project betreft een renovatie van een appartement, en werd in september 2020 voltooid. Het EPC verbeterde van G naar C.

##### Ferdinand Bolstraat 65.2, Amsterdam

Dit betreft een kleinschalige renovatie van een appartement. Het energielabel bleef hetzelfde en het appartement werd in oktober 2020 voltooid.

##### Leysstraat 28, Antwerpen

Dit appartement werd in november 2020 gerenoveerd en opgeleverd. Het EPC ging omhoog van C naar B.

##### Schuttershofstraat 30, Antwerpen

Op deze locatie werden twee appartementen gecreëerd, en het project werd in december 2020 voltooid.

Ook in 2021 zullen wij een selectie van onze portefeuille door middel van duurzame renovatieprojecten verbeteren. De volgende projecten zullen komend jaar worden uitgevoerd:

#### Geplande duurzame renovatieprojecten in 2021

##### Govert Flinckstraat 118-3, Amsterdam

Dit project betreft de renovatie van een appartement. Na de renovatie zal het energielabel naar verwachting van G naar A stijgen.

##### Zakkendragersteeg 42A t/m E en Vredenburg 9, Utrecht

Komend jaar zullen er vijf appartementen worden gecreëerd op de eerste verdieping van dit pand. De verwachte oplevering is maart 2021.

##### Ferdinand Bolstraat 109.1, Amsterdam

##### Ferdinand Bolstraat 79.2, Amsterdam

##### Ferdinand Bolstraat 97-1, Amsterdam

##### Ferdinand Bolstraat 109.2, Amsterdam

Deze appartementen zullen grondig gerenoveerd worden en zullen naar verwachting in het tweede kwartaal van 2021 opgeleverd worden.

##### Choorstraat 13, Utrecht

Dit project betreft de splitsing van een appartement in twee of drie appartementen. Vastned verwacht deze appartementen in het derde kwartaal van 2021 op te leveren.

##### Rechtestraat 25, Eindhoven

Op de eerste verdieping van dit pand zullen drie appartementen worden gecreëerd. Vastned verwacht deze appartementen in het derde kwartaal 2021 op te leveren.

##### Vinkenburgstraat 2, Utrecht

##### Drieharingstraat 6-8, Utrecht

##### Orionstraat 137-159, Eindhoven

##### Mozartlaan / van der Molenallee, Doorwerth

##### Vredenburg 9, Utrecht

Voor deze vijf panden zal Vastned meerdere energiebesparende maatregelen nemen die binnen vijf jaar terugverdiend worden. De verbeteringen worden gerealiseerd door de panden beter te isoleren en door slimme meters te plaatsen die de lichten en verwarming automatisch reguleren.

# Corporate Governance

Vastned ambiëert zich te meten met de Europese 'best in class' ondernemingen op het vlak van corporate governance. In dat kader heeft Vastned zich geëngageerd om de hoogste standaarden na te streven bij de naleving van de bepalingen van de Nederlandse Corporate Governance Code ("Code") en de daarin vastgelegde principes en best practice bepalingen. De volledige tekst van de Code is te vinden op:

[www.mccg.nl](http://www.mccg.nl)

## Naleving Code

De naleving van de Code alsmede de hoofdlijnen van de corporate governance structuur van Vastned zullen als apart punt worden geagendeerd en toegelicht tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Vastned bevestigt dat zij gedurende het gehele jaar 2020 alle principes en best practice bepalingen van de Code heeft opgevolgd.

## Governance structuur

De Hoofdlijnen Corporate Governance zijn te downloaden van de website van Vastned.

[www.vastned.com/corporate-governance](http://www.vastned.com/corporate-governance)

Vastned is gezien haar omvang in aantal medewerkers in Nederland geen structuurvennootschap. Een lijst met dochtermaatschappijen en een toelichting is opgenomen in de jaarrekening op pagina 154.

## Samenstelling en taken Directie en Raad van Commissarissen

Op basis van de statuten van Vastned bestaat de Directie uit een of meer leden. Tot 1 december 2020 bestond de Directie uit twee personen, te weten een CEO (Taco de Groot) en een CFO (Reinier Walta). Na het voortijdig terugtreden van Taco de Groot op 1 december 2020 nam Reinier Walta, in hoedanigheid van interim CEO, de taken en bevoegdheden van de CEO tijdelijk over. Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 15 april 2021 zal de Raad van Commissarissen voorstellen Reinier Walta als Directeur te benoemen. Zie voor een uitgebreide beschrijving van de taken van de Directie en de Raad van Commissarissen en de wijze van benoeming, schorsing en ontslag van de leden ook de statuten, het Directiereglement en het Reglement van de Raad van Commissarissen. Deze documenten zijn te raadplegen via de website van Vastned.

[www.vastned.com/statuten](http://www.vastned.com/statuten)

[www.vastned.com/reglementen\\_en\\_codes](http://www.vastned.com/reglementen_en_codes)

De curricula vitae van de leden van de Directie en de Raad van Commissarissen zijn opgenomen in dit jaarverslag op pagina 210 en verder.

## Beloning Directie en Raad van Commissarissen

Het remuneratierapport over 2020 inzake de Directie en de Raad van Commissarissen is te vinden in het jaarverslag op pagina 88. Het remuneratierapport is tevens beschikbaar via de website van Vastned.

[www.vastned.com/remuneratierapport](http://www.vastned.com/remuneratierapport)

## Aandelenbezit Directie en Raad van Commissarissen

Een overzicht van het aandelenbezit van de leden van de Directie en Raad van Commissarissen is te vinden op pagina 153 van het jaarverslag. Leden van de Directie en de Raad van Commissarissen zullen slechts aandelen Vastned houden ter belegging voor de lange termijn en de aandelen uit eigen middelen verwerven. Bij aan- en verkoop handelen zij conform de door de Vennootschap vastgestelde Regeling Privé Beleggingstransacties. De Regeling Privé Beleggingstransacties is te downloaden van de website van Vastned.

[www.vastned.com/reglementen\\_en\\_codes](http://www.vastned.com/reglementen_en_codes)

Van transacties wordt voorts in voorkomend geval melding gemaakt bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

## Rooster van aftreden Directie

Het rooster van aftreden van de Directie is opgenomen in het document Hoofdlijnen Corporate Governance op de website van Vastned.

[www.vastned.com/hoofdlijnen\\_corporate\\_governance](http://www.vastned.com/hoofdlijnen_corporate_governance)

## Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

Het rooster van aftreden van de leden van de Raad van Commissarissen is te raadplegen op de website van Vastned.

[www.vastned.com/rvc](http://www.vastned.com/rvc)

## Onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen

Gedurende het verslagjaar 2020 zijn de leden van de Directie en van de Raad van Commissarissen onafhankelijk geweest en hebben zich geen tegenstrijdige belangen voorgedaan in de zin van de Code en de toepasselijke wet- en regelgeving.

## Reglementen en regelingen

Het Directiereglement, het Reglement van de Raad van Commissarissen, de Gedragscode, de Regeling Incidenten, de Klokkenluidersregeling en de Regeling Privé Beleggingstransacties zijn te downloaden van de website van Vastned.

[www.vastned.com/reglementen\\_en\\_codes](http://www.vastned.com/reglementen_en_codes)

## Diversiteitsbeleid en doelstellingen

Vastned heeft een beleid op het gebied van diversiteit dat is te downloaden van de website van Vastned. In dit beleid worden de concrete doelen vermeld met betrekking tot diversiteit alsmede de aspecten daarvan die relevant zijn voor de onderneming, zoals nationaliteit, leeftijd, geslacht en achtergrond inzake opleiding en beroepservaring.

[www.vastned.com/reglementen\\_en\\_codes](http://www.vastned.com/reglementen_en_codes)

In 2020 was een van de doelstellingen van Vastned dat de Directie, het Managementteam en de Raad van Commissarissen voor ten minste 30% zou bestaan uit vrouwen en voor ten minste 30% uit mannen. Eind 2020 bestond de Raad van Commissarissen voor 33% uit vrouwen en voor 67% uit mannen en voldeed hiermee aan de doelstellingen van Vastned op het gebied van gender diversiteit. Ook het Managementteam, dat ultimo 2020 voor 40% bestond uit vrouwen en voor 60% uit mannen, was op gewenste evenwichtige wijze samengesteld. Het Managementteam is belast met het dagelijks management van de onderneming en staat onder leiding van de statutaire Directie. De statutaire Directie van Vastned bestaat per 31 december 2020 uit één persoon (m).

Vastned zal tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op 15 april 2021 voorstellen doen tot wijziging van de samenstelling van de Directie en de Raad van Commissarissen. Tevens zal per 1 maart 2021 een Executive Committee worden ingesteld, dat de rol van het huidige Managementteam zal overnemen. De doelstellingen op het gebied van diversiteit zullen ook van toepassing zijn op het Executive Committee dat per 1 maart 2021 de rol van het huidige Managementteam zal overnemen. Bij nieuwe benoemingen binnen de Directie, Raad van Commissarissen en het Executive Committee zal genderdiversiteit als een van de doelstellingen worden meegenomen, waarbij te allen tijde selectie van de meest geschikte kandidaat op basis van alle selectiecriteria centraal zal staan.

In de profielschets van de Raad van Commissarissen is onder meer opgenomen dat ervaring met duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen, wenselijk is voor een evenwichtige samenstelling van de Raad van Commissarissen. Daarnaast is in de profielschets van de Raad van Commissarissen opgenomen dat kennis van de vastgoedsector onmisbaar is voor een evenwichtige samenstelling van de Raad. Een schematisch overzicht van de gewenste competenties binnen de Raad van Commissarissen, met daarbij de specifieke expertise per lid, is te vinden op pagina 86.

## Vrijwaring

De voorwaarden verbonden aan de vrijwaring van de leden van de Directie en Raad van Commissarissen bij aansprakelijkheidsstelling door derden zijn neergelegd in de statuten van Vastned. De Directie en Raad van Commissarissen waren gedurende 2020 adequaat verzekerd voor bestuurders c.q. commissarissen-aansprakelijkheid en externe aansprakelijkheid.

## Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Het privacybeleid binnen Vastned is te raadplegen via de website.

[www.vastned.com/privacybeleid](http://www.vastned.com/privacybeleid)

Het cookiebeleid is eveneens te raadplegen via de website.

[www.vastned.com/cookiebeleid](http://www.vastned.com/cookiebeleid)

## Belastingbeleid

Vastned voldoet aan alle relevante regels met betrekking tot transparantie op het gebied van belastingen. Vastned heeft een Belastingbeleid dat is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 15 februari 2016 en rapporteert elk kwartaal aan de Directie en aan de Raad van Commissarissen over de uitvoering daarvan. Het Belastingbeleid is te downloaden van de website van Vastned.

[www.vastned.com/belastingbeleid](http://www.vastned.com/belastingbeleid)

# De Algemene Vergadering van Aandeelhouders en stemrecht

Vastned houdt ten minste jaarlijks een Algemene Vergadering van Aandeelhouders. In deze vergadering worden in het algemeen de volgende onderwerpen besproken:

- een gedetailleerd verslag van de Directie over het afgelopen boekjaar met een toelichting op de langetermijnstrategie, de visie op langetermijnwaardecoratie en op de strategie ter realisatie daarvan en de gang van zaken;
- het dividend- en reserveringsbeleid;
- corporate governance ontwikkelingen binnen Vastned en naleving van de Code; en
- het remuneratierapport over het afgelopen boekjaar. Het remuneratierapport over het jaar 2020 zal op 15 april 2021 ter adviserende stemming aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden voorgelegd.

Belangrijke aangelegenheden die worden voorgelegd aan de (jaarlijkse) Algemene Vergadering van Aandeelhouders zijn:

- materiële wijzigingen in de statuten van Vastned;
- vaststelling van de jaarrekening over het afgelopen boekjaar;
- voorstellen aangaande de benoeming van bestuurders en commissarissen;
- het dividend- en reserveringsbeleid;
- voorstellen tot uitkering van dividend;
- vaststelling van het beloningsbeleid voor de Directie (ten minste eenmaal per vier jaar);
- vaststelling van het beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen (ten minste eenmaal per vier jaar)
- besluiten aangaande uitgifte of inkoop van aandelen Vastned;
- goedkeuring van het door de Directie gevoerde beleid (decharge van de leden van de Directie);
- goedkeuring van het door de Raad van Commissarissen uitgeoefende toezicht (decharge van de leden van de Raad van Commissarissen);
- substantiële veranderingen in de governance structuur van de Vennootschap en in de naleving van de Code; en
- benoeming van de externe accountant.

Van de op 18 april 2019 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders aan de Directie verleende machtiging om, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, tot en met 18 oktober 2020 aandelen in het kapitaal van de Vennootschap te verwerven tot een maximum van 10% van het op 18 april 2019 geplaatste aandelenkapitaal, werd in 2020 geen gebruik gemaakt. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 25 juni 2020 de Directie geen nieuwe machtiging verleend tot het verkrijgen van aandelen in het kapitaal van de Vennootschap (inkoop).

Het opstellen van financiële rapportages vindt plaats conform interne procedures. De Directie tezamen met de Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid en tijdigheid van de financiële rapportages. De externe accountant wordt ook betrokken bij de inhoud en publicatie van de halfjaarcijfers, de jaarrekening en de daarop betrekking hebbende persberichten. De externe accountant woont de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bij en kan worden bevraagd over zijn verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening. De externe accountant woont in ieder geval de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en/of van de audit- en compliancecommissie bij waarin de jaarrekening wordt besproken. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft op 25 juni 2020 Ernst & Young Accountants LLP (met terugwerkende kracht) vanaf 1 januari 2020 herbenoemd als externe accountant van Vastned voor een termijn van vier boekjaren.

Voor nadere details over de voorstellen die de Directie en/of de Raad van Commissarissen kunnen voorleggen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders alsmede voor uitleg over de procedure wordt verwezen naar de statuten van Vastned.

[www.vastned.com/statuten](http://www.vastned.com/statuten)

## Participatie en stemmen

Een hoge participatie van aandeelhouders tijdens Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders wordt van groot belang geacht. Vastned moedigt aandeelhouders aan om deel te nemen aan de vergaderingen en deze gelegenheid te gebruiken voor het (vooraf) stellen van vragen. Aandeelhouders kunnen in persoon stemmen of (digitaal) een stemvolmacht respectievelijk steminstructie afgeven aan een onafhankelijke partij indien zij niet bij de vergadering aanwezig kunnen zijn (bijvoorbeeld als gevolg van alsdan geldende overheidsmaatregelen). De vergaderstukken, notulen en presentaties worden op de website geplaatst. Vastned kent geen aandelen met bijzondere zeggenschapsrechten. In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders geeft ieder aandeel recht op het uitbrengen van één stem. Meer informatie over de uitoefening van het stemrecht kan worden gevonden in de statuten van Vastned en in de aankondigingen voor de vergaderingen die op de website gepubliceerd worden.

[www.vastned.com/statuten](http://www.vastned.com/statuten)  
[www.vastned.com/ava](http://www.vastned.com/ava)

## Overzicht beschermingsmaatregelen

Vastned heeft geen uitstaande of potentieel inzetbare beschermingsmaatregelen tegen een overname van zeggenschap over de Vennootschap.

## Besluit artikel 10 overnamerichtlijn

Op grond van het Besluit artikel 10 overnamerichtlijn dienen vennootschappen, waarvan effecten zijn toegelaten tot de handel op een gereguleerde markt, in hun jaarverslagen informatie te verschaffen over onder meer de kapitaalstructuur van de vennootschap en de aanwezigheid van aandeelhouders met bijzondere rechten. In het kader hiervan doet Vastned de volgende mededelingen:

- a) Voor wat betreft de kapitaalstructuur van de Vennootschap, de samenstelling van het geplaatste kapitaal en het dividendbeleid, wordt verwezen naar de paragraaf "Aandeelhoudersinformatie" op pagina 200 van het jaarverslag. Wat betreft de aan deze aandelen verbonden rechten wordt verwezen naar de statuten van de Vennootschap, zoals geplaatst op de website van Vastned. Kort samengevat bestaan deze rechten ten aanzien van gewone aandelen uit de bevoegdheid om de Algemene Vergadering van Aandeelhouders bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen en het recht op uitkering van hetgeen, na reservering, van de winst van de Vennootschap overblijft. Eind 2020 bestaat het geplaatste kapitaal geheel uit gewone aandelen (aan toonder);
  - b) De Vennootschap heeft geen beperkingen opgelegd aan de overdracht van gewone aandelen;
  - c) Voor wat betreft deelnemingen in de Vennootschap waarvoor een meldingsplicht bestaat (in overeenstemming met de artikelen 5:34, 5:35 en 5:43 van de Wet op het financieel toezicht), wordt verwezen naar de paragraaf "Aandeelhoudersinformatie" op pagina 200 van het jaarverslag. Onder het kopje "Aandelenbezit" staat vermeld welke aandeelhouders met een kapitaalbelang van 3% of meer eind 2020 bij de Vennootschap bekend zijn;
- d) Aan aandelen in de Vennootschap zijn geen bijzondere zeggenschapsrechten verbonden;
  - e) De Vennootschap kent geen regeling die rechten toekent aan werknemers om nieuwe aandelen in het kapitaal van de Vennootschap of een dochtermaatschappij te nemen of te verkrijgen;
  - f) De stemrechten verbonden aan de aandelen in de Vennootschap zijn niet beperkt, noch zijn termijnen voor de uitoefening van stemrecht beperkt;
  - g) Er bestaan (voor zover bekend) geen overeenkomsten met aandeelhouders die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van aandelen of tot beperking van stemrecht;
  - h) De voorschriften betreffende benoeming en ontslag van bestuurders en commissarissen en wijziging van de statuten staan vermeld in de statuten van de Vennootschap, het Directiereglement en het Reglement van de Raad van Commissarissen;
  - i) De bevoegdheden van de Directie in het algemeen staan in de statuten van de Vennootschap vermeld. Ultimo 2020 is de Directie niet gerechtigd tot het uitgeven of inkopen van aandelen;
  - j) Change of control clauses zijn opgenomen in diverse leningsovereenkomsten tussen de Vennootschap en externe financiers; en
  - k) De Vennootschap heeft geen overeenkomsten gesloten met Directieleden of werknemers, die voorzien in een uitkering bij beëindiging van het dienstverband naar aanleiding van een openbaar bod in de zin van artikel 5:70 van de Wet op het financieel toezicht.



# Corporate Governance verklaring

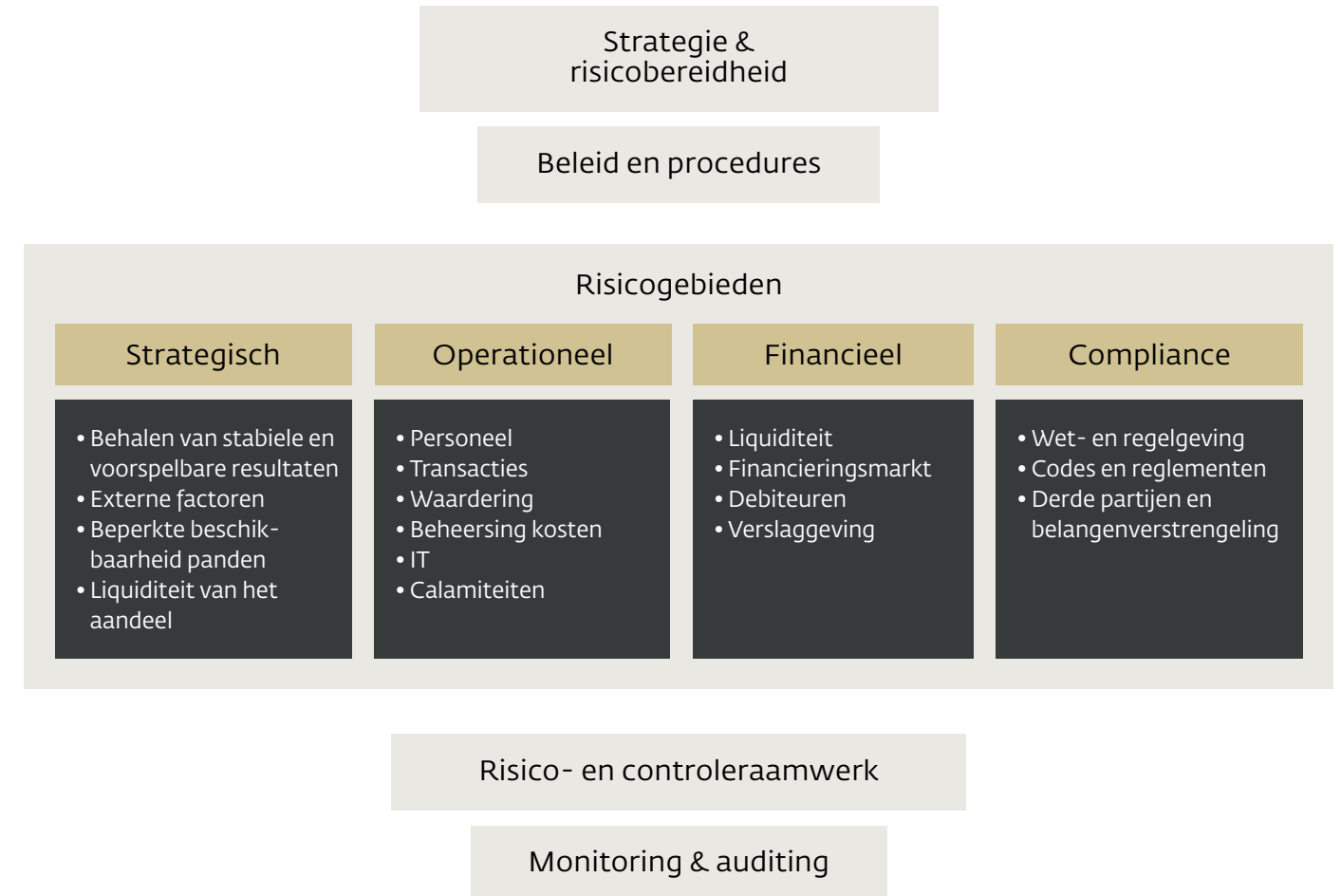
Dit betreft een verklaring uit hoofde van artikel 2a van het Vaststellingsbesluit nadere voorschriften inhoud jaarverslag d.d. 10 december 2009 ("Vaststellingsbesluit"). Voor de mededelingen in deze verklaring als bedoeld in artikelen 3, 3a en 3b van het Vaststellingsbesluit wordt verwezen naar de relevante vindplaatsen in het Jaarverslag 2020. De volgende mededelingen dienen als hier ingelast en herhaald te worden beschouwd:

- De mededeling over de naleving van de principes en best practice bepalingen van de Code, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 59 van het jaarverslag;
- De mededelingen omtrent de belangrijkste kenmerken van het beheers- en controlesysteem in verband met het proces van financiële verslaggeving van de Venootschap en de Groep, zoals opgenomen in de paragraaf "Risicomanagement" op pagina 65 van het jaarverslag;
- De mededelingen betreffende het functioneren van de aandeelhoudersvergadering en haar voornaamste bevoegdheden en de rechten van de aandeelhouders en hoe deze kunnen worden uitgeoefend, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 59 van het jaarverslag;
- De mededelingen ten aanzien van de samenstelling en het functioneren van de Directie, zoals opgenomen op pagina 59 van het hoofdstuk "Bestuursverslag" en in de paragraaf "Samenstelling Managementteam" op pagina 208 van het jaarverslag;
- De mededelingen over de samenstelling en het functioneren van de Raad van Commissarissen en zijn commissies, zoals opgenomen in het hoofdstuk "Verslag van de Raad van Commissarissen" en de paragraaf "Samenstelling van de Raad van Commissarissen", respectievelijk op pagina 74 en pagina 210 van het jaarverslag;
- De mededelingen over (de doelstellingen van) het diversiteitsbeleid en de wijze waarop dit beleid is uitgevoerd, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 59 van het jaarverslag; en
- De mededelingen ingevolge Besluit artikel 10 overnamerichtlijn, zoals opgenomen in de paragraaf "Corporate Governance" op pagina 59 van het jaarverslag.

# Risicomanagement

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het risicomanagement en het beheersingsstelsel van Vastned. Het risicomanagement en het beheersingsstelsel zijn een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering en de rapportages en beogen met een redelijke mate van zekerheid te waarborgen dat de risico's waaraan de onderneming blootstaat, voldoende worden geïdentificeerd en binnen de kaders van een conservatief risicoprofiel worden beheerst.

## Overzicht risicomanagement binnen Vastned



## Strategie en risicobereidheid

Sinds 2011 heeft Vastned het doel om te investeren in winkelvastgoed in de populairste winkelstraten van grote Europese steden met een historische binnenstad om op lange termijn, stabiele en voorspelbare resultaten te behalen en bij te dragen aan de leefbaarheid en veiligheid van deze historische binnensteden.

Bij de publicatie van de jaarresultaten 2020 heeft Vastned haar strategie update bekendgemaakt, waarin Vastned beoogt de huidige portefeuille te optimaliseren en concentreren naar een gemengd gebruikersprofiel en de kostenefficiëntie van de organisatie te vergroten.

Om invulling te geven aan dit doel heeft Vastned een strategie die gebaseerd is op drie pijlers, namelijk (i) een geoptimaliseerde en geconcentreerde portefeuille, (ii) een efficiënte organisatie en (iii) een conservatieve financiering.

Bij de uitvoering van deze strategie zijn risico's onvermijdelijk. Vanuit strategisch perspectief is de risicobereidheid echter behoudend, wat ook blijkt uit het feit dat de focus volledig ligt op het beste vastgoed in geselecteerde steden. De focus ligt op langetermijnwaardecreatie en niet op groei van de vastgoedportefeuille. Op operationeel vlak dienen de risico's tot een minimum beperkt te worden, waarbij de operationele processen van Vastned gebaseerd zijn op 'best practices'.



Wanneer Vastned zich bewust is van de mogelijkheid dat zij onomkeerbare schade toebrengt aan mens of milieu, zal zij verdere maatregelen nemen om de oorzaak en effecten van deze schade te onderzoeken.

Het financiële beleid van Vastned kan omschreven worden als conservatief. Dit blijkt onder andere uit de conservatieve financieringsstrategie zoals uiteengezet in de paragraaf 'Financiering' in de strategie update 2021 op pagina 23. Met betrekking tot compliance is de risicobereidheid nihil en dienen alle toepasselijke wetten en regels nageleefd te worden. Vastned heeft op dit vlak ook duidelijke uitgangspunten geformuleerd die zijn vastgelegd in diverse codes en reglementen, welke in lijn zijn met de Code.

Concluderend kan gesteld worden dat de risicobereidheid van Vastned conservatief is, hetgeen aansluit bij het doel van Vastned om op langere termijn stabiele en voorspelbare resultaten te genereren. In 2020 heeft Vastned de risicobereidheid nader gespecificeerd, onder meer door het opnemen van een kwalificatie van de risicobereidheid per risico. Deze kwalificaties zijn als volgt: nihil, geen tolerantie; nihil tot weinig tolerantie; behoudend; afgewogen; opportuun. De risicobereidheid per risico voegt aan het risico- en controleraamwerk een extra norm toe, waaraan de risico's getoetst worden. Deze norm vormt het kader waarbinnen de organisatie opereert.

#### 'Tone at the top'

De Directie en het Managementteam van Vastned hechten grote waarde aan een ethische en integere bedrijfsvoering. Transparante en eerlijke communicatie wordt daarbij gezien als een kritische factor voor het succes van Vastned. In dit kader is goed risicomangement van evident belang en dit wordt ook transparant en duidelijk uitgedragen binnen Vastned.

## Beleid en procedures

Vastned heeft voor de belangrijkste risicogebieden en -processen een doorvertaling gemaakt naar beleid en procedures als kader voor het handelen in overeenstemming met externe en interne eisen.

#### Corporate Governance

Corporate governance is de wijze waarop ondernemingen worden bestuurd en de wijze waarop toezicht wordt gehouden op dat bestuur. Voor Vastned is een goede corporate governance een van de belangrijkste factoren om de strategie succesvol te kunnen uitvoeren. Als beursgenoteerde onderneming heeft Vastned de vereisten op het gebied van corporate governance vertaald naar regels en standaarden binnen Vastned. Voor een uitvoerige beschrijving van de corporate governance binnen Vastned wordt verwezen naar het hoofdstuk "Corporate Governance".

#### Gedragscodes en bijbehorende regelingen

Een basisdocument voor Vastned is de Gedragscodes. Deze Gedragscodes bevat de uitgangspunten die Vastned als fundamenteel beschouwt; voor de onderneming, de medewerkers, de huurders, de financiers, de zakelijke relaties, de aandeelhouders, de maatschappij en de wisselwerking tussen deze stakeholders. De Gedragscodes beoogt de medewerkers bewust te maken van eerlijk, integer en transparant handelen door vast te leggen wat wel en niet als wenselijk gedrag moet worden beschouwd. Naast de Gedragscodes zijn de Regeling Incidenten en de Klokkenuidersregeling van kracht. Deze regelingen zijn een uitbreiding van de Gedragscodes en faciliteren het, al dan niet anoniem (Klokkenuidersregeling), melden van (vermeende) incidenten. In deze regelingen wordt de procedure beschreven voor het melden van (vermeende) incidenten. Deze regelingen dragen bij aan een integriteitsbewuste bedrijfscultuur binnen Vastned.

De bovengenoemde regelingen zijn te vinden op de website van Vastned.

[www.vastned.com/corporate-governance/reglementen\\_en\\_codes](http://www.vastned.com/corporate-governance/reglementen_en_codes)

## Risicogebieden

Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de voornaamste risico's waaraan Vastned, bij de uitvoering van haar strategie, bloot staat. Naast deze strategische risico's wordt ook een beschrijving gegeven van de voornaamste financiële, operationele en compliance risico's.

#### Strategische risico's

De strategische risico's hebben betrekking op het behalen van op lange termijn stabiele en voorspelbare resultaten, het tijdig anticiperen op externe factoren en het zorgdragen dat de groeimogelijkheden van het aandeel assets in geselecteerde Europese steden met een historische binnenstad, niet worden beperkt.

#### Stabiele en voorspelbare resultaten

Doel van de strategie van Vastned is om op lange termijn stabiele en voorspelbare resultaten te genereren. Er is een algemeen strategisch risico dat de keuzes van investeringsland, investeringstype, relatieve omvang en tijdstip van investeren niet leiden tot stabiele en voorspelbare resultaten. De risicobereidheid op dit vlak is weinig tot behoudend. Om dit risico te mitigeren investeert Vastned alleen in het beste vastgoed in de populaire winkelstraten in een geselecteerd aantal steden.

Daarnaast kent Vastned een zeer zorgvuldig acquisitieproces, waarbij van elk pand duidelijk moet zijn hoe het pand in de portefeuille past en wat de bijdrage aan de resultaten zal zijn op de lange termijn. De huidige vastgoedportefeuille wordt continue gescreend en panden die niet meer in het Vastned profiel passen worden zo mogelijk verkocht.

Om stabiele en voorspelbare resultaten te genereren is de strategische keuze gemaakt voor een behoudende financieringsstrategie, waarbij tot 2020 gestreefd werd om de financiering met vreemd vermogen te beperken tot tussen 35% en 45% van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. Vanaf 2021 zal gestreefd worden om de financiering met vreemd vermogen te beperken tot maximaal 40%. Daarnaast zal maximaal een derde van de leningenportefeuille een variabele rente hebben. In 2020 is de financiering met vreemd vermogen gedurende het gehele jaar tussen de 35% en 45% gebleven en op 31 december 2020 uitgekomen op 43,0% (zie pagina 47). 29,8% van de leningenportefeuille had op 31 december 2020 een variabele rente (zie pagina 47).

#### Externe factoren

Een strategisch risico is dat Vastned onvoldoende kan inspringen op externe factoren. Er is een inherent risico dat de keuze van een investeringsland, investeringstype, relatieve omvang en tijdstip van investeren wordt beïnvloed door externe factoren zoals verandering in inflatie, valutaschommelingen, consumentenbestedingen, huurregelgeving, vergunningenbeleid of een pandemie. Dit kan invloed hebben op de te verwachten huurontwikkelingen en de vraag naar locaties en daarmee de waardeontwikkelingen van investeringen. De risicobereidheid op dit vlak is behoudend. In de jaarlijkse strategiesessies en door het tussentijds monitoren van ontwikkelingen worden de mogelijke externe veranderingen nauwgezet gevolgd en is Vastned in staat om snel en adequaat te reageren.

In 2020 is er als gevolg van COVID-19 voor gekozen om eerder te starten met een update van de strategie die initieel gepland stond voor medio 2021. De belangrijkste reden voor deze strategie-update was het snel veranderde retaillandschap als gevolg van veranderde consumentenbestedingen en e-commerce.

De COVID-19 pandemie en de in vervolg daarop genomen overheidsmaatregelen hadden negatieve implicaties voor onze huurders en daarmee ook voor Vastned's resultaten in 2020. Tijdens de eerste en tweede lockdown in de landen waarin Vastned actief is, heeft het team maatwerkafspraken gemaakt met de huurders. Dankzij een proactieve aanpak en intensief contact met de getroffen huurders kon de onderneming voor nagenoeg de gehele portefeuille tot afspraken komen die aansluiten bij de afspraken in de branche.

#### Groeimogelijkheden

Vastned wil als beursgenoteerde onderneming een aantrekkelijk rendement voor haar aandeelhouders realiseren. Vastned heeft de ambitie om de clusters in een geselecteerd aantal grotere Europese steden te laten groeien. Het risico bestaat dat door beperkte beschikbaarheid van passend vastgoed de groei wordt bemoeilijkt. De risicobereidheid op dit vlak is weinig tot behoudend. Dit risico is een expliciet onderdeel van de strategiediscussies en het businessplan dat door de Directie is uitgewerkt en afgestemd met de Raad van

Commissarissen. Op kwartaalbasis wordt de voortgang van de uitvoering van de strategie en het businessplan geëvalueerd in samenspraak met de Raad van Commissarissen (zie pagina 74).

#### Operationele risico's

Operationele risico's zijn risico's die voortkomen uit mogelijk ontoereikende processen, mensen, systemen en/of (externe) gebeurtenissen. De belangrijkste operationele risico's voor Vastned hebben betrekking op de kwaliteit van het personeel en adviseurs, de executie van transacties, de kwaliteit van de vastgoedwaarderingen, de beheersing van de kosten, de beheersing van de IT-omgeving en calamiteiten.

#### Kwaliteit personeel en adviseurs

Binnen de strategie is het hebben van de juiste organisatie als één van de drie pijlers benoemd. Vastned streeft naar een open en inclusieve cultuur. In dit kader is het werven en het behouden van het juiste personeel daarom van groot belang voor Vastned. Echter, door organisatieomvang, krapte op de arbeidsmarkt, schaarste aan gekwalificeerd personeel of geografische ligging kan werving van de juiste medewerkers worden bemoeilijkt. Door te werken met onvoldoende gekwalificeerde medewerkers kunnen strategische doelen mogelijk niet gehaald worden. Dit geldt eveneens voor de keuze voor de juiste adviseurs. De risicobereidheid op dit vlak is weinig tot nihil.

Vastned anticipeert op dit risico door preventief een actief HR-beleid te hanteren met standaarden voor het aannemen, trainen, beoordelen en belonen van medewerkers. Jaarlijks evalueert de Directie het HR-beleid en de invulling hiervan binnen Vastned op geschiktheid en aantrekkelijkheid in relatie tot de strategie van Vastned. Het HR-beleid is onderdeel van het risico- en controleraamwerk en wordt jaarlijks besproken met de Raad van Commissarissen.

In 2020 heeft Vastned vrijgekomen posities op adequate wijze kunnen invullen door het aannemen van de juiste medewerkers.

Daarnaast werkt Vastned alleen met internationaal en nationaal gerenommeerde adviseurs die aantoonbare ervaring hebben op het vlak waarvoor zij worden ingehuurd. De selectie van adviseurs vindt plaats na zorgvuldige afweging op basis van onder meer prijs, kwaliteit en benodigde expertise.

#### Executie van transacties

Bij transacties kunnen verschillende risico's voorkomen, zoals risico's voortvloeiend uit transacties en (externe) gebeurtenissen, onjuiste uitvoering van een (des-) investeringsanalyse en risico's dat een object door aard en ligging en/of kwaliteit van de huurder niet of niet tegen de vooraf ingeschatte huurprijs kan worden verhuurd (resultierend in leegstand) of dat de huur niet kan worden geïnd.

Mogelijke gevolgen van het niet volledig beheersen van deze risico's zijn: onjuiste inschatting van het risicorendementsprofiel, te late (des)investering, een negatief effect op (toekomstige) nettohuuropbrengsten, onder andere als gevolg van leegstand en daarmee samenhangende niet door te berekenen servicekosten en onverwachte negatieve waardemutaties, resulterend in een lager (dan verwacht) direct en indirect resultaat. De risicobereidheid op dit vlak is weinig tot behoudend.

Vastned kent zorgvuldige acquisitie- en desinvestering-procedures om bovenstaande risico's te mitigeren, bestaande uit:

- De uitvoering van een uitgebreid due diligence onderzoek ter beoordeling van commerciële, financiële, juridische, bouwtechnische en fiscale aspecten op basis van een standaard checklist;
- Betrokkenheid van verschillende disciplines bij acquisities en desinvesteringen;
- Standaard format voor (des)investeringvoorstellen; en,
- Interne autorisatieprocedures waarbij voor (des-) investeringen boven een jaarlijks door de Raad van Commissarissen vast te stellen bedrag (in 2020: € 25 miljoen) goedkeuring van de Raad van Commissarissen vereist is.

#### Kwaliteit van de vastgoedwaarderingen

Er bestaat een inherent risico dat de objecten in de portefeuille van Vastned op incorrecte wijze zijn gewaardeerd. Dit kan leiden tot een lager indirect resultaat, reputatieschade en mogelijke claims als gevolg van onterecht opgewekte verwachtingen bij stakeholders. De risicobereidheid op dit vlak is weinig tot behoudend. Dit risico wordt gemitigeerd doordat alle vastgoedwaarderingen worden opgesteld conform een intern taxatiebeleid en uitgevoerd door internationaal gerenommeerde onafhankelijke externe taxateurs, die periodiek (3-jaarlijks) gewisseld worden. Hierbij worden de grotere vastgoedobjecten, met een (verwachte) waarde van minimaal € 2,5 miljoen elk halfjaar door internationaal gerenommeerde taxateurs getaxeerd, behalve in België waar elk kwartaal wordt getaxeerd. De kleinere objecten (<€ 2,5 miljoen) worden eenmaal per jaar extern getaxeerd.

De uitbraak van COVID-19 heeft geresulteerd in aanzienlijk lagere niveaus van transactieactiviteit en -liquiditeit in de retailvastgoedmarkt. Per 30 juni 2020 was het tekort aan marktinformatie voor vergelijkingsdoeleinden dermate groot, dat de taxaties per 30 juni 2020 onderhevig waren aan 'materiële waarderingsonzekerheden' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation – Global Standards.

Deze 'materiële waarderingsonzekerheden' is teruggetrokken per 31 december 2020 voor het grootste deel van de portefeuille. Alleen Cushman & Wakefield in Spanje, CBRE in België en Cushman & Wakefield in België hebben hun 'materiële waarderingsonzekerheden' niet teruggetrokken.

Bijgevolg moet aan de taxaties minder zekerheid en een hogere mate van voorzichtigheid worden gehecht dan normaal het geval zou zijn.

Onze taxateurs, CBRE en Cushman & Wakefield, hebben de grootste database in Europa op het gebied van retailvastgoed. Zij hebben de beste positie in de huidige taxatiemarkt om de schattingsonzekerheid te minimaliseren en een juiste waarde toe te kennen aan het vastgoed van Vastned.

#### Beheersing van de kosten

Een onverwachte stijging van exploitatiekosten, algemene kosten of het moeten plegen van onverwachte aanvullende investeringen kan potentieel leiden tot een onjuiste inschatting van het risicorendementsprofiel, en een lager direct en indirect resultaat. De risicobereidheid op dit vlak is weinig tot behoudend. Vastned kent daarom uitgebreide procedures voor budgettering en onderhoudsprognoses. Daarnaast zijn er autorisatieprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en worden op periodieke basis rapportages (realisatie – budgetanalyse) opgemaakt en besproken binnen het Managementteam en met de Raad van Commissarissen.

In 2020 zijn de exploitatiekosten en algemene kosten lager uitgevallen dan gebudgetteerd. Dit is voornamelijk het gevolg van COVID-19 waardoor niet-noodzakelijke exploitatiekosten tot nader order zijn uitgesteld. Voorts vonden in 2020 kostenbesparingen plaats om de algemene kosten onder controle te houden. Tevens zijn in 2020 eenmalige kosten als gevolg van het vertrek van de CEO verantwoord, waardoor de personeelskosten ten opzichte van 2019 per saldo met € 0,3 miljoen zijn toegenomen. Echter, de afname met per saldo € 0,7 miljoen van de algemene kosten is vooral veroorzaakt door een besluit van de Belgische belastingdienst tot teruggave van teveel betaalde noteringskosten van Vastned Retail Belgium. Ook hebben er geen onverwachte aanvullende investeringen hoeven plaatsvinden.

#### Beheersing van de IT-omgeving

Een goede beheersing van de risico's die samenhangen met het functioneren en het beveiligen van de interne IT-infrastructuur is van essentieel belang voor Vastned. De impact van het niet volledig beheersen van de IT risico's is het niet tijdig of onjuist intern of extern kunnen rapporteren, verlies van relevante informatie (waaronder persoonsgegevens), ongeautoriseerde toegang tot informatie (waaronder persoonsgegevens) door derden en reputatieschade. De risicobereidheid op dit vlak is weinig tot nihil.

Dit risico wordt gemitigeerd doordat Vastned interne procedures heeft, gericht op toegangsbeveiligingen, back-up- en recoveryprocedures, periodieke controles door externe deskundigen, het digitaliseren van sleuteldocumenten, en inhuur van externe kennis en ervaring voor een continue update van ontwikkelingen op het gebied van IT.

Op het vlak van IT hebben zich in 2020 geen incidenten voorgedaan die een impact hebben gehad op de bedrijfsvoering. Ook heeft Vastned dankzij haar solide IT structuur de continuïteit weten te waarborgen gedurende de perioden dat thuiswerken dringend werd geadviseerd door de Nederlandse overheid en verplicht gesteld door de Belgische, Franse en Spaanse autoriteiten (lockdowns tijdens de COVID-19 pandemie).

#### Calamiteitenrisico

Het calamiteitenrisico is het risico dat een calamiteit leidt tot zeer grote schade aan één of meerdere objecten met als potentiële gevolgen huurdering, een lager direct en indirect resultaat, en claims en juridische procedures van huurders. Vastned is op in de branche gebruikelijke condities verzekerd tegen schade aan het vastgoed, aansprakelijkheid en huurdering gedurende de periode waarin het object opnieuw wordt opgebouwd en verhuurd.

In 2020 hebben zich geen calamiteiten met fysieke schade aan objecten tot gevolg voorgedaan.

#### Financiële risico's

De belangrijkste financiële risico's zien op de liquiditeit van de onderneming, de financieringsmarkt (zowel het (her)financieringsrisico als het renterisico), debiteuren en de financiële verslaggeving.

#### Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is het risico dat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn voor de dagelijkse betalingsverplichtingen. De potentiële impact is dat er reputatieschade wordt geleden of dat er extra financieringskosten gemaakt dienen te worden wat kan leiden tot een lager direct resultaat. De risicobereidheid op dit vlak is nihil. De treasurer monitort het kasstromenbeleid en stelt dagelijkse kasstroomprognoses op. De uitgangspunten van het kasstromenbeleid zijn vastgelegd in het treasurystatuut dat periodiek wordt herijkt door de treasurer en de Directie en wordt goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

In 2020 heeft Vastned als gevolg van COVID-19 additionele beheersmaatregelen doorgevoerd om de liquiditeitspositie te monitoren (waaronder de verhoging van de rapportage frequentie aan Directie en Raad van Commissarissen en het opstellen en analyseren van gedetailleerde liquiditeitsprognoses).

#### Financieringsmarkttrisiko's

De risico's die onder de financieringsmarkttrisiko's vallen zijn het (her)financieringsrisico en het renterisico. Het (her)financieringsrisico betreft het risico dat onvoldoende of tegen ongunstige condities eigen en (lang) vreemd vermogen kan worden aangetrokken of dat afgesproken bankconvenanten worden doorbroken, met als gevolg dat er onvoldoende financieringsruimte is voor investeringen, er vastgoed gedwongen moet worden gedesinvesteerd, of dat er hogere financieringskosten ontstaan wat potentieel kan leiden tot een lager direct en indirect resultaat en reputatieschade. De risicobereidheid op dit vlak is nihil.

Renterisico's ontstaan ten gevolge van renteschommelingen die kunnen leiden tot stijgende financieringskosten en daardoor een lager direct resultaat.

Om bovenstaande risico's te mitigeren kent Vastned de volgende beheersingsmaatregelen:

- Financiering met vreemd vermogen is beperkt tot maximaal 40% van de marktwaarde van het vastgoed;
- Het aandeel kortlopende leningen is beperkt tot maximaal 25% van de leningenportefeuille;
- Er wordt gestreefd naar spreiding van de financieringen over verschillende banken en andere financieringsbronnen, zoals private placement bonds. Het aandeel van niet-bankfinancieringen dient meer dan 25% te bedragen;
- Maximaal een derde van de leningenportefeuille heeft een variabele rente;
- Er vindt interne monitoring plaats op basis van interne periodieke financiële rapportages, waarin zijn opgenomen: gevoeligheidsanalyses, financieringsratio's, ontwikkeling bankconvenanten en financieringsruimte en interne procedures zoals onder andere vastgelegd in het treasurystatuut; en
- De uitkomsten van deze rapportages worden periodiek besproken met de audit- en compliancecommissie en de Raad van Commissarissen.

In 2020 heeft Vastned alle herfinancieringen tegen acceptabele voorwaarden weten te realiseren. Tevens heeft Vastned aan alle bankconvenanten voldaan en zijn de intern gestelde beheersmaatregelen altijd opgevolgd (zie pagina 47).

#### Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico ziet op het verlies van huurinkomsten door wanbetalingen en faillissementen, met als gevolg een lager dan verwacht direct en indirect resultaat. De risicobereidheid op dit vlak is behoudend. Om het debiteurenrisico te mitigeren screent Vastned huurders bij het aangaan van huurcontracten. Daarnaast wordt tussentijds de financiële positie en het betalingsgedrag van huurders gemonitord door regelmatig gesprekken aan te gaan met huurders alsook door het raadplegen van externe bronnen. Aspirant-huurders dienen voorafgaand aan de ingangsdatum van de overeenkomst een bankgarantie te stellen en/of een waarborgsom te storten.

De Directie monitort in principe op maandelijkse basis de debiteurenoverzichten. Uitgangspunt is dat op kwartaalbasis regulier debiteurenoverleg plaatsvindt, waarbij ook wordt besloten over voorzieningen voor dubieuze debiteuren. In 2020 is als gevolg van COVID-19 het debiteurenrisico aanzienlijk toegenomen doordat veel huurders als gevolg van grote omzetzakeringen door de verschillende overheidsmaatregelen niet, minder of later aan hun betalingsverplichtingen hebben voldaan. Vastned heeft in 2020 een proces op maat ingericht, op basis waarvan op individueel niveau met getroffen huurders afspraken werden gemaakt en waarbij op gestructureerde wijze de betalingsafspraken met huurders werden bijgehouden. Tevens werden additionele beheersmaatregelen ingesteld (onder meer verhoging van de frequentie van het debiteurenoverleg en de in dit verband relevante rapportages, wekelijkse update calls van de Directie met de asset- en property management teams in binnen- en buitenland). Dankzij deze intensieve samenwerking tussen het commerciële en het financiële team heeft Vastned per 31 december 2020 een rent collection van 90% gerealiseerd.

#### Verslaggevingsrisico

Het verslaggevingsrisico ziet op de invloed van onjuiste, onvolledige of niet-tijdig beschikbare informatie op interne beslissingsprocessen, of die van externe partijen (onder andere aandeelhouders, banken en toezichthouders) wat kan leiden tot reputatieschade en mogelijke claims als gevolg van onterecht opgewekte verwachtingen bij stakeholders. De risicobereidheid op dit vlak is weinig tot nihil.

Binnen Vastned is een gedegen systeem van interne controlemaatregelen en administratief-organisatorische maatregelen geïmplementeerd. Deze resulteren in belangrijke checks & balances ten aanzien van financiële rapportages zoals:

- Betrokkenheid van verschillende disciplines bij het opstellen van rapportages en (des)investeringsvoorstellen;
- Budgettering, per kwartaal geactualiseerde prognoses en cijferanalyses;
- Taxatieprocedures (onafhankelijke externe taxateurs die periodiek gewisseld worden, interne IRR-analyses en internationaal geaccepteerde waarderingsrichtlijnen);
- Periodieke business report meetings waarin op basis van rapportages de operationele activiteiten met de landenmanagers in detail worden besproken;
- Groepsinstructies ten aanzien van waarderingsgrondslagen en rapportagedata, alsmede interne trainingen op het gebied van IFRS en dergelijke;
- Periodiek directieoverleg over resultaten externe accountantscontrole; en
- Bespreking van resultaten van de externe accountantscontrole met de audit- en compliancecommissie en Raad van Commissarissen.

In 2020 hebben zich geen materiële gebeurtenissen met betrekking tot de verslaggeving voorgedaan.

Dankzij het gebruik van het recent geïmplementeerde property management systeem Yardi bij de verschillende Vastned kantoren kon de verslaggeving ook tijdens de lockdown periodes in 2020 tijdig en accuraat plaatsvinden.

#### Compliance risico's

Compliance risico's zijn risico's samenhangend met het niet of onvoldoende naleven van fiscale en juridische wet- en regelgeving, of het niet integer handelen met als potentiële gevolgen reputatieschade, fiscale en juridische claims en procedures, verlies van fiscale status, en daardoor een lager direct en indirect resultaat. De risicobereidheid op dit vlak is nihil. Het goed beheersen van compliance risico's is voor een vastgoedonderneming zoals Vastned van elementair belang gezien het van oudsher algemene gedragsrisico in de vastgoedsector.

In 2020 hebben zich geen materiële gebeurtenissen met betrekking tot compliance voorgedaan.

#### Risico's fiscale wet- en regelgeving

Fiscale risico's betreffen het niet of onvoldoende naleven van fiscale wet- en regelgeving, het onjuist inschatten van fiscale exposure of het niet integer handelen met als potentiële gevolgen reputatieschade, fiscale claims en procedures, verlies van fiscale REIT-status en daardoor een lager direct en indirect resultaat. De risicobereidheid op dit vlak is nihil.

Vastned kent een intern belastingbeleid waarin de risicobereidheid en algemene uitgangspunten zijn neergelegd op het vlak van belastingen. Op diverse fiscale gebieden zijn interne controlemaatregelen en administratief-organisatorische maatregelen geïmplementeerd. Interne procedures bestaan onder meer uit:

- Toetsing door interne en waar nodig externe fiscalisten van contractuele afspraken;
- Volgen van relevante vaktechnische cursussen door medewerkers;
- Continue bewaking van aan de toepassing van het fiscaal regime gestelde voorwaarden (zoals financieringsverhoudingen, verplichte dividenduitkeringen en samenstelling aandeelhouders) door interne en externe fiscalisten;
- Zorgvuldige analyse van fiscale risico's bij (des-) investeringen (omzet- en overdrachtsbelasting, latente belastingverplichtingen en dergelijke).

In 2020 hebben zich geen materiële gebeurtenissen met betrekking tot fiscale zaken voorgedaan. Wel heeft de Nederlandse overheid aangekondigd onderzoek te zullen doen naar een mogelijke (gerichte) aanpassing van het FBI regime. De uitkomsten van dit onderzoek (en eventuele aanpassingen van het beleid en/of regelgeving op dit punt) zullen naar verwachting in de loop van 2021 bekend worden gemaakt. Ook heeft de Eerste Kamer in Nederland op 15 december 2020 ingestemd met het pakket Belastingplan 2021. Onderdeel van dit plan dat grotendeels op 1 januari 2021 van toepassing is geworden, vormt een nadere differentiatie in de tarieven voor de overdrachtsbelasting met als doel de positie van starters op de woningmarkt ten opzichte van beleggers te verbeteren. Concreet betekent dit per 1 januari 2021 onder meer een verhoging van het algemene tarief van 6% naar 8%. Voor woningen waar een verlaagd tarief gold van 2% is het tarief verhoogd naar 8% indien deze woningen verkregen worden door niet-natuurlijke personen en indien woningen worden verkregen door natuurlijke personen die de woning niet (of slechts tijdelijk) als hoofdverblijf gaan gebruiken. Gegeven de door onze taxateurs gehanteerde waarderingmethodiek vormen deze wijzigingen onderdeel van de gehanteerde aannames en uitgangspunten bij de bepaling van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van Vastned per balansdatum.

#### Wet- en regelgeving / Codes en reglementen

Zoals eerder beschreven kent Vastned diverse regelingen. Afwijken van de Gedragscode en niet integer handelen kunnen leiden tot reputatieschade en claims en juridische procedures, met als gevolg hogere kosten en een lager direct resultaat. De risicobereidheid op dit vlak is nihil.

Vastned kent interne procedures en trainingen gericht op het up-to-date houden van kennis rondom wet- en regelgeving. Naleving van de Gedragscode wordt ten minste eenmaal per jaar besproken met medewerkers en alle medewerkers wordt jaarlijks expliciet gevraagd de naleving van de Gedragscode te bevestigen.

In 2020 hebben zich geen gebeurtenissen met betrekking tot de Gedragscode voorgedaan.

#### Derde partijen en belangenverstremming

Onvoldoende kennis van huurders, verkopers, kopers of partijen die optreden voor Vastned brengt het risico met zich mee dat zaken wordt gedaan met personen die de reputatie van Vastned schaden. Daarnaast geldt ook dat belangenverstremming van en tussen medewerkers en derden reputatieschade, claims en juridische procedures met zich mee kan brengen met als gevolg hogere kosten waardoor het direct resultaat lager kan uitvallen. Voor de regels omtrent belangenverstremming wordt hierbij verwezen naar de tekst van de Gedragscode. De risicobereidheid op dit vlak is behoudend.

Als onderdeel van het due diligence proces dienen derden conform een intern customer due diligence beleid gescreend te worden. De uitkomsten van deze screening worden uiteengezet in de due diligence rapportage die aan de Directie wordt voorgelegd als onderdeel van het besluitvormingsproces.

## Risico- en controleraamwerk

Het integraal risico- en controleraamwerk is onderverdeeld in een viertal risicogebieden, te weten: strategische, operationele, financiële en compliance risico's. Vervolgens wordt in het raamwerk aangegeven hoe groot de kans is dat een risico zich voordoet en wat daarvan de mogelijke impact is. Ten slotte is per risico een eigenaar benoemd die verantwoordelijk is voor de toepassing van de beheersingsmaatregelen.

De Directie voert jaarlijks een analyse uit van de mogelijke risico's voor het behalen van de strategische en andere doelstellingen. Deze analyse is onderdeel van het jaarlijkse businessplan en wordt besproken met de Raad van Commissarissen. Op basis van de uitkomsten van de discussies met de Raad van Commissarissen zal het risico- en controleraamwerk jaarlijks worden bijgesteld.

Elk kwartaal wordt op basis van een dashboard een update gegeven aan de Raad van Commissarissen van de voortgang van de beheersing van eventuele verbetermaatregelen.

In aanvulling op het risico- en controleraamwerk heeft ook een evaluatie van de frauderisicofactoren plaatsgevonden. De risicofactoren die geïdentificeerd zijn zien op de volgende risico's:

- Kwaliteit van personeel en adviseurs;
- Executie van transacties;
- De kwaliteit van de vastgoedwaarderingen;
- Beheersing van de kosten;
- De beheersing van de IT-omgeving;
- Verslaggevingsrisico's; en
- Derde partijen en belangenverstremming.

De beheersmaatregelen die zijn ingesteld om de genoemde risico's te beheersen beschouwt Vastned als voldoende en adequaat om eventuele frauderisico's te beheersen.



## Monitoring en auditing

### Monitoring

In 2020 heeft er wederom een toetsing plaatsgevonden ten aanzien van de beheersingsmaatregelen die binnen Vastned zijn ingesteld en is een volledige update gemaakt van de beheersmaatregelen. Er zijn geen materiële bevindingen naar voren gekomen. Wel zijn er enkele aanpassingen in het beheersingsstelsel gemaakt als gevolg van het verder stroomlijnen van de processen binnen Vastned.

Zoals aangegeven kent Vastned procedures om incidenten (al dan niet anoniem) te melden. In 2020 zijn geen incidenten gemeld.

### Auditing

Elk jaar wordt binnen de audit- en compliancecommissie besproken hoe de interne auditfunctie binnen Vastned wordt vormgegeven.

Sinds 2016 is de interne auditfunctie uitbesteed aan BDO Consultants BV. In 2018 werd aan BDO Consultants BV opdracht verleend om de interne audit gedurende de jaren 2019 tot en met 2021 uit te voeren.

BDO Consultants BV voert steekproefsgewijs controles uit ten aanzien van de werking van verschillende interne procedures in de landen waarin Vastned actief is.

### Representation letters

Ten minste eenmaal per jaar ondertekenen de landenmanagers representation letters waarin zij naar hun beste weten verklaren dat:

- Zij alle redelijke maatregelen hebben genomen om ervoor te zorgen dat zowel zij als hun medewerkers hebben voldaan aan de Gedragscode en administratief-organisatorische procedures van Vastned en dat er geen conflicten op dit gebied bestaan;
- Het systeem van interne controles adequaat en effectief functioneert;
- De rapportages en financiële administratie volledig, eerlijk en accuraat de transacties weergeven en geen materiële onjuistheden bevatten, of op enige andere wijze misleidend zijn;
- Zij alle gebeurtenissen die een wezenlijke invloed kunnen hebben op de jaarrekening onder de aandacht van de Directie hebben gebracht en dat deze zijn opgenomen in de rapportages;
- Alle contractuele verplichtingen die van invloed zijn op de huidige en toekomstige activiteiten zijn nageleefd;
- Er geen niet-uitgeoefende claims bestaan waarvan hun advocaat hun geadviseerd heeft dat deze mogelijk terecht zouden kunnen zijn en toegelicht zouden moeten worden;
- De landenorganisatie op generlei wijze leningen heeft verstrekt of garant staat voor leningen aan medewerkers of hun familie; en
- Er geen gebeurtenissen na balansdatum zijn geweest die aanpassing van, of toelichting op de jaarrekening zouden vereisen.

## Bestuurdersverklaring

In lijn met best practice 1.4.3. van de Nederlandse Corporate Governance Code en artikel 5:25c van de Wet op het financieel toezicht, verklaart de Directie naar haar beste wetenschap dat voor zover haar bekend:

- De geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en de winst van Vastned en de gezamenlijk in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- Het bestuursverslag een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op de balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar 2020 van Vastned en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in haar jaarrekening zijn opgenomen en dat in het bestuursverslag de wezenlijke risico's waarmee de uitgevende instelling wordt geconfronteerd, zijn beschreven;
- Het bestuursverslag in voldoende mate inzicht geeft in tekortkomingen in de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen (zie pagina 65 t/m 72);
- Voornoemde systemen een redelijke mate van zekerheid geven dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat (zie pagina 65 t/m 72);
- Het naar de huidige stand van zaken gerechtvaardigd is dat de financiële verslaggeving is opgesteld op going concern basis (zie pagina 102 t/m 171 van het hoofdstuk Jaarrekening); en
- In het bestuursverslag de materiële risico's en onzekerheden zijn vermeld die relevant zijn ter zake van de verwachting van de continuïteit van de Vennootschap voor een periode van twaalf maanden na opstelling van het verslag (zie pagina 66 en verder).

Amsterdam, 10 februari 2021

Statutaire Directie Vastned Retail N.V.  
*Reinier Walta, CEO ad interim*

## Gevoeligheidsanalyse

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de gevoeligheid van een aantal externe omstandigheden en variabelen op het direct en indirect resultaat of de loan-to-value ratio uitgaande van de situatie eind 2020 (ceteris paribus).

### Mutatie

### Effect

Stijging interestpercentage met 100 basispunten	Direct resultaat < € 0,01 per aandeel negatief
Stijging nettoaanvangsrendement gebruikt in taxatie met 25 basispunten	Indirect resultaat € 4,54 per aandeel negatief, loan-to-value ratio 261 basispunten negatief
Daling bezettingsgraad met 100 basispunten	Direct resultaat € 0,03 per aandeel negatief

# Verlag van de Raad van Commissarissen





## Beste aandeelhouders, huurders, medewerkers en andere relaties,

Het jaar 2020 was een jaar met uitdagingen voor ons allen, zowel op zakelijk alsook op persoonlijk vlak. De wereldwijde pandemie deed ons beseffen dat gezondheid geen vanzelfsprekendheid is. 2020 was een jaar waarin meer dan ooit een beroep werd gedaan op onze flexibiliteit en de intermenselijke verbondenheid, in de gezamenlijke strijd tegen het virus.

In dit verslag blikt de Raad van Commissarissen terug op de gebeurtenissen van het afgelopen jaar en kijkt daarnaast vooruit naar enkele voor het jaar 2021 geplande ontwikkelingen.

In dit verslag van de Raad van Commissarissen legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop hij zijn taken en verantwoordelijkheden heeft vervuld. Deze verslaggeving over het boekjaar 2020 ziet op de naleving van de Code. Een gedetailleerde inhoudelijke verantwoording over het gevoerde beleid en de gerealiseerde doelen van de onderneming staat in het Bestuursverslag vanaf pagina 34.

Conform het bepaalde in het Belastingbeleid heeft Vastned ook in 2020 ieder kwartaal gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen over de uitvoering van het belastingbeleid en werd voldaan aan alle relevante regels met betrekking tot transparantie op het gebied van belastingen.

## Vastned en COVID-19

Als gevolg van de mondiale virusuitbraak zag ook Vastned zich gesteld voor diverse uitdagingen. Hierbij stond centraal de doelstelling om, niettegenstaande de buitengewone omstandigheden van (al dan niet gedeeltelijke) lockdowns in binnen- en buitenland, ook in 2020 langetermijnwaarde te creëren voor alle bij de onderneming betrokken stakeholders. De Raad van Commissarissen onderhield veelvuldig en intensief contact met de Directie over de impact van deze pandemie op de onderneming en de organisatie. Zo werd er onder meer op toegezien dat de op maat gemaakte afspraken met huurders tijdig en correct werden nageleefd. De Raad van Commissarissen is tevreden over de relatief hoge rent collection rate (90%) gedurende het jaar 2020 die dankzij de enorme inzet van het volledige Vastned team werd gerealiseerd. Opererend in een uitdagende retailmarkt heeft Vastned een sterke performance laten zien, ook gedurende de COVID-19 pandemie, met een hoge bezettingsgraad en relatief stabiele waardering van haar vastgoedportefeuille.

## Algemene Vergadering van Aandeelhouders

Gezien de onzekerheid en de overheidsmaatregelen met betrekking tot COVID-19 werd eind maart 2020 besloten om de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders die gepland stond voor 16 april 2020 uit te stellen met gebruikmaking van de voor deze uitzonderlijke situatie ingestelde Tijdelijke Wet COVID-19. Deze regeling maakte het daarnaast mogelijk voor aandeelhouders om niet fysiek maar via een live audiowebcast de vergadering bij te wonen, ter waarborging van de gezondheid en veiligheid van aandeelhouders en andere betrokkenen.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd op 25 juni 2020 gehouden via een live vanaf de Vastned website uitgezonden audiowebcast, waarbij vooraf op correcte wijze ingediende vragen (alsmede tijdens de vergadering ingediende aanvullende vragen) tijdens de vergadering werden beantwoord. Aandeelhouders werd de mogelijkheid geboden om voorafgaand aan de vergadering een stemvolmacht met daarin een steminstructie uit te brengen.

Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd de jaarrekening over het boekjaar 2019 vastgesteld en werd ook het voorstel tot uitkering van dividend over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 1,43 per aandeel aangenomen.

Het voorstel voor het verlenen van decharge aan de leden van de Raad van Commissarissen over het boekjaar 2019 werd aangenomen. Het voorstel tot het verlenen van decharge aan de leden van de Directie over het boekjaar 2019 werd niet aangenomen. Na afloop van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders trad mevrouw Marieke Bax af wegens het bereiken van de maximale zittingstermijn. De Raad van Commissarissen is mevrouw Bax erkentelijk voor haar toewijding gedurende de afgelopen acht jaar als lid van de Raad van Commissarissen van Vastned. De na het vertrek van mevrouw Bax ontstane vacature binnen de Raad van Commissarissen zal (vooralsnog) niet worden ingevuld, met als gevolg dat de Raad van Commissarissen vooralsnog zal bestaan uit drie leden. De heer Jaap Blokhuis heeft de functie van voorzitter van de remuneratie- en nominatiecommissie na het aftreden van mevrouw Bax op zich genomen.

Voor het voorstel tot het wijzigen van het Beloningsbeleid voor de Directie alsmede tot het vaststellen van het Beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen werd niet de vereiste meerderheid van ten minste 75% behaald. De aanpassingen waren voorgesteld om het beleid in lijn te brengen met recentelijk ingevoerde wettelijke voorschriften ter uitvoering van de herziene Europese aandeelhoudersrichtlijn (richtlijn (EU) 2017/828). Als gevolg van deze stemuitslag bleef het huidige beloningsbeleid van kracht. Een nieuw voorstel zal tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op 15 april 2021 ter goedkeuring worden voorgelegd.

De uitkomst van de adviserende stemming over het Remuneratierapport 2019 was negatief. Aandeelhouders hebben evenmin het voorstel tot het machtigen van de Directie tot het inkopen van eigen aandelen aangenomen. Het voorstel tot herbenoeming van Ernst & Young Accountants LLP als externe accountant van Vastned voor een termijn van vier boekjaren werd aangenomen.

De Raad van Commissarissen en de Directie hebben kennisgenomen van deze stemuitslagen tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Naar aanleiding daarvan is zoals gebruikelijk de dialoog met aandeelhouders aangegaan. De Directie en Raad van Commissarissen zullen deze uitkomsten meenemen bij de voorbereidingen voor de op 15 april 2021 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

## Organisatie en financiering

Evenals in voorgaande jaren werden ook in 2020 diverse niet-strategische panden gedesinvesteerd. Ook op het gebied van organisatie werden diverse processen geoptimaliseerd. Dankzij de toepassing van het recentelijk in gebruik genomen propertymanagement systeem Yardi en enkele andere verbeteringen op het gebied van automatisering en efficiency werden kostenbesparingen gerealiseerd binnen een efficiënte organisatie. Ook op financieringsvlak vond een verdere optimalisatie plaats: zo werd de financieringspositie versterkt dankzij het aangaan van een nieuwe Green Revolving Credit Facility (RCF) voor een bedrag van € 40 miljoen. Tevens bleef de loan-to-value ratio in 2020 met 43,0% binnen de in dat jaar gewenste bandbreedte en nam de gemiddelde rentevoet af van 2,22% in 2019 naar 1,99% in 2020. De gemiddelde looptijd van het lang vreemd vermogen daalde van 4,9 jaar per 31 december 2019 naar 3,9 jaar per 31 december 2020.

De Raad van Commissarissen is tevreden over de behaalde resultaten op het vlak van Integrated Reporting zoals ook blijkt uit het voorliggende jaarverslag 2020, dat zoveel mogelijk in lijn is met alle GRI-richtlijnen.

Andere belangrijke onderwerpen op de agenda van de Raad van Commissarissen betroffen de discussie over de samenstelling van de portefeuille, het bespreken van en de besluitvorming over de kapitaal- en financieringsstructuur, successieplanning, en het risico- en controle- raamwerk.

## Vertrek CEO Taco de Groot

Begin september 2020 kondigde de Raad van Commissarissen aan gezamenlijk met CEO Taco de Groot tot de conclusie te zijn gekomen dat De Groot per 1 december 2020 zou terugtreden als CEO. Mede ingegeven door de opstelling van een grootaandeelhouder heeft Taco de Groot het initiatief genomen naar de Raad van Commissarissen om zijn positie bespreekbaar te maken, zulks in het belang van de continuïteit van de onderneming en van al haar stakeholders.

Vastned heeft de afgelopen negen jaar onder leiding van CEO Taco de Groot de transitie naar een high street vastgoedfonds verwezenlijkt. Vastned is dankzij De Groot getransformeerd tot een winkelvastgoedfonds met focus op de beste panden in de historische binnensteden van enkele van de meest geliefde Europese steden. De transformatie betrof zowel de portefeuille als de organisatie, inclusief de financiële rapportage en processen. Met haar strategie gericht op kwaliteitsverbetering van de vastgoedportefeuille, slaagde Vastned erin om tot zowel stabiele als voorspelbare resultaten voor de lange termijn te komen. Door de uitbraak van COVID-19 werden al eerder ingezette veranderingen en ontwikkelingen in het retaillandschap, waar Vastned sinds 2011 op inspeelt, versneld. Vastned besloot daarom in mei 2020 om de strategie update naar voren te halen en deze bij de publicatie van de jaarresultaten van 2020 bekend te maken. Met deze ontwikkelingen is de onderneming in een nieuwe fase gekomen.

De Raad van Commissarissen is Taco de Groot zeer erkentelijk voor de cruciale rol die De Groot heeft vervuld bij de transformatie van Vastned tot een winkelvastgoedfonds met focus op de beste panden in de historische binnensteden van enkele van de meest populaire Europese steden.

# Een nieuwe fase voor Vastned

## Strategie update

Zoals hiervoor aangegeven werden de al eerder ingezette veranderingen in het retaillandschap door de pandemie versneld. Door deze ontwikkelingen nam ook de noodzaak toe voor zowel retailers als voor Vastned om zich aan te passen aan de veranderende omstandigheden. Tijdens diverse bijeenkomsten besprak de Raad van Commissarissen afgelopen jaar deze ontwikkelingen met de Directie en werden verschillende mogelijkheden in kaart gebracht om waarde te creëren, voor nu en in de toekomst. Strategische opties werden vanuit verschillende invalshoeken belicht door de Directie en op waarde getoetst aan de hand van scenarioberekeningen. De Raad van Commissarissen heeft geconstateerd dat de Directie het proces in de aanloop naar de strategie update op gedegen en onderbouwde wijze heeft doorlopen. De Raad van Commissarissen steunt de door de Directie gemaakte strategische keuzes en is gemotiveerd om ook in 2021 vanuit haar rol te kunnen bijdragen aan het creëren van langetermijnwaarde voor alle bij de onderneming betrokken stakeholders.

### Voordracht Reinier Walta

Gelet op de nieuwe fase waarin Vastned zich nu bevindt en de kwaliteiten en ervaring binnen Vastned die Reinier Walta als directielid heeft opgedaan in de periode vanaf november 2014 tot aan heden, acht de Raad van Commissarissen het wenselijk en opportuun om tijdens de de komende Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op 15 april 2021 de heer Walta ter benoeming voor te dragen in de rol van Directeur van Vastned. De kennis die de heer Walta gedurende zijn loopbaan in verschillende leidinggevende functies in binnen- en buitenland heeft opgedaan op het gebied van vastgoed en financiële transacties, beschouwt de Raad van Commissarissen als een waardevolle combinatie van vereiste competenties voor Vastned in deze fase. De Raad van Commissarissen beveelt de heer Walta van harte aan om in de functie van Directeur van Vastned de onderneming de komende periode te gaan leiden.

## Successie

Na afloop van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op 15 april 2021 zal Charlotte Insinger aftreden als lid van de Raad van Commissarissen. In het kader van successieplanning zal de Raad van Commissarissen een nieuw lid aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voordragen. Deze persoon kan worden aangemerkt als financieel expert in de zin van de Code. Indien het voorstel door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt goedgekeurd, zal dit nieuwe lid de rol van voorzitter van de audit- en compliancecommissie op zich nemen.

## Aanhoudende focus op langetermijn-waardecreatie

Langetermijnwaardecreatie is volledig ingebed in de cultuur van Vastned: de bestuurders en commissarissen betrekken duurzaamheid in de besluitvorming en maken bewuste keuzes over de houdbaarheid van de strategie op de lange termijn. Aandacht voor waardecreatie voor de lange termijn en het afwegen van de daarbij behorende belangen is voor de Directie dan ook één van de speerpunten bij de bepaling van het te voeren beleid. Toezicht op de naleving hiervan is daarnaast een steeds terugkerend onderwerp op de agenda van de Raad van Commissarissen. Ook in het komende jaar zal de Raad van Commissarissen erop toezien dat de bestaande cultuur van langetermijnwaardecreatie binnen de onderneming in stand wordt gehouden en bevorderd.

## Leden en aanwezigheid

### Raad van Commissarissen

#### vergaderingen 2020

Regulier: 6 Ad-hoc: 21

Marc C. van Gelder <sup>v)</sup>	6/6	21/21
Charlotte M. Insinger	6/6	21/21
Jaap G. Blokhuis	6/6	20/21
Marieke Bax <sup>1)</sup>	3/3	9/13

<sup>v)</sup> voorzitter.

<sup>1)</sup> regulier afgetreden op 25 juni 2020.

Andere aanwezigen bij (delen van) de vergaderingen van de Raad van Commissarissen waren de leden van de Directie, de Company Secretary, de externe accountant EY en de internal auditor BDO.

## Highlights 2020

Solide resultaten ondanks uitdagingen COVID-19: bewijs van hoge kwaliteit portefeuille

Voortgang doelstellingen businessplan 2020-2022 mede in licht van COVID-19

Vorbereidingen strategie update

Goede liquiditeitspositie dankzij nieuwe Green RCF

Kostenbesparingen dankzij automatisering en verbetering organisatie

Integrated reporting

Verdere implementatie duurzaamheidsbeleid

## Prioriteiten 2021

Monitoring uitvoering Businessplan 2021-2023 en strategie update

Benoeming Reinier Walta tot Directeur en voordracht nieuw lid Raad van Commissarissen

Verder bevorderen van langetermijnwaardecreatie, focus op kostenbeheersing

Aanpassing Beloningsbeleid ter voldoening aan nieuwe wetgeving ter implementatie van de Aandeelhoudersrichtlijn

Verder verhogen kwaliteit organisatie

# Commissies van de Raad van Commissarissen en taken

Het reglement van de Raad van Commissarissen is te downloaden van de website van Vastned.

[www.vastned.com/reglement\\_rvc](http://www.vastned.com/reglement_rvc)

## Algemeen en werkwijze

De Raad van Commissarissen vergaderde in 2020 in totaal 27 maal.

Tijdens de reguliere vergaderingen (zesmaal in 2020) werden reguliere, terugkerende onderwerpen besproken en beoordeeld, waaronder de financiële resultaten en de operationele gang van zaken, alsmede de verslaglegging daarvan in persberichten, financieringen, de terugkoppeling van juridische-, fiscale- en compliance gerelateerde zaken alsmede risk management.

Tijdens de vergaderingen heeft de Raad van Commissarissen zich gebogen over positieve en negatieve ontwikkelingen met betrekking tot de onderneming.

Naast de reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen waren er ook regelmatig (21 maal in 2020) vergaderingen op ad hoc basis (al dan niet in het bijzijn van de Directie) en vond daarnaast veelvuldig overleg plaats tussen individuele leden van de Raad van Commissarissen en de leden van de Directie. De Directie en de voorzitter van de Raad van Commissarissen bespraken op doorlopende basis de actualiteit (waaronder de gevolgen voor de onderneming van de ontwikkelingen met betrekking tot de pandemie en de geldende overheidsmaatregelen) en de algemene gang van zaken binnen de onderneming en hebben daarover veelvuldig en intensief overleg gevoerd.

De Raad van Commissarissen heeft de Directie met raad en daad terzijde gestaan bij diens keuze, invulling en uitwerking van de strategische update.

De voorzitter van de audit- en compliancecommissie heeft eveneens uitgebreid contact gehad met de CFO.

De Raad van Commissarissen wordt ondersteund door de Company Secretary. Deze heeft onder meer tot taak: (i) het waarborgen en erop toezien dat de juiste procedures worden gevolgd en dat wordt gehandeld in overeenstemming met de wettelijke en statutaire verplichtingen; (ii) het faciliteren van informatievoorziening van de Directie en de Raad van Commissarissen; en (iii) het bijstaan van de voorzitter van de Raad van Commissarissen in de organisatie van de Raad van Commissarissen, waaronder de informatievoorziening, agendering van vergaderingen, evaluaties en opleidingsprogramma's.

## Toelichting op vergader- onderwerpen en overige informatie

### Businessplan

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks met de Directie het businessplan inclusief een uitgebreid financieel plan voor de aankomende drie jaar en keurt dit vervolgens goed. De voortgang van de in het businessplan gestelde doelen en de voortgang van de strategie wordt ten minste elk kwartaal gemonitord. De Raad van Commissarissen stelt vast dat de Directie ondanks de uitdagende omstandigheden als gevolg van de COVID-19 pandemie, in 2020 relatief goede resultaten heeft geboekt in de uitvoering van het businessplan 2020-2022.

Op het vlak van ondernemerschap en het verhogen van kwaliteit binnen de organisatie is eveneens vooruitgang geboekt, onder meer dankzij verdergaande automatisering en het gebruik van een centraal property management systeem (Yardi) in de verschillende landen waarin Vastned actief is, het doorvoeren van personele wijzigingen, het stimuleren van persoonlijke ontwikkeling door opleiding en scholing alsmede het bevorderen van interne kennisuitwisseling (ook tussen de teams in de verschillende landen waarin Vastned actief is).

### Evaluatie Directie (Reinier Walta)

In december 2020 heeft de Raad van Commissarissen een uitgebreide evaluatie uitgevoerd op basis van 360 graden feedback van investeerders, analisten, staf, leden van het Managementteam en landenmanagers. De positieve uitkomsten van deze evaluatie alsmede die van evaluaties uit voorgaande jaren hebben mede bijgedragen aan het besluit van de Raad van Commissarissen om de heer Walta voor te dragen ter benoeming als Directeur van Vastned tijdens de komende Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op 15 april 2021.

### Jaarcijfers 2019 en management letter 2020

Gedurende 2020 zijn de resultaten over het boekjaar 2019 en de jaarrekening 2019 besproken. Eind 2020 is de management letter van EY over 2020 besproken met de Raad van Commissarissen. In de management letter zijn geen onderwerpen geadresseerd die van belang zijn voor dit verslag.

### Wijzigingen in samenstelling Directie en Raad van Commissarissen

Vanaf 1 december 2020 heeft Reinier Walta de positie van CEO na het vertrek van Taco de Groot ad interim vervuld. In 2020 was er geen sprake van (her)benoemingen binnen de Directie en/of Raad van Commissarissen. De na het vertrek van mevrouw Bax ontstane vacature binnen de Raad van Commissarissen zal (vooralsnog) niet worden ingevuld, met als gevolg dat de Raad van Commissarissen vooralsnog zal bestaan uit drie leden.

### Risicomanagement

Risicomanagement en de risk appetite van de onderneming zijn belangrijke onderwerpen voor de Raad van Commissarissen. In iedere reguliere vergadering wordt daarom aandacht besteed aan de belangrijkste risico's die met de bedrijfsvoering van de onderneming samenhangen en wel aan de hand van het in 2016 geïmplementeerde en sindsdien regelmatig geactualiseerde risico- en controleraamwerk. In 2020 werd het risico- en controleraamwerk wederom geactualiseerd en herzien naar aanleiding van de uitgevoerde risicoanalyse. De opzet en werking van de daaraan gekoppelde interne risico-beheersings- en controlesystemen is voorts periodiek geëvalueerd en met de Raad van Commissarissen besproken. Besproken risico's liggen onder andere op het vlak van het waarderingsproces, rente en financiering, het op peil houden van huurniveaus, bezettingsgraad en debiteuren (zie voor een toelichting het hoofdstuk "Risicomanagement").

### Evaluatie externe accountant

Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders gehouden op 25 juni 2020 werd Ernst & Young Accountants LLP ('EY') (met terugwerkende kracht) vanaf 1 januari 2020 herbenoemd als externe accountant van Vastned voor een termijn van vier boekjaren. De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de voorzitter van de audit- en compliancecommissie overleggen ten minste jaarlijks met de externe accountant over diens functioneren. De samenwerking met EY is gedurende het boekjaar 2020 naar het oordeel van de Raad van Commissarissen naar tevredenheid verlopen. In verband met interne beroepsregels zal de verantwoordelijk partner binnen EY in 2021 volgens schema worden gerouleerd.

### Investor Relations activiteiten

De Raad van Commissarissen is gedurende het jaar goed geïnformeerd op het vlak van Investor Relations. Updates werden gegeven tijdens verschillende vergaderingen en de rapporten van de diverse analisten over Vastned werden steeds tijdig aan de Raad van Commissarissen gezonden. Op regelmatige basis vraagt Vastned verschillende analisten en beleggers naar hun mening over de prestaties van Vastned via een enquête die door een externe partij op anonieme basis wordt afgenomen. Het op basis van de enquête verstrekte rapport wordt gedeeld en besproken met de Raad van Commissarissen. Deze informatie zorgt ervoor dat de Raad van Commissarissen goed zicht houdt op de focus van de aandeelhouders en analisten. Elke reguliere vergadering werd een update gegeven van de prestatieontwikkeling van het aandeel Vastned ten opzichte van de peergroup. Tevens werd bij iedere update-vergadering met betrekking tot de situatie rondom COVID-19 een overzicht verstrekt van relevante zaken/ontwikkelingen binnen de peergroup waar Vastned deel van uitmaakt.

### Relatie met aandeelhouders

Wat betreft de contacten met aandeelhouders is de Raad van Commissarissen van mening dat het contact tussen de Raad van Commissarissen en de aandeelhouders primair dient plaats te vinden in aandeelhoudersvergaderingen. Daarnaast is de Raad van Commissarissen van mening dat contacten tussen de Vennootschap en aandeelhouders buiten aandeelhoudersvergaderingen om, voor zowel de Vennootschap als aandeelhouders, van belang kunnen zijn, uiteraard met inachtneming van toepasselijke juridische beperkingen. Onder omstandigheden kan ook een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen aanwezig zijn. Bij bepaalde vraagstukken (bijvoorbeeld op het vlak van remuneratie) initieert de Raad van Commissarissen zelf contactmomenten met aandeelhouders.

### Permanente educatie en introductie

Leden van de Raad van Commissarissen volgen educatie ten aanzien van alle onderwerpen die van belang zijn voor het uitoefenen van het toezicht. De opleidingsbehoefte wordt jaarlijks geëvalueerd. Aan de hand van deze evaluatie wordt jaarlijks een opleidingsplan samengesteld. De Raad van Commissarissen heeft zich gedurende 2020 mede door vooraanstaande externe experts laten informeren over actuele ontwikkelingen op de internationale kapitaalmarkten, rente, de vastgoedmarkten, retail en met de Directie gediscussieerd over de invloed van deze ontwikkelingen op Vastned. Tevens wordt de Raad van Commissarissen op regelmatige basis door Vastned geïnformeerd over (inter)nationale vastgoedontwikkelingen en frequent over ontwikkelingen op het vlak van corporate governance. In het kader van permanente educatie hebben diverse leden van de Raad van Commissarissen deelgenomen aan modules op onder andere het gebied van vastgoedwaardering (en de impact van COVID-19), Corporate Governance, risicomanagement en verslaglegging/compliance.



## Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen voert jaarlijks een uitgebreide evaluatie van het eigen functioneren uit, elke drie jaar (laatstelijk in 2019) wordt hierbij een externe partij ingeschakeld.

Tijdens de zelfevaluatie in 2020 werden enkele thema's en onderwerpen besproken en nader uitgediept (waaronder het belang van effectieve communicatie en adequate onderlinge informatie uitwisseling). Gereflecteerd werd op de gebeurtenissen in het afgelopen jaar en de rol die de Raad van Commissarissen daarbij heeft vervuld in relatie tot verschillende stakeholders. Ook werden follow up afspraken gemaakt om de uitkomsten ook op de langere termijn toe te passen binnen (de werkwijze van) de Raad

van Commissarissen. Hierbij werd zowel aandacht besteed aan de interne verhoudingen binnen het orgaan zelf, alsook in de relatie tot de Directie en alle andere relevante stakeholders. De compactere omvang van de Raad van Commissarissen (drie leden in plaats van vier) werd als positief ervaren voor de dynamiek binnen de Raad en kwam naar het oordeel van de leden de slagvaardigheid en communicatie ("korte lijnen") ten goede.

De zelfevaluatie, die door de leden van de Raad van Commissarissen als nuttig werd ervaren, beoogt bij te dragen aan de effectiviteit en slagvaardigheid van de Raad als toezichhoudend orgaan van de Vennootschap en het creëren van langetermijnwaarde voor alle bij de onderneming betrokken stakeholders.

# Verslag van de audit- en compliancecommissie

## Leden en aanwezigheid

### Audit- en compliancecommissie- vergaderingen 2020

Regulier: 4 Ad-hoc: 1

Charlotte M. Insinger <sup>v)</sup>	4/4	1/1
Jaap G. Blokhuis	4/4	1/1

<sup>v)</sup> voorzitter.

De audit- en compliancecommissie bestaat per 31 december 2020 uit twee leden: Charlotte Insinger (voorzitter) en Jaap Blokhuis.

Charlotte Insinger kan worden aangemerkt als financieel expert in de zin van de Code.

Andere aanwezigen bij (delen van) de audit- en compliancecommissie waren de CFO, de CEO, de Company Secretary, leden van de Raad van Commissarissen, de externe accountant EY en de interne auditor BDO.

## Highlights 2020

Integrated reporting
Monitoring MVO doelstellingen
Monitoring risico- en controleraamwerk
Monitoring effecten wijzigingen IFRS
Monitoring vervolgacties na implementatie Yardi

## Prioriteiten 2021

Monitoring risico- en controleraamwerk
Beoordelen uitkomsten Internal Auditplan 2021 en opstellen Internal Auditplan 2022
Monitoring effecten wijzigingen IFRS

## Taken

De audit- en compliancecommissie is belast met het toezicht op de Directie op met name financiële vraagstukken en het hierover adviseren aan de Raad van Commissarissen. De commissie houdt onder meer toezicht op:

- Het financiële verslaggevingsproces;
- De wettelijke controle van de (geconsolideerde) jaarrekening;
- Het risicomanagementsysteem van de Vennootschap; en
- De naleving van wet- en regelgeving en werking van gedragscodes.

De audit- en compliancecommissie brengt viermaal per jaar een intern verslag van haar beraadslagingen en bevindingen uit aan de Raad van Commissarissen. Ten minste eenmaal per jaar brengt zij verslag uit aan de Raad van Commissarissen over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant. Eenmaal in de vier jaar wordt een beoordeling van het functioneren van de externe accountant gemaakt. Het reglement van de audit- en compliancecommissie is te downloaden van de website van Vastned.

[www.vastned.com/reglement\\_ac](http://www.vastned.com/reglement_ac)

## Toelichting op vergader- onderwerpen en overige informatie

De audit- en compliancecommissie vergaderde vijfmaal in 2020, waarvan eenmaal onder leiding van een externe specialist. Deze themabijeenkomst stond volledig in het teken van de risk appetite.

Met EY is in het verslagjaar eenmaal overleg gevoerd buiten aanwezigheid van de Directie. Tevens heeft de commissie buiten de vergaderingen om regelmatig onderling overleg gevoerd met de Directie.

In de diverse vergaderingen zijn onder meer de volgende reguliere onderwerpen aan de orde gekomen:

- De jaarrekening 2019;
- De (tussentijdse) financiële verslaglegging over het boekjaar 2020;
- Diverse ontwikkelingen binnen IFRS (waaronder de impact van IFRS 9, IFRS 15 en IFRS 16),
- Verhuurrisico's;
- Financiering, rentemanagement en liquiditeit van de onderneming;
- Verzekeringszaken;
- Calamiteiten en aansprakelijkheidsrisico's;
- De fiscale en juridische positie van de onderneming;
- De interne controle en administratieve organisatie;
- Integriteit, publicitaire risico's en verzoeken van aandeelhouders;
- Compliance;
- IT-risico's;
- Het voldoen aan de overige relevante wet- en regelgeving (waaronder de AVG en de Code);
- Risicomanagement.

## Internal auditfunctie

Jaarlijks wordt binnen de audit- en compliancecommissie besproken hoe de internal auditfunctie wordt vormgegeven. In 2018 is BDO Advisory BV (BDO) voor een periode van drie jaar aangesteld als internal auditor van Vastned. De internal auditfunctie valt onder de verantwoordelijkheid van de Directie en heeft tot doel het toetsen of interne beheersmaatregelen zoals beschreven in het risico- en controleraamwerk van Vastned in opzet, bestaan en werking effectief zijn. BDO heeft in 2020 verschillende rapportages uitgebracht ten aanzien van de volgende onderwerpen: (i) Treasury; (ii) Personeelszaken in Nederland en Frankrijk; (iii) het onderhoudsproces en de externe uitvoerende partij Property View; (iv) de implementatie van GDPR in Frankrijk. Genoemde rapportages bevatten geen significante bevindingen en geven derhalve geen aanleiding tot hier vermeldenswaardige opmerkingen. Voor het jaar 2021 is een Internal Auditplan opgesteld, dat door de Raad van Commissarissen is goedgekeurd.

# Verslag van de remuneratie- en nominatiecommissie

## Leden en aanwezigheid

**R&N-vergaderingen 2020** Regulier: 3 Ad-hoc: 2

Jaap G. Blokhuis v)*	3/3	2/2
Marc C. van Gelder	3/3	2/2
Marieke Bax v)**	0/1	0/1

v)\* voorzitter per 25 juni 2020.  
v)\*\* voorzitter tot 25 juni 2020.

De remuneratie- en nominatiecommissie bestaat uit twee leden. Tot 25 juni 2020 vervulde Marieke Bax de rol van voorzitter. Haar opvolger Jaap Blokhuis heeft (mede in het kader van diens inwerkperiode) alle vergaderingen van de remuneratie- en nominatiecommissie in 2020 bijgewoond. Ook Marc van Gelder was als lid van deze commissie aanwezig bij alle vergaderingen in 2020.

De Company Secretary trad op als notulist tijdens de bijeenkomsten van de remuneratie- en nominatiecommissie.

## Highlights 2020

Terugtrekken van CEO Taco de Groot per 1 december 2020, CFO Reinier Walta sindsdien interim CEO (gecombineerde rol)

Nadere voorbereiding op uitvoering implementatie gewijzigde Aandeelhoudersrichtlijn

Voorstel nieuw Beloningsbeleid voor Directie en Raad van Commissarissen niet met vereiste meerderheid van 75% aangenomen door AVA, bestaande Beloningsbeleid voor de Directie onverkort van kracht

Extra aandacht voor welzijn medewerkers wegens gevolgen van pandemie COVID-19

Monitoring nieuw HR beoordelingssysteem medewerkers Vastned

Monitoring Business health test als onderdeel van de LTI

Uitvoeren van een 360 graden evaluatie Directie

Vrijwillige korting van 15% van vaste beloning Directie en vergoeding Raad van Commissarissen vanaf mei 2020 tot ultimo 2020 vanwege maatschappelijke impact COVID-19

Directie heeft afgezien van aanspraak op uitkering op basis van STI 2020 vanwege maatschappelijke impact COVID-19

Vaststelling STI over 2019 en LTI over periode 2017-2019

## Prioriteiten 2021

Successieplanning Directie en Raad van Commissarissen

Aanpassing Beloningsbeleid ter voldoening aan nieuwe wetgeving ter implementatie van de Aandeelhoudersrichtlijn

Monitoring ontwikkeling effecten COVID-19 in samenhang met Business health test

Toeziens op implementatie Executive Committee en juiste checks & balances

Uitvoeren van een 360 graden evaluatie Directie

## Taken

De remuneratie- en nominatiecommissie heeft onder andere tot taak:

- De voorbereiding van de besluitvorming van de werving en selectie inclusief het opstellen van selectie- en benoemingscriteria;
- Het periodiek beoordelen van de Directie en Raad van Commissarissen;
- Het periodiek beoordelen van de omvang van de Raad van Commissarissen;
- De voorbereiding van de besluitvorming van het beloningsbeleid voor de Directie en Raad van Commissarissen; en
- De voorbereiding van het jaarlijks afleggen van verantwoording over het gevoerde beloningsbeleid in het remuneratierapport en het ter adviserende stem voorleggen daarvan aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Het reglement van de remuneratie- en nominatiecommissie is te downloaden van de website van Vastned.

[www.vastned.com/reglement\\_rn](http://www.vastned.com/reglement_rn)

## Toelichting op vergader- onderwerpen en overige informatie

De remuneratie- en nominatiecommissie vergaderde vijfmaal in 2020, waarvan driemaal regulier. Tevens heeft de commissie buiten de vergadering om regelmatig overleg gevoerd en eind 2020 een evaluatie uitgevoerd van de Directie (Reinier Walta) aan de hand van feedback op basis van interviews.

Tevens is er ter voldoening aan de wetgeving ter implementatie van de door de Europese Unie Herzene aandeelhoudersrechtenrichtlijn inzake het bevorderen van langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders ((EU) 2017/828 “SRD II”) en de daarmee samenhangende aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 15 april 2021 voor te stellen wijzigingen in het beloningsbeleid, uitgebreid overleg geweest met externe adviseurs. Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 25 juni 2020 werd dit voorstel niet met de vereiste meerderheid van ten minste 75% aangenomen. Sindsdien is overleg gevoerd met diverse aandeelhouders. Het voorstel zal opnieuw worden geagendeerd tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 15 april 2021.

Andere belangrijke vergaderonderwerpen betroffen:

- De voorbereiding en agendering plus verslaglegging ten behoeve van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van het remuneratierapport;
- Het monitoren van het beloningsbeleid voor de Directie;
- Het monitoren van toepasselijke wet- of regelgeving (waaronder begrepen de Code) en het in voorkomend geval vertalen van wijzigingen ten aanzien daarvan op de remuneratie en nominatie van de Directie en Raad van Commissarissen;
- Het bepalen van de targets van de Directie voor de variabele beloning op korte termijn over 2021.

## Profielschets Raad van Commissarissen en diversiteit

De profielschets van zowel Directie als Raad van Commissarissen waarborgen dat beide organen naar behoren zijn samengesteld. De volledige tekst van beide profielen is te raadplegen op de website van Vastned. Op pagina 208 en 210 van het jaarverslag zijn overzichten opgenomen met daarin de personalia van de leden van de Directie respectievelijk Raad van Commissarissen, waarnaar hier kortheidshalve wordt verwezen. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat een gemengde samenstelling van de Raad van Commissarissen en de Directie, onder meer met betrekking tot geslacht, leeftijd, deskundigheid, (inter)nationale werkervaring en achtergrond, in belangrijke mate kan bijdragen aan het goed functioneren van deze organen.

### Diversiteit

Vastned streeft naar diversiteit binnen haar onderneming in de meest brede zin des woords. De Raad van Commissarissen concludeert dat de Raad van Commissarissen en de Directie in de huidige samenstelling beschikken over een goede mix op het vlak van onder meer leeftijd, deskundigheid, (inter)nationale ervaring en achtergrond. De Raad van Commissarissen wordt regelmatig door de Directie geïnformeerd over ontwikkelingen op het gebied van vastgoed in binnen- en buitenland. Ook in breder perspectief volgden de leden van de Raad van Commissarissen relevante ontwikkelingen aandachtig, onder meer door het volgen van modules op het gebied van Corporate Governance, risicomanagement en verslaggeving/compliance, privacy (AVG) en vastgoedwaardering.

Vastned streeft ernaar dat de Directie, de Raad van Commissarissen en het Managementteam elk voor ten minste 30% bestaan uit vrouwen en voor ten minste 30% uit mannen. Eind 2020 bestond de Raad van Commissarissen voor 33% uit vrouwen en voldoet hiermee aan de streefnormen. Het Managementteam, dat eind 2020 voor 40% bestond uit vrouwen en voor 60% uit mannen, voldoet eveneens aan de streefnormen. Eind 2020 was de enig statutair bestuurder man.

Per 1 maart 2021 zal een Executive Committee worden ingesteld, dat de rol van het huidige Managementteam zal overnemen. Het Executive Committee zal de Directie ondersteunen bij het besturen van de Vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

Bij nieuwe benoemingen zal de gewenste gemengde samenstelling binnen de Directie, de Raad van Commissarissen en het Executive Committee worden meegewogen.



Het diversiteitsprofiel, met daarin opgenomen de specifieke expertise binnen de Raad van Commissarissen, is hieronder weergegeven:

	geboortejaar	geslacht	internationale ervaring	management ervaring	vastgoed	financiën & investeringen	retailmarketing	sociaal/governance	communicatie
Marc C. van Gelder	1961	M	X	X		X	X		X
Charlotte M. Insinger	1965	V	X	X	X	X			
Jaap G. Blokhuis	1958	M	X	X	X	X			
Marieke Bax <sup>1)</sup>	1961	V	X	X		X	X	X	

<sup>1)</sup> regulier afgetreden op 25 juni 2020.

Het volledige diversiteitsbeleid van Vastned is te downloaden van de website van Vastned:

[www.vastned.com/reglementen\\_en\\_codes](http://www.vastned.com/reglementen_en_codes)

### Remuneratierapport

Het remuneratierapport over 2020 inzake de Directie en de Raad van Commissarissen is opgenomen vanaf pagina 88 van het jaarverslag en is tevens te downloaden van de website van Vastned:

[www.vastned.com/remuneratierapport](http://www.vastned.com/remuneratierapport)

Het remuneratierapport over 2020 zal op 15 april 2021 ter adviserende stemming worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

# Jaarrekening 2020 en dividend

## Jaarrekening

De Raad van Commissarissen heeft het genoegen hierbij het jaarverslag van Vastned Retail N.V. aan te bieden over het boekjaar 2020, zoals opgesteld door de Directie. De jaarrekening is door Ernst & Young Accountants LLP gecontroleerd en is voorzien van een goedkeurende verklaring. In overeenstemming met het voorstel van de Directie en de aanbeveling van de audit- en compliancecommissie adviseert de Raad van Commissarissen de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 15 april 2021 om:

- 1) De jaarrekening over het boekjaar 2020 onveranderd vast te stellen conform artikel 26 van de statuten van de Vennootschap;
- 2) De leden van de Directie decharge te verlenen voor de uitoefening van hun taak over het boekjaar 2020;
- 3) De leden van de Raad van Commissarissen decharge te verlenen voor de uitoefening van hun taak over het boekjaar 2020.

## Dividendbeleid

Het dividendbeleid van Vastned is om ten minste 75% van het direct resultaat per aandeel als dividend uit te keren. In beginsel wordt geen stockdividend uitgekeerd. In verband met de situatie rondom het COVID-19 virus is in 2020 afgezien van uitkering van een interim-dividend ter hoogte van 60% van het direct resultaat per aandeel over het eerste halfjaar.

## Dividendvoorstel

De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het voorstel van de Directie om over het boekjaar 2020 een dividend aan de aandeelhouders uit te keren van € 1,73 in contanten per aandeel.

## Woord van dank

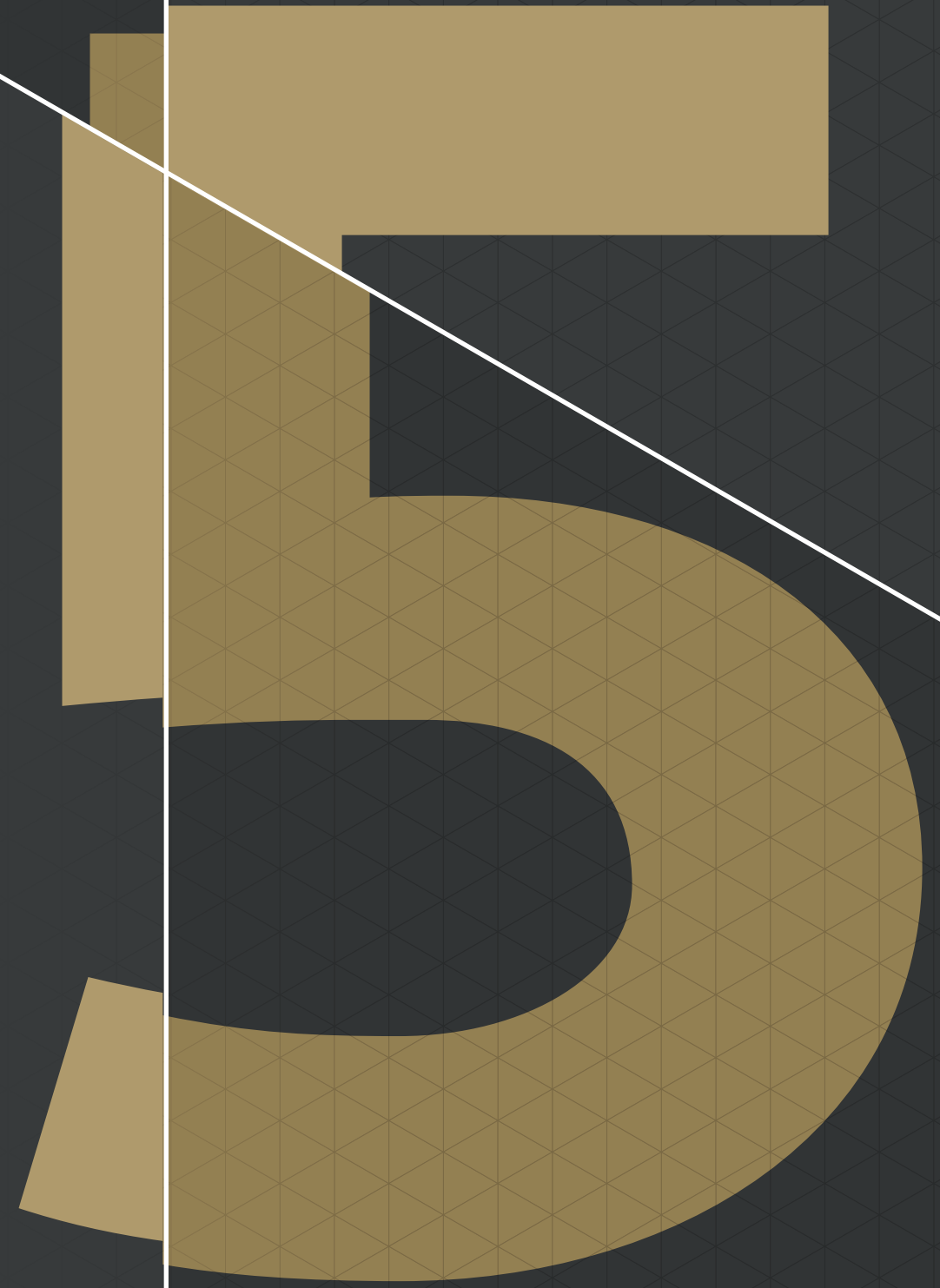
De Raad van Commissarissen wil de aandeelhouders en andere stakeholders bedanken voor hun vertrouwen in Vastned. Graag wil de Raad van Commissarissen van deze gelegenheid gebruikmaken om de Directie en alle medewerkers van Vastned te bedanken voor hun grote inzet gedurende het afgelopen bijzondere verslagjaar.

Amsterdam, 10 februari 2021

Raad van Commissarissen, Vastned Retail N.V.

*Marc C. van Gelder*, Voorzitter  
*Charlotte M. Insinger*  
*Jaap G. Blokhuis*

# Remuneratie- rapport 2020



# Remuneratierapport 2020

Dit remuneratierapport 2020 bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat gegevens over de toegekende beloningen aan de Directie in 2020. Het tweede deel van het rapport bevat gegevens over de toegekende beloningen aan de Raad van Commissarissen in 2020.

De uitkomst van de adviserende stemming door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 25 juni 2020 over het Remuneratierapport 2019 was negatief. Deze negatieve adviserende stem van de Algemene Vergadering over het Remuneratierapport 2019 heeft geen gevolg gehad voor de over het boekjaar 2019 aan de leden van de Directie uitgekeerde bezoldiging. De Directie en Raad van Commissarissen hebben niettemin deze uitkomst als duidelijk signaal ter harte genomen en zijn naar aanleiding hiervan de dialoog met (belangenverenigingen van) aandeelhouders aangegaan. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in het besluitvormingsproces. Op basis van deze gesprekken is de opzet van dit Remuneratierapport 2020 verbeterd, onder meer door de toevoeging van een schematisch overzicht waaruit de opbouw en doelstellingen van de gerealiseerde variabele beloning over 2020 op inzichtelijke wijze is af te lezen. Tevens is extra uitleg gegeven bij het voorgestelde vereenvoudigde nieuwe systeem van vergoedingen voor de Raad van Commissarissen.

Gelet op de situatie rondom COVID-19 hebben de leden van de Directie en van de Raad van Commissarissen medio 2020 uit eigen beweging besloten om af te zien van 15% van de vaste beloning casu quo vergoeding over de maanden mei tot en met december 2020. Tevens heeft de Directie afgezien van aanspraken op basis van de variabele beloning op korte termijn ('Short Term Incentive' of 'STI') over 2020. Daarnaast is vanwege de maatschappelijke gevolgen van COVID-19 afgezien van uitkering uit hoofde van de Business Health test op basis van de variabele beloning op lange termijn ('Long Term Incentive' of 'LTI') die betrekking heeft op de periode 2018-2020.

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd daarnaast een voorstel tot vaststelling van een (nieuw) Beloningsbeleid voor zowel de Directie als de Raad van Commissarissen voorgelegd. Deze voorstellen werden gedaan ter voldoening aan de op 1 december 2019 in werking getreden implementatiewetgeving van de Aandeelhoudersrichtlijn waarin bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de remuneratie van zowel de Directie als de Raad van Commissarissen. De gedane voorstellen omvatten mede een vereenvoudiging van de remuneratiestructuur voor de Raad van Commissarissen, waarbij uitdrukkelijk geen sprake was van enige wijziging in de totale beloning per lid van de Raad van Commissarissen. Ook werden enkele technische wijzigingen voorgesteld in het bestaande Beloningsbeleid voor de Directie, waarbij de beloning voor de Directie evenmin werd gewijzigd.

Geen van beide voorstellen behaalde de gekwalificeerde meerderheid van ten minste 75% van de uitgebrachte stemmen.

Tijdens de komende Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op 15 april 2021 zullen opnieuw voorstellen worden voorgelegd tot wijziging casu quo vaststelling van een (nieuw) Beloningsbeleid voor de Directie en Raad van Commissarissen ter naleving van de Aandeelhoudersrichtlijn, waarbij opnieuw zal worden benadrukt dat de wijzigingen slechts een vereenvoudiging betreffen van de structuur van de vergoedingen voor de Raad van Commissarissen, en geen verhoging. Elk lid van de Raad van Commissarissen zal dezelfde totale vergoeding ontvangen in 2021 als onder het huidige systeem, de voorgestelde wijzigingen betreffen slechts een vereenvoudiging van de structuur. Kortom: meer eenvoud, in lijn met de kleinere samenstelling van de Raad van Commissarissen (drie in plaats van vier leden).

## 1. Beloningen Directie

### Beloningsbeleid Directie

Het Beloningsbeleid voor de Directie van Vastned is laatstelijk op 19 april 2018 door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders vastgesteld en met terugwerkende kracht inwerking getreden per 1 januari 2018.

Het Beloningsbeleid is te vinden op de website van Vastned.

[www.vastned.com/beloningsbeleid](http://www.vastned.com/beloningsbeleid)

Bij het formuleren van het Beloningsbeleid en de uitvoering daarvan werden de doelstellingen voor de strategie ter uitvoering van langetermijnwaardecreatie, in overweging genomen (zie ook het hoofdstuk Langetermijnwaardecreatie in het jaarverslag 2020).

In het Beloningsbeleid is verder rekening gehouden met de identiteit, missie en waarden van Vastned en het maatschappelijk draagvlak, door het beleid en de uitvoering daarvan zodanig vorm te geven dat de Directieleden een beloning ontvangen die aansluit bij de identiteit van Vastned als Europese beursgenoteerde vastgoedonderneming, met als belangrijke focus het creëren van waarde op de lange termijn voor alle bij de onderneming betrokken stakeholders. Daarbij is uitdrukkelijk oog voor de maatschappelijke context en de samenleving waar Vastned deel van uitmaakt, met inachtneming van het vereiste concurrentievermogen van de onderneming. Uitgangspunt hierbij vormt dat de totale beloning van de Directie, mede gelet op de zwaarte van de functie en de daarmee samenhangende verantwoordelijkheden die horen bij een beursgenoteerd vastgoedbedrijf, te allen

tijde in redelijke verhouding dient te staan tot de loon- en arbeidsvoorwaarden van de werknemers van Vastned en dient te passen binnen de voor de onderneming geldende beloningsverhoudingen. De redelijkheid van de binnen Vastned geldende beloningsverhoudingen wordt op doorlopende basis gemonitord aan de hand van benchmarks en rapportages (zowel intern als extern).

De totale beloning van de Directie van Vastned is eind 2019 door het onafhankelijke adviesbureau Willis Towers Watson vergeleken met de Arbeidsmarktreferentiegroep als beschreven in het Beloningsbeleid. De uitkomsten van deze vergelijking zijn bij wijze van dubbele redelijkheidstoets tevens vergeleken met alle ondernemingen in de AScX-index. Bij de vaststelling van de totale beloning van de Directie werden ook de beloningsverhoudingen binnen Vastned alsmede de visie van de leden van de Directie ten aanzien van de eigen beloning en het Beloningsbeleid, meegewogen.

### Arbeidsovereenkomsten Directie

#### Duur van de overeenkomst

Reinier Walta is door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 19 april 2018 voor een periode van vier jaar benoemd tot statutair bestuurder van Vastned. Sinds 1 december 2020 bekleedt Reinier Walta, naast zijn taken als CFO, tevens de functie van CEO ad interim.

Taco T.J. de Groot werd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 18 april 2019 voor een periode van vier jaar benoemd. Taco de Groot heeft medio 2020 het initiatief genomen naar de Raad van Commissarissen om zijn positie als CEO bespreekbaar te maken en ruimte te maken voor een nieuwe fase voor Vastned. Op initiatief van de Raad van Commissarissen is vervolgens op 1 september 2020 besloten de arbeidsovereenkomst met Taco de Groot per 1 april 2021 te ontbinden, met inachtneming van de contractueel overeengekomen opzegtermijn van zes maanden. Conform de arbeidsovereenkomst en het beloningsbeleid bedraagt de hieruit volgende ontslagvergoeding een maximum van twaalf maanden, die Taco de Groot volledig als ontslagvergoeding zal ontvangen. Taco de Groot heeft per 30 november 2020 zijn statutaire functies binnen de onderneming officieel neergelegd om ruimte te maken voor de nieuwe strategie-update.

Voor leden van de Directie geldt voor Vastned een opzegtermijn van zes maanden en voor leden van de Directie een opzegtermijn van drie maanden.

#### Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen worden gemaximeerd op twaalf maanden van de vaste beloning.

Arbeidsovereenkomsten voor leden van de Directie voldoen aan de Nederlandse Corporate Governance Code.

### Share ownership guidelines

Op grond van de Share ownership guidelines in het Beloningsbeleid dient de Directie een positie in aandelen Vastned op te bouwen gelijk aan 300% van de laatst vastgestelde vaste vergoeding voor de CEO en 150% voor de CFO, waarbij de Directie ernaar streeft om het minimale aandelenbezit in vijf kalenderjaren op te bouwen.

#### Stand eind 2020

Eind 2020 heeft Reinier Walta een aandelenbezit in Vastned opgebouwd van 2.000 aandelen. Uitgaande van de slotkoers van € 23,15 bedraagt dit aandelenbezit 14,38% van de vaste beloning per 31 december 2020. Reinier Walta voldoet hiermee nog niet aan de eis van het minimale aandelenbezit in Vastned. Met zorgvuldige inachtneming van de Regeling Privé Beleggingstransacties heeft Reinier Walta gedurende 2020 geen aandelen Vastned aan- of verkocht. Na de bekendmaking van de strategische update in februari 2021 zal Reinier Walta de in 2019 uitgekeerde LTI aanwenden voor het aankopen van aandelen in Vastned.

### Vaste beloning

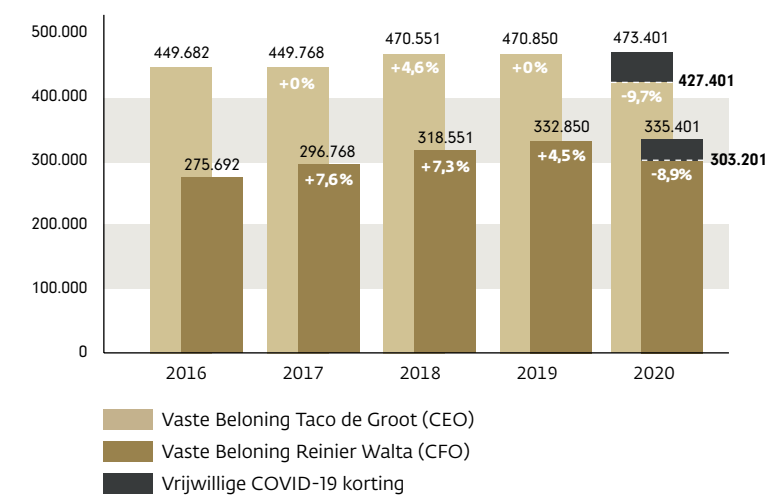
De vaste beloning van Taco de Groot (CEO) bedroeg in 2020 € 460.000 en de vaste beloning van Reinier Walta (CFO) € 322.000.

#### Aanpassing in verband met COVID-19

In verband met de uitzonderlijke situatie omtrent het COVID-19 virus hebben de leden van de Directie in 2020 vrijwillig afgezien van 15% van de vaste beloningscomponent over de maanden mei tot en met december 2020.

Het volgende diagram geeft een overzicht van de vaste beloning <sup>1)</sup> van de leden van de Directie in de periode 2016-2020, alsmede de jaarlijkse procentuele veranderingen. In het diagram is voor 2020 zowel de vaste beloning zonder de vrijwillige korting als de daadwerkelijk uitgekeerde beloning inclusief de vrijwillige 15% korting in verband met COVID-19 opgenomen.

<sup>1)</sup> Inclusief sociale lasten (€) en exclusief vergoedingen in verband met beëindiging dienstverband CEO



## Beloningsverhoudingen binnen Vastned

In overeenstemming met de Best Practice bepalingen uit de Code doet Vastned verslag van de beloningsverhoudingen van de Directie en die van een 'representatieve referentie groep' als bepaald door de Vennootschap. Vastned heeft ervoor gekozen om de beloning van (toenmalig) CEO Taco de Groot over geheel 2020 te vergelijken met die van een gemiddelde werknemer.

De totale geldelijke beloning (dat wil zeggen zonder de niet-geldelijke vergoedingselementen zoals reiskosten, maar inclusief pensioenlasten) van alle Vastned werknemers (exclusief de beloning van de CEO) over het desbetreffende fiscale jaar is als referentiegetal gebruikt. Om de ratio te berekenen, zijn de salarissen van werknemers die per 31 december 2020 niet het volledige jaar in dienst waren, omgerekend naar een jaarsalaris als ware de desbetreffende werknemer het gehele jaar in dienst. Op basis van deze methode is de verhouding tussen de beloning van de (toenmalig) CEO Taco de Groot zoals opgenomen in het diagram op pagina 94 en die van een gemiddelde werknemer voor het fiscale jaar 2020 5,03:1 (2019 6,30: 1; 2018: 7,22: 1). Deze daling is het gevolg van de 15% COVID-19 korting op de vaste beloning van de bestuurders over de maanden mei tot en met december 2020, het door de bestuurders vrijwillig afzien van aanspraken op basis van STI alsmede de uitkering van een ten opzichte van voorgaande jaren lagere variabele beloning op lange termijn aan de bestuurders van de onderneming.

## Variabele beloning

Volgens het beloningsbeleid bedraagt de totale variabele beloning maximaal 100% van de vaste beloning. Van deze variabele beloning is 40% bestemd als variabele beloning op korte termijn ('STI') en 60% als variabele beloning op lange termijn ('LTI').

## Short-Term Incentives (STI)

### Geen uitkering in verband met COVID-19

In verband met de uitbraak en verspreiding van het COVID-19 virus heeft de Directie op 28 juli 2020 bekendgemaakt uit eigen beweging af te zien van enige aanspraak op basis van STI over 2020. Derhalve bedroeg de STI uitkering voor de leden van de Directie over 2020 nihil. De doelstellingen zagen op aspecten zoals de bezettingsgraad van de portefeuille, de hoogte van de loan-to-value ratio, de like-for-like huurgroei en langetermijnwaardecreatie bij het bepalen van de strategie voor de onderneming.

## Long-Term Incentives (LTI) 2018-2020

De LTI kan variëren van 0% tot maximaal 60% van de vaste beloning en ziet telkens op een periode van drie jaar. De LTI van 2020 heeft betrekking op de periode 2018-2020. De LTI bestaat uit drie elementen:

- Een Relative Total Shareholder Return (RTSR) test (40%)<sup>1)</sup>;
- Een Absolute Total Shareholder Return (ATSR) test (30%)<sup>2)</sup>;
- Een Business Health test (30%)<sup>3)</sup>.

- 1) De RTSR-test bepaalt 40% van de totale LTI. Voor een beschrijving van de test en de referentiegroep wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.2. van het document 'Beloningsbeleid voor de Directie' dat is te raadplegen op de website van Vastned. Vastned is binnen de vastgestelde referentiegroep als derde geëindigd op basis van de cijfers per 31 december 2020, derhalve is de toekenning 72% op basis van de RTSR-test. Als gevolg daarvan is  $72\% \times 40\% = 28,8\%$  van de LTI op basis van RTSR verschuldigd (neerkomend op  $28,8\%$  (op basis van de RTSR-test) \* 60% (gewicht LTI in de totale berekening) = 17,28% van het jaarsalaris).
- 2) De ATSR-test bepaalt 30% van de totale LTI. Voor een beschrijving van de test wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.3. van het document 'Beloningsbeleid voor de Directie' dat is te raadplegen op de website van Vastned. De ondergrens voor realisatie van de ATSR is bij 10% ATSR en realisatie boven de 25% ATSR leidt tot de maximale beloning. Op 31 december 2020 is de total shareholder return over de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2020 -29,74%. Omdat per peildatum 31 december 2020 de total shareholder return over de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2020 niet boven de 10% is gekomen, zal 0% LTI op basis van de ATSR-test verschuldigd zijn.
- 3) De Business Health test bepaalt 30% van de totale LTI. Voor een beschrijving van de test wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.4. van het 'Beloningsbeleid voor de Directie' dat is te raadplegen op de website van Vastned. Als uitgangspunt bij de beoordeling van deze test wordt in eerste instantie de impact van de jaarlijkse STI doelen over een periode van drie jaar gemeten. Daarnaast worden andere, ook niet-financiële, prestatie-indicatoren in aanmerking genomen. Hierbij beoordeelt de RvC het strategisch leiderschap van de Directie, de 'tone at the top' (ook van belang in het kader van risicomanagement), de medewerkerstevredenheid, de implementatie van de strategie en niet in de laatste plaats de doelstellingen in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen welke de Directie zich heeft gesteld. De remuneratie- en nominatiecommissie heeft deze aspecten bij haar overwegingen in ogenschouw genomen en deze meegewogen tijdens een uitgebreide 360 graden evaluatie, waarbij diverse gesprekken werden gehouden met onder meer staf, leden van het Managementteam en verschillende landenmanagers. De remuneratie- en nominatiecommissie heeft in daarop volgende gesprekken met de CEO ad interim kennisgenomen van diens visie met betrekking tot de hoogte en structuur van de eigen beloning, waarbij aandacht werd besteed aan de bezoldigingsstructuur binnen Vastned, alsmede de hoogte van de vaste en variabele beloningscomponenten, de situatie rondom COVID-19 en maatschappelijke gevolgen daarvan in 2020, de gehanteerde prestatie-criteria, de uitgeoefende scenarioanalyses en de beloningsverhoudingen binnen Vastned.

De uitgevoerde 360 graden review heeft geresulteerd in een positieve evaluatie van Reinier Walta, zowel voor diens functioneren als CFO gedurende 2020 alsook in hoedanigheid van zijn rol als CEO ad interim. De positieve uitkomsten van deze evaluatie alsmede die van evaluaties uit voorgaande jaren hebben mede bijgedragen aan het besluit van de Raad van Commissarissen om de heer Walta voor te dragen ter benoeming als Directeur van Vastned tijdens de komende Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden op 15 april 2021.

## Geen uitkering Business Health test in verband met COVID-19

Niettegenstaande de positieve evaluatie en de behaalde hoge scores op het punt van de Business Health test in de periode 2018-2020, is in verband met de situatie rondom COVID-19 en de daarmee samenhangende maatschappelijke gevolgen, besloten om af te zien van enige uitkering op basis van de Business Health test over het laatste verslagjaar van de periode 2018-2020.

Schematisch kan de opbouw van de LTI van de Directie voor de periode 2018-2020 als volgt worden weergegeven:

#	Test	Realisatie test	Toekenning LTI %	Toekenning LTI absoluut (CEO)	Toekenning LTI absoluut (CFO)	Opmerkingen
1	Relative Total Shareholder Return test ('RTSR')	3	40% van 72% = 28,8%	€ 72.864	€ 55.642	Vastned is op positie 3 geëindigd binnen de referentiegroep
2	Absolute Total Shareholder Return test ('ATSR')	-29,75%	0%	€ 0	€ 0	Geen toekenning omdat het minimum niet is gehaald
3	Business Health test	-	0%	€ 0	€ 0	Geen uitkering in verband met situatie COVID-19
<b>Totaal</b>			<b>28,8%</b>	<b>€ 72.864</b>	<b>€ 55.642</b>	

Voor Reinier Walta bedroeg de maximaal te behalen LTI over de prestatieperiode 2018-2020 60% van € 322.000 (waarvan € 55.642 werd gerealiseerd). De maximaal te behalen LTI over de prestatieperiode 2018-2020 voor Taco de Groot bedroeg 60% van € 421.666 (11/12e gedeelte van € 460.000), waarvan € 72.864 werd gerealiseerd.

De Raad van Commissarissen heeft geen gebruik gemaakt van het recht tot aanpassing of terugvordering van aan de Directie toegekende bonussen over verslagjaar 2019 of eerder.

## Pensioen

De Directie betaalt geen eigen bijdrage inzake de pensioenregelingen, deze bijdrage komt voor rekening van Vastned. Het pensioen van Reinier Walta is met ingang van 1 januari 2020 gebaseerd op een beschikbare premieregeling en dat van Taco de Groot betrof een toegezegde-bijdragereregeling. Op basis van het Pensioenakkoord is de verwachte pensioenleeftijd voor Reinier Walta 68 jaar en drie maanden.

## Compensatie pensioen

Reinier Walta neemt deel aan de pensioenregeling binnen Vastned. Sinds 1 januari 2015 is de fiscale gefaciliteerde pensioenopbouw aangepast op basis van fiscale wetgeving en is alleen het maximaal pensioengevend salaris in enig jaar<sup>1)</sup> pensioengevend. Met Reinier Walta is overeengekomen dat hij compensatie voor deze aanpassing zal ontvangen tot de hoogte van het pensioen premiebedrag welke Vastned niet langer hoeft af te dragen. Eenzelfde regeling is overeengekomen voor andere werknemers binnen Vastned.

De pensioenvergoeding voor Reinier Walta bedroeg in 2020 € 25.813 voor het gedeelte tot het maximaal pensioengevend salaris in dat jaar. Voor het gedeelte boven het maximaal pensioengevend salaris ontving Reinier Walta in 2020 een compensatie van € 28.927. Deze compensatie voor pensioen geldt niet als component van de vaste beloning. In totaal bedroeg de vergoeding € 54.740 (17% \* € 322.000 (vaste beloning)). Op basis van fiscale wetgeving is eveneens het partnerpensioen volgens de binnen Vastned geldende pensioenregeling, gelimiteerd. De pensioenregeling binnen Vastned waar Reinier Walta aan deelneemt omvat voorts een arbeidsongeschiktheidspensioen.

## Leningen

Vastned verstrekte in 2020 geen leningen of garanties aan de leden van de Directie.

<sup>1)</sup> Per 1 januari 2020: € 110.111



## Totale beloning

### Overzicht totaal toegekende beloning Directie

De volgende tabel geeft een overzicht van de in 2020 aan de Directie toegekende beloning (€):

	Vaste beloning	COVID-19 korting <sup>1)</sup>	Sociale lasten	Pensioen <sup>2)</sup>	Overige voordelen <sup>3)</sup>	STI <sup>4)</sup>	LTI <sup>5)</sup>	Totaal
Reinier Walta	326.000 <sup>6)</sup>	(32.200)	13.401	60.634	24.580	-	55.642	448.057
Taco T.J. de Groot	1.073.333 <sup>7)</sup>	(46.000)	17.201	104.267	48.817	-	72.864	1.270.483
<b>Totalen</b>	<b>1.399.333</b>	<b>(78.200)</b>	<b>30.602</b>	<b>164.901</b>	<b>73.398</b>	<b>-</b>	<b>128.506</b>	<b>1.718.540</b>

1) 15% vrijwillige korting over de maanden mei tot en met december 2020 in verband met COVID-19.

2) Inclusief WIA excedent premies.

3) Betreft onkosten in verband met bedrijfsauto.

4) In verband met COVID-19 heeft de Directie vrijwillig afgezien van aanspraken op basis van STI over boekjaar 2020.

5) De LTI heeft betrekking op de prestatieperiode 2018-2020. In verband met COVID-19 is afgezien van uitkering op basis van de Business Health test over deze periode.

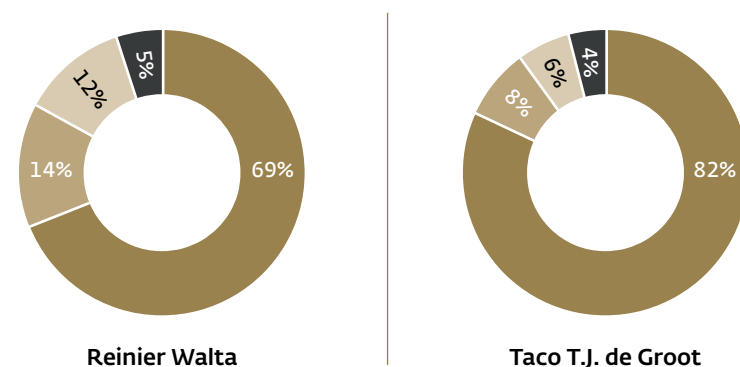
6) Inclusief vergoeding voor werkzaamheden CEO ad interim ad € 4.000. Deze tijdelijke vergoeding is niet pensioengevend en telt niet mee bij de berekening van enige variabele beloning.

7) De aan Taco de Groot toegekende beloning omvat het vaste jaarsalaris over 2020, een uitkering ten bedrage van een jaarsalaris ad € 460.000 wegens beëindiging van diens arbeidsovereenkomst per 1 april 2021, een jubileumuitkering en het nog te betalen vaste salaris over januari tot en met maart 2021 ad € 115.000.

De volgende tabel geeft een procentueel overzicht van de in 2020 aan de Directie toegekende beloning:

### Opbouw beloning (%)

- Vaste Beloning<sup>1)</sup>
- Pensioen
- Overige voordelen
- STI (=0)
- LTI



1) Na aftrek van 15% vrijwillige korting over de maanden mei tot en met december 2020 in verband met COVID-19.

### Remuneratie en bedrijfsresultaten

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Bedrijfsresultaat</b>					
Omzet (x € 1.000)	64.916	69.288	77.060	77.480	89.469
Direct resultaat (x € 1.000)	31.727	35.041	40.354	41.134	46.115
<b>Gemiddelde remuneratie (gebaseerd op full-time basis)<sup>1)</sup></b>					
Bestuurders van de onderneming (x € 1.000)	502 <sup>2)</sup>	628	736	654	523
• CEO	585 <sup>3)</sup>	734	879	789	649
• CFO	419	521	593	519	396
Medewerkers van de onderneming (x € 1.000)	108	106	110	129	112
Pay ratio <sup>4)</sup>	4,6	5,9	6,7	5,1	4,7

1) Inclusief sociale lasten, pensioen, exclusief overige voordelen.

2) In verband met de situatie rondom de COVID-19 pandemie is afgezien van uitkering op basis van STI over het jaar 2020.

3) De uitkering van LTI heeft betrekking op de prestatieperiode 2018-2020.

4) Berekend als ware de CEO geheel 2020 in functie.

De verhouding tussen de gemiddelde beloning van de bestuurders (berekend als ware beide leden van de Directie het volledige boekjaar 2020 in functie) en de gemiddelde beloning van de medewerkers binnen Vastned.

## 2. Beloning Raad van Commissarissen

Aan de Commissarissen wordt een marktconforme vergoeding toegekend zonder prestatiegerelateerde elementen. De beloning draagt daarmee bij aan het waarborgen van onafhankelijk deskundig toezicht in het belang van de vennootschap en haar langetermijnprestaties.

De beloning van de Raad van Commissarissen van Vastned is eind 2019 door het onafhankelijke adviesbureau Willis Towers Watson vergeleken met de Arbeidsmarkt referentiegroep als beschreven in het Beloningsbeleid. De uitkomsten van deze vergelijking zijn bij wijze van dubbele redelijkheidstoets tevens vergeleken met alle ondernemingen in de AScX-index. Uit het benchmarkonderzoek bleek dat de totale vergoeding van de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen tussen het 25e percentiel en de mediaan van vergelijkbare ondernemingen lag.

De door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 20 april 2017 vastgestelde remuneratiestructuur voor de Raad van Commissarissen is in 2020 ongewijzigd gebleven. Zoals hiervoor toegelicht werd het voorstel tot vaststelling van een Beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen niet aangenomen door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in 2020. Het voorgestelde Beloningsbeleid omvatte uitdrukkelijk geen verhoging van de totaal te ontvangen beloning per lid, maar slechts een vereenvoudiging van de vergoedingsstructuur in verband met de kleinere omvang van de Raad van Commissarissen (drie in plaats van vier leden) en het voorkómen van dubbelstellingen (bijvoorbeeld ingeval van een lid dat zowel zitting heeft in de audit- en compliancecommissie alsook voorzitter is van de remuneratie- en nominatie commissie). Door de bestaande structuur te vervangen door een eenvoudiger systeem waarbij slechts sprake is van een toeslag voor het voorzitterschap van een bepaalde commissie (waardoor de aparte toeslagen voor het lidmaatschap zullen worden geschrapt), wordt recht gedaan aan de rolverdeling binnen de huidige samenstelling (en de meer compacte omvang) van de Raad van Commissarissen.

Naar aanleiding van de uitslag is nadien in een consultatieronde met enkele (belangenverenigingen van) aandeelhouders het voorstel opnieuw besproken en nader toegelicht. Bijzondere nadruk werd hierbij opnieuw gelegd op het feit dat de voorgestelde wijziging geen verhoging behelst, maar slechts een vereenvoudiging van de structuur betreft. De per lid totaal te ontvangen vergoeding zal in 2021 gelijk blijven ten opzichte van 2020. Het systeem wordt simpeler: aparte vergoedingen voor een lidmaatschap van een commissie komen te vervallen, alleen een voorzitter van een commissie krijgt daarvoor een vergoeding. De hoogte van de totale vergoeding per lid van de Raad van Commissarissen blijft gelijk aan het niveau van 2020. Alleen de eenvoud wordt dus verhoogd, niet de totale vergoeding.

Het voorstel tot vaststelling van een Beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen zal opnieuw in stemming worden gebracht tijdens de op 15 april 2021 te houden Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Na vaststelling van het Beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen zal het beloningsbeleid vervolgens ten minste iedere vier jaar nadien opnieuw aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden voorgelegd ter vaststelling.

De beloning van de Raad van Commissarissen per 31 december 2020 is als volgt:

<b>Voorzitter</b>	<b>€ 48.000</b>
<b>Lid (niet zijnde voorzitter)</b>	<b>€ 36.000</b>
• Toeslag voorzitter audit- en compliancecommissie	€ 7.750
• Toeslag lid (niet zijnde voorzitter) audit- en compliancecommissie	€ 5.500
• Toeslag voorzitter remuneratie- en nominatiecommissie	€ 6.750
• Toeslag lid (niet zijnde voorzitter) remuneratie- en nominatiecommissie	€ 4.750

Tevens hebben alle leden een onkostenvergoeding ontvangen voor reis- en verblijfkosten van € 1.250 per jaar exclusief omzetbelasting.

### COVID-19 korting

Gelet op de situatie rondom COVID-19 hebben de leden van de Raad van Commissarissen uit eigen beweging besloten om af te zien van 15% van de vergoeding over de maanden mei tot en met december 2020.



## Overzicht toegekende beloning Raad van Commissarissen

De volgende tabel geeft een overzicht van de in 2020 aan de Raad van Commissarissen toegekende beloningen (€):

	Raad van Commissarissen	A&C Commissie	R&N Commissie	Onkosten- vergoeding	Subtotaal (vóór aftrek COVID-19 korting <sup>1)</sup> )	COVID-19 korting	Totaal
Marc C. van Gelder <sup>v)</sup>	48.000		4.750	1.250	54.000	(5.275)	48.725
Charlotte M. Insinger	36.000	7.750 <sup>v)</sup>		1.250	45.000	(4.375)	40.625
Marieke Bax <sup>2)</sup>	18.000		3.375	625	22.000	(1.069)	20.931
Jaap G. Blokhuis	36.000	2.750 <sup>3)</sup>	3.375 <sup>v)</sup>	1.250	43.375	(4.244)	39.131
<b>Totaal</b>	<b>138.000</b>	<b>10.500</b>	<b>11.500</b>	<b>4.375</b>	<b>164.375 <sup>4)</sup></b>	<b>(14.963)</b>	<b>149.412</b>

v) Voorzitter.

1) Gelet op de situatie rondom COVID-19 hebben de leden van de Raad van Commissarissen uit eigen beweging besloten om af te zien van 15% van de te ontvangen vergoeding over de maanden mei tot en met december 2020.

2) Regulier afgetreden op 25 juni 2020.

3) De heer Blokhuis is lid van de audit- en compliancecommissie alsook (sinds 25 juni 2020) voorzitter van de remuneratie- en nominatiecommissie. Op basis van de huidige vergoedingenstructuur zou de heer Blokhuis aanspraak hebben op toeslagen op basis van beide functies, hetgeen een verhoudingsgewijs onevenredige uitkomst zou opleveren ten opzichte van de overige leden van de Raad van Commissarissen. Om deze ongewenste uitkomst te voorkomen, heeft de heer Blokhuis uit eigen beweging afgezien van aanspraak op de helft van de vergoeding voor zijn lidmaatschap van de audit- en compliancecommissie gedurende 2020.

4) In het voorstel tot vaststelling van een Beloningsbeleid voor de Raad van Commissarissen komen de vergoedingen per lid (niet zijnde voorzitter) te vervallen en wordt slechts een vergoeding voor het voorzitterschap van een commissie toegekend. De totale vergoeding per lid zal in 2021 ongewijzigd blijven ten opzichte van 2020.

## Overzicht toegekende beloningen Raad van Commissarissen 2016-2020

De volgende tabel geeft een overzicht van de in 2016-2020 aan de Raad van Commissarissen toegekende beloningen

(x € 1.000) <sup>1)</sup>:

	2020	2019	2018	2017	2016
M.C. van Gelder	48	53	53	53	43
C.M. Insinger	39	44	44	44	34
J.G. Blokhuis <sup>2)</sup>	38	29	-	-	-
M. Bax <sup>3)</sup>	20	43	43	43	34
J.B.J.M. Hunfeld <sup>4)</sup>	-	12	41	41	34
W.J. Kolff <sup>5)</sup>	-	-	-	-	12
<b>Totaal</b>	<b>145</b>	<b>181</b>	<b>181</b>	<b>181</b>	<b>157</b>

1) Exclusief onkostenvergoeding.

2) Benoemd per 18 april 2019.

3) Regulier afgetreden op 25 juni 2020.

4) Regulier afgetreden op 18 april 2019.

5) Regulier afgetreden op 20 april 2016.

# Direct & indirect resultaat



# Direct resultaat

(€ duizend)	2020	2019
Brutohuuropbrengsten	64.916	69.288
Overige inkomsten	508	272
Niet-doorberekende servicekosten	(367)	(244)
Exploitatiekosten	(8.039)	(6.289)
<b>Nettohuuropbrengsten</b>	<b>57.018</b>	<b>63.027</b>
Financiële opbrengsten	14	18
Financiële kosten	(13.127)	(14.693)
<b>Nettofinancieringskosten</b>	<b>(13.113)</b>	<b>(14.675)</b>
Algemene kosten	(7.418)	(8.137)
<b>Direct resultaat voor belastingen</b>	<b>36.487</b>	<b>40.215</b>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	(657)	(682)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	155	591
<b>Direct resultaat na belastingen</b>	<b>35.985</b>	<b>40.124</b>
Direct resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	(4.258)	(5.083)
<b>Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>31.727</b>	<b>35.041</b>

# Indirect resultaat

(€ duizend)	2020	2019
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(84.390)	(13.110)
<b>Totaal waardemutaties vastgoed</b>	<b>(84.390)</b>	<b>(13.110)</b>
Nettoverkoopresultaat vastgoed	1.497	332
Financiële kosten	-	(221)
Waardemutaties financiële derivaten	(2.091)	(2.953)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	-	266
<b>Indirect resultaat voor belastingen</b>	<b>(84.984)</b>	<b>(15.686)</b>
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	4.707	(513)
<b>Indirect resultaat na belastingen</b>	<b>(80.277)</b>	<b>(16.199)</b>
Indirect resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	7.210	3.593
<b>Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>(73.067)</b>	<b>(12.606)</b>
<b>Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>31.727</b>	<b>35.041</b>
<b>Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>(73.067)</b>	<b>(12.606)</b>
<b>Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>(41.340)</b>	<b>22.435</b>

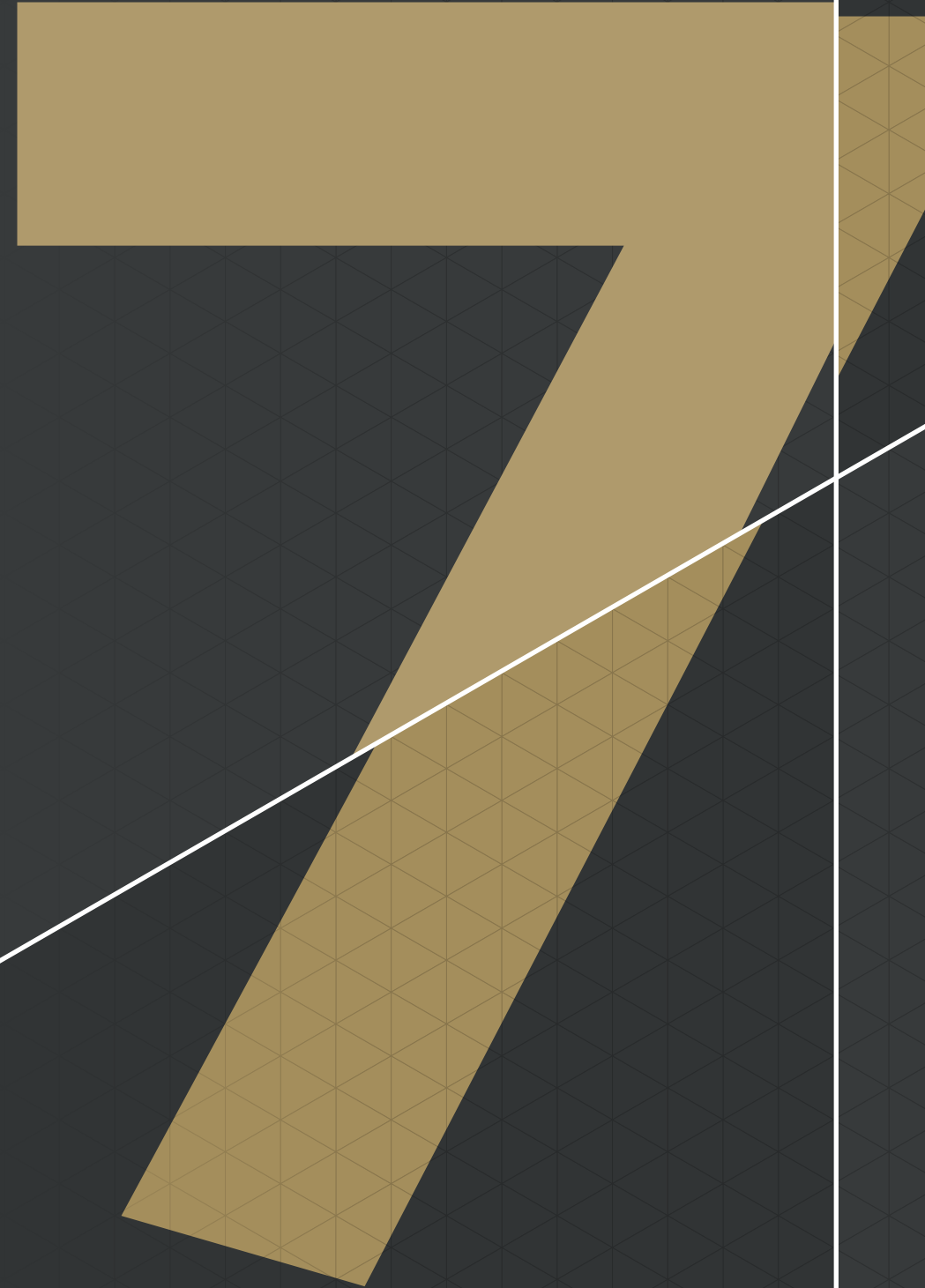
## Per aandeel (€)

Direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	1,85	2,03
Indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(4,26)	(0,73)
	<b>(2,41)</b>	<b>1,30</b>

Het direct resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail bestaat uit de nettohuuropbrengsten verminderd met de nettofinancieringskosten (exclusief waardemutaties financiële derivaten), de algemene kosten, de belastingen over de voorgaande items en het aan de minderheidsbelangen toekomende gedeelte van deze opbrengsten en lasten.

Het indirect resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail bestaat uit de waardemutaties en het nettoverkoopresultaat vastgoed, het niet-cash deel van de rente van de converteerbare obligatielening, de waardemutaties van financiële derivaten, de kosten niet-doorgegane investeringen en de mutaties in latente belastingvorderingen c.q. latente belastingverplichtingen, verminderd met het aan de minderheidsbelangen toekomende gedeelte van deze posten.

# Jaarrekening 2020



# Geconsolideerde winst- en-verliesrekening

(€ duizend)

	Toelichting	2020	2019
<b>Netto-opbrengsten uit vastgoed</b>			
Brutohuuropbrengsten	4, 24	64.916	69.288
Overige inkomsten	4	508	272
Niet-doorberekende servicekosten	4	(367)	(244)
Exploitatiekosten	4	(8.039)	(6.289)
<b>Nettohuuropbrengsten</b>		<b>57.018</b>	<b>63.027</b>
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	5	(84.390)	(13.110)
<b>Totaal waardemutaties vastgoed</b>		<b>(84.390)</b>	<b>(13.110)</b>
Nettoverkoopresultaat vastgoed	6	1.497	332
<b>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</b>		<b>(25.875)</b>	<b>50.249</b>

## Lasten

Financiële opbrengsten	7	14	18
Financiële kosten	7	(13.127)	(14.914)
Waardemutaties financiële derivaten	7	(2.091)	(2.953)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	7	-	266
<b>Nettofinancieringskosten</b>		<b>(15.204)</b>	<b>(17.583)</b>
Algemene kosten	8	(7.418)	(8.137)
<b>Totaal lasten</b>		<b>(22.622)</b>	<b>(25.720)</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>(48.497)</b>	<b>24.529</b>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	9	(657)	(682)
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	9, 18	4.862	78
<b>Totaal belastingen naar de winst</b>		<b>4.205</b>	<b>(604)</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>(44.292)</b>	<b>23.925</b>
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail		(41.340)	22.435
Resultaat toekomend aan minderheidsbelangen	27	(2.952)	1.490
		<b>(44.292)</b>	<b>23.925</b>

## Per aandeel (€)

Resultaat	10	(2,41)	1,30
Verwaterd resultaat	10	(2,41)	1,30

# Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat

(€ duizend)

	Toelichting	2020	2019
Resultaat na belastingen		(44.292)	23.925
<b>Posten die niet worden overgeboekt naar de winst- en-verliesrekening</b>			
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	19	(620)	(974)
Belastingen over posten die niet worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening		-	-
<b>Posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening</b>			
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening		-	(267)
Belastingen over posten die zijn of kunnen worden overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening		-	-
<b>Overig totaalresultaat na belastingen</b>		<b>(620)</b>	<b>(1.241)</b>
<b>Totaalresultaat</b>		<b>(44.912)</b>	<b>(1.241)</b>
Toekomend aan:			
Aandeelhouders Vastned Retail		(41.960)	21.194
Minderheidsbelangen		(2.952)	1.490
		<b>(44.912)</b>	<b>22.684</b>



# Geconsolideerde balans per 31 december

(€ duizend)

Activa	Toelichting	2020	2019
Vastgoed in exploitatie	13	1.469.548	1.568.461
Overlopende activa in verband met huurincentives	13	5.597	4.721
<b>Totaal vastgoed</b>		<b>1.475.145</b>	<b>1.573.182</b>
Immateriële vaste activa		500	474
Materiële vaste activa		877	1.038
Gebruiksrechten		395	633
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>1.476.917</b>	<b>1.575.327</b>
Activa aangehouden voor verkoop	14	7.410	1.575
Debiteuren en overige vorderingen	15, 22	17.302	9.204
Belastingen naar de winst		-	37
Liquide middelen	16	876	961
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>25.588</b>	<b>11.777</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>1.502.505</b>	<b>1.587.104</b>

Passiva	Toelichting	2020	2019
Gestort en opgevraagd kapitaal	17	95.183	95.183
Agioreserve		468.555	468.555
Overige reserves		214.797	207.561
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	10	(41.340)	22.435
<b>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail</b>		<b>737.195</b>	<b>793.734</b>
Eigen vermogen minderheidsbelangen	27	81.098	89.132
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>818.293</b>	<b>882.866</b>
Latente belastingverplichtingen	18	10.688	15.550
Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen	19	6.407	6.092
Langlopende rentedragende leningen o/g	20	624.793	580.427
Langlopende leaseverplichtingen	20, 24	3.384	3.698
Financiële derivaten	22	4.769	2.678
Waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen		3.943	3.638
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>653.984</b>	<b>612.083</b>
Schulden aan kredietinstellingen	20	8.547	8.283
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	20	-	62.470
Kortlopende leaseverplichtingen	20, 24	272	320
Belastingen naar de winst		398	526
Overige schulden en overlopende passiva	21	21.011	20.556
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>30.228</b>	<b>92.155</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>1.502.505</b>	<b>1.587.104</b>

# Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen

(€ duizend)

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio-reserve	Afdekkings-reserve uit hoofde van financiële derivaten	Overige reserves	Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2019	95.183	472.640	267	221.207	41.095	830.392	92.637	923.029
Resultaat	-	-	-	-	22.435	22.435	1.490	23.925
Overig totaalresultaat	-	-	(267)	(974)	-	(1.241)	-	(1.241)
<b>Totaalresultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(267)</b>	<b>(974)</b>	<b>22.435</b>	<b>21.194</b>	<b>1.490</b>	<b>22.684</b>
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	(22.984)	(22.984)	(4.995)	(27.979)
Interim-dividend 2019 in contanten	-	-	-	(9.948)	-	(9.948)	-	(9.948)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	18.111	(18.111)	-	-	-
Eigenvermogencomponent converteerbare obligatielening	-	(4.085)	-	4.085	-	-	-	-
Inkoop eigen aandelen	-	-	-	(24.920)	-	(24.920)	-	(24.920)
<b>Stand per 31 december 2019</b>	<b>95.183</b>	<b>468.555</b>	<b>-</b>	<b>207.561</b>	<b>22.435</b>	<b>793.734</b>	<b>89.132</b>	<b>882.866</b>
Resultaat	-	-	-	-	(41.340)	(41.340)	(2.952)	(44.292)
Overig totaalresultaat	-	-	-	(620)	-	(620)	-	(620)
<b>Totaalresultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(620)</b>	<b>(41.340)</b>	<b>(41.960)</b>	<b>(2.952)</b>	<b>(44.912)</b>
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	(14.579)	(14.579)	(5.082)	(19.661)
Interim-dividend 2020 in contanten	-	-	-	-	-	-	-	-
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	7.856	(7.856)	-	-	-
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>95.183</b>	<b>468.555</b>	<b>-</b>	<b>214.797</b>	<b>(41.340)</b>	<b>737.195</b>	<b>81.098</b>	<b>818.293</b>

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(€ duizend)

Kasstroom uit operationele activiteiten	Toelichting	2020	2019
Resultaat na belastingen		(44.292)	23.925
Aanpassing voor:			
Waardemutaties vastgoed	5	84.390	13.110
Nettoverkoopresultaat vastgoed	6	(1.497)	(332)
Nettofinancieringskosten	7	15.204	17.583
Belastingen naar de winst	9	(4.205)	604
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten voor veranderingen in werkkapitaal en voorzieningen</b>		<b>49.600</b>	<b>54.890</b>
Mutatie vlottende activa		(7.880)	(886)
Mutatie kortlopende schulden		1.208	(1.399)
Mutatie voorzieningen		(394)	(360)
		<b>42.534</b>	<b>52.245</b>
Ontvangen interest		14	18
Betaalde interest		(13.229)	(13.829)
Betaalde belastingen naar de winst		(748)	(236)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>28.571</b>	<b>38.198</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
Acquisitie vastgoed		-	(13.749)
Investerings in vastgoed		(3.134)	(2.679)
Desinvestering vastgoed		12.366	12.464
<b>Kasstroom vastgoed</b>		<b>9.232</b>	<b>(3.964)</b>
Mutatie in overige vaste activa		136	(398)
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>9.368</b>	<b>(4.362)</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Inkoop eigen aandelen	17	-	(24.920)
Uitgekeerd dividend	11	(14.579)	(32.932)
Uitgekeerd dividend aan minderheidsbelangen	27	(5.082)	(4.995)
Opgenomen rentedragende schulden	20	44.203	169.038
Aflossing rentedragende schulden	20	(62.871)	(135.438)
Afwikkeling rentederivaten		-	(5.306)
Mutatie in waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen		305	132
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(38.024)</b>	<b>(34.421)</b>
<b>Netto toename/(afname) liquide middelen</b>		<b>(85)</b>	<b>(585)</b>
Liquide middelen per 1 januari	16	961	1.546
<b>Liquide middelen per 31 december</b>		<b>876</b>	<b>961</b>

# Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

## 1. Algemene informatie

Vastned Retail N.V. (hierna ook 'de Vennootschap' of 'Vastned'), gevestigd in Amsterdam, Nederland, is een Europese beursgenoteerde vastgoedonderneming (Euronext Amsterdam: VASTN) met focus op het beste vastgoed in de populaire winkelgebieden van geselecteerde Europese steden met een historische binnenstad waar winkelen, wonen, werken en ontspannen samenkomen. De vastgoedclusters van Vastned hebben een sterke huurdersmix met internationale en nationale retailers, horecaondernemers, residentiële huurders en huurders van kantoren. Het vastgoed is gelegen in Nederland, Frankrijk, België en Spanje.

Vastned is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24262564.

Vastned is genoteerd aan de Euronext aandelenbeurs in Amsterdam.

De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap omvat de Vennootschap en haar dochtermaatschappijen (gezaamenlijk aangeduid als 'de Groep').

## 2. Belangrijke grondslagen voor de financiële verslaggeving

### 2.1 Overeenstemmingsverklaring

De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards ('IFRS'), zoals aanvaard binnen de Europese Unie ('IFRS-EU'), en voldoet tevens aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW. Deze standaarden omvatten tevens alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Standards Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2020.

**Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die per 1 januari 2020 van kracht zijn geworden**  
Hieronder zijn de gewijzigde standaarden en interpretaties opgenomen die in 2020 effectief zijn geworden.

#### • Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material

De wijzigingen verduidelijken de definitie van materieel en hoe deze moet worden toegepast door in de definitie richtlijnen op te nemen die tot nu toe elders in de IFRS-standaarden zijn opgenomen. Bovendien zijn de toelichtingen bij de definitie verbeterd. Ten slotte zorgen de wijzigingen ervoor dat de definitie van materieel consistent is in alle IFRS-standaarden. De wijzigingen hebben geen effect op de financiële resultaten en/of positie van de Groep, noch op de presentatie en/of toelichting.

#### • Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform

De wijzigingen bieden entiteiten die hedge accounting toepassen tijdelijke verlichting tijdens de periode van onzekerheid voordat een bestaande rentebenchmark wordt vervangen door een alternatieve, bijna risicovrije rentevoet, waardoor hedge accounting kan blijven worden toegepast. Vastned past geen hedge accounting toe, waardoor de wijzigingen geen effect hebben op de financiële resultaten en/of positie van de Groep, noch op de presentatie en/of toelichting.

#### • Amendments to IFRS 3: Definition of a Business

De wijziging is erop gericht om de beslissing of een aankoop van activiteiten en activa als bedrijfscombinatie aangemerkt moet worden of als aankoop van een groep activa te vereenvoudigen. De wijziging zou relevant kunnen zijn voor toekomstige acquisities en zal in dat geval door de Groep worden toegepast waarbij de wijzigingen naar verwachting geen effect zullen hebben op de financiële resultaten en/of positie van de Groep, noch op de presentatie en/of toelichting.

#### • Amendments to IFRS 16 Leases: COVID 19-Related Rent Concessions (van kracht per 1 juni 2020 voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2020)

Deze wijziging behelst een tijdelijke integratie in de standaard van een 'COVID 19 practical expedient' waarmee het voor leasees eenvoudiger wordt gemaakt om rekening te houden met COVID 19-gerelateerde huurconcessies. Het doel van de wijziging is om leasees tijdelijk te ontlasten bij de toepassing van IFRS 16 op COVID 19-gerelateerde huurconcessies door leasees vrij te stellen van de overweging om na te gaan of bepaalde COVID 19-gerelateerde huurconcessies lease modificaties zijn, zodat zij deze wijzigingen kunnen verantwoorden alsof het geen lease modificaties zijn. De wijziging zou relevant kunnen zijn voor toekomstige concessies die de Groep mogelijk zal genieten en zal in dat geval door de Groep worden toegepast waarbij de wijziging naar verwachting in omvang zeer beperkt effect zal hebben op de financiële resultaten en/of positie van de Groep, evenals op de presentatie en/of toelichting.

**Nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die aanvaard zijn door de Europese Unie en die voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2021 en later van kracht zullen zijn en nog niet door de Groep worden toegepast**

Op de datum van goedkeuring van deze jaarrekening is er geen sprake van nieuwe en/of gewijzigde IFRS-standaarden die van kracht maar nog niet effectief zijn die niet door de Groep zijn toegepast.

**Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet aanvaard zijn door de Europese Unie**

De volgende standaarden, aanpassingen van standaarden en interpretaties, die nog niet aanvaard zijn door de Europese Unie, worden door de Groep derhalve nog niet toegepast:

**• IFRS 17 Insurance Contracts**

(indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2023)

**• Amendments to IFRS 3 Business Combinations: Reference to the Conceptual Framework**

(indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2022)

**• Amendments to IFRS 4 Insurance Contracts: Extension of the Temporary Exemption from Applying IFRS 9**

(indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2021)

**• Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16 Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2**

(indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2021)

**• Amendments to IFRS 17 Insurance Contracts**

(indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2023)

**• Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non Current**

(indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2023)

**• Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use**

(indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2022)

**• Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets: Onerous Contracts - Cost of Fulfilling a Contract**

(indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2022)

**• Improvements to IFRS Standards 2018-2020**

(indien aanvaard van kracht voor boekjaren beginnend op of na 1 januari 2022)

De Directie verwacht niet dat de toepassing van de hierboven vermelde standaarden in toekomstige perioden een materiële impact zal hebben op de jaarrekening van de Groep.

**2.2 Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de financiële verslaggeving**

De financiële overzichten worden gepresenteerd in euro's, waarbij bedragen afgerond zijn op duizenden euro's, tenzij anders vermeld. Vastgoed en financiële derivaten zijn gewaardeerd tegen reële waarde, de overige posten in de financiële overzichten worden gewaardeerd op historische kostprijs, tenzij anders vermeld. Historische kosten zijn over het algemeen gebaseerd op de reële waarde van de vergoeding die wordt gegeven in ruil voor goederen en diensten.

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een verplichting kan worden afgewikkeld tussen terzake op de waarderingsdatum goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen, die onafhankelijk zijn, ongeacht of die prijs direct waarneembaar is of geschat met behulp van een andere waarderingstechniek. Bij het schatten van de reële waarde van een actief of een verplichting houdt de Groep rekening met de kenmerken van het actief of de verplichting indien marktdeelnemers met die kenmerken rekening zouden houden bij het waarderen van het actief of de verplichting op de waarderingsdatum. Reële waarden voor waarderings- en/of toelichtingsdoelinden in deze geconsolideerde jaarrekening worden op een dergelijke basis bepaald, behalve bij leasetransacties die binnen het toepassingsgebied van IFRS 16 vallen.

De belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving zijn hieronder uiteengezet.

**Geamortiseerde kostprijs**

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens verwachte kredietverliezen.

**Salderen**

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

**Beoordelingen, schattingen en veronderstellingen**

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met IFRS-EU heeft de Directie zich oordelen gevormd inzake schattingen en veronderstellingen welke gevolgen hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen betreffende de toekomst zijn gebaseerd op historische ervaringen en andere relevante factoren, gegeven de omstandigheden op balansdatum. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden regelmatig beoordeeld. Eventuele aanpassingen worden verantwoord in de periode waarin de schatting is herzien, of indien de schatting ook effect heeft op toekomstige perioden, eveneens in toekomstige perioden. De belangrijkste schattingen en veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op de balansdatum die een belangrijk effect hebben op de jaarrekening en die een belangrijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing van boekwaarden in het volgende boekjaar zijn hieronder opgenomen.

**Beoordelingen**

Bij het toepassen van de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep heeft de Directie in overleg met de audit- en compliancecommissie de onderstaande beoordelingen gemaakt, die het meest significante effect hebben op de cijfers in de geconsolideerde jaarrekening. Voor een specifieke(re) toelichting per balanspost en posten uit de winst- en verliesrekening wordt verwezen naar de algemene grondslagen en toelichtingen op deze posten alsmede *12 Reële waarde*.

**Continuïteit**

Gedurende het eerste kwartaal van 2020 is er als gevolg van de zeer snelle verspreiding alsmede grote impact op de volksgezondheid van het COVID-19 virus een crisis ontstaan met impact op de gehele wereld. Ook de vastgoedsector ondervindt hiervan de gevolgen, waarbij verhuurders van retailvastgoed te maken hebben met winkeliers en horecaondernemers die, al dan niet vanwege overheidsmaatregelen, de deuren tijdelijk hebben moeten sluiten en/of de omzet significant hebben zien dalen. Deze ondernemers zijn hierdoor in acute geldnood gekomen, danwel verwachten dat dit op termijn gaat gebeuren. Hierbij is sprake van een significant aantal huurders dat Vastned reeds bij aanvang van de door de overheid genomen maatregelen in maart 2020 heeft medegedeeld geen (volledige contractuele) huur meer te (kunnen) betalen. Hetgeen zich bij de verzwaaring van de maatregelen bij het aandienen van 'de tweede golf' heeft herhaald. Vastned heeft hierbij in beide gevallen de aanpak gehanteerd op individueel niveau afspraken te maken met huurders waarbij alle relevante feiten en omstandigheden in overweging zijn genomen.

De concessies die Vastned heeft moeten doen aan haar huurders hebben een negatieve invloed op het resultaat van Vastned over 2020, echter, op basis van de forecasts alsmede uitgevoerde stresstests is de Directie van Vastned van mening dat ondanks het voorgaande de liquiditeitspositie van Vastned de komende twaalf maanden meer dan voldoende zal zijn om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Het negatieve effect van de crisis op de waardering van het vastgoed van Vastned is dankzij de strategische keuze voor het beste winkelvastgoed in de meest populaire winkelstraten beperkt gebleven. Mede hierdoor werd gedurende 2020 ruimschoots aan de met de kredietverstrekkers afgesproken solvabiliteitsratio's voldaan. De Directie van Vastned heeft geen aanleiding om aan te nemen dat dit gedurende de komende periode anders zal zijn. Ondanks de impact van COVID-19 verwacht Vastned ook te kunnen blijven voldoen aan de met kredietverstrekkers overeengekomen ratio voor wat betreft de rentedekkingsgraad. In de noten *13 Vastgoed in exploitatie* en *22 Financiële instrumenten* wordt nadere informatie verstrekt over deze convenanten waarbij tevens een aantal gevoeligheidsanalyses worden weergegeven.

Op basis van deze feiten en overwegingen concludeert de Directie dat er geen sprake is van een onzekerheid betreffende de continuïteit van de onderneming.

**Leases**

**• Leaseperiode**

Bij het verwerken van de lease-inkomsten in het geval van een operationele lease overweegt de groep wat er redelijkerwijs verwacht kan worden ten aanzien van de uitvoering en uitwerking van de leaseovereenkomst, waaronder de meest waarschijnlijke leaseperiode, mede gebaseerd op specifiek overeengekomen zaken alsmede economische omstandigheden en prikkels.

**• Classificatie – de Groep als lessor**

De Groep is leaseovereenkomsten aangegaan voor haar vastgoed. De Groep heeft op basis van een evaluatie van de bepalingen en voorwaarden van de overeenkomsten, zoals het feit of de leaseperiode al dan niet een belangrijk deel uitmaakt van de economische levensduur van het vastgoed en of de contante waarde van de minimale leasebetalingen al dan niet in hoofdzaak alle bedragen van de reële waarde van het vastgoed betreffen, bepaald dat het alle belangrijke risico's en voordelen van eigendom van het vastgoed behoudt en de contracten derhalve verantwoordt als operationele lease.

**Opbrengsten van contracten met klanten**

**• Prestatieverplichtingen en principaal-agent overwegingen in geval van diensten aan huurders.**

De Groep zorgt voor de levering van bepaalde diensten aan huurders van vastgoed zoals opgenomen in het contract dat de Groep als verhuurder aangaat waarbij deze diensten door derden worden geleverd. De Groep brengt hiervoor servicekosten in rekening. Servicekosten hebben betrekking op kosten voor energie, huismeesters, tuinonderhoud en



dergelijke, die op grond van de huurovereenkomst doorberekend kunnen worden aan huurders waarbij de Groep is aan te merken als agent. De kosten en doorbelastingen worden om die reden niet afzonderlijk in de winst-en-verliesrekening vermeld. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar 2.17 *Servicekosten*.

In Frankrijk worden aan huurders contractueel overeengekomen vergoedingen voor het beheer van algemene ruimten van het vastgoed in rekening gebracht. De vergoeding is gerelateerd aan de aan de huurders in rekening gebrachte huur en de gehuurde oppervlakte. De vergoeding is niet noodzakelijkerwijs gelijk aan de kosten voor deze diensten. Gevolg is dat de Groep de resterende voordelen verkrijgt. Ook heeft de Groep de verantwoordelijkheid voor het leveren van deze diensten waardoor op basis hiervan de Groep control heeft over deze diensten. De Groep is daarom aan te merken als principaal. Deze vergoedingen zijn opgenomen onder 'Overige inkomsten'.

#### • **Bepaling van het tijdstip van verkoop van vastgoed.**

Contracten met betrekking tot de verkoop van vastgoed worden in beginsel opgenomen op een tijdstip waarop de zeggenschap wordt overgedragen aan de koper, zijnde het moment waarop het vastgoed aan de koper wordt geleverd en deze daardoor daadwerkelijk over het vastgoed kan beschikken. Voor onvoorwaardelijke contractuitwisseling wordt over het algemeen verwacht dat de controle samen met de wettelijke titel aan de koper wordt overgedragen.

#### *Schattingen en veronderstellingen*

De belangrijkste veronderstellingen met betrekking tot toekomstige en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheid op de rapportagedatum, die een aanzienlijk risico inhouden dat de boekwaarde van activa en passiva binnen het volgende boekjaar een materiële aanpassing kan veroorzaken, worden hieronder beschreven. De Groep heeft haar veronderstellingen en schattingen gebaseerd op beschikbare parameters bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening. Bestaande omstandigheden en veronderstellingen over toekomstige ontwikkelingen kunnen echter veranderen als gevolg van marktveranderingen of omstandigheden die buiten de controle van de Groep vallen. Dergelijke veranderingen worden weerspiegeld in de veronderstellingen wanneer ze zich voordoen.

#### *Waardering vastgoed*

Al het vastgoed in exploitatie wordt ten minste eenmaal per jaar getaxeerd door onafhankelijke beëdigde taxateurs. Deze taxaties zijn gebaseerd op veronderstellingen, waaronder de geschatte huurwaarde van het vastgoed in exploitatie, de nettohuuropbrengsten, toekomstige investeringen en het nettomarktrendement van het vastgoed. Hierdoor is de waarde van het vastgoed in exploitatie onderhevig aan een bepaalde mate van onzekerheid. Het is daardoor mogelijk dat de uitkomsten afwijken van de veronderstellingen, wat een positief of negatief effect op de waarde van het vastgoed in exploitatie zou kunnen hebben en daarmee op het resultaat.

De uitbraak van COVID-19 heeft geresulteerd in aanzienlijk lagere niveaus van transactieactiviteit en -liquiditeit in de retailvastgoedmarkt. Per 30 juni 2020 was het tekort aan marktinformatie voor vergelijkingsdoeleinden dermate groot, dat de taxaties per 30 juni 2020 onderhevig zijn aan 'materiële waarderingsonzekerheden' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation – Global Standards. Deze 'materiële waarderingsonzekerheden' zijn teruggetrokken per 31 december 2020 voor het grootste deel van de portefeuille. Alleen Cushman & Wakefield in Spanje, CBRE in België en Cushman & Wakefield in België hebben hun 'materiële waarderingsonzekerheden' niet teruggetrokken. Bijgevolg moet aan deze taxaties minder zekerheid – en een hogere mate van voorzichtigheid – worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. Voor een additionele toelichting wordt verwezen naar noot 13.

#### *Belastingen naar de winst*

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor ongebruikte fiscale verliezen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de verliezen kunnen worden verrekend. Aanzienlijke schattingen en veronderstellingen zijn vereist om het bedrag van uitgestelde belastingvorderingen te bepalen dat kan worden opgenomen, op basis van de waarschijnlijke timing en het niveau van toekomstige belastbare winsten, samen met toekomstige strategieën voor belastingplanning. Verdere details over belastingen worden vermeld in 9 *Belastingen naar de winst*.

#### *Voorziening verwachte kredietverliezen*

De Groep gebruikt een voorzieningenmatrix om te verwachten kredietverliezen te berekenen voor vorderingen. De voorzieningenpercentages zijn gebaseerd op de historische kredietverliezenervaring van de Groep, op basis van een analyse per land, gecorrigeerd voor toekomstgerichte factoren die specifiek zijn voor de debiteuren en de economische omgeving.

#### *Juridische procedures*

Per 31 december 2020 zijn er geen juridische procedures waarvan de Directie verwacht dat de uiteindelijke uitkomsten een significante uitstroom van liquide middelen en daarmee een negatieve invloed op het resultaat tot gevolg zullen hebben. Indien de uitkomst van juridische procedures anders is dan door de Directie wordt ingeschat zou dit een negatief effect op het resultaat kunnen hebben.

De hierna uiteengezette grondslagen voor financiële verslaggeving onder IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie zijn consistent toegepast binnen de Groep en gelden voor alle gepresenteerde perioden in deze geconsolideerde jaarrekening.

## 2.3 Grondslagen voor de consolidatie

### **Dochtermaatschappijen**

Dochtermaatschappijen zijn entiteiten waarover de Vennootschap direct of indirect overwegende zeggenschap heeft. Er is sprake van overwegende zeggenschap wanneer de Vennootschap:

- macht heeft over de entiteit;
- is blootgesteld aan of rechten heeft op variabele rendementen vanwege haar betrokkenheid bij de entiteit; en
- over de mogelijkheid beschikt haar overwegende zeggenschap over de entiteit te gebruiken om de omvang van deze rendementen te beïnvloeden.

Aan elk van deze drie criteria moet zijn voldaan voordat sprake is van overwegende zeggenschap over de entiteit waarin zij een belang heeft.

De financiële overzichten van dochtermaatschappijen worden in de geconsolideerde overzichten opgenomen vanaf de datum waarop voor het eerst sprake is van overwegende zeggenschap tot aan het moment waarop deze eindigt. Zodra de overwegende zeggenschap is verkregen worden alle latere wijzigingen in belangen, waarbij geen sprake is van verlies van overwegende zeggenschap, behandeld als transacties tussen aandeelhouders. Goodwill wordt niet opnieuw berekend of aangepast. Minderheidsbelangen worden in de balans in het eigen vermogen afzonderlijk opgenomen. Minderheidsbelangen in het resultaat van de Groep worden eveneens afzonderlijk vermeld.

### **Eliminatie van onderlinge transacties**

Saldi binnen de Groep en eventuele niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties binnen de Groep of baten en lasten uit dergelijke transacties worden bij de opstelling van de financiële overzichten geëlimineerd. Niet-gerealiseerde winsten uit hoofde van transacties met geassocieerde deelnemingen worden geëlimineerd naar rato van het belang dat de Groep in de entiteit heeft. Niet-gerealiseerde verliezen worden op dezelfde wijze geëlimineerd als niet-gerealiseerde winsten, maar slechts voor zover er geen aanwijzing is voor een bijzondere waardevermindering.

### **Acquisities van dochtermaatschappijen**

De Groep verwert dochtermaatschappijen die vastgoed in eigendom hebben. Op het moment van acquisitie beoordeelt de Groep of de acquisitie aangemerkt moet worden als bedrijfscombinatie of als aankoop van een actief. De Groep verantwoordt de acquisitie van een dochtermaatschappij als bedrijfscombinatie indien met de acquisitie tevens een geïntegreerde reeks activiteiten wordt verworven. Meer specifiek wordt rekening gehouden met de mate waarin significante processen worden verkregen en, in het bijzonder de omvang van de diensten die door de dochtermaatschappij worden verleend. De kosten van een acquisitie van een bedrijfscombinatie worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de onderliggende activa, uitgegeven eigenvermogeninstrumenten en aangegane of overgenomen schulden op de datum van

overdracht. De kosten gemaakt bij het tot stand brengen van een bedrijfscombinatie (zoals advies-, juridische- en accountantskosten) worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Overgenomen identificeerbare activa en (voorwaardelijke) verplichtingen worden initieel tegen reële waarde verantwoord op de acquisitiedatum. Goodwill is het bedrag waarmee bij eerste verwerking de kostprijs van een verworven entiteit de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen overschrijdt. Wijzigingen in de koopprijs na de verwervingsdatum leiden niet tot een herberekening of aanpassing van de goodwill. Na eerste verwerking wordt de goodwill gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Goodwill wordt toegerekend aan kasstroomgenererende eenheden en wordt niet geamortiseerd. Jaarlijks, of indien omstandigheden daartoe eerder aanleiding geven, wordt de goodwill op bijzondere waardevermindering getoetst. Negatieve goodwill die bij een overname ontstaat, wordt direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Voor geassocieerde deelnemingen wordt de boekwaarde van de goodwill opgenomen in de boekwaarde van de investering in de geassocieerde deelneming. Indien de acquisitie van een dochtermaatschappij niet kwalificeert als verwerving van een bedrijfscombinatie, wordt de acquisitie verantwoord als acquisitie van een actief. De kosten die in verband met de acquisitie zijn gemaakt worden in dat geval gekapitaliseerd. Goodwill en latente belastingverplichtingen op het moment van acquisitie worden niet opgenomen.

## 2.4 Vreemde valuta

De posten in de jaarrekeningen van de afzonderlijke entiteiten van de Groep worden verantwoord in de valuta van de primaire economische omgeving waarbinnen de entiteit actief is (de 'functionele valuta'). Bij het vaststellen van de functionele valuta wordt rekening gehouden met de valuta waarin de voornaamste kasstromen van de entiteit plaatsvinden. Op grond hiervan wordt in alle buitenlandse entiteiten waar de Groep actief is de euro als functionele valuta gehanteerd.

De geconsolideerde jaarrekening wordt verantwoord in euro's, de presentatievaluta van de Groep. Bij het opstellen van de jaarrekeningen van de afzonderlijke entiteiten worden transacties in vreemde valuta verantwoord tegen de op transactiedatum geldende wisselkoers. Vreemde valutaresultaten als gevolg van vereffening van deze transacties worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Op balansdatum worden monetaire activa en passiva in vreemde valuta omgerekend tegen de op die datum geldende wisselkoers. Niet-monetaire activa en passiva die tegen reële waarde worden gewaardeerd, worden omgerekend tegen de wisselkoers op de datum waarop de reële waarde werd bepaald. Niet-monetaire activa en passiva die tegen historische kostprijs worden gewaardeerd, worden omgerekend tegen de historische wisselkoers.

## 2.5 Vastgoed in exploitatie

Vastgoed betreft onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren. Vastgoed wordt geïnclassificeerd als vastgoed in exploitatie indien het vastgoed beschikbaar is voor verhuur.

Acquisities en desinvesteringen van voor verhuur beschikbare onroerende zaken worden in de balans als vastgoed opgenomen of als gedesinvesteerd aangemerkt op het moment dat het vastgoed door de verkoper wordt geleverd dan wel aan de koper wordt geleverd en de koper dan wel verkoper daardoor daadwerkelijk over het vastgoed kan beschikken. Bij eerste opname wordt het vastgoed verantwoord tegen de acquisitieprijs vermeerderd met aan de acquisitie toe te rekenen kosten, zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten, kosten van due diligenceonderzoeken, juridische kosten en notariële kosten en wordt vervolgens op balansdata gewaardeerd tegen reële waarde.

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen reële waarde, gecorrigeerd voor eventuele balansposten samenhangend met huurincentives (zie onder 2.7 Leases). De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (verminderd met de 'kosten koper', waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten), dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed op balansdatum zou kunnen worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn, waarbij partijen zorgvuldig en zonder dwang optreden. De onafhankelijke, beëdigde taxateurs hebben instructies om het vastgoed te taxeren in overeenstemming met de 'Appraisal and Valuation Standards' zoals gepubliceerd door het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en de International Valuation Standards zoals gepubliceerd door de International Valuation Standards Council (IVSC). Deze richtlijnen bevatten verplichte regels en best practice-richtlijnen voor alle RICS-leden en taxateurs.

De taxateurs hanteren voor de bepaling van de marktwaarde de 'discounted cash flow'-methode en/of de kapitalisatiemethode. In geval beide methoden worden toegepast, worden de respectievelijke uitkomsten aan elkaar getoetst. De marktwaarde volgens de 'discounted cash flow'-methode wordt bepaald als de contante waarde van de voorziene cashflows voor de komende tien jaren en de eindwaarde die wordt berekend door de markthuur aan het begin van het elfde jaar te kapitaliseren tegen een bepaalde yield (kapitalisatiefactor). De marktwaarde volgens de kapitalisatiemethode wordt bepaald door de nettomarkthuren te kapitaliseren op basis van een yield. De kapitalisatiefactor is gebaseerd op die van recente markttransacties voor vergelijkbaar vastgoed op vergelijkbare locaties. Bij beide methodes wordt rekening gehouden met recente markttransacties en verschillen tussen markthuur en contractuele huur, aan huurders verstrekte incentives, leegstand, exploitatiekosten, de staat van onderhoud en toekomstige ontwikkelingen. De waardering van het vastgoed is gebaseerd op het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik.

Teneinde in de (tussentijdse) financiële overzichten de reële waarde op de betreffende balansdatum zo goed mogelijk weer te geven wordt de volgende systematiek gehanteerd:

- Vastgoed in exploitatie met een verwachte individuele waarde van meer dan € 2,5 miljoen wordt elk halfjaar extern getaxeerd.
- Vastgoed met een verwachte individuele waarde van € 2,5 miljoen of minder wordt minstens eenmaal per jaar, gelijkmatig verdeeld over de halfjaren, extern getaxeerd. In het halfjaar dat dit vastgoed niet extern wordt getaxeerd, wordt de reële waarde van dit vastgoed intern bepaald.
- De externe taxateurs dienen aantoonbaar adequaat gekwalificeerd te zijn en te beschikken over een goede reputatie en relevante ervaring voor de locatie en het type vastgoed. Daarnaast dienen zij onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit te betrachten.
- In beginsel wordt per vastgoedobject na drie jaar van externe taxateur gewisseld.

Op basis van deze methodiek wordt effectief circa 90% van de totale waarde van het vastgoed elk halfjaar extern getaxeerd.

Het honorarium van de externe taxateurs is gebaseerd op een vast bedrag per vastgoedobject en op het aantal huurders per vastgoedobject.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van het vastgoed in exploitatie worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin ze ontstaan en verantwoord onder 'Waardemutaties vastgoed in exploitatie'.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit desinvestering van vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij desinvestering en de laatst gepubliceerde boekwaarde van het vastgoed en worden verantwoord in de periode waarin de desinvestering plaatsvindt en opgenomen onder 'Nettoverkoopresultaat vastgoed'.

## 2.6 Materiële en immateriële vaste activa

Materiële vaste activa omvat met name activa die door de Groep worden aangehouden in het kader van de ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten, zoals kantoormeubilair, computerapparatuur en vervoermiddelen. De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen kostprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en eventuele cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Afschrijvingen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening volgens de lineaire afschrijvingsmethode rekening houdend met de verwachte gebruiksduur en restwaarde van de desbetreffende activa. De verwachte gebruiksduur wordt als volgt ingeschat:

- |                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| • Kantoormeubilair en dergelijke | 5 jaar |
| • Computerapparatuur             | 5 jaar |
| • Vervoermiddelen                | 5 jaar |

Immateriële activa omvat voornamelijk software waarbij deze activa met een beperkte gebruiksduur die afzonderlijk worden verworven, gewaardeerd worden tegen kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en eventuele cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Afschrijvingen worden op lineaire basis verantwoord over de geschatte gebruiksduur. De geschatte gebruiksduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van elke verslagperiode beoordeeld, waarbij het effect van eventuele schattingswijzigingen wordt verantwoord op een prospectieve basis. Immateriële vaste activa met een onbepaalde gebruiksduur die afzonderlijk worden verworven, worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

## 2.7 Leases

### (a) De Groep als lessor

De Groep sluit huurcontracten af als verhuurder voor haar vastgoed. Leaseovereenkomsten waarbij de Groep lessor is, worden geïnclassificeerd als financiële of operationele lease. Wanneer er op basis van de voorwaarden van de huurovereenkomst sprake is van overdracht van nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom aan de lessee, wordt het contract geïnclassificeerd als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten worden geïnclassificeerd als operationele lease. De Groep verhuurt al haar vastgoed in de vorm van operationele huurcontracten. Huurinkomsten uit operationele leases worden lineair opgenomen over de looptijd van de betreffende lease. Initiële directe kosten die bij het verkrijgen van een operationele lease worden gemaakt, worden toegevoegd aan de boekwaarde van het geleasede actief en lineair over de leaseperiode als last opgenomen. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verwerkt als een integraal deel van de totale brutohuuropbrengsten. Wanneer een contract zowel lease- als niet-leasecomponenten omvat, past de Groep IFRS 15 toe om de vergoeding op grond van het contract aan elk onderdeel te alloceren.

De impact van de COVID-19-pandemie, waaronder concessies verleend aan huurders, wordt verantwoord conform IFRS 9, met uitzondering van gevallen waarin een concessie kwalificeert als een lease-modificatie. In dat geval is IFRS 16 van toepassing. De groep heeft onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- **Kwijtschelding van achterstallige huur na vervaldatum van de factuur**  
De kwijtscheldingen worden ten laste van de brutohuuropbrengsten gebracht. De boekhoudkundige verwerking en impact van deze toegekende concessies is toegelicht in noot 4.
- **Verwachte oninbaarheid van huurvorderingen waarvoor (nog) geen afspraken zijn gemaakt**  
Verantwoording als verwachte kredietverliezen middels toepassing van de vereenvoudigde benadering conform IFRS 9, zie hiertoe ook 2.10 *Debiteuren en overige*

*vorderingen*. De verwachte impact van lopende onderhandelingen ten aanzien van vorderingen wordt verantwoord als een bijzondere waardevermindering en rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening opgenomen als onderdeel van de exploitatiekosten. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar noot 15.

- **Kwijtschelding van huur vooraf en/of kwijtschelding in combinatie met contractaanpassingen**

Deze concessies kwalificeren als een lease-modificatie onder IFRS 16 en worden conform IFRS 16 lineair over de nieuwe minimumtermijn van de lease verrekend en in mindering gebracht op de brutohuuropbrengsten zoals is toegelicht in noot 4.

Overige tegemoetkomingen die Vastned aan zijn huurders heeft gedaan (zie noot 15) hebben, met uitzondering van het feit dat hieraan gerelateerde vorderingen mee zijn genomen bij de berekening van de voorziening voor verwachte kredietverliezen, geen invloed op de administratieve verwerking.

### b) De Groep als lessee

De Groep beoordeelt of een contract een lease-overeenkomst is of bevat, bij aanvang van het contract. De groep erkent een gebruiksrecht en een overeenkomstige leaseverplichting met betrekking tot alle leaseovereenkomsten waarbij zij lessee is, behalve voor leaseovereenkomsten met een leaseperiode van 12 maanden of minder en leaseovereenkomsten van activa met een geringe waarde, zoals tablets en personal computers, kleine kantoormeubelen en telefoons. Voor deze leasecontracten neemt de Groep de leasebetalingen lineair op als operationele kosten gedurende de looptijd van de lease tenzij een andere systematische basis representatiever is voor het tijds patroon waarin de economische voordelen van de geleasede activa worden genoten. De leaseverplichting wordt initieel gewaardeerd tegen de contante waarde van de leasebetalingen die niet zijn betaald op de ingangsdatum.

Leasebetalingen die zijn opgenomen in de waardering van de leaseverplichting omvatten in principe alleen vaste leasebetalingen (inclusief in wezen vaste betalingen), verminderd met eventuele te ontvangen lease-incentives.

De leaseverplichting wordt als een afzonderlijke regel in de geconsolideerde balans gepresenteerd en wordt bepaald door de boekwaarde te verhogen met rente en door de boekwaarde te verlagen met de leasebetalingen. De Groep past de leaseverplichting aan en voert een overeenkomstige aanpassing uit van het hieraan gerelateerde gebruiksrecht, wanneer:

- de leaseperiode is gewijzigd;
- de leasebetalingen veranderen als gevolg van wijzigingen in een index.
- een leaseovereenkomst wordt gewijzigd en de leasewijziging in dat geval niet als een afzonderlijke lease wordt verantwoord.

In een beperkt aantal gevallen is de Groep als lessee aan te merken. Dit betreft een aantal erfpachtovereenkomsten, alsmede een aantal huurovereenkomsten voor kantoren die de Groep huurt ten behoeve voor haar organisatie. De gebruiksrechten betreffende deze overeenkomsten omvatten de initiële waardering van de overeenkomstige leaseverplichting, verminderd met leasebetalingen gedaan op of vóór de ingangsdatum, eventuele ontvangen incentives en vermeerderd met eventuele initiële directe kosten. De gebruiksrechten betreffende de erfpachtovereenkomsten zijn opgenomen onder 'Vastgoed in exploitatie' en worden gewaardeerd tegen reële waarde. Op deze gebruiksrechten vindt derhalve geen afschrijving plaats. De gebruiksrechten betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de kantoren die de Groep huurt voor haar organisatie worden gepresenteerd als een afzonderlijke regel in de balans en worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen.

Gebruiksrechten worden afgeschreven over de leaseperiode dan wel, indien korter, de gebruiksduur van de onderliggende activa. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar noot 24.

De Groep past IAS 36 toe om te bepalen of een gebruiksrecht een bijzondere waardevermindering ondergaat en verantwoordt een eventueel geïdentificeerd waardeverminderingverlies dienovereenkomstig.

## 2.8 Financiële derivaten

De Groep gebruikt financiële rentederivaten voor het afdekken (hedging) van renterisico's die voortvloeien uit haar operationele, financierings- en investeringsactiviteiten. In overeenstemming met het door de Directie en Raad van Commissarissen vastgestelde treasurybeleid houdt de Groep geen derivaten aan voor handelsdoeleinden en geeft de Groep deze ook niet uit. Financiële derivaten worden gewaardeerd tegen reële waarde.

De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de Groep verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de op balansdatum actuele rente en het actuele kredietrisico van de betreffende tegenpartij(en) dan wel de Groep in aanmerking worden genomen. Het bedrag wordt bepaald op basis van gegevens van gerenommeerde marktpartijen.

Een derivaat wordt geclassificeerd als vlottend actief of kortlopende schuld indien de resterende looptijd van het derivaat minder dan 12 maanden is of de verwachting bestaat dat het derivaat binnen 12 maanden zal worden gerealiseerd of afgewikkeld.

De waardemutaties van de financiële derivaten worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De Groep past geen hedge accounting toe.

## 2.9 Activa aangehouden voor verkoop

Activa en groepen van activa worden opgenomen onder 'Activa aangehouden voor verkoop' indien wordt verwacht dat de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd door verkoop van de activa binnen één jaar na opname onder 'Activa aangehouden voor verkoop' en niet door het voortgezette gebruik ervan. Aan deze voorwaarde wordt enkel voldaan als de verkoop zeer waarschijnlijk is, de activa in hun huidige vorm onmiddellijk beschikbaar zijn voor verkoop en de Directie hiertoe een plan heeft opgesteld.

Activa aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd tegen reële waarde.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een wijziging in de reële waarde van activa aangehouden voor verkoop worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin ze ontstaan en verantwoord onder 'Waardemutaties activa aangehouden voor verkoop'.

## 2.10 Debiteuren en overige vorderingen

Debiteuren en overige vorderingen worden initieel tegen reële waarde opgenomen en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van verwachte kredietverliezen. De verwachte kredietverliezen op financiële activa worden bepaald op basis van de 'expected credit loss-methode' (ECL). Voor de Debiteuren en overige vorderingen past de Groep de vereenvoudigde benadering van de berekeningswijze voor de ECL's toe op basis van verwachte kredietverliezen gedurende de levensduur. De Groep gebruikt een voorzieningenmatrix om te verwachten kredietverliezen te berekenen voor vorderingen. De voorzieningenpercentages zijn gebaseerd op de historische kredietverliezenervaring van de Groep, op basis van een analyse per land, gecorrigeerd voor toekomstgerichte factoren die specifiek zijn voor de debiteuren en de economische omgeving. Als gevolg van de impact van de COVID-19 crisis is de voorziening verhoogd op basis van de status van de onderhandelingen ten aanzien van vervallen huren en de sector waarin de huurders opereren.

## 2.11 Eigen Vermogen

Aandelen worden geclassificeerd als eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail. Externe kosten direct toerekenbaar aan de uitgifte van nieuwe aandelen, zoals emissiekosten, worden in mindering gebracht op de emissieopbrengst en dientengevolge ten laste van de agioreserve verantwoord. In de uitgifteprijs van aandelen wordt rekening gehouden met het geschatte resultaat toekomend aan de aandeelhouders van de Vennootschap van het lopende verslagjaar tot aan de uitgiftedatum. Het in de uitgifteprijs begrepen resultaat wordt ten gunste van de agioreserve gebracht.

Bij inkoop van eigen aandelen wordt het bedrag van de betaalde vergoeding, met inbegrip van rechtstreeks toerekenbare kosten, ten laste van de Overige reserves gebracht.

Er wordt geen resultaat verantwoord in de winst-en-verliesrekening bij inkoop, verkoop, uitgifte of intrekking van eigen aandelen.

Dividenden in contanten worden ten laste van de overige reserves gebracht in de periode waarin de dividenden door de Vennootschap worden gedeclareerd.

## 2.12 Belastingen naar de winst

Belastingen naar de winst bestaan uit aan de verslagperiode toerekenbare actueel verschuldigde en verrekenbare belastingen en uit de mutaties in de latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen. De winstbelastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belastingen in het eigen vermogen worden verwerkt. De over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare belastingen zijn de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van op balansdatum vastgestelde of materieel reeds vastgestelde belastingtarieven en belastingwetgeving en correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting. Additionele belastingen naar de winst naar aanleiding van dividenduitkeringen door dochtermaatschappijen worden als verplichting opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat het desbetreffende dividend wordt uitgekeerd.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor bedragen van in toekomstige perioden terug te vorderen winstbelastingen met betrekking tot verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en de fiscale boekwaarde ervan en voorwaartse compensatie van niet-gecompenseerde fiscale verliezen of ongebruikte fiscaal verrekenbare tegoeden. Latente belastingvorderingen worden alleen opgenomen indien het waarschijnlijk is dat de tijdelijke verschillen in de nabije toekomst zullen worden afgewikkeld en er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het tijdelijke verschil kan worden verrekend.

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor bedragen van in toekomstige perioden te betalen winstbelastingen met betrekking tot belastbare tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva en de fiscale boekwaarde ervan.

Bij de waardering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden de belastingtarieven in aanmerking genomen die naar verwachting van toepassing zullen zijn op de periode waarin de vordering en/of verplichting wordt afgewikkeld, op basis van belastingtarieven waarvan het wetgevingsproces (materieel) is afgesloten op balansdatum. Voor de latente belastingvorderingen en -verplichtingen is, vanwege de onzekerheid van het tijdstip van realisatie van de boekwaarde van het vastgoed, uitgegaan van het gemiddelde belastingtarief voor de komende drie jaren.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden niet verdisconteerd.

Geen latente belastingvordering en -verplichting wordt opgenomen voor belastbare tijdelijke verschillen bij de eerste opname van een actief of verplichting in een transactie die geen bedrijfscombinatie is en op het moment van de transactie geen invloed heeft op het resultaat. Ook wordt geen latente belastingverplichting opgenomen voor belastbare tijdelijke verschillen voortvloeiend uit de eerste opname van goodwill.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien er een wettelijk afdwingbaar recht bestaat om de belastingvorderingen en -verplichtingen met elkaar te mogen verrekenen en wanneer de latente belastingvorderingen en -verplichtingen betrekking hebben op hetzelfde belastingregime.

## 2.13 Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen

### Toegezegd-pensioenregelingen

De nettoverplichting van de Groep uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen (zogenoemde defined benefit pension plans) wordt voor iedere regeling afzonderlijk berekend door een schatting te maken van de pensioenaanspraken die werknemers hebben opgebouwd in ruil voor hun diensten in de verslagperiode en voorgaande perioden. De pensioenaanspraken uit hoofde van toegezegd-pensioenrechten worden contant gemaakt tegen een disconteringsvoet en verminderd met de reële waarde van de fondsbeleggingen waaruit de verplichtingen moeten worden afgewikkeld. De disconteringsvoet is het rendement per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties waarvan de looptijd de termijn van de verplichtingen van de Groep benadert. Voor deze berekening wordt door een erkende externe actuaaris de zogenaamde projected unit credit-methode gehanteerd. Deze methode houdt onder andere rekening met toekomstige salarisstijgingen van werknemers en inflatie.

Wanneer de pensioenaanspraken uit hoofde van een regeling worden gewijzigd of wanneer een regeling wordt ingeperkt, wordt de daaruit voortvloeiende wijziging in aanspraken met betrekking tot de verstreken diensttijd of de winst of verlies op die inperking direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Wanneer de fondsbeleggingen de verplichtingen overtreffen, wordt de opname van het actief beperkt tot de contante waarde van de economische voordelen beschikbaar in de vorm van eventuele toekomstige terugstortingen door het fonds of lagere toekomstige pensioenpremies.



De netto-interest wordt berekend door de disconteringsvoet toe te passen op de nettoverplichting uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen. De interest wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Financiële kosten'. De servicekosten en administratiekosten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Algemene kosten'.

Herberekeningen, onder andere bestaande uit actuariële winsten en verliezen, worden in het overig totaalresultaat verwerkt.

#### **Toegezegde-bijdrageregelingen**

Verplichtingen van de Groep uit hoofde van toegezegde-bijdrageregelingen (zogenoemde defined contribution pension plans) worden als last in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer de bijdragen worden verschuldigd.

#### **Langetermijnpersoneelsbeloningen**

De verplichtingen uit hoofde van langetermijnpersoneelsbeloningen worden opgenomen voor de contante waarde van in de toekomst aan werknemers te betalen jubileumuitkeringen. Wijzigingen in de verplichtingen worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

#### **2.14 Overige voorzieningen**

Voorzieningen worden in de balans opgenomen indien de Groep een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het bedrag. Indien het effect daarvan materieel is, worden voorzieningen opgenomen tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting vereist zullen zijn om de verplichting af te wikkelen.

#### **2.15 Rentedragende schulden**

Rentedragende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende schulden. Na eerste verwerking worden rentedragende schulden verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van de schuld wordt verantwoord op basis van de effectieve-rentemethode. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende verplichtingen. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende verplichtingen.

#### **Converteerbare obligatielening**

Onderdeel van de rentedragende schulden was de converteerbare obligatielening. De reële waarde van het deel van de converteerbare obligatielening dat aangemerkt werd als langlopende rentedragende lening o/g werd bepaald door het tegen marktrente contant maken van een gelijkwaardige niet-converteerbare lening. Dit bedrag werd opgenomen als verplichting bij eerste verwerking en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Het resterende bedrag werd aangemerkt als eigenvermogencomponent van de obligatielening en verantwoord in het eigen vermogen.

#### **Niet langer opnemen in de balans**

Een rentedragende schuld wordt niet langer in de balans opgenomen wanneer de rentedragende schuld wordt afgewikkeld, geannuleerd of vervalt. Wanneer een bestaande rentedragende schuld wordt vervangen door een andere van dezelfde geldgever op substantieel verschillende voorwaarden, of de voorwaarden van een bestaande rentedragende schuld substantieel worden gewijzigd, wordt een dergelijke vervanging of wijziging behandeld als het niet meer opnemen van de oorspronkelijke rentedragende schuld en de opname van een nieuwe rentedragende schuld. Het verschil tussen de respectievelijke boekwaarden wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

In het geval de voorwaarden van een rentedragende schuld worden aangepast, maar dit niet leidt tot het tenietgaan van de rentedragende schuld, wordt het verschil tussen de respectievelijke boekwaarden in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Dit verschil wordt berekend als het verschil tussen de oorspronkelijke contractuele kasstromen en de gewijzigde kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijke effectieve rentevoet.

#### **2.16 Overige schulden en overlopende passiva**

Overige schulden en overlopende passiva worden initieel tegen reële waarde opgenomen en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

#### **2.17 Niet-doorberekende servicekosten**

Servicekosten hebben betrekking op kosten voor energie, huismeesters, tuinonderhoud en dergelijke, die op grond van de huurovereenkomst doorberekend kunnen worden aan de huurder. Het niet-doorberekende deel van de servicekosten heeft voor het overgrote deel betrekking op niet verhuurd(e) (units van het) vastgoed. De Groep is aan te merken als agent. De kosten en doorbelastingen worden om die reden niet afzonderlijk in de winst-en-verliesrekening vermeld.

#### **2.18 Exploitatiekosten**

Exploitatiekosten betreffen de direct met de exploitatie van het vastgoed samenhangende kosten, zoals onderhoud, beheerkosten, verzekeringen, reserveringen voor oninbare (huur)vorderingen en lokale belastingen. Deze kosten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben. Kosten die gemaakt worden bij het afsluiten van operationele huurovereenkomsten, zoals verhuurcourtages, worden verantwoord in de periode waarin ze worden gemaakt.

#### **2.19 Nettofinancieringskosten**

Nettofinancieringskosten bestaan uit de aan de periode toe te rekenen interestkosten op rentedragende schulden, berekend op basis van de effectieve-rentemethode verminderd met geactiveerde financieringskosten op vastgoed en interestopbrengsten op uitstaande leningen en vorderingen. Onder de nettofinancieringskosten zijn tevens opgenomen de winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten. Deze winsten of verliezen worden onmiddellijk verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

#### **2.20 Algemene kosten**

Algemene kosten betreffen onder andere personeelskosten, huisvestingskosten, IT-kosten, publiciteitskosten en de kosten van externe adviseurs en worden verantwoord in de periode waarin ze worden gemaakt. Kosten die verband houden met het interne commerciële, technische en administratieve beheer van het vastgoed worden toegerekend aan de exploitatiekosten.

#### **2.21 Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld op basis van de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. De ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De uitgaven inzake dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

#### **2.22 Gesegmenteerde informatie**

Een segment is een onderdeel van Vastned dat bedrijfsactiviteiten uitvoert die resulteren in opbrengsten en kosten. De operationele resultaten van de afzonderlijke segmenten worden, op basis van vertrouwelijke financiële informatie, periodiek beoordeeld door de Directie, naar aanleiding waarvan de Directie besluit over het toekennen van middelen aan de segmenten. De gesegmenteerde informatie wordt weergegeven op basis van de landen waar het vastgoed is gelegen. Deze rapportagesegmenten sluiten aan met de segmenten die in de interne rapportages worden gehanteerd.



### 3. Gesegmenteerde informatie

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Nettohuuropbrengsten	26.154	28.884	12.749	12.835	15.148	18.281	2.967	3.027	57.018	63.027
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	(41.067)	(4.605)	(10.234)	(43)	(24.251)	(10.762)	(8.838)	2.300	(84.390)	(13.110)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(61)	(486)	50	(40)	1.508	858	-	-	1.497	332
<b>Totaal netto-opbrengsten uit vastgoed</b>	<b>(14.974)</b>	<b>23.793</b>	<b>2.565</b>	<b>12.752</b>	<b>(7.595)</b>	<b>8.377</b>	<b>(5.871)</b>	<b>5.327</b>	<b>(25.875)</b>	<b>50.249</b>
Nettofinancieringskosten									(15.204)	(17.583)
Algemene kosten									(7.418)	(8.137)
Belastingen naar de winst									4.205	(604)
<b>Resultaat na belastingen</b>									<b>(44.292)</b>	<b>23.925</b>

Vastgoed in exploitatie	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>683.047</b>	<b>680.057</b>	<b>415.134</b>	<b>414.717</b>	<b>370.881</b>	<b>383.351</b>	<b>99.399</b>	<b>97.099</b>	<b>1.568.461</b>	<b>1.575.224</b>
Acquisities	-	13.749	-	-	-	-	-	-	-	13.749
Investerings	976	1.320	995	460	306	643	-	-	2.277	2.423
Overgebracht van Activa aangehouden voor verkoop	1.575	-	-	-	-	-	-	-	1.575	-
Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop	-	(3.704)	-	-	-	(1.488)	(7.410)	-	(7.410)	(5.192)
Desinvesteringen	(2.690)	(3.770)	-	-	(8.275)	(863)	-	-	(10.965)	(4.633)
Waardemutaties	682.908	687.652	416.129	415.177	362.912	381.643	91.989	97.099	1.553.938	1.581.571
	(41.067)	(4.605)	(10.234)	(43)	(24.251)	(10.762)	(8.838)	2.300	(84.390)	(13.110)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>641.841</b>	<b>683.047</b>	<b>405.895</b>	<b>415.134</b>	<b>338.661</b>	<b>370.881</b>	<b>83.151</b>	<b>99.399</b>	<b>1.469.548</b>	<b>1.568.461</b>
Overlopende activa in verband met huurincentives	2.998	3.509	1.300	695	864	246	435	271	5.597	4.721
<b>Totaal vastgoed in exploitatie</b>	<b>644.839</b>	<b>686.556</b>	<b>407.195</b>	<b>415.829</b>	<b>339.525</b>	<b>371.127</b>	<b>83.586</b>	<b>99.670</b>	<b>1.475.145</b>	<b>1.573.182</b>
Leaseverplichtingen	(2.569)	(2.571)	-	-	(723)	(823)	-	-	(3.292)	(3.394)
<b>Taxatiewaarde per 31 december</b>	<b>642.270</b>	<b>683.985</b>	<b>407.195</b>	<b>415.829</b>	<b>338.802</b>	<b>370.304</b>	<b>83.586</b>	<b>99.670</b>	<b>1.471.853</b>	<b>1.569.788</b>
Overige activa <sup>1)</sup>	6.218	6.304	5.176	690	2.275	1.487	7.837	92	21.506	8.573
Niet aan segmenten toegerekend <sup>2)</sup>									5.854	5.349
<b>Totaal activa <sup>3)</sup></b>	<b>648.488</b>	<b>690.289</b>	<b>412.371</b>	<b>416.519</b>	<b>341.077</b>	<b>371.791</b>	<b>91.423</b>	<b>99.762</b>	<b>1.499.213</b>	<b>1.583.710</b>
Verplichtingen	17.600	21.389	7.967	3.952	3.530	2.667	10.462	12.001	39.559	40.009
Niet aan segmenten toegerekend <sup>4)</sup>									644.653	664.229
<b>Totaal verplichtingen</b>									<b>684.212</b>	<b>704.238</b>

1) In de Overige activa zijn de Activa aangehouden voor verkoop opgenomen.

2) De niet aan segmenten toegerekende overige activa betreffen met name liquide middelen en overige vorderingen.

3) Verschil 'totaal activa' in bovenstaand overzicht t.o.v. het totaal activa op de balans per 31-12-2020 betreft de € 3.292 aan leaseverplichtingen t.b.v. de aansluiting met de taxatiewaarde (31-12-2019: idem, € 3.394).

4) De niet aan segmenten toegerekende verplichtingen betreffen nagenoeg geheel de financiering van de vastgoedportefeuilles in de verschillende landen. De financiering van de vastgoedportefeuilles wordt op holdingniveau gemanaged. Het is om die reden niet relevant deze financieringen naar land te segmenteren.

## 4. Nettohuuropbrengsten

	Brutohuuropbrengsten		Overige inkomsten		Niet-doorberekende servicekosten		Exploitatiekosten		Nettohuuropbrengsten	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Nederland	30.280	32.568	-	-	(78)	(50)	(4.048)	(3.634)	26.154	28.884
Frankrijk	14.214	13.642	314	272	(179)	(113)	(1.600)	(966)	12.749	12.835
België	17.085	19.664	194	-	(110)	(80)	(2.021)	(1.303)	15.148	18.281
Spanje	3.337	3.414	-	-	-	(1)	(370)	(386)	2.967	3.027
	<b>64.916</b>	<b>69.288</b>	<b>508</b>	<b>272</b>	<b>(367)</b>	<b>(244)</b>	<b>(8.039)</b>	<b>(6.289)</b>	<b>57.018</b>	<b>63.027</b>

### Niet-doorberekende servicekosten

	2020	2019
Toe te rekenen aan verhuurde objecten	8	11
Toe te rekenen aan onverhuurde objecten	359	233
	<b>367</b>	<b>244</b>

### Exploitatiekosten

	2020	2019
Toe te rekenen aan verhuurde objecten	7.781	5.956
Toe te rekenen aan onverhuurde objecten	258	333
	<b>8.039</b>	<b>6.289</b>

### Exploitatiekosten

	2020	2019
Onderhoud	1.465	1.142
Administratief en commercieel beheer <sup>1)</sup>	2.766	2.772
Verzekeringen	334	289
Lokale belastingen	1.275	1.324
Verhuurkosten	299	526
Toevoeging aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen (per saldo)	1.489	45
Overige exploitatiekosten	411	191
	<b>8.039</b>	<b>6.289</b>

<sup>1)</sup> 4% van de brutohuuropbrengsten vóór kwijtschelding van achterstallige huur in verband met de COVID-19-pandemie, bestaande uit externe kosten en algemene kosten, welke worden toegerekend aan de exploitatiekosten.

In de brutohuuropbrengsten van 2020 zijn kwijtscheldingen van achterstallige huur ad € 4,2 miljoen begrepen. Het onderstaande overzicht geeft de impact van COVID-19 op de brutohuuropbrengsten van 2020 weer:

	2020				
	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Totaal
Brutohuuropbrengsten voor concessies	31.815	15.155	18.857	3.473	69.300
COVID-19 huurkwijtscheldingen <sup>1)</sup>	(1.505)	(941)	(1.771)	(30)	(4.247)
Overige huurconcessies <sup>2)</sup>	(30)	-	(1)	(106)	(137)
<b>Brutohuuropbrengsten na concessies</b>	<b>30.280</b>	<b>14.214</b>	<b>17.085</b>	<b>3.337</b>	<b>64.916</b>

<sup>1)</sup> Dit betreffen kwijtscheldingen achteraf van achterstallige huur, niet zijnde lease-modificaties, welke ten laste van de brutohuuropbrengsten worden gebracht.

<sup>2)</sup> Dit betreffen tegemoetkomingen die, al dan niet in combinatie met contractaanpassingen, als lease-modificatie zijn geïdentificeerd en derhalve lineair over de contractduur worden verantwoord.

In de exploitatiekosten van 2020 zijn dotaties aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen ad € 1,5 miljoen begrepen. Deze zijn voor het overgrote deel gerelateerd aan de COVID-19-pandemie. Het onderstaande overzicht geeft de dotatie in 2020 per land weer:

	2020				Totaal
	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	
Toevoeging aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen (per saldo)	406	533	455	95	1.489

## 5. Waardemutaties vastgoed

	2020			2019		
	Positief	Negatief	totaal	Positief	Negatief	Totaal
Vastgoed in exploitatie	20.068	(104.458)	(84.390)	26.624	(39.734)	(13.110)

## 6. Nettoverkoopresultaat vastgoed

	2020	2019
Verkoopprijs	12.434	12.240
Boekwaarde op moment van desinvestering	(10.965)	(11.763)
	<b>1.469</b>	<b>477</b>
Verkoopkosten	(22)	(106)
	<b>1.447</b>	<b>371</b>
Overig	50	(39)
	<b>1.497</b>	<b>332</b>

Zie voor verdere toelichting <sup>13</sup> Vastgoed in exploitatie en <sup>14</sup> Activa aangehouden voor verkoop.

## 7. Nettofinancieringskosten

Interestopbrengsten	2020	2019
Overige interestbaten	(14)	(18)
<b>Interestkosten</b>		
Langlopende rentedragende leningen o/g	12.793	14.541
Kortlopende kredieten en kasgeldleningen	167	153
Leaseverplichtingen	27	32
Overige interestlasten	140	188
	<b>13.127</b>	<b>14.914</b>
<b>Totaal interest</b>	<b>13.113</b>	<b>14.896</b>
Waardemutaties financiële derivaten	2.091	2.953
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten uit eigen vermogen	-	(266)
	<b>15.204</b>	<b>17.583</b>

## 8. Algemene kosten

	2020	2019
Personeelskosten	6.612	6.259
Beloning Commissarissen	145	181
Advies- en controlekosten	1.158	1.142
Taxatiekosten	467	552
Huisvestings- en kantoorkosten	772	1.017
Overige kosten	649	1.347
	<b>9.803</b>	<b>10.498</b>
Toegerekend aan exploitatiekosten	(2.385)	(2.361)
	<b>7.418</b>	<b>8.137</b>

### Personeelskosten

Gedurende 2020 waren er gemiddeld 38 medewerkers (fulltime equivalenten) bij Vastned in dienst (2019: 39), waarvan 23 in Nederland en 15 in het buitenland (2019: 23 in Nederland en 16 in het buitenland).

In het verslagjaar is ten laste van Vastned verantwoord aan salarissen € 4,7 miljoen (2019: € 4,4 miljoen), sociale lasten € 0,5 miljoen (2019: € 0,6 miljoen) en pensioenpremies € 0,6 miljoen (2019: € 0,2 miljoen).

De overige personeelskosten bedroegen € 0,8 miljoen (2019: € 1,1 miljoen).

### Accountantskosten

In de advies- en controlekosten zijn de onderstaande door Ernst & Young Accountants LLP in rekening gebrachte kosten ten aanzien van werkzaamheden voor Vastned Retail N.V. en haar dochtermaatschappijen begrepen.

	2020	2019
Honoraria controlewerkzaamheden	378	330
Honoraria controlegerelateerde werkzaamheden	-	-
Honoraria overige niet-controlegerelateerde werkzaamheden	4	8
	<b>382</b>	<b>338</b>

De bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de in de winst- en-verliesrekening verantwoorde kosten. Van de controlekosten heeft een bedrag van € 0,2 miljoen (2019: € 0,2 miljoen) betrekking op Ernst & Young Accountants LLP in Nederland. Naast de wettelijke controle van de jaarrekening heeft Ernst & Young Accountants LLP in 2020 de volgende niet-verboden diensten geleverd:

	2020
Rapporteren aan de remuneratie- en nominatiecommissie over de realisatie van de bonusprestatiedoelstellingen van de Directie - Long-Term incentive	2
Rapporteren over het voldoen aan bankconvenanten	2
	<b>4</b>

### Overige kosten

Onder de overige kosten zijn onder meer opgenomen publiciteitskosten en IT-kosten. Voorts is onderdeel van dit bedrag een eenmalige bate ad € 0,8 miljoen naar aanleiding van een besluit van de Belgische belastingdienst tot teruggave van teveel betaalde noteringskosten van Vastned Retail Belgium (beurstax).

## 9. Belastingen naar de winst

Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst

	2020	2019
Lopend boekjaar	657	682

Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Als gevolg van:		
Waardemutaties vastgoed	(4.707)	513
Mutatie overige tijdelijke verschillen	(94)	(254)
Mutatie compensabele verliezen	(61)	(337)
	<b>(4.862)</b>	<b>(78)</b>
<b>Totaal</b>	<b>(4.205)</b>	<b>604</b>

De geografische verdeling van de belastingen naar de winst is als volgt:

	2020			2019		
	Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	Totaal	Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst	Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	Totaal
Nederland	597	(2.574)	(1.977)	609	(1.091)	(482)
Frankrijk	(61)	-	(61)	36	-	36
België	11	(227)	(216)	50	210	260
Spanje	110	(2.061)	(1.951)	(13)	803	790
	<b>657</b>	<b>(4.862)</b>	<b>(4.205)</b>	<b>682</b>	<b>(78)</b>	<b>604</b>

Aansluiting effectief belastingtarief

	2020	2019
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>(48.497)</b>	<b>24.529</b>
Belastingen naar de winst tegen Nederlands tarief	0,0%	-
Effect van belastingtarieven van dochtermaatschappijen vallend onder andere belastingregimes	9,8%	(4.774)
Wijziging belastingtarieven	(1,2%)	569
Aanpassing voorgaande boekjaren	0,0%	-
	<b>8,6%</b>	<b>(4.205)</b>
		<b>2,4%</b>
		<b>604</b>

De vennootschappen binnen de groep worden belast volgens de belastingregels in het land van vestiging. In enkele landen bestaan bijzondere fiscale regimes voor vastgoedbeleggingen.

### Nederlandse FBI-regime

In Nederland vormt Vastned met enkele dochtermaatschappijen een fiscale eenheid die kwalificeert als fiscale beleggingsinstelling ('FBI') voor de vennootschapsbelasting ('Vpb'). Zolang deze fiscale eenheid blijft voldoen aan de FBI-voorwaarden wordt het fiscale resultaat van deze fiscale eenheid belast tegen een Vpb-tarief van 0%. De Nederlandse vastgoedportefeuille wordt grotendeels gehouden door deze fiscale eenheid. De voorwaarden van het FBI-regime hebben voornamelijk betrekking op het beleggingskarakter van de activiteiten, de fiscale financieringsverhoudingen, de samenstelling van het aandeelhoudersbestand en het als contant dividend uitkeren van het fiscale resultaat binnen acht maanden na afloop van het boekjaar. Twee Nederlandse vennootschappen die Nederlands vastgoed houden zijn onderworpen aan het reguliere fiscale regime, hetgeen inhoudt dat de inkomsten verminderd met rente, managementvergoedingen en overige kosten worden belast tegen het nominale Vpb-tarief van 25,00%.

### Belgische GVV-regime

In België wordt nagenoeg de gehele vastgoedportefeuille gehouden door de gereguleerde vastgoedvennootschap ('GVV') Vastned Retail Belgium NV. Een gereguleerde vastgoedvennootschap heeft materieel een belastingvrije status, waardoor in België geen belasting is verschuldigd over de nettohuuropbrengsten en de aldaar gerealiseerde vermogenswinsten. De voorwaarden voor toepassing van de status van gereguleerde vastgoedvennootschap zijn op hoofdlijnen vergelijkbaar met het Nederlandse FBI-regime.

Eén vastgoedobject wordt gehouden door een vennootschap die onderworpen is aan het reguliere fiscale regime, hetgeen inhoudt dat de inkomsten verminderd met rente, afschrijvingen, managementvergoedingen en overige kosten, worden belast tegen het nominale belastingtarief van 25,00%.

### Franse SIIC-regime (Société d'Investissements Immobiliers Cotée)

In Frankrijk wordt de gehele vastgoedportefeuille gehouden door diverse Franse vennootschappen welke onderworpen zijn aan het Franse SIIC-regime. Onder dit fiscale regime is geen belasting verschuldigd over de nettohuuropbrengsten en de gerealiseerde vermogenswinsten. De voorwaarden voor het SIIC-regime zijn op hoofdlijnen vergelijkbaar met het Nederlandse FBI-regime.

De Franse managementvennootschap is onderworpen aan het reguliere fiscale regime, hetgeen inhoudt dat het belastbare resultaat, bestaande uit inkomsten verminderd met afschrijvingen, rente en overige kosten, wordt belast tegen een nominaal belastingtarief van 28,00%.

### Spanje

In Spanje wordt het vastgoed gehouden door regulier belastingplichtige vennootschappen. De in deze vennootschappen gerealiseerde belastbare nettohuuropbrengsten worden verminderd met afschrijvingen, rente, managementvergoedingen en overige kosten en belast tegen het nominale belastingtarief van 25,00%.



## 10. Resultaat per aandeel

	2020		2019	
	Primair	Verwaterd	Primair	Verwaterd
Resultaat na belastingen	(41.340)	(41.340)	22.435	22.435
Aanpassing voor effect converteerbare obligatielening	-	-	-	898
<b>Resultaat na belastingen aangepast voor effect converteerbare obligatielening</b>	<b>(41.340)</b>	<b>(41.340)</b>	<b>22.435</b>	<b>23.333</b>

Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen	2020		2019	
	Primair	Verwaterd	Primair	Verwaterd
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.894.592</b>	<b>17.894.592</b>
Effect van inkoop eigen aandelen	-	-	(624.486)	(624.486)
Aanpassing voor effect converteerbare obligatielening	-	-	-	712.577
<b>Gemiddeld aantal uitstaande gewone aandelen</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.270.106</b>	<b>17.982.683</b>

Per aandeel (€)	2020		2019	
	Primair	Verwaterd	Primair	Verwaterd
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>(2,41)</b>	<b>(2,41)</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>

## 11. Dividend

Op 13 juli 2020 is het slotdividend over het boekjaar 2019 betaalbaar gesteld. Het dividend bedroeg € 0,85 per aandeel in contanten. Met deze dividenduitkering was een bedrag van € 14,6 miljoen gemoeid. Dit bedrag is lager dan het door de Directie voorgestelde bedrag zoals toegelicht in de jaarrekening 2019, € 1,47 per aandeel, hetgeen gerelateerd is aan (de impact van) COVID-19.

Er is in 2020 geen interim-dividend over het boekjaar 2020 betaalbaar gesteld.

De Directie stelt voor, op basis van het dividendbeleid en met inachtneming van de voorwaarden verbonden aan de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, over het boekjaar 2020 een slotdividend van € 1,73 per aandeel in contanten uit te keren.

Indien de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 15 april 2021 haar goedkeuring verleent aan het dividendvoorstel zal het dividend op 6 mei 2021 aan de aandeelhouders betaalbaar worden gesteld. Het uit te keren dividend is niet als verplichting in de balans opgenomen.

## 12. Reële waarde

De reële waarde is het bedrag dat de Groep verwacht op balansdatum te ontvangen indien een actief wordt verkocht of te betalen indien een verplichting wordt overgedragen in een ordelijke transactie tussen marktpartijen.

De activa en passiva die in de balans worden gewaardeerd op reële waarde zijn onderverdeeld in een hiërarchie van drie niveaus:

- **Niveau 1:**  
De reële waarde wordt bepaald op basis van gepubliceerde noteringen in een actieve markt
- **Niveau 2:**  
Waarderingsmethoden op basis van in de markt waarneembare informatie
- **Niveau 3:**  
Waarderingsmethoden gebaseerd op niet in de markt waarneembare informatie, die een meer dan significante impact heeft op de reële waarde van het actief of passief

De onderstaande tabel geeft aan volgens welk niveau de op reële waarde gewaardeerde activa en passiva van de Groep worden gewaardeerd:

Reële waarde van activa	Niveau	2020		2019	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
<b>Vastgoed</b>					
Vastgoed in exploitatie (inclusief overlopende activa in verband met huurincentives)	3	1.475.145	1.475.145	1.573.182	1.573.182
Activa aangehouden voor verkoop	3	7.410	7.410	1.575	1.575

### Reële waarde van passiva

Langlopende verplichtingen					
Langlopende rentedragende leningen o/g	2	624.793	633.170	580.427	584.046
Leaseverplichtingen	2	3.384	6.741	3.698	4.891
Financiële derivaten	2	4.769	4.769	2.678	2.678

Alle activa en passiva gewaardeerd op reële waarde zijn gewaardeerd per 31 december.

In 2020 en in 2019 zijn er geen activa en passiva geherclassificeerd tussen de verschillende niveaus.

De reële waarde van de 'Langlopende rentedragende leningen o/g' en de 'Leaseverplichtingen' wordt berekend als de contante waarde van de kasstromen op basis van de ultimo december 2020 geldende swap yield curve en credit spreads.

De reële waarde van de 'Debiteuren en overige vorderingen', 'Liquide middelen', 'Waarborgsommen en overige langlopende verplichtingen', 'Schulden aan kredietinstellingen', 'Aflossing langlopende rentedragende

leningen o/g', 'Kortlopende leaseverplichtingen' en 'Overige schulden en overlopende passiva' wordt, vanwege het kortlopende karakter van deze activa en passiva dan wel het feit dat deze een variabele interestvoet dragen, geacht gelijk te zijn aan de boekwaarde. Om deze reden zijn deze posten niet opgenomen in de tabel.

Voor een uiteenzetting van de waarderingsmethoden betreffende het vastgoed in exploitatie en de financiële derivaten wordt verwezen naar 2.5 *Vastgoed in exploitatie* en 2.8 *Financiële derivaten*.

De waarde van de activa aangehouden voor verkoop is bepaald op basis van verwachte verkoopprijzen, welke zijn gebaseerd op conceptkoopovereenkomsten of letters of intent.

## 13. Vastgoed in exploitatie

Al het vastgoed in exploitatie wordt ten minste eenmaal per jaar getaxeerd door onafhankelijke beëdigde taxateurs. Deze taxaties zijn gebaseerd op veronderstellingen, waaronder de geschatte huurwaarde van het vastgoed in exploitatie, de nettohuuropbrengsten, toekomstige investeringen en het nettomarktrentement van het vastgoed. Hierdoor is de waarde van het vastgoed in exploitatie onderhevig aan een bepaalde mate van onzekerheid. Het is daardoor mogelijk dat de uitkomsten afwijken van de veronderstellingen, wat een positief of negatief effect op de waarde van het vastgoed in exploitatie zou kunnen hebben en daarmee op het resultaat. Dankzij de strategische keuze voor het beste winkelvastgoed in de meest populaire winkelstraten heeft de huidige crisis beperkt effect op de waardering van ons vastgoed.

De uitbraak van COVID-19 heeft geresulteerd in aanzienlijk lagere niveaus van transactieactiviteit en -liquiditeit in de retailvastgoedmarkt. Per 30 juni 2020 was het tekort aan marktinformatie voor vergelijkingsdoeleinden dermate groot, dat de taxaties per 30 juni 2020 onderhevig zijn aan 'materiële waarderingsonzekerheden' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation – Global Standards. Deze 'materiële waarderingsonzekerheden'

zijn teruggetrokken per 31 december 2020 voor het grootste deel van de portefeuille. Alleen C&W in Spanje en beide taxateurs in België hebben hun 'materiële waarderingsonzekerheden' niet teruggetrokken. Bijgevolg moet aan deze taxaties minder zekerheid en een hogere mate van voorzichtigheid worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. De door deze taxateurs getaxeerde panden hebben een gezamenlijke taxatiewaarde per 31 december 2020 van € 51 miljoen respectievelijk € 339 miljoen.

Onze taxateurs, CBRE en C&W, hebben de grootste database in Europa op het gebied van retailvastgoed. Zij hebben de beste positie in de huidige taxatiemarkt om de schattingsonzekerheid te minimaliseren en een juiste waarde toe te kennen aan het vastgoed van Vastned, rekening houdend met de pandemie en de effecten daarvan op de parameters relevant voor de marktwaardebepaling per 31 december 2020.

Het tegen reële waarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie valt qua waarderingsmethode onder 'niveau 3'.

### Waardering van vastgoed

Belangrijke uitgangspunten en veronderstellingen die gebruikt zijn bij de bepaling van de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie:

	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	Totaal
<b>2020</b>					
Taxatiewaarde per 31 december	642.270	407.195	338.802	83.586	1.471.853
Per balansdatum nog toe te kennen huurincentives	364	817	533	-	1.714
Markthuur per m <sup>2</sup> (€)	313	821	217	1.020	339
Theoretische jaarhuur per m <sup>2</sup> (€)	322	775	233	1.063	345
Leegstandspercentage ultimo verslagjaar	4,8	1,5	3,8	-	3,5
Gewogen gemiddelde looptijd huurcontracten in jaren (tot aan eerste break)	2,5	1,9	2,0	1,8	2,2
<b>De op basis van deze uitgangspunten en veronderstellingen vastgestelde taxatiewaarden resulteren in de volgende net yields (v.o.n.):</b>	<b>4,1</b>	<b>3,6</b>	<b>4,9</b>	<b>3,7</b>	<b>4,1</b>
<b>2019</b>					
Taxatiewaarde per 31 december	683.985	415.829	370.304	99.670	1.569.788
Per balansdatum nog toe te kennen huurincentives	96	2.229	1.094	281	3.700
Markthuur per m <sup>2</sup> (€)	312	825	218	1.117	337
Theoretische jaarhuur per m <sup>2</sup> (€)	322	748	234	1.050	340
Leegstandspercentage ultimo verslagjaar	3,6	0,2	1,3	-	2,1
Gewogen gemiddelde looptijd huurcontracten in jaren (tot aan eerste break)	3,1	2,6	2,1	2,3	2,7
<b>De op basis van deze uitgangspunten en veronderstellingen vastgestelde taxatiewaarden resulteren in de volgende net yields (v.o.n.):</b>	<b>3,9</b>	<b>3,4</b>	<b>4,8</b>	<b>3,6</b>	<b>4,0</b>

De markthuur is het geschatte bedrag waartegen een bepaalde ruimte op een bepaald moment is te verhuren door ter zake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen, die onafhankelijk zijn en waarbij partijen zorgvuldig en zonder dwang optreden.

De theoretische jaarhuur is de jaarlijkse brutohuur, exclusief de effecten van straight-lining van huur-incentives, vermeerderd met de jaarlijkse markthuur van eventueel leegstaande ruimten.

Het leegstandspercentage wordt berekend door de geschatte markthuur van de leegstaande ruimten te delen door de geschatte markthuur van de totale vastgoedportefeuille.

De net yield wordt berekend door de contractuele brutohuuropbrengsten minus de niet-terugvorderbare exploitatiekosten te delen door de marktwaarde vrij op naam van het vastgoed.

Per 31 december 2020 is 94,3% van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door onafhankelijke beëdigd taxateurs (31 december 2019: 94,4%).

De onafhankelijke beëdigd taxateurs die het vastgoed in 2019 en 2020 hebben getaxeerd zijn: CBRE en Cushman & Wakefield te Amsterdam, Brussel, Madrid en Parijs.

### Gevoeligheidsanalyse en stresstest

Significante wijzigingen in de voor de waardering van de vastgoedbeleggingen van Vastned relevante parameters resulteren in een significant lagere danwel hogere marktwaarde, met inherent effect op de solvabiliteit en LTV. Hieronder volgt een aantal gevoeligheidsanalyses met de impact op de waardering aan de hand van significante wijzigingen in de parameters net yield en markthuur. Deze parameters worden gezien de huidige economische situatie het meest relevant geacht.

Een stijging van de in de taxatiewaarden gebruikte net yields met 25 basispunten resulteert in een daling van de waarde van het vastgoed in exploitatie met € 84,9 miljoen of wel 5,8% (31 december 2019: € 93,8 miljoen of wel 6%), een stijging van de loan-to-value-ratio met 261 basispunten (31 december 2019: 263 basispunten) en een daling van de solvabiliteitsratio met 268 basispunten. Bij 50 basispunten is dit respectievelijk € 160,4 miljoen of wel 10,9% en respectievelijk 521 en 536 basispunten.

Een daling van de in de taxatiewaarden gebruikte markthuren met 5% resulteert in een daling van de waarde van de vastgoedportefeuille met € 73,6 miljoen of wel 5%, een stijging van de loan-to-value-ratio met 224 basispunten en een daling van de solvabiliteitsratio met 231 basispunten. Bij 10% is dit respectievelijk € 147,2 miljoen of wel 9,9% en respectievelijk 474 en 487 basispunten.

Ultimo 2020 bedroeg de solvabiliteitsratio 55,2% (31 December 2019: 56,6%) en de LTV 43,0% (31 December 2019: 41,6%). De met kredietverstrekkers overeengekomen solvabiliteitsratio is 45%. Een stijging van de in de taxatiewaarden gebruikte net yields met 95 basispunten resulteert in een daling van de waarde van het vastgoed in exploitatie met € 277,3 miljoen of wel 18,8%. De loan-to-value zou in dat geval met 989 basispunten stijgen van 43,0% tot 52,8%, de solvabiliteitsratio zou dalen met 1.015 basispunt van 55,2% naar 45,0%. Een stijging van de in de taxatiewaarden gebruikte net yields met meer dan 95 basispunten zou derhalve leiden tot een 'event of default' inzake de solvabiliteitsconvenant.

## Vastgoed in exploitatie

	2020	2019
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.568.461</b>	<b>1.575.224</b>
Acquisities	-	13.749
Investerings	2.277	2.423
Overgebracht van Activa aangehouden voor verkoop	1.575	-
Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop	(7.410)	(5.192)
Desinvesteringen	(10.965)	(4.633)
	<b>1.553.938</b>	<b>1.581.571</b>
Waardemutaties	(84.390)	(13.110)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.469.548</b>	<b>1.568.461</b>
Overlopende activa in verband met huurincentives	5.597	4.721
<b>Totaal vastgoed in exploitatie</b>	<b>1.475.145</b>	<b>1.573.182</b>
Leaseverplichtingen	(3.292)	(3.394)
<b>Taxatiewaarde per 31 december</b>	<b>1.471.853</b>	<b>1.569.788</b>

In 2020 zijn geen acquisities gedaan terwijl in 2019 voor een totaalbedrag van € 13,7 miljoen werd geacquireerd (volledig in Nederland).

De investeringen in 2020 betreffen verbeteringen aan diverse vastgoedobjecten verspreid over de diverse landen.

De desinvesteringen in 2020 betroffen vier relatief kleine objecten in Nederland (€ 2,7 miljoen, 2019: € 3,7 miljoen) en twee objecten in België (€ 8,3 miljoen, 2019: € 0,9 miljoen). In Frankrijk en Spanje vonden gedurende 2020 geen desinvesteringen plaats (2019: nihil). Op deze desinvesteringen werd ten opzichte van de meest recente boekwaarde een positief verkoopresultaat

behaald van € 1,4 miljoen (2019: € 0,6 miljoen negatief). Zie ook 6. *Nettoverkoopresultaat vastgoed* voor het totale verkoopresultaat inclusief het behaalde resultaat op activa aangehouden voor verkoop (2019).

In Nederland waren de waardemutaties in 2020 € 41,1 miljoen negatief (2019: € 4,6 miljoen negatief). In Frankrijk kwamen de waardemutaties uit op € 10,2 miljoen negatief (2019: nagenoeg nihil) en in België werd de vastgoedportefeuille afgewaardeerd met € 24,3 miljoen (2019: € 10,8 miljoen negatief). In Spanje daalde de vastgoedportefeuille € 8,8 miljoen in waarde (2019: € 2,3 miljoen positief).

### Overlopende activa in verband met huurincentives

	2020	2019
Stand per 1 januari	4.721	4.342
Verstekte huurincentives	4.246	2.630
Ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht	(3.383)	(2.238)
Overgebracht van Activa aangehouden voor verkoop	13	-
Overgebracht naar Activa aangehouden voor verkoop	-	(13)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>5.597</b>	<b>4.721</b>

Het vastgoed dient niet tot zekerheid van verkregen geldleningen.

Voor een nadere specificatie van het vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar 3 *Gesegmenteerde informatie* en het in het jaarverslag opgenomen overzicht *Vastgoedportefeuille*.

## 14. Activa aangehouden voor verkoop

	2020	2019
Stand per 1 januari	1.575	3.500
Overgebracht van Vastgoed in exploitatie	7.410	5.192
Overgebracht naar Vastgoed in exploitatie	(1.575)	-
Overgebracht van Overlopende activa in verband met huurincentives	-	13
Desinvesteringen	-	(7.130)
	<b>7.410</b>	<b>1.575</b>
Waardemutaties	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>7.410</b>	<b>1.575</b>

In 2020 zijn geen objecten geclassificeerd als activa aangehouden voor verkoop verkocht (2019: zes in Nederland, één in België). Op deze desinvesteringen in 2019 werd een positief verkoopresultaat behaald van € 0,9 miljoen. Per 31 december 2020 is er sprake van één object dat wordt aangehouden als activa aangehouden voor verkoop (31 december 2019: twee objecten).

## 15. Debiteuren en overige vorderingen

	31 december 2020	31 december 2019
Debiteuren en vooruitgefactureerde bedragen	12.403	4.699
Voorziening voor verwachte kredietverliezen	(2.530)	(1.062)
	<b>9.873</b>	<b>3.637</b>
Indirecte belastingen	642	583
Vooruitbetaalde kosten	641	372
Overige vorderingen	6.146	4.612
	<b>17.302</b>	<b>9.204</b>

Het totaalbedrag aan debiteuren, na aftrek van de voorziening voor verwachte kredietverliezen, is als volgt onder te verdelen naar aard van de vordering:

	31 december 2020		
	Brutobedragen	Voorziening voor verwachte kredietverliezen	Nettobedragen
Vervallen vorderingen niet-COVID-19 gerelateerd	1.612	(1.164)	448
Vervallen vorderingen COVID-19 gerelateerd	2.639	(1.270)	1.369
Vorderingen waarvoor in verband met COVID-19 uitstel van betaling aan de debiteur is verleend	872	(96)	776
Vorderingen vooruitgefactureerde huur	6.745	-	6.745
Overige vorderingen	534	-	534
	<b>12.403</b>	<b>(2.530)</b>	<b>9.873</b>

De verschuldigde huren dienen door de huurders contractueel voor of op de eerste dag van de huurperiode te zijn voldaan. In verband met de COVID-19-pandemie is in een aantal gevallen met huurders overgekomen dat zij vanwege de bijzondere omstandigheden de verschuldigde huur meer gespreid (maandelijks in plaats van per kwartaal) mogen betalen, of dat betaling op een later tijdstip mag plaatsvinden, danwel een combinatie hiervan. Over openstaande huurvorderingen wordt geen rente in rekening gebracht. De Groep bepaalt de voorziening voor verwachte kredietverliezen middels toepassing van de vereenvoudigde benadering conform IFRS 9. Verwachte kredietverliezen op huurvorderingen worden geschat met behulp van een voorzieningenmatrix op basis van het betalingsgedrag in het verleden van debiteuren, op basis van een analyse per land, in combinatie met een analyse van de huidige financiële positie van de debiteuren, gecorrigeerd voor factoren die specifiek zijn voor de debiteuren, de status van de onderhandelingen ten aanzien van vervallen huren, de economische omstandigheden van de bedrijfstak waarin de debiteuren actief zijn en een beoordeling van zowel de huidige als de verwachte omstandigheden op de rapportagedatum. De dotatie aan de voorziening voor verwachte kredietverliezen gedurende 2020 bedroeg € 1,5 miljoen.

Voor verdere toelichting op de debiteuren en vooruitgefactureerde bedragen en de voorziening voor verwachte kredietverliezen wordt verwezen naar *22 Financiële instrumenten*.

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen met een looptijd langer dan één jaar met een totaalbedrag van € 0,1 miljoen (2019: € 0,1 miljoen).

## 16. Liquide middelen

De liquide middelen betreffen banktegoeden met een looptijd korter dan drie maanden. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Vennootschap.

## 17. Eigen vermogen

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 375,0 miljoen en is verdeeld in 75.000.000 aandelen à € 5,00.

Het eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail bedraagt per 31 december 2020 € 42,98 per aandeel (31 december 2019: € 46,28 per aandeel).

De aandeelhouders zijn gerechtigd tot het ontvangen van het door de Vennootschap gedeclareerde dividend en zijn gerechtigd tot het uitbrengen van één stem per aandeel op de vergaderingen van aandeelhouders. In het geval van inkoop van eigen aandelen door Vastned, zonder dat deze ingetrokken worden, worden de rechten opgeschort tot het moment dat deze weer worden uitgegeven.

Aantal geplaatste aandelen	Uitstaande aandelen	Ingekochte eigen aandelen	Totaal
Stand per 1 januari 2019	17.894.592	1.142.054	19.036.646
inkoop eigen aandelen	(742.616)	742.616	-
<b>Stand per 31 december 2019</b>	<b>17.151.976</b>	<b>1.884.670</b>	<b>19.036.646</b>
inkoop eigen aandelen	-	-	-
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>17.151.976</b>	<b>1.884.670</b>	<b>19.036.646</b>

### Inkoop eigen aandelen

Op 19 oktober 2018 heeft de Vennootschap aangekondigd voor maximaal € 40,0 miljoen eigen aandelen in te kopen. Het inkoopprogramma werd uitgevoerd in de periode van 19 oktober 2018 tot en met 17 april 2019. In deze periode zijn in totaal 1.034.824 aandelen ingekocht, waarvan 292.208 stuks in 2018 en 742.616 stuks in 2019. Met de inkoop was een bedrag van in totaal € 34,7 miljoen inclusief kosten gemoeid, waarvan € 9,8 miljoen in 2018 en € 24,9 miljoen in 2019. De ingekochte aandelen worden niet ingetrokken, maar aangehouden als tijdelijke belegging.

### Eigenvermogencomponent converteerbare obligatielening

Vanwege het feit dat er door de houders van de converteerbare obligatielening geen gebruik is gemaakt van hun conversierecht en de lening is afgelost, is in 2019 de eigenvermogencomponent ad € 4,1 miljoen overgeboekt van de agioreserve naar de overige reserves.



## 18. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

	1 januari 2020		31 december 2020		
	Verplichtingen	Mutatie in winst- en-verliesrekening	Overgebracht naar kortlopende verplichtingen	Herrubricering	Verplichtingen
Waarderingsverschillen vastgoed	15.412	(4.707)	-	-	10.705
Compensabele verliezen	(713)	(61)	-	-	(774)
Overige tijdelijke verschillen	851	(94)	-	-	757
	<b>15.550</b>	<b>(4.862)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.688</b>

	1 januari 2019		31 december 2019		
	Verplichtingen	Mutatie in winst- en-verliesrekening	Overgebracht naar kortlopende verplichtingen	Herrubricering	Verplichtingen
Waarderingsverschillen vastgoed	14.899	513	-	-	15.412
Compensabele verliezen	(296)	(337)	-	(80)	(713)
Overige tijdelijke verschillen	1.025	(254)	-	80	851
	<b>15.628</b>	<b>(78)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.550</b>

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen per 31 december 2020 hebben betrekking op Nederland, Spanje en België.

De compensabele verliezen hebben betrekking op Nederland en Spanje. De compensabele verliezen in Spanje zijn onbeperkt voorwaarts in de tijd verrekenbaar. De compensabele verliezen in Nederland kunnen worden verrekend met belastbare winsten tot en met 2024 voor een bedrag van € 70 duizend, het restant is onbeperkt verrekenbaar.

De latente belastingverplichtingen houden voor het overgrote deel verband met het verschil tussen de balanswaarde van het vastgoed en de fiscale boekwaarde ervan.

Per balansdatum zijn er additioneel € 8,3 miljoen (2019: € 8,6 miljoen) aan ongebruikte fiscale verliezen in Frankrijk (€ 6,9 miljoen, 2019: € 7,4 miljoen) en België (€ 1,4 miljoen, 2019: € 1,2 miljoen). Hiervoor is, vanwege de verwachting dat op grond van de huidige structuur in de nabije toekomst deze ongebruikte fiscale verliezen niet gecompenseerd kunnen worden met fiscale winsten, geen latente belastingvordering opgenomen.

De fiscale verliezen zijn onbeperkt voorwaarts in de tijd verrekenbaar.

## 19. Voorzieningen uit hoofde van personeelsbeloningen

Vastned had tot en met 31 december 2019 voor haar werknemers in Nederland een pensioenregeling die kwalificeerde als een toegezegd-pensioenregeling. Deze pensioenregeling was volledig herverzekerd bij Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V. en betrof een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Voor een beperkte groep werknemers gold, en geldt, een onvoorwaardelijke indexatie van maximaal 2% per jaar. De voorziening voor toegezegd-pensioenverplichtingen heeft betrekking op de tot en met 31 december 2019 toegezegde onvoorwaardelijke indexatie. Per 1 januari 2020 heeft Vastned voor haar werknemers een pensioenregeling die kwalificeert als toegezegde bijdrageregeling. De onvoorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling blijft in stand, maar de toegang daartoe is gesloten. De pensioenregelingen voor de werknemers in de overige landen waar Vastned vestigingen heeft, zijn eveneens te kwalificeren als toegezegde-bijdrageregelingen.

Door Mercer (Nederland) B.V. zijn ten aanzien van de toegezegde-pensioenregelingen de volgende aannames voor de actuariële berekeningen gebruikt:

	31-12-2020	31-12-2019
Disconteringsvoet	1,10%	1,50%
Toekomstige salarisverhogingen (afhankelijk van leeftijd)	2,00%	2,00%
Toekomstige pensioenstijgingen	0,00% - 1,80%	0,00% - 1,80%
Inflatie (per jaar)	1,80%	1,80%

Het verloop van de contante waarde van de toegezegd-pensioenverplichting was als volgt:

	Contante waarde toegezegd-pensioenverplichting		Reële waarde van de fondsbeleggingen		Nettoverplichting uit hoofde van personeelsbeloningen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Stand per 1 januari	28.911	24.120	22.902	18.833	6.009	5.287
<b>Verantwoord in de winst-en-verliesrekening</b>						
Pensioenkosten	-	382	-	-	-	382
Pensioenkosten van verstreken diensttijd	-	(288)	-	-	-	(288)
Interest	430	550	341	434	89	116
Administratiekosten	-	-	(25)	(40)	25	40
<b>Totaal verantwoord in winst-en-verliesrekening</b>	<b>430</b>	<b>644</b>	<b>316</b>	<b>394</b>	<b>114</b>	<b>250</b>
<b>Verantwoord in het overig totaalresultaat</b>						
Effect van aanpassing demografische aannames	(615)	(69)	-	-	(615)	(69)
Effect van aanpassing disconteringsvoet	2.460	4.490	-	-	2.460	4.490
Effect van ervaringsaanpassingen	-	99	-	-	-	99
Effect van wijzigingen in financiële aannames	-	-	1.225	3.546	(1.225)	(3.546)
<b>Totaal verantwoord in het overig totaalresultaat</b>	<b>1.845</b>	<b>4.520</b>	<b>1.225</b>	<b>3.546</b>	<b>620</b>	<b>974</b>
<b>Bijdragen en uitkeringen</b>						
Bijdragen betaald door de werkgever	-	-	391	502	(391)	(502)
Bijdragen betaald door de werknemers	-	40	-	40	-	-
Pensioenuitkeringen	(487)	(413)	(487)	(413)	-	-
<b>Totaal bijdragen en uitkeringen</b>	<b>(487)</b>	<b>(373)</b>	<b>(96)</b>	<b>129</b>	<b>(391)</b>	<b>(502)</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>30.699</b>	<b>28.911</b>	<b>24.347</b>	<b>22.902</b>	<b>6.352</b>	<b>6.009</b>
Langetermijnpersoneelsbeloningen					55	83
<b>Totaal</b>					<b>6.407</b>	<b>6.092</b>

De toegezegd-pensioenregeling was, zoals eerder aangegeven, herverzekerd bij Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V. De fondsbeleggingen bestaan om die reden volledig uit verzekeringscontracten.

De bedragen voor de toegezegd-pensioenregelingen en toegezegde bijdrageregelingen die zijn opgenomen in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt:

	2020	2019
Pensioenkosten	-	382
Pensioenkosten van verstreken diensttijd	-	(288)
Netto-interest	89	116
Administratiekosten	25	40
	<b>114</b>	<b>250</b>
Toegezegde bijdrageregelingen	583	123
	<b>697</b>	<b>373</b>

Vastned verwacht aan haar toegezegd-pensioenregelingen in 2021 een bedrag van € 0,3 miljoen te zullen bijdragen. Aan de toegezegde bijdrageregelingen verwacht Vastned in 2021 een bedrag van € 0,4 miljoen te zullen bijdragen.

### Gevoeligheidsanalyse

In de onderstaande tabel is de gevoeligheidsanalyse opgenomen voor het effect van een wijziging in de disconteringsvoet met 25 basispunten:

	Min 25 basispunten	Gehanteerde disconteringsvoet	Plus 25 basispunten
	0,85%	1,10%	1,35%
Contante waarde van de toegezegd-pensioenverplichting	32.389	30.699	29.128

## 20. Rentedragende schulden

De rentedragende schulden o/g bestaan per 31 december uit:

	2020				2019			
	Resterende looptijd			Gemiddeld rentepercentage ultimo	Resterende looptijd			Gemiddeld rentepercentage ultimo
	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal		1-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	
<b>Langlopende rentedragende schulden</b>								
Leningen zonder zekerheidsstelling:								
• vaste rente <sup>1)</sup>	394.754	49.923	444.677	2,02	344.826	99.790	444.616	1,99
• variabele rente	180.116	-	180.116	1,36	135.811	-	135.811	1,42
	<b>574.870</b>	<b>49.923</b>	<b>624.793</b>	<b>1,83</b>	<b>480.637</b>	<b>99.790</b>	<b>580.427</b>	<b>1,86</b>
Leaseverplichtingen	623	2.761	3.384	2,43	849	2.849	3.698	2,34
<b>Totaal langlopende rentedragende schulden</b>	<b>575.493</b>	<b>52.684</b>	<b>628.177</b>		<b>481.486</b>	<b>102.639</b>	<b>584.125</b>	
<b>Kortlopende rentedragende schulden</b>								
Schulden aan kredietinstellingen			8.547	1,25			8.283	1,25
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g			-	-			62.470	5,38
Kortlopende leaseverplichtingen			272	1,40			320	1,37
<b>Totaal kortlopende rentedragende schulden</b>			<b>8.819</b>				<b>71.073</b>	
<b>Totaal rentedragende schulden</b>			<b>636.996</b>				<b>655.198</b>	

1) Inclusief het deel dat door middel van rentederivaten is gefixeerd.

In 2020 heeft Vastned een additioneel bedrag van € 44,1 miljoen getrokken op haar bestaande kredietfaciliteiten. Dit bedrag is met name gebruikt voor het herfinancieren van vervallen leningen. In 2020 zijn een in januari 2020 vervallen private placement ten bedrage van € 25,0 miljoen en een in oktober 2020 vervallen private placement ten bedrage van € 37,5 miljoen terugbetaald aan Pricoa Capital Group.

In december 2020 heeft Vastned een driejarige zogenaamde 'Green Revolving Credit Facility' van € 40,0 miljoen afgesloten met ABN AMRO Bank en Rabobank. Deze nieuwe kredietfaciliteit kent een variabele rente met een marktconforme marge.

Voor de leningen met een variabele rente betaalt Vastned een rente die bestaat uit de marktrente op basis van Euribor plus een overeengekomen marge waarbij is afgesproken dat de Euribor-marktrente niet negatief mag zijn.

Voor de leningen zonder zekerheidsstelling is een positieve/negatieve hypotheekverklaring afgegeven. Tevens zijn door verstrekkers van deze leningen voorwaarden gesteld betreffende de solvabiliteit en de rentedekking, alsmede wijzigingen in de zeggenschap van de Vennootschap en/of haar dochtermaatschappijen. Per 31 december 2020 voldeed Vastned aan deze voorwaarden. Voor een nadere toelichting op de door de verstrekkers van de leningen gestelde voorwaarden wordt verwezen naar <sup>22</sup> *Financiële instrumenten*.

De totale kredietfaciliteit van de langlopende rentedragende leningen o/g, inclusief het binnen een jaar verschuldigde deel, bedraagt per 31 december 2020 € 693,2 miljoen (31 december 2019: € 715,4 miljoen). De niet gebruikte kredietfaciliteit van de langlopende rentedragende leningen o/g bedroeg per 31 december 2020 € 68,4 miljoen (31 december 2019: € 72,6 miljoen).

De gemiddelde looptijd (in jaren) van de langlopende rentedragende leningen o/g kwam uit op 3,9 (31 december 2019: 4,9).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende rentedragende leningen o/g bedroeg in 2020 2,01% (2019: 2,24%).

Voor een nadere toelichting op de leaseverplichtingen wordt verwezen naar <sup>24</sup> *Leaseovereenkomsten*.

De schulden aan kredietinstellingen betreffen kortlopende kredieten en kasgeldleningen.

Als zekerheid voor de faciliteiten is overeengekomen dat, behoudens een overeengekomen threshold, vastgoed niet met hypotheek ten behoeve van derden wordt bezwaard, tenzij goedkeuring door de kredietgevers is verstrekt. De schulden aan kredietinstellingen zijn op verzoek van de kredietgevers binnen een jaar opeisbaar.

Vastned betaalt de kredietverstrekkers een rente die bestaat uit de marktrente op basis van Euribor plus een overeengekomen marge waarbij is afgesproken dat de Euribor-marktrente niet negatief mag zijn.

De gemiddelde interestvoet bedroeg in 2020 1,08% (2019: 1,18%).

Waar de Vennootschap gebruik maakt van een cashpool-arrangement, worden de liquide middelen en schulden aan kredietinstellingen met elkaar verrekend.

De totale kredietfaciliteit van de schulden aan kredietinstellingen bedraagt per 31 december 2020 € 44,6 miljoen (31 december 2019: € 54,6 miljoen).

De niet gebruikte kredietfaciliteit van de schulden aan kredietinstellingen bedroeg per 31 december 2020 € 36,1 miljoen (31 december 2019: € 46,3 miljoen).

Het verloop van de rentedragende schulden was als volgt:

	1 januari 2020	Cashmutaties		Non-cash- mutaties	Overige mutaties <sup>1)</sup>	31 december 2020
		opgenomen rentedragende schulden	aflossing rentedragende schulden	Toepassing effectieve- rentemethode		
Langlopende rentedragende leningen o/g	580.427	43.939	-	427	-	624.793
Langlopende leaseverplichtingen	3.698	-	(81)	-	(233)	3.384
Schulden aan kredietinstellingen	8.283	264	-	-	-	8.547
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	62.470	-	(62.470)	-	-	-
Aflossing converteerbare obligatielening	-	-	-	-	-	-
Kortlopende leaseverplichtingen	320	-	(320)	-	272	272
	<b>655.198</b>	<b>44.202</b>	<b>(62.871)</b>	<b>427</b>	<b>39</b>	<b>636.996</b>

1) De overige mutaties betreffen voornamelijk de reclassificatie van het binnen een jaar verschuldigde deel van de langlopende rentedragende schulden.

	1 januari 2019	Cashmutaties		Non-cash- mutaties	Overige mutaties <sup>1)</sup>	31 december 2019
		opgenomen rentedragende schulden	aflossing rentedragende schulden	Toepassing effectieve- rentemethode		
Langlopende rentedragende leningen o/g	475.638	166.775	-	484	(62.470)	580.427
Langlopende leaseverplichtingen	4.053	-	(78)	-	(277)	3.698
Schulden aan kredietinstellingen	6.020	2.263	-	-	-	8.283
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g	25.000	-	(25.000)	-	62.470	62.470
Aflossing converteerbare obligatielening	109.661	-	(110.000)	339	-	-
Kortlopende leaseverplichtingen	360	-	(360)	-	320	320
	<b>620.732</b>	<b>169.038</b>	<b>(135.438)</b>	<b>823</b>	<b>43</b>	<b>655.198</b>

1) De overige mutaties betreffen voornamelijk de reclassificatie van het binnen een jaar verschuldigde deel van de langlopende rentedragende schulden.

## 21. Overige schulden en overlopende passiva

	2020	2019
Crediteuren	938	379
Investeringscrediteuren	281	294
Dividend	25	24
Indirecte belastingen	3.368	2.339
Vooruitontvangen en vooruitgefactureerde huren	8.829	6.153
Servicekosten	306	121
Interest	2.297	2.942
Exploitatiekosten	720	877
Overige schulden en overlopende passiva	4.247	7.427
	<b>21.011</b>	<b>20.556</b>



## 22. Financiële instrumenten

### A Management van financiële risico's

Vastned heeft voor het realiseren van haar doelstellingen en voor de uitvoering van haar dagelijkse activiteiten een aantal financiële randvoorwaarden geformuleerd ter beperking van het krediet-, (her)financierings-, liquiditeits-, rente- en valutarisico. Deze randvoorwaarden zijn onder andere vastgelegd in de jaarlijks geactualiseerde financierings- en rentebeleidsnotitie en in het treasury-statuuut. Elk kwartaal wordt aan de audit- en compliance-commissie en de Raad van Commissarissen over deze risico's gerapporteerd.

Hieronder wordt een beknopt overzicht gegeven van de voornaamste randvoorwaarden gericht op het beperken van deze risico's.

#### Kredietrisico

Vastned's belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen en vorderingen die samenhangen met afgesloten financiële derivaten.

Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij gerenommeerde banken met ten minste een investment grade rating.

Het kredietrisico dat samenhangt met afgesloten financiële derivaten wordt beperkt door alleen transacties af te sluiten met gerenommeerde financiële instellingen met ten minste een investment grade rating.

Het kredietrisico dat toe te rekenen is aan de debiteuren wordt beperkt door het vooraf zorgvuldig screenen van potentiële huurkandidaten. Verder worden van huurders zekerheden verlangd in de vorm van waarborgsommen of bankgaranties en worden de huren vooruitbetaald.

Elke rapportagedatum wordt de voorziening voor verwachte kredietverliezen bepaald aan de hand van een voorzieningenmatrix. De voorzieningenpercentages worden per land per ouderdomscategorie toegepast en zijn gebaseerd op de historische kredietverliezenervaring van de Groep, gecorrigeerd voor toekomstgerichte factoren die specifiek zijn voor de debiteuren en de economische omgeving. Tevens wordt rekening gehouden met door de huurders gestelde bankgaranties en door huurders gestorte waarborgsommen. Vorderingen worden over het algemeen afgeschreven indien een curator of een met de incasso van de vordering belaste advocaat schriftelijk heeft bevestigd dat de vordering oninbaar is.

In onderstaande tabel zijn de bedragen waarover de Groep kredietrisico betreffende debiteuren loopt, alsmede de voorziening voor verwachte kredietverliezen per 31 december weergegeven:

	2020			2019		
	Brutobedragen	Voorziening voor verwachte kredietverliezen	Nettobedragen	Brutobedragen	Voorziening voor verwachte kredietverliezen	Nettobedragen
Nog niet vervallen	7.727	79	7.648	2.608	-	2.608
Minder dan 30 dagen achterstallig	856	257	599	392	1	391
Tussen 31 en 90 dagen achterstallig	721	258	463	93	-	93
Tussen 91 dagen en een jaar achterstallig	1.816	848	968	468	102	366
Meer dan een jaar achterstallig	1.283	1.088	195	1.138	959	179
	<b>12.403</b>	<b>2.530</b>	<b>9.873</b>	<b>4.699</b>	<b>1.062</b>	<b>3.637</b>

Het verloop van de voorziening voor verwachte kredietverliezen was als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	1.062	1.284
Toevoeging aan de voorziening	1.489	45
Afschrijving dubieuze debiteuren	(21)	(267)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.530</b>	<b>1.062</b>

De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor verwachte kredietverliezen.

Doordat het huurdersbestand uit een groot aantal verschillende partijen bestaat, is er geen sprake van een concentratie van kredietrisico.

### (Her)financieringsrisico

Investeren in vastgoed is een kapitaalintensieve activiteit. De financiering van de vastgoedportefeuille vindt plaats deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen. Bij een hoge mate van financiering met vreemd vermogen kan bij tegenvallende rendementen of waardedalingen van het vastgoed eerder het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en/of aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en/of overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. In dat geval kan vreemd vermogen moeilijker worden aangetrokken of kunnen herfinancieringen moeilijker worden gerealiseerd of mogelijk tegen ongunstigere condities. Om dit risico te beperken, was het uitgangspunt van Vastned gedurende de afgelopen jaren dat financiering met vreemd vermogen van de vastgoedportefeuille beperkt bleef tot circa 35 à 45% van de marktwaarde van het vastgoed. Eind 2020 bedroeg deze ratio 43,0% (eind 2019: 41,6%). Als onderdeel van de strategie update is dit uitgangspunt aangepast, zie daartoe de passage onder de kop 'Geoptimaliseerde en geconcentreerde portefeuille' in het bestuursverslag. In vrijwel alle kredietovereenkomsten met kredietverstrekkers zijn, in lijn met deze doelstellingen, solvabiliteitsratio's en rentedekkingsgraden overeengekomen. In geval dat de met de kredietverstrekkers overeengekomen grenzen voor de solvabiliteitsratio's en rentedekkingsgraden niet worden gehaald is er sprake van een zogenaamd 'event of default'; in dat geval hebben de kredietverstrekkers de mogelijkheid om de kredietovereenkomsten op te zeggen.

Daarnaast streeft Vastned ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel Vastned de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Ten slotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd van ten minste 3,0 jaar.

Ultimo 2020 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de langlopende rentedragende leningen o/g 4,3 jaar (31 december 2019: 4,9 jaar).

Ultimo 2020 bedroeg de solvabiliteitsratio, berekend op basis van de formule: eigen vermogen vermeerderd met de voorziening voor latente belastingverplichtingen gedeeld door het balanstotaal, 55,2% (31 december 2019: 56,6%), hetgeen voldoet aan de met kredietverstrekkers overeengekomen solvabiliteitsratio's van ten minste 45%.

Over 2020 bedroeg de rentedekkingsgraad 4,3 (2019: 4,2) (berekend op basis van de formule: nettohuuropbrengsten gedeeld door de nettofinancieringskosten (exclusief waardemutaties financiële derivaten)), wat ruim boven de met de kredietverstrekkers overeengekomen rentedekkingsgraad van 2,0 lag. De met kredietverstrekkers overeengekomen minimale rentedekkingsgraad van 2,0 wordt bereikt bij een daling van de nettohuuropbrengsten met 55%.

### Liquiditeitsrisico

Vastned dient voldoende kasstromen te genereren om aan haar dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Enerzijds wordt dit bereikt door maatregelen gericht op het streven naar een hoge bezettingsgraad en het voorkomen van financiële schade als gevolg van faillissementen van huurders. Anderzijds wordt gestreefd naar voldoende kredietruimte om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Het liquiditeitsbeheer is gecentraliseerd in Nederland, waar het merendeel van de bankrekeningen van de buitenlandse dochtermaatschappijen is ondergebracht in cashpool-arrangementen.

Ultimo 2020 had Vastned € 44,6 miljoen (31 december 2019: € 54,6 miljoen) aan kortlopende kredietfaciliteiten tot haar beschikking, waarvan zij € 8,5 miljoen (31 december 2019: € 8,3 miljoen) had opgenomen. De niet gebruikte kredietfaciliteit van de langlopende rentedragende leningen o/g bedroeg per 31 december 2020 € 68,4 miljoen (31 december 2019: € 72,6 miljoen). De totaal per 31 december 2020 niet gebruikte kredietfaciliteit bedroeg derhalve € 104,5 miljoen (31 december 2019: € 118,9 miljoen).

Vastned maakt periodiek liquiditeitsprognoses voor de komende perioden. Ingegeven door de effecten van de pandemie heeft Vastned de afgelopen periode diverse scenario's uitgewerkt alsmede stresstests uitgevoerd voor de geldende convenanten waarin de potentiële directe én indirecte impact van de crisis gedurende 2021 en verder is meegenomen. De uitkomsten van deze exercities laten zien dat geen aanvullende financiering is vereist in 2021 en 2022 en dat, naar verwachting, kan worden blijven voldaan aan de geldende convenanten inzake solvabiliteit en rentedekkingsgraad. Nadere informatie over de uitkomst van de stresstesten is tevens te vinden in noot 13.

De navolgende tabel laat de financiële verplichtingen zien, inclusief de geschatte rentebetalingen<sup>1)</sup>:

	31 december 2020				
	Balans-waarde	Contractuele kasstromen	Minder dan 1 jaar	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar
Langlopende rentedragende leningen o/g	624.793	665.433	9.732	605.637	50.064
Langlopende leaseverplichtingen	3.384	7.557	-	644	6.913
Financiële derivaten (langlopende verplichtingen)	4.769	5.109	1.265	3.844	-
Schulden aan kredietinstellingen <sup>2)</sup>	8.547	8.556	8.556	-	-
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-
Kortlopende leaseverplichtingen	272	292	292	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	21.011	20.556	-	-	-
	<b>662.776</b>	<b>707.503</b>	<b>19.845</b>	<b>610.125</b>	<b>56.977</b>

1) De rente van de langlopende rentedragende leningen o/g met een variabel rentepercentage is gebaseerd op de marktrenten van Euribor per 1 januari 2021 resp. 1 januari 2020.

2) Inclusief rente tot eerste verval- respectievelijk renteherzieningsdatum.

	31 december 2019				
	Balans-waarde	Contractuele kasstromen	Minder dan 1 jaar	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar
Langlopende rentedragende leningen o/g	580.427	629.038	9.331	517.480	102.227
Langlopende leaseverplichtingen	3.698	7.805	-	884	6.921
Financiële derivaten (langlopende verplichtingen)	2.678	5.094	1.043	3.759	292
Schulden aan kredietinstellingen <sup>2)</sup>	8.283	8.291	8.291	-	-
Aflossing langlopende rentedragende leningen o/g <sup>2)</sup>	62.470	65.151	65.151	-	-
Kortlopende leaseverplichtingen	320	345	345	-	-
Overige schulden en overlopende passiva	20.556	20.556	20.556	-	-
	<b>678.432</b>	<b>736.280</b>	<b>104.717</b>	<b>522.123</b>	<b>109.440</b>

2) Inclusief rente tot eerste verval- respectievelijk renteherzieningsdatum.

### Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van de vastgoedportefeuille te beperken en daarmee tevens de nettorente-lasten te optimaliseren. Dit beleid vertaalt zich in een samenstelling van de leningenportefeuille waarbij in beginsel ten minste twee derde deel van de leningen een vaste rente kent. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt er binnen het lang vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en naar een rentetypische looptijd van minimaal drie jaar. Over de rente- en (her)financieringsrisico's wordt ten minste eenmaal per kwartaal aan de audit- en compliancecommissie en de Raad van Commissarissen gerapporteerd.

Vastned beperkt enerzijds haar renterisico door het aantrekken van vastrentende langlopende leningen o/g en anderzijds door het gebruik van financiële rentederivaten (interest rate swaps), waarbij de variabele rente die zij betaalt op een deel van haar leningen wordt omgeruild tegen een vaste rente.

De Groep past geen hedge accounting toe en verantwoordt de waardemutaties van alle door de Groep afgesloten rentederivaten in de winst-en-verliesrekening.

Ultimo 2020 is het renterisico op leningen met een nominale waarde van € 220,0 miljoen (31 december 2019: € 220,0 miljoen) afgedekt door middel van interest rate swaps. Hiertoe zijn contracten afgesloten met een vaste rente variërend van 0,1235% negatief tot 1,094% positief (31 december 2019: 0,1235% negatief tot 1,094% positief) (exclusief marges) en afloopdata variërend van 31 juli 2023 tot 12 september 2025 (31 december 2019: 31 juli 2023 tot 12 september 2025).

In 2020 zijn geen nieuwe derivaten afgesloten. De marktwaarde van de interest rate swaps bedraagt ultimo 2020 € 4,8 miljoen negatief (31 december 2019: € 2,7 miljoen negatief). Deze negatieve marktwaarde, die op de afloopdata nihil zal bedragen, zal over de resterende looptijd van deze interest rate swaps ten gunste van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening worden gebracht, tenzij wordt besloten deze interest rate swaps voor de afloopdata af te wikkelen.

Rekening houdend met bovengenoemde interest rate swaps had ultimo 2020 van het totaal van de langlopende rentedragende leningen o/g ad € 624,8 miljoen (31 december 2019: € 580,4 miljoen), € 444,9 miljoen (31 december 2019: € 444,9 miljoen) een vast rentepercentage (zie 22 B Overzicht expiratedata en gefixeerde rentepercentages langlopende rentedragende leningen o/g).

De interest rate swaps worden afgerekend op kwartaal-basis. Het variabele rentepercentage is gebaseerd op 3-maands Euribor. De verschillen tussen de variabele en overeengekomen vaste rente worden daarbij afgerekend.

De gemiddelde looptijd (in jaren) van de langlopende rentedragende leningen o/g gerekend in rentevaste perioden kwam uit op 4,3 (31 december 2019: 4,7).

### Rentegevoeligheid

Significante wijzigingen in rentetarieven resulteren in lagere dan wel hogere interestkosten. Hieronder volgt een aantal gevoeligheidsanalyses met de (netto) impact op de interestkosten aan de hand van significante wijzigingen in de rentetarieven. Deze stijging heeft gezien de door Vastned afgesloten derivaten slechts ten dele impact op Vastned waarbij in onderstaande berekeningen reeds rekening gehouden is met de afgesloten financiële derivaten.

Per 31 december 2020 bedraagt het effect op de interestkosten van een stijging van de rentetarieven met 100 basispunten (ceteris paribus) € 0,1 miljoen negatief (31 december 2019: € 0,3 miljoen negatief). Indien de rentetarieven per deze datum met 200 basispunten (ceteris paribus) zouden stijgen, bedraagt het effect op de interestkosten € 1,9 miljoen negatief (31 december 2019: € 1,6 miljoen negatief). Doordat een aantal lening-overeenkomsten een clause heeft waarin bepaald is dat de interestvoet niet negatief mag zijn, heeft een daling van de rentetarieven met 100 basispunten een negatief effect op de interestkosten.

### Valutarisico

Alle investeringen van Vastned zijn gelegen in landen in de eurozone. Dientengevolge is er geen sprake van valutarisico.

### COVID-19

Inspelend op de additionele risico's die de uitbraak van de pandemie gedurende 2020 met zich mee heeft gebracht en de effecten daarvan heeft het management van Vastned aanvullende maatregelen genomen gericht op het beperken van deze risico's. Zoals ook toegelicht bij de noten 11 Dividend en 26 Transacties met verbonden partijen is er gedurende 2020 geen interim-dividend uitgekeerd, is het uitgekeerde dividend over 2019 lager geweest dan eerder voorgenomen, heeft zowel de directie als de Raad van Commissarissen afgezien van 15% van haar remuneratie gedurende de periode mei-december en heeft de Directie vrijwillig afgezien van aanspraken op basis van de korte termijn variabele beloning over 2020. Voorts is de frequentie van debiteurenanalyses opgevoerd van maandelijks naar wekelijks.

## B Overzicht expiratedata en gefixeerde rentepercentages langlopende rentedragende leningen o/g

	2020			2019		
	Contract-herziening	Rente-herziening	Gemiddeld rente-percentage <sup>1)</sup>	Contract-herziening	Rente-herziening	Gemiddeld rente-percentage <sup>1)</sup>
2021	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
2023	14.808	15.000	1,85	15.000	15.000	1,85
2024	510.235	180.131	1,95	465.724	180.176	1,95
2025	49.827	199.827	1,90	49.791	199.791	1,84
2026	49.923	49.923	2,78	49.912	49.912	2,78
<b>Totaal langlopende rente-dragende leningen o/g met een vast rentepercentage</b>	<b>624.793</b>	<b>444.881</b>	<b>2,02</b>	<b>580.427</b>	<b>444.879</b>	<b>1,99</b>
Langlopende rentedragende leningen o/g met een variabel rentepercentage	-	179.912	1,36	-	135.548	1,42
<b>Totaal langlopende rente-dragende leningen o/g</b>	<b>624.793</b>	<b>624.793</b>	<b>1,83</b>	<b>580.427</b>	<b>580.427</b>	<b>1,86</b>

1) Inclusief interest rate swaps en ultimo 2020 en 2019 geldende credit spreads.

## C Overzicht reële waarde rentederivaten

31 december 2019

	2020		2019	
	Vordering	Verplichting	Vordering	Verplichting
<b>Interest rate swaps</b>	-	<b>4.769</b>	-	<b>2.678</b>

Reële waarde van de rentederivaten, afgezet tegen de nominale waarde van de leningen waarvan het renterisico is afgedekt:

	2020		2019	
	Reële waarde rentederivaten	Nominale waarde leningen	Reële waarde rentederivaten	Nominale waarde leningen
Interest rate swaps < 1 jaar	-	-	-	-
Interest rate swaps 1-2 jaar	-	-	-	-
Interest rate swaps 2-5 jaar	(4.769)	220.000	(2.379)	70.000
Interest rate swaps > 5 jaar	-	-	(299)	150.000
	<b>(4.769)</b>	<b>220.000</b>	<b>(2.678)</b>	<b>220.000</b>

De rentederivaten vallen qua waarderingmethode onder 'niveau 2'. De reële waarde van de derivaten wordt bepaald aan de hand van opgaven van gerenommeerde financiële instellingen, die mede gebaseerd zijn op direct en indirect waarneembare marktgegevens. Ter controle worden deze opgaven afgezet tegen interne berekeningen door

middel van het disconteren van kasstromen gebaseerd op de marktrente op balansdatum voor vergelijkbare financiële derivaten. In de bepaling van de reële waarde van de financiële derivaten is rekening gehouden met het kredietrisico van de Groep dan wel de tegenpartij.

## 23. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

In het verleden zijn vennootschappen verworven die vastgoed in eigendom hebben. Deze verwervingen zijn verantwoord als de overname van activa. De niet in de balans opgenomen voorzieningen voor latente belastingverplichtingen bedragen in totaal € 14,8 miljoen (2019: € 13,5 miljoen).

In 2017 heeft Vastned alle aandelen in de vennootschap Vastned Emlak Yatırım ve İnşaat Ticaret A.Ş., eigenaar van het in Istanbul, Turkije, gelegen vastgoed, geleverd

aan een groep plaatselijke private beleggers. Aan de koper zijn de bij dergelijke transacties gebruikelijke garanties verstrekt. De gebruikelijke garanties zijn in 2018 vervallen, zonder dat de koper hier een beroep op heeft gedaan. De fiscale garanties vervallen na het aflopen van de wettelijke termijnen tot navordering van het desbetreffende jaar. De nog langst lopende openstaande termijn betreft kalenderjaar 2017, deze laatste termijn vervalt op 31 december 2022. Vastned verwacht dat de eventuele impact niet significant zal zijn.

## 24. Leaseovereenkomsten

### De Groep als lessor

Vastned verhuurt haar vastgoed middels operationele leasecontracten.

Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet opzegbare operationele leasecontracten, op basis van de huidige contracthuur, is als volgt:

31 december 2020

	31 december 2020
Binnen 1 jaar	64.708
Tussen 1 en 2 jaar	50.931
Tussen 2 en 3 jaar	28.111
Tussen 3 en 4 jaar	12.471
Tussen 4 en 5 jaar	6.937
Na 5 jaar	9.978
<b>Totaal</b>	<b>173.136</b>

Binnen 1 jaar	65.362
Tussen 1 en 2 jaar	52.813
Tussen 2 en 3 jaar	37.448
Tussen 3 en 4 jaar	17.112
Tussen 4 en 5 jaar	7.962
Na 5 jaar	11.624
<b>Totaal</b>	<b>192.321</b>

Op bovenstaande niet-gedisconteerde, op jaarbasis te ontvangen leasebetalingen per 31 december 2020 zijn de kwijtscheldingen van (per balansdatum) toekomstige huren in mindering gebracht. Afhankelijk van de ontwikkeling van een aantal factoren samenhangend met de huidige pandemie en de hoge schattingsonzekerheid die daaruit voortvloeit wordt rekening gehouden met afwijkingen in de daadwerkelijk te ontvangen huren ten opzichte van bovenstaande bedragen.

In Nederland worden de huurcontracten veelal voor een periode van vijf jaar afgesloten, waarbij de huurder één of meer opties heeft om de huur met vijf jaar te verlengen. Jaarlijkse huuraanpassingen zijn gebaseerd op de index van de kosten voor levensonderhoud.

In Frankrijk worden huurcontracten gewoonlijk afgesloten voor een periode van ten minste negen jaar, waarbij de huurder elke drie jaar een optie heeft om de huur te verlengen of op te zeggen. Afhankelijk van het contract vinden de jaarlijkse huuraanpassingen plaats op basis van de bouwkostenindex (ICC) of op basis van een mix van de bouwkostenindex, de index van de kosten van levensonderhoud en detailhandelsprijzen (ILC).

In België worden huurcontracten normaliter afgesloten voor een periode van negen jaar met een tussentijdse opzegmogelijkheid na drie en zes jaar. Jaarlijkse huuraanpassingen vinden plaats op basis van de index van de kosten van levensonderhoud.

In Spanje worden de huurcontracten veelal afgesloten voor een periode van minimaal vijf jaar. Jaarlijkse huuraanpassingen vinden plaats op basis van de index van de kosten voor levensonderhoud.

### De Groep als lessee

In een beperkt aantal gevallen is de Groep lessee. Dit betreft een aantal erfpachtovereenkomsten, alsmede een aantal huurovereenkomsten voor kantoren die de Groep huurt voor haar organisatie.

De looptijden van de huurovereenkomsten voor kantoren die de Groep huurt voor haar organisatie variëren van vijf jaar tot negen jaar en hebben in het algemeen een optie tot verlenging voor een periode van vijf jaar. Jaarlijkse huuraanpassingen vinden plaats op basis van de index van de kosten voor levensonderhoud. Er is geen sprake van restwaardegaranties, noch van huurovereenkomsten die nog niet zijn aangevangen maar waartoe de Groep zich heeft verbonden.

De toevoegingen aan de gebruiksrechten bedroegen in 2020 € 6 duizend (2019: € 15 duizend).

De afschrijvingen van de gebruiksrechten bedroegen € 244 duizend (2019: € 239 duizend) en zijn begrepen in de algemene kosten.

De kosten met betrekking tot leaseovereenkomsten van activa met een geringe waarde bedroegen minder dan € 1 duizend.

Er zijn geen leaseovereenkomsten met een leaseperiode van 12 maanden of minder of met variabele leasebetalingen die niet afhankelijk zijn van een index of een koers.

Er zijn geen inkomsten uit subleaseovereenkomsten, noch was er sprake van winsten of verliezen uit sale-and-leasebacktransacties.

Het toekomstige minimumbedrag aan leasebetalingen betreffende niet opzegbare operationele leaseovereenkomsten, op basis van de huidige contracthuur, is als volgt:

	2020			2019		
	Erfpacht	Huur	Totaal	Erfpacht	Huur	Totaal
Minder dan één jaar	126	166	292	126	219	345
Tussen één en vijf jaar	450	194	644	498	386	884
Meer dan vijf jaar <sup>1)</sup>	6.913	-	6.913	6.887	34	6.921
	<b>7.489</b>	<b>360</b>	<b>7.849</b>	<b>7.511</b>	<b>639</b>	<b>8.150</b>

<sup>1)</sup> Onder de erfpachtovereenkomsten is een overeenkomst betreffende een perceel grond in Amsterdam begrepen waarvan de looptijd, rekening houdend met de contractuele verlengingsopties, oneindig is. De jaarlijkse canon bedraagt € 63 duizend en is afgekocht tot 16 augustus 2032. In de betalingsverplichtingen van meer dan vijf jaar is voor dit contract uitgegaan van een periode van 100 jaar.



## 25. Gebeurtenissen na balansdatum

### Verkoop

Op 19 januari 2021 is het pand aan de Calle Tetuán 19 / Calle Carmen 3 in Madrid verkocht. Het pand is tegen boekwaarde verkocht. Dit object is per 31 december 2020 geïncasseerd als activa aangehouden voor verkoop.

### Huurcollectie

In de periode 1 januari 2021 tot en met 31 januari 2021 heeft Vastned € 0,6 miljoen aan 2020-gerelateerde betalingen ontvangen en nog additioneel minder dan € 0,1 miljoen aan 2020-huren kwijtgescholden. Per 31 januari 2021 komt de huurcollectie 2020 daarmee uit op 90,4%. Voor de januari 2021 huur gold op deze datum een huurcollectie van 79,4%.

### Belastingplan 2021

De Eerste Kamer in Nederland heeft op 15 december 2020 ingestemd met het pakket Belastingplan 2021. Onderdeel van dit plan dat grotendeels op 1 januari 2021 van toepassing is geworden, vormt een nadere differentiatie in de tarieven overdrachtsbelasting met als doel de positie van starters op de woningmarkt ten opzichte van beleggers te verbeteren. Concreet betekent dit per 1 januari 2021 onder meer een verhoging van het algemene tarief van 6% naar 8%. Voor woningen waar een verlaagd tarief gold van 2% is het tarief verhoogd naar 8% indien deze woningen verkregen worden door niet-natuurlijke personen en indien woningen worden verkregen door natuurlijke personen die de woning niet (of slechts tijdelijk) als hoofdverblijf gaan gebruiken. Gezien de waardepeildatum van 31 december 2020 zijn de oude tarieven gebruikt om de getaxeerde vrij op naam waardes om te zetten naar kosten koper. De aangepaste tarieven zijn indirect meegenomen door de bepaling van de yield van de taxaties. Immers was de tariefswijziging al bekend per september 2020 en vormt de tariefswijziging al onderdeel van de prijsstelling (referenties na september 2020). Deze methodiek is in lijn met de waarderingsnormen van de IVSC (International Valuation Standards Council).

## 26. Transacties met verbonden partijen

Als verbonden partijen zijn aan te merken: grootaandeelhouders, dochtermaatschappijen, commissarissen en directieleden.

Er hebben, voor zover de Vennootschap bekend, in het verslagjaar geen vastgoedtransacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als verbonden partijen bij de Vennootschap zijn te beschouwen.

### Belangen van grote beleggers

De AFM had ultimo 2020 de volgende meldingen ontvangen van aandeelhouders met een belang van drie procent of meer in het aandelenkapitaal van de Vennootschap:

Van Herk Investments B.V.	24,98%
BlackRock, Inc.	3,99%
Tikehau Capital Advisors SAS	3,05%
Société Fédérale de Participations et d'Investissement (SFPI)	3,02%
Welgelegen Beheer B.V.	3,00%

### Dochtermaatschappijen

Voor een overzicht van de dochtermaatschappijen en deelnemingen wordt verwezen naar [27 Dochtermaatschappijen](#) en het hoofdstuk *Corporate Governance* in het Bestuursverslag.

Transacties, evenals onderlinge saldi en opbrengsten en lasten, tussen de Vennootschap en haar dochtermaatschappijen worden bij consolidatie geëlimineerd en worden niet toegelicht.

### Commissarissen en directieleden

Per 1 december 2020 is Taco de Groot teruggetreden als CEO bij Vastned. Per die datum fungeert Reinier Walta, op verzoek van de Raad van Commissarissen, als CEO ad interim totdat een opvolger is benoemd.

De leden van de Raad van Commissarissen en van de Directie van Vastned hadden gedurende het boekjaar 2020 geen persoonlijk belang bij investeringen van de Vennootschap.

De Directie heeft afgezien van aanspraken op basis van de variabele beloning op korte termijn ('Short Term Incentive' of 'STI') over 2020. Daarnaast is vanwege de maatschappelijke gevolgen van COVID-19 afgezien van uitkering uit hoofde van de Business Health test op basis van de variabele beloning op lange termijn ('Long Term Incentive' of 'LTI') die betrekking heeft op de periode 2018-2020. Voorts is besloten om het vaste salaris tijdelijk te verlagen met 15% over de maanden mei tot en met december 2020.

## Beloning en aandelenbezit van de Raad van Commissarissen

	Beloning 2020	Aandelenbezit ultimo 2020	Beloning 2019	Aandelenbezit ultimo 2019
M.C. van Gelder	48	7.100	53	7.100
M. Bax (t/m 24 juni 2020)	20	n.v.t.	43	-
C.M. Insinger	39	-	44	-
J.G. Blokhuis	38	1.000	29	1.000
J.B.J.M. Hunfeld (t/m 18 april 2019)	-	n.v.t.	12	n.v.t.
	<b>145</b>	<b>8.100</b>	<b>181</b>	<b>8.100</b>

## Beloning en aandelenbezit van de Directie

	2020					Aandelenbezit ultimo 2020
	Vaste beloning	LTI 2018-2020 uit te keren in 2021	Pensioenlasten	Sociale lasten	Totaal	
T.T.J. de Groot	1.027 <sup>1)</sup>	73	104	17	1.221	n.v.t. <sup>2)</sup>
R. Walta	294	56	61	13	424	2.000
	<b>1.321</b>	<b>129</b>	<b>165</b>	<b>30</b>	<b>1.645</b>	<b>2.000</b>

<sup>1)</sup> De aan Taco de Groot toegekende beloning omvat het vaste jaarsalaris over 2020 € 414 duizend (inclusief een COVID-19 korting ad € 46 duizend) en uitkering ten bedrage van een jaarsalaris ad € 460 duizend wegens beëindiging van diens arbeidsovereenkomst per 1 april 2021, een jubileumuitkering ad € 38 duizend en het nog te betalen vaste salaris over januari tot en met maart 2021 ad € 115 duizend.

<sup>2)</sup> Per 31 december 2020 is Taco de Groot geen directielid meer.

	2019					Aandelenbezit ultimo 2019
	Vaste beloning	STI/LTI over 2019 uit te keren in 2020	Pensioenlasten	Sociale lasten	Totaal	
T.T.J. de Groot	460	178	85	11	734	73.076
R. Walta	322	128	60	11	521	2.000
	<b>782</b>	<b>306</b>	<b>145</b>	<b>22</b>	<b>1.255</b>	<b>75.076</b>

Taco de Groot heeft in 2020 afgezien van zijn Short-Term-Incentives. In 2021 zal aan Taco de Groot in het kader van de voor 28,8% behaalde doelstellingen met betrekking tot de Long-Term-Incentives over de periode 2018-2020 een variabele beloning worden uitgekeerd van € 73 duizend.

Reinier Walta heeft in 2020 afgezien van zijn Short-Term-Incentives. In 2021 zal aan Reinier Walta in het kader van de voor 28,8% behaalde doelstellingen met betrekking tot de Long-Term-Incentives over de periode 2018-2020 een variabele beloning worden uitgekeerd van € 56 duizend.

Zowel Taco de Groot als Reinier Walta hebben hun aandelen Vastned voor eigen rekening verworven. Vastned heeft op generlei wijze enige garantie betreffende deze aandelen afgegeven.

Aan de leden van de statutaire Directie en de Raad van Commissarissen zijn geen optierechten toegekend.

Ook zijn aan hen geen leningen of voorschotten verstrekt noch werden garanties te hunnen behoeve afgegeven.

De leden van de Raad van Commissarissen en de statutaire Directie zijn aangemerkt als managers op sleutelposities.

Voor uitgebreidere informatie over de beloning wordt verwezen naar hoofdstuk 5 *Remuneratierapport 2020* elders in dit jaarverslag.



## 27. Dochtermaatschappijen

De dochtermaatschappijen zijn:

	Land van vestiging	Belang en stemrecht in %	
		2020	2019
Vastned Retail Nederland B.V.	Nederland	100	100
Vastned Retail Nederland Projecten Holding B.V.	Nederland	100	100
- Rocking Plaza B.V.	Nederland	100	100
- MH Real Estate B.V.	Nederland	100	100
- Vastned Retail Nederland Projectontwikkeling B.V.	Nederland	100	100
Vastned Retail Monumenten B.V.	Nederland	100	100
Vastned Management B.V.	Nederland	100	100
Vastned Projecten B.V. (in liquidatie)	Nederland	100	100
Vastned France Holding S.à r.L.	Frankrijk	100	100
- Jeancy S.à r.L.	Frankrijk	100	100
- Lenepveu S.à r.L.	Frankrijk	100	100
- S.C.I. 21 rue des Archives	Frankrijk	100	100
- Palocaux S.à r.L.	Frankrijk	100	100
- Parivolis S.à r.L.	Frankrijk	100	100
- Plaisimmo S.à r.L.	Frankrijk	100	100
Vastned Management France S.à r.L.	Frankrijk	100	100
Vastned Retail Belgium NV	België	65	65
- EuroInvest Retail Properties N.V.	België	65	65
Korte Gasthuisstraat 17 N.V.	België	100	100
Compagnie Financière du Benelux (Belgique) N.V.	België	100	100
Vastned Retail Spain S.L.	Spanje	100	100
- Vastned Retail Spain 2 S.L.	Spanje	100	100

### Consolidatiekring

Er waren in 2020 geen wijzigingen in de consolidatiekring.

Het in de balans per 31 december 2020 opgenomen minderheidsbelang betreft het aandeel van minderheidsaandeelhouders in de in België gevestigde dochtermaatschappij Vastned Retail Belgium NV en haar dochtermaatschappij EuroInvest Retail Properties NV.

De samengevatte financiële gegevens per 31 december 2020 van deze dochtermaatschappij zijn als volgt:

	2020		2019	
	100%	Minderheidsbelangen	100%	Minderheidsbelangen
<b>Balans</b>				
Vastgoed	330.427	114.028	360.752	124.493
Overige activa	3.661	1.264	2.300	794
	<b>334.088</b>	<b>115.292</b>	<b>363.052</b>	<b>125.287</b>
Eigen vermogen	235.005	81.099	258.285	89.132
Langlopende verplichtingen	94.607	32.648	96.099	33.163
Kortlopende verplichtingen	4.476	1.545	8.668	2.992
	<b>334.088</b>	<b>115.292</b>	<b>363.052</b>	<b>125.287</b>
<b>Winst-en-verliesrekening</b>				
Nettohuuropbrengsten	15.509	5.352	18.633	6.430
Waardemutaties vastgoed	(22.974)	(7.928)	(10.772)	(3.717)
Nettoverkoopresultaat vastgoed	1.508	520	858	296
Nettofinancieringskosten	(1.356)	(468)	(2.053)	(709)
Algemene kosten	(1.460)	(504)	(2.099)	(724)
Belastingen naar de winst	220	76	(250)	(86)
<b>Totaalresultaat</b>	<b>(8.553)</b>	<b>(2.952)</b>	<b>4.317</b>	<b>1.490</b>
<b>Kasstroomoverzicht</b>				
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.702	4.038	13.883	4.791
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	9.349	3.226	2.358	814
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(21.177)	(7.308)	(16.199)	(5.590)
<b>Totaal kasstroom</b>	<b>(126)</b>	<b>(44)</b>	<b>42</b>	<b>15</b>

In 2020 is aan minderheidsaandeelhouders van Vastned Retail Belgium NV een bedrag van € 5,1 miljoen (2019: € 5,0 miljoen) aan dividend betaalbaar gesteld.

## 28. Goedkeuring van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt door de Directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 10 februari 2021.

# Vennootschappelijke balans per 31 december (Vóór winstbestemming)

(€ duizend)

Activa	Toelichting	2020	2019
Vastgoed in exploitatie	3	5.080	5.170
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	4	1.144.437	1.211.099
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>1.149.517</b>	<b>1.216.269</b>
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5	175.507	156.666
Debiteuren en overige vorderingen		407	373
Liquide middelen		56	100
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>175.970</b>	<b>157.139</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>1.325.487</b>	<b>1.373.408</b>

Passiva	Toelichting	2020	2019
Gestort en opgevraagd kapitaal	6	95.183	95.183
Agioreserve	6	468.555	468.555
Herwaarderingsreserve	6	407.503	465.141
Wettelijke reserve immateriële vaste activa	6	435	401
Overige reserves	6	(193.141)	(257.981)
Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	6	(41.340)	22.435
<b>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail</b>		<b>737.195</b>	<b>793.734</b>
Langlopende rentedragende leningen o/g	7	533.395	488.235
Financiële derivaten	8	2.738	299
Waarborgsommen		58	58
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>536.191</b>	<b>488.592</b>
Schulden aan kredietinstellingen	7	8.471	2.946
Aflossing langlopende leningen o/g	7	-	62.470
Schulden aan groepsmaatschappijen	9	41.003	22.233
Overige schulden en overlopende passiva		2.627	3.433
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>52.101</b>	<b>91.082</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>1.325.487</b>	<b>1.373.408</b>

# Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening

(€ duizend)

Netto-omzet	Toelichting	2020	2019
Nettohuuropbrengsten	10	237	200
Algemene beheerkosten	10	(2.357)	(1.923)
<b>Netto-omzetresultaat</b>		<b>(2.120)</b>	<b>(1.723)</b>
Overige inkomsten uit deelnemingen in groepsmaatschappijen	10	1.481	1.170
Waardemutaties vastgoed in exploitatie	10	(90)	57
<b>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</b>		<b>1.391</b>	<b>1.227</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	4.125	3.867
Rentelasten en soortgelijke kosten	10	(13.709)	(15.365)
<b>Totaal rentebaten en -lasten</b>		<b>(9.584)</b>	<b>(11.498)</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>(10.313)</b>	<b>(11.994)</b>
Over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst		(8)	(7)
Aandeel in resultaat van deelnemingen in groepsmaatschappijen	4	(31.019)	34.436
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>(41.340)</b>	<b>22.435</b>

# Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening

## 1. Algemene informatie

De vennootschappelijke jaarrekening maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2020 waarin ook de geconsolideerde jaarrekening is opgenomen.

De Vennootschap heeft gebruik gemaakt van het bepaalde in artikel 379 lid 5, boek 2 BW. De in dit artikel genoemde lijst is gedeponeerd ten kantore van het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

## 2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat

De vennootschappelijke jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9, Boek 2 BW.

Bij het opstellen van de vennootschappelijke jaarrekening is gebruik gemaakt van artikel 362 lid 8, boek 2 BW.

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva en de methode van resultaatbepaling zijn gelijk aan die van de geconsolideerde jaarrekening. Derhalve wordt verwezen naar de toelichting op deze stukken.

### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

### Vorderingen op groepsmaatschappijen

De onderkenning en bepaling van bijzondere waardeverminderingen vindt toekomstgericht plaats op basis van een verwacht kredietverliesmodel (ECL). Het ECL-model is van toepassing op de vorderingen op groepsmaatschappijen. Vanwege het feit dat de deelnemingen in groepsmaatschappijen worden beschouwd als een samenstel van activa en passiva betekent dit in het algemeen dat te verwachten kredietverliezen op vorderingen op groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. De eliminatie is verwerkt in de boekwaarde van de vorderingen op groepsmaatschappijen.

### Overige inkomsten uit deelnemingen in groepsmaatschappijen

De overige inkomsten uit deelnemingen in groepsmaatschappijen betreffen overeengekomen vergoedingen voor het beheer van het vastgoed in Frankrijk. De vergoeding is gerelateerd aan de taxatiewaarde van het vastgoed. De vergoeding is niet noodzakelijkerwijs gelijk aan de kosten voor de diensten. De Vennootschap heeft de verantwoordelijkheid voor het leveren van de diensten waardoor op basis hiervan de Vennootschap control heeft over deze diensten. De Vennootschap is daarom aan te merken als principaal.

## 3. Vastgoed in exploitatie

	2020	2019
Stand per 1 januari	5.170	5.113
Waardemutaties	(90)	57
<b>Stand per 31 december (Taxatiewaarde)</b>	<b>5.080</b>	<b>5.170</b>

## 4. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2020	2019
Stand per 1 januari	1.211.099	1.324.087
Aandeel in resultaat	(31.019)	34.436
Rechtstreekse vermogensmutaties	(620)	(974)
Ontvangen uitkeringen	(35.023)	(146.450)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.144.437</b>	<b>1.211.099</b>

Vastned bezat, tezamen met haar dochtermaatschappijen, per 31 december 2020 3.325.960 aandelen Vastned Retail Belgium (31 december 2019: 3.325.960 aandelen), waarvan per 31 december 2020 de nettovermogenswaarde € 46,27 per aandeel bedroeg (31 december 2019: € 50,86 per aandeel).

De beurskoers van aandelen Vastned Retail Belgium bedroeg per 31 december 2020 € 24,00 per aandeel (31 december 2019: € 44,70 per aandeel).

Voor een verdere toelichting op de deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt verwezen naar [27 Dochtermaatschappijen](#) in de geconsolideerde jaarrekening.

## 5. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2020	2019
Stand per 1 januari	156.666	148.338
Aan groepsmaatschappijen verstrekt	19.857	15.409
Door groepsmaatschappijen afgelost	(1.016)	(7.081)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>175.507</b>	<b>156.666</b>

De vorderingen op groepsmaatschappijen bestaan voor € 115,3 miljoen (31 december 2019: € 115,3 miljoen) uit leningen u/g met rentepercentages variërend van 2,984% tot 3,730% (31 december 2019: 2,984% tot 3,730%) en expirerend in de jaren 2021 tot en met 2026 (31 december 2019: 2020 tot en met 2026) en voor € 60,2 miljoen (31 december 2019: 41,4 miljoen) uit rekening-courantverhoudingen tegen een variabele rente en zonder vaste aflossingsdatum. Op basis van het grotendeels kortlopende karakter van deze vorderingen alsmede de van toepassing zijnde voorwaarden worden deze vorderingen als kortlopend gepresenteerd.

## 6. Eigen vermogen

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agioreserve	Afdekkingsreserve uit hoofde van financiële derivaten	Herwaarderingsreserve	Wettelijke reserve immateriële vaste activa	Overige reserves	Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail
<b>Stand per 1 januari 2019</b>	<b>95.183</b>	<b>472.640</b>	<b>267</b>	<b>464.623</b>	<b>-</b>	<b>(243.416)</b>	<b>41.095</b>	<b>830.392</b>
Resultaat	-	-	-	-	-	-	22.435	22.435
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	-	-	-	-	-	(974)	-	(974)
Overboeking niet-gerealiseerde resultaten financiële derivaten naar winst-en-verliesrekening	-	-	(267)	-	-	-	-	(267)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	-	-	(22.984)	(22.984)
Interim-dividend 2019 in contanten	-	-	-	-	-	(9.948)	-	(9.948)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	-	-	18.111	(18.111)	-
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	-	-	-	518	-	(518)	-	-
Toevoeging aan wettelijke reserve immateriële vaste activa	-	-	-	-	401	(401)	-	-
Eigenvermogencomponent converteerbare obligatielening	-	(4.085)	-	-	-	4.085	-	-
Inkoop eigen aandelen	-	-	-	-	-	(24.920)	-	(24.920)
<b>Stand per 31 december 2019</b>	<b>95.183</b>	<b>468.555</b>	<b>-</b>	<b>465.141</b>	<b>401</b>	<b>(257.981)</b>	<b>22.435</b>	<b>793.734</b>
Resultaat	-	-	-	-	-	-	(41.340)	(41.340)
Herberekening toegezegd-pensioenverplichting	-	-	-	-	-	(620)	-	(620)
Slotdividend vorig boekjaar in contanten	-	-	-	-	-	-	(14.579)	(14.579)
Toevoeging uit winstverdeling	-	-	-	-	-	7.856	(7.856)	-
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	-	-	-	(57.638)	-	57.638	-	-
Toevoeging aan wettelijke reserve immateriële vaste activa	-	-	-	-	34	(34)	-	-
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>95.183</b>	<b>468.555</b>	<b>-</b>	<b>407.503</b>	<b>435</b>	<b>(193.141)</b>	<b>(41.340)</b>	<b>737.195</b>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 375,0 miljoen en is verdeeld in 75.000.000 aandelen à € 5,00. Voor een verdere toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar 17 *Eigen vermogen* in de geconsolideerde jaarrekening.

### Inkoop eigen aandelen

Op 19 oktober 2018 heeft de Vennootschap aangekondigd voor maximaal € 40,0 miljoen eigen aandelen in te kopen. Het inkoopprogramma werd uitgevoerd in de periode van 19 oktober 2018 tot en met 17 april 2019. In deze periode zijn in totaal 1.034.824 aandelen ingekocht, waarvan 292.208 stuks in 2018 en 742.616 stuks in 2019. Met de inkoop was een bedrag van in totaal € 34,7 miljoen inclusief kosten gemoeid, waarvan € 9,8 miljoen in 2018 en € 24,9 miljoen in 2019. De ingekochte aandelen worden niet ingetrokken, maar aangehouden als tijdelijke belegging.

De wettelijke reserves bestaan uit:

- **Wettelijke reserve immateriële vaste activa**

De reserve is gerelateerd aan de geactiveerde uitgaven verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

- **Herwaarderingsreserve**

De herwaarderingsreserve heeft betrekking op het vastgoed en omvat de cumulatieve positieve ongerealiseerde waardemutaties van het vastgoed. De herwaarderingsreserve wordt op objectniveau bepaald.

De wettelijke reserves zijn niet beschikbaar voor uitkering van dividend.



## 7. Rentendragende schulden

	2020				2019			
	resterende looptijd			Gemiddeld rentepercentage ultimo	Resterende looptijd			Gemiddeld rentepercentage ultimo
	1-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal		1-5 jaar	Meer dan 5 jaar	Totaal	
<b>Leningen zonder zekerheidsstelling</b>								
• vaste rente <sup>1)</sup>	314.958	49.923	364.881	1,76	265.088	99.790	364.878	1,73
• variabele rente	168.514	-	168.514	1,39	123.357	-	123.357	1,46
	<b>483.472</b>	<b>49.923</b>	<b>533.395</b>	<b>1,64</b>	<b>388.445</b>	<b>99.790</b>	<b>488.235</b>	<b>1,66</b>

<sup>1)</sup> Inclusief het deel dat door middel van rentederivaten is gefixeerd.

Voor de leningen is een positieve/negatieve hypotheekverklaring afgegeven. Tevens zijn door verstrekkers van deze leningen voorwaarden gesteld betreffende de solvabiliteit en de rentedekking, alsmede wijzigingen in de zeggenschap van de Vennootschap en/of haar dochtermaatschappijen. Per 31 december 2020 voldeed Vastned aan deze voorwaarden.

Het binnen een jaar verschuldigde deel van de langlopende rentendragende leningen o/g bedraagt nihil (31 december 2019: € 62,5 miljoen). Het per 31 december 2019 verschuldigde bedrag was opgenomen onder de kortlopende verplichtingen.

De gemiddelde looptijd (in jaren) van de langlopende rentendragende leningen o/g kwam uit op 3,5 (31 december 2019: 4,4).

De Vennootschap beschikt over een faciliteit waarbij sprake is van een compensabel stelsel waarvan de Vennootschap en haar Nederlandse dochtermaatschappijen gebruik maken.

Dit houdt in dat de rekening-courantsaldi op het niveau van de Vennootschap bepalend zijn voor de rentelasten en het hieruit voortvloeiende rentevoordeel ad minder dan € 0,1 miljoen (2019: minder dan € 0,1 miljoen) aan de Vennootschap toekomt.

Het verschil tussen het totaalbedrag aan rentendragende schulden zoals gepresenteerd in de vennootschappelijke jaarrekening en het bedrag zoals gepresenteerd in de geconsolideerde jaarrekening wordt verklaard door de leningen die door dochteronderneming Vastned Retail Belgium NV zijn aangegaan. Voor het verloop van de rentendragende schulden gedurende 2020 wordt verwezen naar **20 Rentendragende schulden** in de geconsolideerde jaarrekening.

## 8. Financiële derivaten

	2020		2019	
	Vordering	Verplichting	Vordering	Verplichting
<b>Interest rate swaps</b>	-	<b>2.738</b>	-	<b>299</b>

Reële waarde van de rentederivaten, afgezet tegen de nominale waarde van de leningen waarvan het renterisico is afgedekt:

	2020		2019	
	Reële waarde rentederivaten	Nominale waarde leningen	Reële waarde rentederivaten	Nominale waarde leningen
Interest rate swaps < 1 jaar	-	-	-	-
Interest rate swaps 1-2 jaar	-	-	-	-
Interest rate swaps 2-5 jaar	(2.738)	150.000	-	-
Interest rate swaps > 5 jaar	-	-	(299)	150.000
	<b>(2.738)</b>	<b>150.000</b>	<b>(299)</b>	<b>150.000</b>

## 9. Schulden aan groepsmaatschappijen

De schulden aan groepsmaatschappijen betreffen rekening-courantverhoudingen tegen een variabele rente en zonder vaste aflossingsdatum.

## 10. Toelichting op de winst- en-verliesrekening

De nettohuuropbrengsten bestaan uit de conform de operationele huurovereenkomsten aan huurders in rekening gebrachte bedragen verminderd met de direct met de exploitatie van het vastgoed samenhangende kosten.

De algemene beheerkosten betreffen voor € 1,5 miljoen door groepsmaatschappijen in rekening gebrachte asset- en propertymanagementfees (2019: € 1,2 miljoen) en overige algemene kosten ad € 0,9 miljoen (2019: € 0,7 miljoen) welke met name uit advies- en controlekosten, publiciteitskosten en kosten in verband met de beursnotering bestaan.

Onder de overige bedrijfsinkomsten zijn de overige inkomsten uit deelnemingen in groepsmaatschappijen ad € 1,5 miljoen (2019: € 1,1 miljoen) begrepen, die bestaan uit aan groepsmaatschappijen in rekening gebrachte fees. Tevens zijn hieronder begrepen de waardemutaties vastgoed ad € 0,1 miljoen negatief (2019: € 0,1 miljoen positief).

De andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten ad € 4,1 miljoen (2019: € 3,9 miljoen) hebben voor het overgrote deel betrekking op de aan de groepsmaatschappijen verstrekte financieringen. De rentelasten en soortgelijke kosten ad € 13,7 miljoen (2019: € 15,4 miljoen) bestaan uit de op de langlopende rentendragende leningen o/g en schulden aan kredietinstellingen betaalde rente ad € 11,3 miljoen (2019: € 13,0 miljoen) en de waardemutaties financiële derivaten ad € 2,4 miljoen negatief (2019: € 2,4 miljoen negatief).

## 11. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De Vennootschap heeft voor een groepsmaatschappij een garantieverklaring afgegeven conform artikel 403, boek 2 BW.

De Vennootschap staat aan het hoofd van een fiscale eenheid voor de Nederlandse vennootschapsbelasting en een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheden als geheel.

## 12. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan die van belang zijn voor de enkelvoudige jaarrekening.

## 13. Bestemming resultaat

De Directie stelt voor het resultaat als volgt te verdelen:

Resultaat toekomend aan aandeelhouders Vastned Retail	(41.340)
Ten (gunste)/laste te brengen van de reserves	73.067
<b>Voor dividenduitkering beschikbaar</b>	<b>31.727</b>
Reeds uitgekeerd in de vorm van interim-dividend	-
<b>Voor uitkering slotdividend beschikbaar</b>	<b>31.727</b>

De Directie stelt voor, op basis van het dividendbeleid en met inachtneming van de voorwaarden verbonden aan de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, over het boekjaar 2020 een slotdividend van € 1,73 per aandeel in contanten uit te keren. Met deze dividenduitkering zal een bedrag van € 29,7 miljoen gemoeid zijn.

## 14. Goedkeuring van de vennootschappelijke jaarrekening

De vennootschappelijke jaarrekening is opgemaakt door de Directie en geautoriseerd voor publicatie door de Raad van Commissarissen op 10 februari 2021.

# Overige gegevens

## Winstverdeling

Volgens de statuten van de Vennootschap staat de winst ter beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De Vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Teneinde de status van fiscale beleggingsinstelling te behouden dient de Vennootschap de fiscale winst, na toegestane reserveringen, binnen acht maanden na afloop van het verslagjaar uit te keren.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en de raad van commissarissen van Vastned Retail N.V.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2020 van Vastned Retail N.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel:

- geeft de in dit jaarverslag opgenomen geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vastned Retail N.V. per 31 december 2020 en van het resultaat en de kasstromen over 2020 in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en met Titel 9 Boek 2 BW;
- geeft de in dit jaarverslag opgenomen enkelvoudige jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vastned Retail N.V. per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde balans per 31 december 2020;
- de volgende overzichten over 2020: de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde overzicht van de mutaties in het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht;
- de toelichting met een overzicht van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

- de vennootschappelijke balans per 31 december 2020;
- de vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2020;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie *Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening*.

Wij zijn onafhankelijk van Vastned Retail N.V. zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

### Onze controle-aanpak

#### Ons inzicht in Vastned Retail N.V.

Vastned Retail N.V. is een beursgenoteerde Europese winkelvastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping'. De groepsstructuur bestaat uit verschillende groepsonderdelen en wij hebben onze controle daarop ingericht. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de groep en onze risicoanalyse.

Wij beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude, het niet-naleven van wet- en regelgeving of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing. In 2020 hebben wij vanwege COVID-19 maatregelen noodgedwongen meer werkzaamheden op afstand uitgevoerd. Dit beperkt de waarneming en vergroot de kans dat bepaalde signalen worden gemist. Ter compensatie van deze beperkingen ten aanzien van fysiek contact en directe waarneming, hebben wij alternatieve werkzaamheden uitgevoerd teneinde voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen als basis voor ons oordeel.

## Materialiteit

<b>Materialiteit</b>	€ 7,5 miljoen (2019: € 7,9 miljoen).
<b>Toegepaste benchmark</b>	0,5% van de totale activa.
<b>Nadere toelichting</b>	<p>Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark voor de materialiteit rekening houdend met de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Ten aanzien van de jaarrekeningposten die onderdeel zijn van het directe resultaat schatten wij in dat een lagere afwijking impact heeft op de economische besluitvorming van gebruikers van de jaarrekening. Derhalve hebben wij hiervoor de materialiteit vastgesteld op € 1,5 miljoen (5% van het direct resultaat, 2019: € 1,7 miljoen).</p>

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 79.000 rapporteren voor posten met effect op het direct resultaat en boven de € 375.000 voor overige posten, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

### Reikwijdte van de groepscontrole

Vastned Retail N.V. staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail N.V.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante onderdelen, dit zijn naast het groeps-onderdeel Vastned Nederland de groepsonderdelen in de landen Frankrijk en België (beide full scope). Bij de groepsonderdelen in Nederland hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben gebruikgemaakt van lokale EY-accountants bij de controle van de groepsonderdelen in Frankrijk en België. Bij het groepsonderdeel Spanje hebben wij beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd (Review scope).

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps) onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

### Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

#### *Onze verantwoordelijkheid*

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude.

Het niet-naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere consequenties voor de onderneming die een materieel effect kunnen hebben op de jaarrekening.

#### *Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's*

Om de risico's op afwijkingen van materieel belang die het gevolg zijn van fraude te identificeren en in te schatten, verwerven wij inzicht in de onderneming en haar omgeving, met inbegrip van de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij onderzoeken de interne beheersing niet met als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de onderneming.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van de directie en de raad van commissarissen. Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, afwijkingen die voortkomen uit oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. In onze risicoanalyse hebben we de mogelijke impact overwogen van onder andere vastgoed gerelateerde risico's, zoals ABC transacties, agentenbetalingen en prestatiebonussen die de onderneming heeft. Verder hebben wij, omdat Vastned Retail N.V. als een internationaal opererende onderneming in verschillende jurisdicties actief is, het risico van omkoping en corruptie overwogen. In het proces van identificatie van frauderisico's hebben wij overwogen of de COVID-19 pandemie tot specifieke frauderisicofactoren leidt wij verwijzen hiervoor ook naar het kernpunt "De impact van de COVID-19 pandemie."

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's. Verder hebben wij schattingen beoordeeld op tendenties met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals bijvoorbeeld toegelicht in paragraaf 14 in de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. We hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze beoordeling van het frauderisico en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

#### *Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving*

Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met de directie, het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de internal audit functie en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennis genomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Tenslotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

## Continuïteitsveronderstelling

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten, en om vast te kunnen stellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. De directie heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de onderneming om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende 12 maanden. Wij hebben deze beoordeling met de directie besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, waarbij wij specifieke aandacht hebben gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling, tendenties die een mogelijk risico vormen, de impact van delockdown en de (verplichte) sluiting van niet-essentiële winkels op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de onderneming, met de nadruk op de vraag of de onderneming voldoende liquiditeit zal hebben om aan al haar verplichtingen te voldoen.

Wij overwegen op basis van de verkregen controle-informatie of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.

### Algemene controlewerkzaamheden

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- Het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

## De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Vanwege de COVID-19 pandemie hebben wij de impact van de COVID-19 pandemie dit jaar als een kernpunt van onze controle aangemerkt. In het covid-19 kernpunt is ook de afgrenzing van de omzet en specifiek hierbij de verwerking van huurkortingen opgenomen. Als gevolg hiervan is in vergelijking met voorgaand jaar het kernpunt 'Afgrenzing

van de omzet' komen te vervallen. Het kernpunt 'Verwerking van verkopen van Vastgoed' had vorig jaar eveneens betrekking op de aankopen van vastgoed, omdat in 2020 geen sprake is geweest van aankopen heeft dit kernpunt enkel betrekking op de verkopen van vastgoed. De overige kernpunten zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

## De impact van de COVID-19 pandemie, paragraaf 2.2

<b>Risico</b>	<p>De ontwikkelingen rondom de Corona (COVID-19) pandemie hebben grote invloed op mensen, onze samenleving en de economie. Dit heeft ook impact op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. Deze impact kan voortdurend wijzigen en zorgt voor complexiteit en inherente onzekerheid.</p> <p>Vastned wordt met deze onzekerheid geconfronteerd, die is toegelicht in de toelichting op de jaarrekening in paragraaf 2.2 <i>Continuïteit</i>, paragraaf 13 <i>Vastgoed in exploitatie</i>, paragraaf 15 <i>Debiteuren en overige vorderingen</i> en paragraaf 4 <i>Nettohuuropbrengsten</i>.</p> <p>Als gevolg van de ontwikkelingen rondom de COVID-19 pandemie, wordt Vastned Retail N.V. geconfronteerd met beschikbare informatie die een hoge mate van onzekerheid kent. Dit verhoogt de schattingsonzekerheid met betrekking tot de waardering van het vastgoed (paragraaf 13) en waardering van de debiteurenvoorziening (paragraaf 15).</p> <p>Daarnaast is de kwijtschelding van achterstallige huren (paragraaf 4) ook een belangrijk aandachtspunt als gevolg van de COVID-19 pandemie.</p>
<b>Onze controleaanpak</b>	<p>Wij hebben de impact van de COVID-19 pandemie op de jaarrekening van Vastned Retail N.V. besproken en geëvalueerd en ons gericht op de hierboven genoemde posten.</p> <p>Wij hebben een kritische beoordeling en controle uitgevoerd op de inschatting van de directie van de impact op de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de continuïteit en liquiditeit en de waardering van posten in de jaarrekening. Wij hebben in reactie hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht en hebben daarbij gebruik gemaakt van eigen waarderings-specialisten met betrekking tot de waardering van het vastgoed (paragraaf 13). Daarnaast hebben wij specifieke werkzaamheden verricht op de juistheid van de gehanteerde aannames voor de vorming van de debiteurenvoorziening en de verwerking van verstrekte huurkortingen. Wij hebben onze controlewerkzaamheden professioneel kritisch uitgevoerd en zijn alert gebleven voor iedere mogelijke impact van de COVID-19 pandemie op de jaarrekening. We hebben gebeurtenissen na 31 december 2020 geanalyseerd om te bepalen of deze gebeurtenissen een aanpassing vereisen van de in de jaarrekening opgenomen bedragen.</p> <p>Ten slotte hebben wij het algehele beeld van de jaarrekening geëvalueerd en de daarin opgenomen toelichtingen met betrekking tot de impact van de COVID-19 pandemie.</p>
<b>Belangrijke observaties</b>	<p>Wij kunnen ons vinden in de beoordeling en waardering van de directie van de impact van de COVID-19 pandemie inclusief de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 2.2 <i>Continuïteit</i>, paragraaf 13 <i>Vastgoed in exploitatie</i>, paragraaf 15 <i>Debiteuren en overige vorderingen</i> en paragraaf 4 <i>Nettohuuropbrengsten</i> met betrekking tot de belangrijke veronderstellingen en schattingen als gevolg van de COVID-19 pandemie. Wij hebben vastgesteld dat deze toelichtingen in overeenstemming zijn met EU-IFRS en Titel 9 Boek 2 BW.</p>

## Waardering vastgoed, paragraaf 13

<b>Risico</b>	<p>Het vastgoed bedraagt per 31 december 2020 99% van het geconsolideerd balanstotaal van Vastned Retail N.V. Het vastgoed is gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij in overeenstemming met de waarderingsystematiek van Vastned Retail N.V. de vastgoedwaarde periodiek door externe taxateurs wordt vastgesteld.</p> <p>Bij de bepaling van de reële waarde wordt voorts gebruikgemaakt van parameters, veronderstellingen en inschattingen van de directie. Door de inherent hoge mate van subjectiviteit van schattingen in de reële waardebepaling merken wij de waardering van vastgoed aan als significant risico in onze controle.</p>
<b>Onze controleaanpak</b>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de waardering van vastgoed vastgesteld, waaronder de interne beoordeling van externe taxatierapporten.</p> <p>Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld, de juistheid vastgesteld van gehanteerde brondata voor de calculatie van de waardering en gebruikgemaakt van onze vastgoedwaarderingsexperts bij het evalueren en toetsen van gehanteerde modellen en parameters, veronderstellingen en inschattingen bij de waardering. Wij hebben door middel van een deelwaarneming de calculaties op basis van her-calculatie gecontroleerd.</p> <p>In onze controle hebben wij aandacht besteed aan significante waarderingsresultaten en aan de door externe taxateurs vastgestelde vastgoedwaardering.</p> <p>Wij hebben de toelichting in de jaarrekening ten aanzien van de waardering van vastgoed getoetst aan de van toepassing zijnde verslaggevingstandaarden.</p>
<b>Belangrijke observaties</b>	<p>Wij zijn het eens met de door de externe taxateurs en directie gehanteerde veronderstellingen, de waardering van het vastgoed en de toelichting in de jaarrekening.</p>

## Verwerking van verkopen van vastgoed, paragraaf 13

<b>Risico</b>	<p>In 2020 heeft Vastned Retail N.V. diverse vastgoedbeleggingen verkocht. De nauwkeurige en volledige verwerking van deze transacties vormt een aandachtspunt in onze controle. Hierbij besteden wij specifiek aandacht aan de frauderisico's bij verkopen, zoals mogelijke ABC-transacties en kickback fees.</p>
<b>Onze controleaanpak</b>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen omtrent verkopen van vastgoedbeleggingen vastgesteld, waaronder autorisatie van transacties en het onderzoek naar de achtergrond van kopers.</p> <p>Wij hebben de verkopen van vastgoedbeleggingen gecontroleerd. Hierbij hebben wij de aansluiting vastgesteld met relevante bewijsstukken, de presentatie en classificatie in de jaarrekening getoetst en de nauwkeurige en volledige verwerking van resultaten in het boekjaar vastgesteld.</p> <p>In aanvulling hierop hebben wij de verkoopprijs ten opzichte van de meest recente externe taxatiewaarde vergeleken en hebben wij indien van toepassing de redelijkheid van betaalde commissies aan tussenpersonen beoordeeld.</p> <p>Wij hebben de toelichting in de jaarrekening ten aanzien van de verwerking van verkopen van vastgoed getoetst aan de van toepassing zijnde verslaggevingstandaarden.</p>
<b>Belangrijke observaties</b>	<p>Wij zijn het eens met de door de directie gehanteerde verwerkingswijze van verkopen van vastgoed en de toelichting in de jaarrekening. Wij hebben geen indicaties dat zich fraude bij aan- en verkopen heeft voorgedaan in het afgelopen jaar.</p>



## Financiering en bankconvenanten, paragraaf 22

<b>Risico</b>	Vanwege het belang en de relatieve omvang van de externe financieringen bij Vastned Retail N.V., is het voldoen aan bankconvenanten en de daarmee verband houdende toelichting in de jaarrekening een belangrijk aandachtspunt in onze controle.
<b>Onze controleaanpak</b>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom het monitoren van bankconvenanten vastgesteld. Wij hebben de berekeningen van ratio's uit de bankconvenanten van Vastned Retail N.V. per 31 december 2020 gecontroleerd en deze getoetst aan relevante financieringsvoorwaarden.</p> <p>Wij hebben de toelichting in de jaarrekening ten aanzien van de financiering en bankconvenanten getoetst aan de van toepassing zijnde verslaggevingstandaarden.</p>
<b>Belangrijke observaties</b>	Wij hebben vastgesteld dat per 31 december 2020 wordt voldaan aan de vereiste bankconvenanten en dat vorenstaande correct is toegelicht in de jaarrekening.

## Compliance met fiscale wet- en regelgeving, paragraaf 9

<b>Risico</b>	<p>Binnen Vastned Retail N.V. is sprake van een aantal entiteiten welke kwalificeren als fiscale beleggingsinstelling (Nederland, Frankrijk en België).</p> <p>Bij de entiteiten waarbij Vastned Retail N.V. gebruik maakt van de fiscale wettelijke mogelijkheden voor beleggingsinstellingen is het belastingtarief 0%.</p> <p>Het voldoen aan de hiermee verband houdende fiscale voorwaarden is essentieel voor een correcte verantwoording van de belastingpositie in de jaarrekening van Vastned Retail N.V. en is daarom een belangrijk aandachtspunt in onze controle.</p>
<b>Onze controleaanpak</b>	<p>Wij hebben het door de externe fiscale specialist van Vastned Retail N.V. opgestelde rapport omtrent het fiscale regime beoordeeld.</p> <p>Wij hebben bij het uitvoeren van deze werkzaamheden gebruikgemaakt van onze fiscale specialisten, zowel in Nederland als in België en Frankrijk.</p>
<b>Belangrijke observaties</b>	Wij hebben vastgesteld dat Vastned Retail N.V. voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van het fiscale regime voor beleggingsentiteiten.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Vastned in een oogopslag;
- Langetermijnwaardecreatie;
- Bestuursverslag;
- Verslag van de raad van commissarissen;
- Remuneratierapport 2020;
- Direct en indirect resultaat;
- EPRA prestatie-indicatoren;
- De overige gegevens;
- Appendices.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW en artikelen 2:135b en 2:145 lid 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW, artikel 2:135b lid 7 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en het bezoldigingsverslag in overeenstemming met artikelen 2:135b en 2:145 lid 2 BW.

## Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

### Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Vastned Retail N.V. vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

### Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

### Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS en met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Onze controleaanpak hierboven, bevat een informatie samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

### Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het audit-comité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

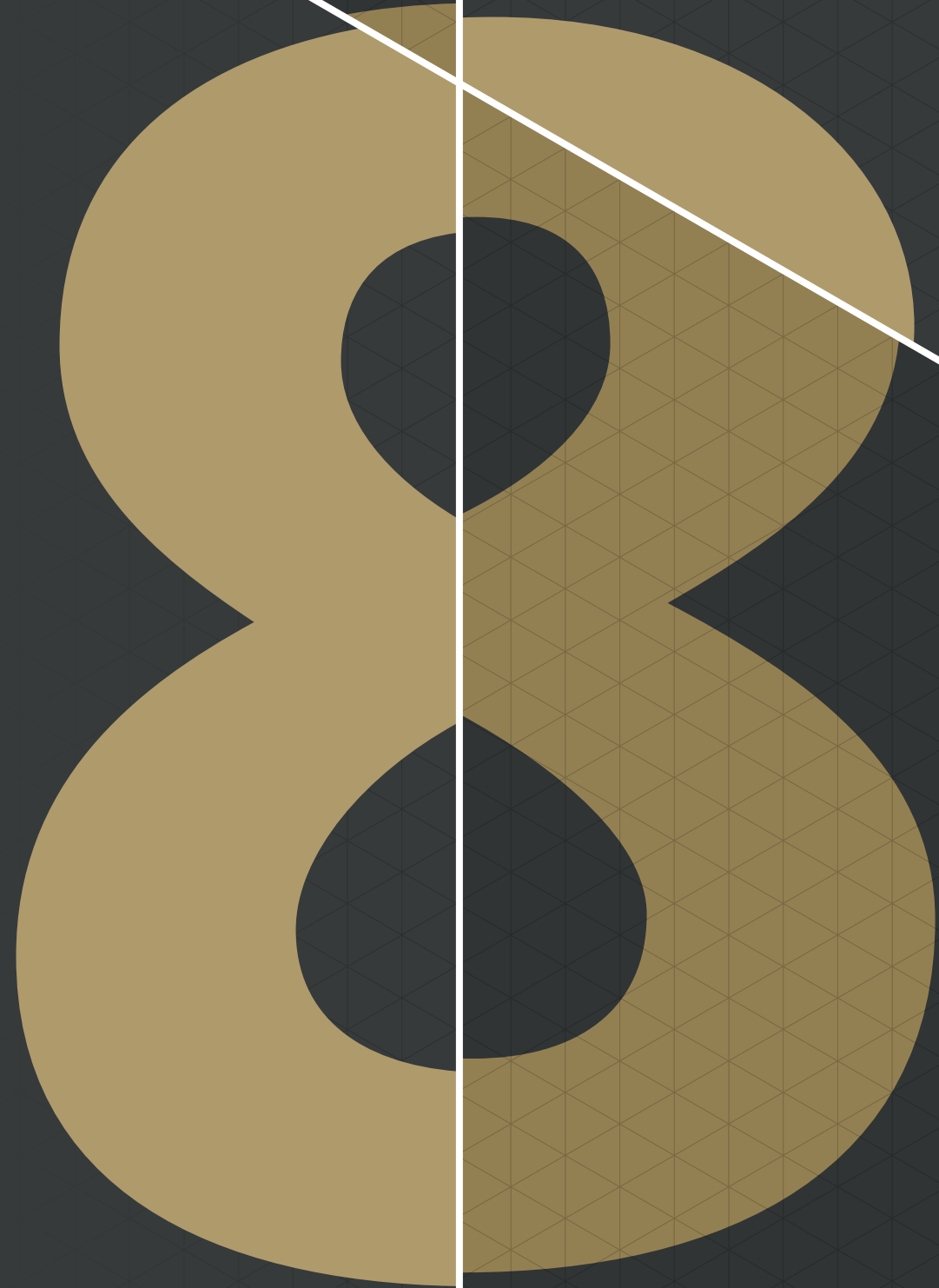
Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 10 februari 2021

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.H. Kerst RA

# EPRA prestatie- indicatoren



Financiële rapportage  
Duurzaamheidsrapportage  
Duurzaamheidsprestatie-indicatoren

# Financiële rapportage

De door EPRA's Reporting and Accounting Committee gepubliceerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR') bevatten aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestatie-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Vastned onderschrijft het belang van standaardisering van de rapportage van prestatie-indicatoren uit oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers van het jaarverslag. Vanwege deze reden heeft Vastned er voor gekozen om de belangrijkste prestatie-indicatoren op te nemen in een apart hoofdstuk van het jaarverslag.

De in dit hoofdstuk opgenomen overzichten worden gepresenteerd in euro's, waarbij bedragen zijn afgerond op duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

De EPRA BPR Checklist is te vinden op de website van Vastned:

[www.vastned.com/jaarverslag](http://www.vastned.com/jaarverslag)

## EPRA prestatie-indicatoren

EPRA prestatie-indicator <sup>1)</sup>	Pagina	Tabel	(\u20ac duizend)		per aandeel (\u20ac)	
			2020	2019	2020	2019
EPRA Earnings	175	1	31.727	35.041	1,85	2,03
EPRA NRV	176	2	833.563	897.145	48,60	52,31
EPRA NTA	176	2	750.833	810.455	43,78	47,25
EPRA NDV	176	2	725.168	787.248	42,28	45,90
EPRA NAV	176	2	751.898	810.855	43,84	47,28
EPRA NNNAV	176	2	726.641	792.420	42,36	46,20
EPRA Net Initial Yield (NIY)	176	3 (i)	4,0%	3,7%		
EPRA 'Topped-up' NIY	176	3 (ii)	4,1%	4,0%		
EPRA Vacancy Rate	178	4	3,6%	2,0%		
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	179	5 (i)	24,2%	21,1%		
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	179	5 (ii)	23,2%	20,3%		
Capital expenditure	179	6	2.277	16.172		

<sup>1)</sup> De EPRA prestatie-indicatoren zijn berekend op basis van de definities zoals gepubliceerd door de EPRA en opgenomen in de lijst van definities op pagina 212.

## 1. EPRA Earnings

	2020	2019
<b>Resultaat volgens geconsolideerde IFRS Winst-en-verliesrekening</b>	<b>(44.292)</b>	<b>23.925</b>
Waardemutaties vastgoed	84.390	13.110
Nettoverkoopresultaat vastgoed	(1.497)	(332)
Financiële kosten	-	221
Waardemutaties financiële derivaten	2.091	2.687
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	(4.707)	513
Toekomend aan minderheidsbelangen	(4.258)	(5.083)
<b>EPRA Earnings</b>	<b>31.727</b>	<b>35.041</b>
<b>EPRA Earnings per share (EPS)</b>	<b>1,85</b>	<b>2,03</b>

## 2. EPRA Net Asset Value metrics

	31 december 2020					31 december 2019				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<b>Eigen vermogen aandeelhouders Vastned Retail</b>	<b>737.195</b>	<b>737.195</b>	<b>737.195</b>	<b>737.195</b>	<b>737.195</b>	<b>793.734</b>	<b>793.734</b>	<b>793.734</b>	<b>793.734</b>	<b>793.734</b>
Hybride instrumenten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Verwaterde NAV</b>	<b>737.195</b>	<b>737.195</b>	<b>737.195</b>	<b>737.195</b>	<b>737.195</b>	<b>793.734</b>	<b>793.734</b>	<b>793.734</b>	<b>793.734</b>	<b>793.734</b>
<b>Reële waarde verwaterde NAV</b>	<b>737.195</b>	<b>737.195</b>	<b>737.195</b>	<b>737.195</b>	<b>737.195</b>	<b>793.734</b>	<b>793.734</b>	<b>793.734</b>	<b>793.734</b>	<b>793.734</b>
Latente belastingen met betrekking tot waardestijgingen van vastgoed	10.635	10.005	-	10.635	1.473	15.264	15.264	-	15.264	5.172
Reële waarde van financiële derivaten	4.068	4.068	-	4.068	-	1.857	1.857	-	1.857	-
Immateriële vaste activa	-	(435)	-	-	-	-	(400)	-	-	-
Reële waarde van rentedragende schulden met een vaste rentevoet	-	-	(12.027)	-	(12.027)	-	-	(6.486)	-	(6.486)
Overdrachtsbelasting	81.665	-	-	-	-	86.290	-	-	-	-
<b>NAV</b>	<b>833.563</b>	<b>750.833</b>	<b>725.168</b>	<b>751.898</b>	<b>726.641</b>	<b>897.145</b>	<b>810.455</b>	<b>787.248</b>	<b>810.855</b>	<b>792.420</b>
<b>Verwaterd aantal aandelen</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.151.976</b>	<b>17.151.976</b>
<b>NAV per aandeel</b>	<b>48,60</b>	<b>43,78</b>	<b>42,28</b>	<b>43,84</b>	<b>42,36</b>	<b>52,31</b>	<b>47,25</b>	<b>45,90</b>	<b>47,28</b>	<b>46,20</b>

Omwille van de vergelijking met de in het verleden gepubliceerde gegevens zijn de EPRA NAV en EPRA NNNAV in 2020 nog in het overzicht opgenomen.

	31 december 2020			31 december 2019		
	Reële waarde	In procenten van de totale portefeuille	Percentage van uitgesloten latente belastingen	Reële waarde	In procenten van de totale portefeuille	Percentage van uitgesloten latente belastingen
Het deel van de portefeuille dat onderhevig is aan latente belastingen en dat bedoeld is om in bezit te houden en niet om op de lange termijn te verkopen	202.575	14	100	231.397	15	100

## 3. EPRA Net Initial Yield & EPRA Topped-up Net Initial Yield per 31 december

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Vastgoed toevoeging:	642.270	685.560	407.195	415.829	338.802	370.304	90.996	99.670	1.479.263	1.571.363
Geschatte transactiekosten	43.852	47.989	29.422	29.537	8.469	9.258	2.845	2.701	84.588	89.485
<b>Investeringswaarde vastgoed (B)</b>	<b>686.122</b>	<b>733.549</b>	<b>436.617</b>	<b>445.366</b>	<b>347.271</b>	<b>379.562</b>	<b>93.841</b>	<b>102.371</b>	<b>1.563.851</b>	<b>1.660.848</b>
Geannualiseerde brutohuuropbrengsten	31.370	33.277	15.508	12.022	17.977	19.229	3.569	3.673	68.424	68.201
Niet-terugvorderbare exploitatiekosten	(3.969)	(4.406)	(544)	(568)	(1.245)	(1.831)	(242)	(240)	(6.000)	(7.045)
<b>Geannualiseerde nettohuuropbrengsten (A)</b>	<b>27.401</b>	<b>28.871</b>	<b>14.964</b>	<b>11.454</b>	<b>16.732</b>	<b>17.398</b>	<b>3.327</b>	<b>3.433</b>	<b>62.424</b>	<b>61.156</b>
Effect van huurvrije perioden en andere huurincentives	945	78	762	3.874	267	804	110	234	2.084	4.990
<b>Topped-up geannualiseerde nettohuuropbrengsten (C)</b>	<b>28.346</b>	<b>28.949</b>	<b>15.726</b>	<b>15.328</b>	<b>16.999</b>	<b>18.202</b>	<b>3.437</b>	<b>3.667</b>	<b>64.508</b>	<b>66.146</b>
(i) EPRA Net Initial Yield (A/B)	4,0%	3,9%	3,4%	2,6%	4,8%	4,6%	3,5%	3,4%	4,0%	3,7%
(ii) EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	4,1%	3,9%	3,6%	3,4%	4,9%	4,8%	3,7%	3,6%	4,1%	4,0%



## 4. EPRA Vacancy Rate

31-12-2020

	Brutohuur- opbrengsten	Nettohuur- opbrengsten	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Geannualiseerde brutohuur- opbrengsten	Geschatte huurwaarde (ERV) van de leegstand	Geschatte huurwaarde (ERV)	EPRA Vacancy Rate
Nederland	30.280	26.154	105.575	31.370	1.633	33.085	4,9%
Frankrijk	14.214	12.749	21.340	15.508	242	17.514	1,4%
België	17.085	15.148	81.903	17.977	718	17.770	4,0%
Spanje	3.337	2.967	3.419	3.569	-	3.489	-
<b>Totaal vastgoed</b>	<b>64.916</b>	<b>57.018</b>	<b>212.237</b>	<b>68.424</b>	<b>2.593</b>	<b>71.858</b>	<b>3,6%</b>

31-12-2019

	Brutohuur- opbrengsten	Nettohuur- opbrengsten	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Geannualiseerde brutohuur- opbrengsten	Geschatte huurwaarde (ERV) van de leegstand	Geschatte huurwaarde (ERV)	EPRA Vacancy Rate
Nederland	32.568	28.884	107.589	33.277	1.196	33.551	3,6%
Frankrijk	13.642	12.835	21.126	12.022	33	17.394	0,2%
België	19.664	18.281	86.738	19.229	240	18.945	1,3%
Spanje	3.414	3.027	3.419	3.673	-	3.823	-
<b>Totaal vastgoed</b>	<b>69.288</b>	<b>63.027</b>	<b>218.872</b>	<b>68.201</b>	<b>1.469</b>	<b>73.713</b>	<b>2,0%</b>

De EPRA vacancy rate bedroeg eind 2020 3,6%, dit is 1,6% hoger dan in 2019. De hogere leegstand is toe te schrijven aan hogere leegstand in Nederland en België en een daling van de geschatte huurwaarde in met name België.

## 5. EPRA Cost Ratios

2020 2019

Algemene kosten	7.418	8.137
Exploitatiekosten	8.039	6.289
Niet-doorberekende servicekosten	367	244
<b>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)</b>	<b>15.824</b>	<b>14.670</b>
Leegstandskosten	(617)	(566)
<b>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)</b>	<b>15.207</b>	<b>14.104</b>
<b>Brutohuuropbrengsten <sup>1)</sup></b>	<b>65.424</b>	<b>69.560</b>
(i) EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	24,2%	21,1%
(ii) EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	23,2%	20,3%

<sup>1)</sup> Inclusief overige inkomsten € 508 (2019: € 272).

In 2020 zijn geen exploitatiekosten gekapitaliseerd (2019: nihil). Vastned kapitaliseert de direct aan vastgoed in renovatie toe te rekenen exploitatiekosten gedurende de periode dat het vastgoed in renovatie niet voor verhuur beschikbaar is. Algemene kosten (overhead) worden niet gekapitaliseerd.

## 6. Capital Expenditure

2020 2019

Acquisities <sup>1)</sup>	-	13.749
Ontwikkeling	-	-
Like-for-like-portefeuille <sup>2)</sup>	2.277	2.423
Overige	-	-
<b>Totaal</b>	<b>2.277</b>	<b>16.172</b>

<sup>1)</sup> Betreft aankopen in 2019 van objecten in Amsterdam.

<sup>2)</sup> Betreft verbeteringen aan diverse reeds in bezit zijnde vastgoedobjecten verspreid over de diverse landen.

Vastned heeft geen belangen in joint ventures.

# Duurzaamheidsrapportage

## Inleiding

Vastned rapporteert over haar milieu-, sociale en governance impact in overeenstemming met de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). De rapportage is gesplitst in twee delen:

1. Overkoepelende aanbevelingen
2. Duurzaamheidsprestatie-indicatoren

## Overkoepelende aanbevelingen

### Organisatorische grenzen

Vastned gebruikt een operationele-controlebenadering voor de datagrens. Dit betekent dat Vastned uitsluitend rapporteert over het energieverbruik in de panden waarover het operationele controle heeft.

### Dekking prestatiegegevens

Zie de EPRA-prestatietabellen hieronder voor gegevens over elke afzonderlijke prestatie-indicator. Vastned rapporteert de nutsverbruiksgegevens voor gemeenschappelijke ruimtes en leegstaande units voor alle panden in haar portefeuille, waarover Vastned als verhuurder operationele controle heeft. Hiermee is het merendeel van de 282 panden in de portefeuille uitgesloten, omdat zij geen gemeenschappelijke ruimtes hebben en de huurder operationele controle over het pand heeft (zie voor meer informatie Grenzen en Normalisatie hieronder).

### Schatting van door verhuurder verkregen nutsgebruik

De tabel hieronder toont de geschatte milieugegevens voor Vastneds portefeuille in 2020 en 2019. Voor 2019 zijn sommige gegevens gebaseerd op gegevens van 2018 die zijn geëxtrapoleerd. Alle gegevens die voor de berekeningen voor 2020 zijn gebruikt, zijn gebaseerd op gegevens over het werkelijke verbruik uit 2020. Voor verhuurbare eenheden waar gegevens voor een deel van 2020 ontbraken, zijn de gegevens geëxtrapoleerd. 15% van de gegevens voor de milieuprestatie indicatoren voor Vastned's eigen kantoren zijn geschat in 2020 en 2019.

Geschatte portefeuillegegevens	2020	2019
Elec-Abs	31%	71%
Elec-LfL	24%	73%
Fuels-Abs	52%	29%
Fuels-LfL	25%	3%

### Third party assurance

Er is geen third-party assurance beschikbaar.

### Grenzen – Rapportage over verbruik van verhuurder en huurder

Het gerapporteerde verbruik betreft uitsluitend energie die Vastned als verhuurder inkoopt. Verbruik door de huurder is buiten beschouwing gelaten.

### Analyse – Normalisatie

In 2019 zijn intensiteitsindicatoren berekend op basis van vloeroppervlakken (m<sup>2</sup>) voor hele gebouwen, inclusief vloeroppervlakken waar Vastned geen operationele controle over heeft. Vastned is zich ervan bewust dat er een discrepantie bestaat tussen de teller en de noemer in onze methodologie voor het berekenen van intensiteiten. Om onze rapportagestandaard in 2020 te verbeteren, heeft Vastned de vloeroppervlakken (m<sup>2</sup>) gebruikt waar ze daadwerkelijk operationele controle over heeft.

Huurders krijgen rekeningen voor het grootste deel van elk pand, Vastned krijgt slechts rekeningen voor de gemeenschappelijke ruimtes en leegstaande units in Nederland, waarvoor Vastned gegevens vermeldt (zie tabel 'EPRA portefeuille' op pagina 184 en 185).

### Analyse – Segmentanalyse (per type pand, geografie)

Al het vastgoed waar Vastned verantwoordelijk is voor het energieverbruik bevindt zich in Nederland. Vastned heeft in 2018 een segmentanalyse uitgevoerd op twee soorten panden: winkelcentra en high street shops. Sinds 2019 is er geen segmentatie meer omdat de meeste winkelcentra zijn verkocht en nu slechts een klein deel van de portefeuille uitmaken hierdoor zou segmentatie geen zinvolle analyses opleveren (zie tabel 'EPRA portefeuille' op pagina 184 en 185).

### Informatieverschaffing over eigen kantoren

De kantoren die Vastned zelf gebruikt worden afzonderlijk van de portefeuille gerapporteerd. Zie 'EPRA eigen kantoren' op pagina 186 en 187.

### Toelichting op energieprestatie

*Elec-Abs en Fuels-Abs:* Vastned observeert een stijging van het totale elektriciteitsverbruik en aardgasverbruik. Deze stijging is te verklaren door de daling van de bezettingsgraad gedurende 2020. Door deze daling kreeg Vastned operationele controle over meerdere panden in 2020 en was het meetbare verbruik van elektriciteit en aardgas groter in 2020.

*Elec-LfL:* de stijging van het Elec-LfL verbruik is te verklaren door nieuwe verhuringen aan de Voorstraat 10 te Hardenberg, Grote Markt 29 / Korte Brugstraat 2 te Breda en Dr. Huber Noodtstraat 2 te Doetinchem. Activiteiten in deze gebouwen met betrekking tot de nieuwe verhuur en het gereedmaken van de verhuurbare units hebben geleid tot een stijging van het elektriciteitsverbruik.

*Fuels-LfL:* de stijging van het Fuels-LfL verbruik is te verklaren door de nieuwe verhuur van de Spoorstraat 25 te Haaksbergen, Schoenmakerstraat 10 te Roermond en Voorstraat 10 te Hardenberg. Activiteiten in deze panden met betrekking tot de nieuwe verhuur en het gereedmaken van de unit hebben geleid tot een stijging van het aardgasverbruik.

*Energy-Int:* Vastned erkent dat er ruimte is voor verbetering binnen de portefeuille en stelt zich ten doel de duurzaamheidsprestaties van de portefeuille te blijven verbeteren. Hieronder worden de voltooide duurzame renovatieprojecten getoond voor 2020. Er werden drie appartementen gecreëerd door middel van een verbouwing en veertien appartementen zijn gerenoveerd in Amsterdam, Utrecht, Antwerpen en Bordeaux. Vastned probeert de energie-efficiëntie, wooncomfort en veiligheid van de woonruimten te verbeteren door de appartementen te renoveren. Energie-efficiëntie wordt gemeten aan de hand van een EPC.

### Duurzame renovatieprojecten in 2020

#### Vinkenburgstraat 2bis, Utrecht

Dit project betreft een renovatie van drie studio-appartementen, die begin februari 2020 opgeleverd zijn. Het EPC verbeterde van G naar C.

#### Leysstraat 17, Antwerpen

Dit appartement is grondig gerenoveerd en in februari 2020 opgeleverd.

#### Van Baerlestraat 86.3, Amsterdam

Dit appartement is gerenoveerd waarbij het EPC verbeterde van E naar A. Het werd in maart 2020 opgeleverd.

#### Ferdinand Bolstraat 101.1, Amsterdam

Dit project betreft een kleinschalige renovatie van een appartement waarbij het EPC gelijk bleef op C. Het project werd in maart 2020 voltooid.

#### Van Baerlestraat 108.2, Amsterdam

Dit project betreft een renovatie en een splitsing van een appartement in twee appartementen. Het EPC verbeterde van E naar A en het project werd in mei 2020 voltooid.

#### 1e Jan van der Heijdenstraat 88a-2, Amsterdam

Dit appartement is duurzaam gerenoveerd, waarbij het EPC-label verbeterde van G naar B. Het project werd in juni 2020 voltooid.

#### 20 Rue Sainte Catherine, Bordeaux

Dit project betreft de renovatie van drie appartementen in juli, september en oktober 2020. Er was geen verbetering van de EPC-labels.

#### Rue de Rivoli 102, Parijs

Dit betreft een verbouwing van de eerste verdieping van het pand tot een kantoor. Het project werd in juli 2020 voltooid.

#### Amstel 8.1, Amsterdam

Dit project betreft een renovatie van een appartement, en werd in september 2020 voltooid. Het EPC verbeterde van G naar C.

#### Ferdinand Bolstraat 65.2, Amsterdam

Dit betreft een kleinschalige renovatie van een appartement. Het energielabel bleef hetzelfde en het appartement werd in oktober 2020 voltooid.

#### Leysstraat 28, Antwerpen

Dit appartement werd in november 2020 gerenoveerd en opgeleverd. Het EPC ging omhoog van C naar B.

#### Schuttershofstraat 30, Antwerpen

Op deze locatie werden twee appartementen gecreëerd, en het project werd in december 2020 voltooid.

GHG Dir, GHG-Indir en GHG-Int: de stijging van GHG-Dir (Scope 1) en GHG-Indir (Scope 2, locatie gebaseerd) hangt samen met de respectieve stijging van het absolute verbruik van brandstoffen en elektriciteit die hierboven zijn beschreven. Vastned probeert haar Scope 1- en 2-broeikasgasemissies te verminderen door het energieverbruik onder haar operationele controle te verminderen en door duurzame energie in te kopen. In 2019 en 2020 heeft Vastned 100% duurzame elektriciteit ingekocht voor het verbruik van panden onder onze operationele controle.

Voor 2021 zal Vastned een selectie van haar portefeuille blijven verbeteren door middel van duurzame renovatieprojecten. In 2021 zal Vastned ook meer nadruk leggen op renovatieprojecten van commerciële ruimtes die meer dan 50K kWh elektriciteit verbruiken per jaar. Beneden zijn voor 2021 alle geplande duurzame renovatieprojecten beschreven.

#### Geplande duurzame renovatieprojecten in 2021

##### **Govert Flinckstraat 118-3, Amsterdam**

Dit project betreft de renovatie van een appartement. Na de renovatie zal het energielabel naar verwachting van G naar A stijgen.

##### **Zakkendragersteeg 42A t/m E en Vredenburg 9, Utrecht**

Komend jaar zullen er vijf appartementen worden gecreëerd op de eerste verdieping van dit pand. De verwachte oplevering is maart 2021.

##### **Ferdinand Bolstraat 109.1, Amsterdam**

##### **Ferdinand Bolstraat 79.2, Amsterdam**

##### **Ferdinand Bolstraat 97-1, Amsterdam**

##### **Ferdinand Bolstraat 109.2, Amsterdam**

Deze appartementen zullen een grondige renovatie ondergaan en zullen naar verwachting in het tweede kwartaal van 2021 opgeleverd worden.

##### **Choorstraat 13, Utrecht**

Dit project betreft de splitsing van een appartement in twee of drie appartementen. Vastned verwacht deze appartementen in het derde kwartaal 2021 op te leveren.

##### **Rechtestraat 25, Eindhoven**

Op de eerste verdieping van dit pand zullen drie appartementen worden gecreëerd. De verwachte oplevering is in het derde kwartaal van 2021.

##### **Vinkenburgstraat 2, Utrecht**

##### **Drieharingstraat 6-8, Utrecht**

##### **Orionstraat 137-159, Eindhoven**

##### **Mozartlaan / van der Molenallee, Doorwerth**

##### **Vredenburg 9, Utrecht**

Voor deze vijf panden zal Vastned meerdere energiebesparende maatregelen nemen die binnen vijf jaar terugverdiend zullen worden. De verbeteringen worden gerealiseerd door de panden beter te isoleren en slimme meters te plaatsen die de lichten en verwarming automatisch reguleren.

#### Toelichting op beloningsverschillen (man en vrouw)

Vastned rapporteert geen diversiteitsgegevens over beloningen voor 'other direct employees'. Aangezien Vastned ultimo 2020 slechts 37 FTE's in dienst had, zijn er geen mannelijke en vrouwelijke werknemers die dezelfde functie en ervaring hebben. Hun salarissen zijn niet vergelijkbaar, aangezien deze bepaald worden op basis van functie, senioriteit en aantal dienstjaren bij Vastned.

Vastned heeft een diversiteitsbeleid<sup>1)</sup> gedefinieerd dat als doel heeft gelijke kansen te creëren voor iedereen in de organisatie. Dit streven wordt concreet ingevuld door de doelstelling dat de Directie, de Raad van Commissarissen en het Managementteam (en per 1 maart 2021: het Executive Committee) voor ten minste 30% uit vrouwen en ten minste 30% uit mannen bestaan.

#### Toelichting op personeelsverloop

Vastned stelt een daling van de Emp-Turnover vast in 2020 ten opzichte van 2019. De hoge Emp-Turnover in 2019 was toevallig en begrijpelijk op individuele basis zonder een gemeenschappelijke reden. Vastned probeert talent vast te houden met talentprogramma's, welzijnsprogramma's en een beloningssysteem. Voor een gedetailleerd overzicht van hoe Vastned talent aantrekt, ga naar *Stakeholder Dialoog* op pagina 28 en *Organisatie* op pagina 52.

#### Uitleg over functioneringsgesprekken

Met elke medewerker wordt jaarlijks een functionering en een beoordelingsgesprek gevoerd. Tijdens deze gesprekken worden er in overleg met de werknemer uitdagende doelstellingen vastgesteld die afgestemd zijn op zowel de doelstellingen van Vastned, als de competenties van de medewerker. Hierdoor correspondeert de persoonlijke ontwikkeling van de medewerkers met de belangen van Vastned. Als extra stimulans kent Vastned variabele beloningen toe aan haar medewerkers. Deze worden vastgesteld op basis van de mate waarin de doelstellingen worden gerealiseerd. Op deze manier tracht Vastned de belangen van medewerkers en aandeelhouders verder in lijn te brengen.

De remuneratie- en nominatiecommissie heeft als taak de Directie en de Raad van Commissarissen te evalueren. Deze commissie is ook verantwoordelijk voor de jaarlijkse verantwoording van het remuneratiebeleid.

#### Locatie van EPRA-duurzaamheidsprestatie-indicatoren

EPRA-milieuduurzaamheidsprestatie indicatoren zijn te vinden in de tabel 'EPRA Portefeuille' op pagina 184 en 185, en 'EPRA eigen kantoren' op pagina 186 en 187 van dit verslag. EPRA governance en sociale prestatie-indicatoren zijn te vinden in de tabel 'EPRA sociaal governance' op pagina 188 en 189 van dit verslag.

<sup>1)</sup> [www.vastned.com/Upload/Diversity-Policy-per-01.03.2021.pdf](http://www.vastned.com/Upload/Diversity-Policy-per-01.03.2021.pdf)

#### Toelichting op training van werknemers

Vastned vindt het belangrijk om haar medewerkers te stimuleren en te betrekken om samen de ambities van de onderneming te realiseren en waarde op de lange termijn te creëren. Vastned beschouwt het bevorderen van de gezondheid en het welzijn van haar medewerkers als fundamenteel voor een goed functionerende organisatie. Daarom investeert Vastned in opleidingen, gezondheid en maatschappelijke betrokkenheid van haar medewerkers. Vastned betaalt de helft van het sportschoollidmaatschap van medewerkers en medewerkers worden aangemoedigd om regelmatig hun kennis op te frissen en relevante training te volgen. In 2020 volgden 15 medewerkers (38%) een training.<sup>2)</sup> Dit komt neer op 14,25 FTE die 1071 uur hebben gependend aan trainingen. Dit is gemiddeld 75 uur per FTE en is verdeeld over vier afdelingen: administratief (42%), financiën en boekhouding (36%), portfolio management (18%) en juridisch (4%). In 2019 werd Emp-Training niet gerapporteerd omdat Vastned geen formeel systeem had om deze gegevens te verzamelen.

#### Verslagperiode

Vastned verstrekt prestatiegegevens over twee jaar, namelijk de verslagjaren 2019 en 2020, voor alle prestatie indicatoren waar deze materieel zijn.

#### Materialiteit

Vastned rapporteert over alle milieu duurzaamheidsprestatie-indicatoren waarvoor Vastned verantwoordelijk is. Duurzaamheidsprestatie-indicatoren met betrekking tot DH&C, Water en Afval zijn niet van toepassing omdat Vastned in haar portefeuille niet verantwoordelijk is voor deze nutsvoorzieningen. Vastned rapporteert geen parameters betreffende betrokkenheid met de gemeenschap (Comty-Eng) omdat Vastned deze niet geïdentificeerd heeft als materieel gezien het feit dat de portefeuille hoofdzakelijk bestaat uit high street panden die op casco-basis verhuurd worden, wat wil zeggen dat er vrijwel geen gemeenschappelijke ruimtes zijn. De huurders van Vastned zijn dagelijks in contact met de gemeenschap in de omgeving. De huurders zijn een zeer belangrijke stakeholder voor Vastned. Vastned bevordert maatschappelijk en ecologisch gedrag door middel van clausules in de huurcontracten van commerciële huurders. Vastned heeft groene en ethische clausules opgenomen in nieuwe huurovereenkomsten om haar huurders bewust te maken van hun impact op het milieu en de gemeenschap. Deze clausule ziet op zaken als het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, circulaire economie, International Labour Organization, internationale gedragsregels en -normen, mensenrechten, kinderarbeid en dierenwelzijn.

<sup>2)</sup> Training is gedefinieerd als een opleiding, training en cursus die door een externe partij buiten de organisatie van Vastned is gegeven.

#### Stakeholder dialoog

Op pagina 28 van dit verslag vindt u Vastned's stakeholderdialoog en de materialiteitsmatrix. Deze toont hoe Vastned actief in gesprek gaat met haar stakeholders en lange-termijnwaarde voor haar stakeholders en de maatschappij creëert (zie het *Waardecreatiemodel* op pagina 24 en *Stakeholder Dialoog* op pagina 28).

# Duurzaamheidsprestatie-indicatoren

## EPRA portefeuille

Indicator	EPRA	Meeteenheid	2020	2019	Dekking	Mutatie
Totaal elektriciteitsverbruik	Elec-Abs	kWh	623.306	445.700	77 van 77	40%
	(% uit hernieuwbare bronnen)	%	100	100		-
Like-for-like elektriciteitsverbruik	Elec-LfL	kWh	481.565	436.021	61 van 61	10%
Totaal energieverbruik uit stadsverwarming of -koeling	DH&C-Abs <sup>1)</sup>	kWh	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Like-for-like energieverbruik van stadsverwarming of -koeling	DH&C-LfL <sup>1)</sup>	kWh	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal brandstofverbruik	Fuels-Abs	kWh	937.791,6	723.025,7	56 van 56	30%
	(% uit hernieuwbare bronnen)	%	0	0		-
Like-for-like brandstofverbruik	Fuels-LfL	kWh	633.810,5	503.872,9	27 van 27	26%
Gebouwenenergie-intensiteit	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	26,4	10,1	60 van 60	162%
Directe broeikasgasuitstoot (totaal) Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	173	131	56 van 56	32%
Indirecte broeikasgasuitstoot (totaal) Scope 2 (locatie gebaseerd)	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> e	273	207	77 van 77	32%
Gebouw-broeikasgasuitstoot intensiviteit	GHG-Int	tCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	0,019	0,004	77 van 77	380%
Totaal waterverbruik	Water-Abs <sup>2)</sup>	m <sup>3</sup>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Like-for-like waterverbruik	Water-LfL <sup>2)</sup>	m <sup>3</sup>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gebouw-waterverbruik intensiteit	Water-Int <sup>2)</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gewicht van afval per afvoerweg (totaal)	Waste-Abs <sup>3)</sup>	kg	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		% gerecycled	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		% gestort of verbrand	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gewicht van afval per afvoerweg (Like-for-like)	Waste-LfL <sup>3)</sup>	kg	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		% gerecycled	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		% gestort of verbrand	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Type en aantal gecertificeerde assets	Cert-Tot	% van portefeuille dat gecertificeerd is OF aantal gecertificeerde assets	72%	71%	Zie hiernaast <sup>4)</sup>	1%

- 1) DH&C-Abs en DH&C-LfL zijn niet van toepassing aangezien Vastned niet verantwoordelijk is voor stadsverwarming en -koeling binnen haar portefeuille
- 2) Water-Abs en Water-LfL zijn niet van toepassing aangezien Vastned niet verantwoordelijk is voor water en afval binnen haar portefeuille
- 3) Waste-Abs en Waste-LfL zijn niet van toepassing aangezien Vastned niet verantwoordelijk is voor water en afval binnen haar portefeuille
- 4) Cert-tot: het percentage geeft aan welk deel van Vastneds portefeuille een EPC heeft (energieprestatielabel). Dit is de verdeling van de EPC's over de portefeuille:

A+	1%
A	11%
B	9%
C	16%
D	24%
E	16%
F	7%
G	14%
H	1%
I	1%

De broeikasgasuitstoot van de portefeuille is berekend aan de hand van door de IEA verstrekte omrekenfactoren uit 2018 en 2019 (voor elektriciteit) en [www.co2emissiefactoren.nl/lijst-emissiefactoren-voor-brandstof](http://www.co2emissiefactoren.nl/lijst-emissiefactoren-voor-brandstof).

Scope 1-uitstoot omvat brandstofverbruik terwijl Scope 2-uitstoot elektriciteitsverbruik omvat.

Vorig jaar was Fuels-Abs weergegeven in m<sup>3</sup> en niet in kWh. Vandaar dat we dit jaar de 2019 cijfers hebben gecorrigeerd.



## EPRA eigen kantoren

Verbruik	EPRA indicator	Eenheid	Nederland	België	Frankrijk	Spanje	Totaal	Dekking
Elektriciteit	Elec-Abs	kWh	50.302	15.930	24.836	3.100	94.168	4 van de 4
Verwarming - Gas	Gas-Abs	m <sup>3</sup>	2.340	1.585	-	1.250	5.175	4 van de 4
CO <sub>2</sub> e	GHG-Dir	Ton (op basis van locatie) <sup>2)</sup>	4,68	2,99	0	2,35	10,02	4 van de 4
CO <sub>2</sub> e	GHG-Indir	Ton (op basis van locatie) <sup>2)</sup>	27,97	8,86	13,81	1,72	52,36	4 van de 4
Water	Water-Abs	m <sup>3</sup>	93	40	6	1	139	4 van de 4
Papier	Waste-Abs <sup>1)</sup>	Kg	601	190	349	25	1.165	4 van de 4
Vliegreizen	n.v.t.	Ton CO <sub>2</sub> e	3	0	4	0	7	4 van de 4
Auto - Benzine	n.v.t.	Km	-	-	-	2.180	2.180	3 van de 4
Auto - Diesel	n.v.t.	Km	-	83.345	-	3.270	86.615	3 van de 4
Auto - Benzine	n.v.t.	Liter	11.448	-	-	-	11.448	1 van de 4
Auto - Diesel	n.v.t.	Liter	5.796	-	-	-	5.796	1 van de 4
Trein zakelijk	n.v.t.	Km	3.858	-	79.490	-	83.348	4 van de 4
Trein Forenzen	n.v.t.	Km	93.713	-	122.587	-	216.299	4 van de 4

1) Waste-Abs: Vastned heeft alleen gegevens over papierafval.

2) Eigen kantoor CO<sub>2</sub>e omrekenfactoren zijn gebaseerd op gegevens verstrekt door de Climate Neutral Group in Nederland. Alle eigen kantoren zijn gehuurd en vormen dus geen onderdeel van de beleggingsportefeuille. Daarom worden de milieuprestaties afzonderlijk genoemd. Deze gegevens betreffen onze kantoren in België, Frankrijk, Spanje en Nederland. Als alle EPRA indicatoren bij elkaar worden opgeteld is de totale CO<sub>2</sub>e uitstoot van Vastned 144 CO<sub>2</sub>e ton.

# EPRA social governance

Indicator	EPRA	Type assets	Meeteenheid	2020	2019	Dekking
Genderdiversiteit	Diversity-Emp	Zakelijke activiteiten	% medewerkers	66,6% Man, 33,3% Vrouw	50% Man, 50% Vrouw	Raad van Commissarissen
				100% Man	100% Man	Directie
				42% Man, 58% Vrouw	44% Man, 56% Vrouw	Andere directe medewerkers
Genderbeloning	Diversiteit-beloning	Zakelijke activiteiten	Ratio	1.0	1.0	Raad van Commissarissen <sup>1)</sup>
				n.v.t.	n.v.t.	Directie
				-	-	Andere directe medewerkers <sup>2)</sup>
Functioneringsgesprekken	Emp-Dev	Zakelijke activiteiten	% van totaal personeelsbestand	100%	100%	Directe medewerkers
Werknemerstraining	Emp-Training	Zakelijke activiteiten	Urenbesteding per FTE	75	n.v.t.	Directe medewerkers
Dit jaar aangenomen personeelsleden	Emp-Turnover	Zakelijke activiteiten	Totaal aantal	4	6	Directe medewerkers
			Percentage	10%	16%	
Verloop			Totaal aantal	2	16	
			Percentage	5%	39%	
Aantal letselgevallen <sup>3)</sup>	H&S-Emp	Zakelijke activiteiten	Totaal aantal	0	0	Directe medewerkers
Verloren tijd als percentage van FTE			Aantal uur ziek als percentage van gepland aantal uur	0,9%	5,4%	
Ziektepercentage <sup>4)</sup>			Aantal uur ziek als percentage van gepland aantal uur	0,9%	5,4%	
Dodelijke ongelukken			Totaal aantal	0	0	
Arbo inspecties	H&S-Asset	Zakelijke activiteiten	n.v.t. <sup>5)</sup>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Naleving Arbo	H&S-Comp	Zakelijke activiteiten	n.v.t. <sup>5)</sup>	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Samenstelling Directie en Raad van Commissarissen	Gov-Board	Zakelijke activiteiten	Totaal aantal directieleden	1	2	Raad van Commissarissen en Directie
			Totaal aantal Raad van Commissarissen (onafhankelijk)	3	4	
			Gemiddelde zittingstermijn (jaren) van Raad van Commissarissen <sup>6)</sup>	4,7	4,8	
			Totaal aantal met competenties op het gebied van milieu- en sociale aspecten	0	1	
Onafhankelijke/Non-executive directieleden met competenties op het gebied van milieu- en sociale aspecten	Gov-Select	Zakelijke activiteiten	Beschrijving	De leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De Raad van Commissarissen stelt een voordracht op voor de benoeming van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen. Bij de selectie en benoeming van toekomstige leden van de Raad van Commissarissen zullen competenties op het gebied van milieu- of sociale zaken worden meegenomen.	Raad van Commissarissen	
Tegenstrijdige belangen	Gov-Col	Zakelijke activiteiten	Beschrijving	Vastned vindt het belangrijk dat de leden van de Directie en de Raad van Commissarissen onafhankelijk optreden, zonder tegenstrijdige belangen. De onderneming heeft een aantal reglementen en codes ingevoerd om dit te garanderen. Tijdens verslagjaar 2020 waren de leden van de Directie en de Raad van Commissarissen onafhankelijk en er waren geen tegenstrijdige belangen in de zin van de Code of van toepasselijke wet- of regelgeving. Daarmee voldoet Vastned aan Principe 2.1 van de Code. Zie voor meer informatie over de naleving van de Nederlandse corporate governance code pagina 59 van dit jaarverslag.	Raad van Commissarissen en Directie	

n.v.t. = Niet van toepassing.

1) De verhouding geeft de beloning weer van de leden van de Raad van Commissarissen die een gelijkwaardige functie vervullen. Daarin is de voorzitter dus niet meegenomen.

2) Vastned is momenteel niet in staat over deze prestatiemaatregel te rapporteren.

3) Gezien het beperkte personeelsbestand van Vastned rapporteren wij het totaal aantal letselgevallen i.p.v. een percentage.

4) Totaal aantal verloren dagen ten opzichte van het totaal aantal door Vastned geplande dagen voor dezelfde periode.

5) Vastned zorgt ervoor dat alle verplichte 'Health & safety assessments' volledig worden nageleefd (zoals brandveiligheid, vluchtroutes, ventilatie, etc.). Voor de meeste panden heeft Vastned een technisch gebouwenbeheerder die hiervoor verantwoordelijk is. Het rapporteren over deze cijfers valt buiten de reikwijdte van de operationele controle van Vastned.

6) Een commissaris treedt af uiterlijk na de Algemene Vergadering van Aandeelhouders gehouden in het vierde boekjaar volgend op het boekjaar waarin hij of zij benoemd is. Een commissaris die aftreedt, kan direct herbenoemd worden, maar maximaal twaalf jaar in functie zijn.

# Appendices

Vastgoedportefeuille  
Aandeelhoudersinformatie  
Financiële kalender 2021  
GRI Content Index Vastned  
Samenstelling Managementteam  
Samenstelling Raad van Commissarissen  
Afkortingen en definities  
Contactgegevens en colofon

# Vastgoedportefeuille

## Nederland

Plaats	Locatie	Jaar verwerving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal huurders	Aantal verhuurbare units (residentieel)
Almelo	Grotestraat 32 / Hof van Gülick 51	1993	1920	210	1	1
	Grotestraat 36	1996	1920	430	0	0
	Grotestraat 83-85	1994	1850	255	0	0
Amersfoort	Grotestraat 97b / Koornmarkt 3-5 en 9-11	1993	1920	1.132	4	0
	Langestraat 8	1990	1900	409	0	1
Amsterdam	Utrechtsestraat 13 / Hellestraat 3	2008	1900	97	1	1
	Ferdinand Bolstraat 47-49	2017	1885	316	1	5
	Ferdinand Bolstraat 65	1989	1883	113	0	3
	Ferdinand Bolstraat 79-81	1987	1905	160	1	6
	Ferdinand Bolstraat 85 / 1e Jan Steenstraat 89	2019	1884	617	1	4
	Ferdinand Bolstraat 88	1987	1883	85	1	3
	Ferdinand Bolstraat 92 / G. Flinckstraat 118	1987	1882	81	1	6
	Ferdinand Bolstraat 95-97 / 1e Jan v.d. Heydenstraat 88a-90	1987	1892	194	1	9
	Ferdinand Bolstraat 101	1989	1892	118	1	3
	Ferdinand Bolstraat 109	1989	1882	76	1	3
	Ferdinand Bolstraat 120 / 1e Jan v.d. Heydenstraat 88	1993	1893	130	1	6
	Ferdinand Bolstraat 122	1987	1893	95	1	3
	Ferdinand Bolstraat 124	1987	1893	75	1	3
	Ferdinand Bolstraat 126	1989	1893	80	1	3
	Heiligeweg 37	2014	1907	114	1	0
	Heiligeweg 47	1989	1899	60	1	0
	Kalverstraat 9	1990	1900	253	1	0
	Kalverstraat 11-17 / Rokin 12-16	2015	2014	6.000	3	0
	Kalverstraat 132	2014	1894	118	2	0
	Kalverstraat 162-164	1988	1800	328	1	0
	Kalverstraat 182	1987	1900	95	1	0
	Kalverstraat 208	1991	1850	160	1	0
	Keizersgracht 233	2019	1900	210	1	1
	Keizersgracht 504	2012	1686	200	1	1
	Leidsestraat 2 / Herengracht 424	2016	1900	431	2	3
	Leidsestraat 5	1990	1905	380	1	0
	Leidsestraat 23	2013	1700	160	1	0
Leidsestraat 46	2012	1900	190	1	0	
Leidsestraat 60-62	2014	1750	82	1	4	
Leidsestraat 64-66 / Kerkstraat 44	1986	1912	790	3	0	
Nes 67 / Sint Barberenstraat 4	2019	1923	1.233	1	0	
P.C. Hooftstraat 35	2015	1904	225	1	0	
P.C. Hooftstraat 37	2015	1897	112	1	0	
P.C. Hooftstraat 46-50	2014	1885	684	2	4	
P.C. Hooftstraat 49-51	2013	1905	380	1	5	
P.C. Hooftstraat 78, 78-I-II-III	2013	1905	465	2	0	
Reguliersbreestraat 9 / Amstel 8	1987	1905	277	2	3	
Reguliersdwarsstraat 80-82-84	2018	1832	803	1	7	
Rembrandtplein 7	2007	1897	285	2	3	
Spuistraat 3E en 3F	2017	1900	189	1	0	
Van Baerlestraat 86	1994	1800	90	1	2	
Van Baerlestraat 108-110	1990	1800	265	1	5	

1) Grond (deels) in erfpacht.

Plaats	Locatie	Jaar verwerving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal huurders	Aantal verhuurbare units (residentieel)	
Apeldoorn	Deventerstraat 6	1990	1930	70	1	0	
	Deventerstraat 14 en 14a	1994	1900	295	2	0	
Arnhem	Bakkerstraat 3a and 4 / Wielakkerstraat 8	1990	1600	188	2	1	
	Bakkerstraat 5 en 6 / Wielakkerstraat 10	1994 / 2014	1950	971	3	0	
Breda	Koningstraat 12-13 / Beekstraat 105-107 en 108	1988	1890	1.052	3	2	
	Vijzelstraat 24	1994	1800	161	1	0	
	Eindstraat 14-16	1988	1924	260	1	0	
	Ginnekenstraat 19	1993	1980	150	1	0	
	Ginnekenstraat 80-80a	1998	1905	165	1	5	
	Grote Markt 29 / Korte Brugstraat 2	1991	1953	102	2	0	
	Karrestraat 25	1994	1920	268	0	2	
	Ridderstraat 19	1994	1800	225	1	0	
	Torenstraat 2 / Korte Brugstraat 14	1992	1953	90	1	0	
	Veemarktstraat 30	1991	1920	555	1	0	
Brunssum	Veemarktstraat 32	1992	1800	70	1	1	
	Kerkstraat 45 / Schifferstraat 1	1997	1970	620	3	0	
	Den Haag	Korte Poten 10	1989	1916	56	1	0
		Korte Poten 13	1990	1916	120	1	2
	Doetinchem	Korte Poten 42	1987	1900	55	1	4
		Lange Poten 7	1989	1937	112	1	0
		Lange Poten 21	1989	1916	204	1	2
		Plaats 17 and 21	1990	1916	415	2	0
		Plaats 25	1987	1920	517	1	0
		Spuistraat 13	1988	1930	662	1	0
Vlamingstraat 43		1995	1916	163	1	0	
Wagenstraat 3-5 / Weverplaats		2012	2012	3.176	1	0	
Dr. Huber Noodtstraat 2		1997	1968	1.840	3	0	
Korte Heezenstraat 6 / Heezenpoort 13-15 en 21		1994	1985	310	4	0	
Doorwerth	Mozartlaan 52-66 / van der Molenallee 107-125	1997	2007	3.395	11	0	
	Eerbeek	Stuyvenburchstraat 44	1997	1965	350	1	2
Eindhoven		Orionstraat 137-159	1993	1973	3.102	5	0
	Rechtestraat 25	1992	1930	100	1	0	
Emmeloord	Rechtestraat 44-48	1988	1966	3.273	2	0	
	Lange Nering 65	1993	1960	275	0	1	
Enschede	Kalanderstraat 6	1993	1950	124	1	0	
	Goor	1994	1910	859	2	1	
Haaksbergen	Spoorstraat 45	1997	1986	800	1	1	
	Haarlem	Grote Houtstraat 90	1988	1850	96	1	0
Hardenberg		Fortuinstraat 21	1997	1985	300	1	0
	Voorstraat 10	1997	1930	1.173	1	0	
Harderwijk	Markt 14	1991	1875	470	1	0	
	Heerlen	Saroleastraat 38	1994	1930	225	1	1
Hengelo		Wegtersweg 4	2006	2006	4.622	1	0
	's-Hertogenbosch	Hinthamerstraat 48	1988	1900	130	1	2
Markt 27		2012	1648	225	1	0	
Houten	Schapenmarkt 17-19	2014	1930	1.254	1	0	
	Onderdoor 4, 4a	2010	2010	2.105	2	0	
Joure	Midstraat 153 - 163	2006	1981	2.519	3	5	
	Leeuwarden	Wirdumerdijk 7 / Weaze 16	1994	1920	520	2	1



# Vervolg Nederland

Plaats	Locatie	Jaar verwerving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal verhuurbare units (residentieel)	
Maastricht	Grote Staat 59	2014	1742	240	0	2	
	Muntstraat 16-18	1989	1897	135	1	0	
	Muntstraat 20	1987	1891	110	1	0	
	Muntstraat 21-23	2014	1920	311	1	0	
	Wolfstraat 8 / Minckelersstraat 1	1992	1883	789	2	0	
	Wolfstraat 27-29	2013	1752	455	0	1	
Middelharnis	Westdijk 22-24	1997	1990	325	1	0	
Nijmegen	Broerstraat 26 / Scheidemakershof 37	1993	1960	161	1	3	
	Broerstraat 70 / Plein 1944 nr. 151	1989	1951	1.033	1	0	
	Plein 1944 nr. 2	1988	1957	164	1	7	
Oss	Heschepad 47-51 / Molenstraat 21-25	1986	1983	2.803	3	0	
Renkum	Dorpsstraat 21-23	1997	1907	520	1	0	
Ridderkerk	St. Jorisplein 30	1994	1970	478	2	0	
Roermond	Steenweg 1C / Schoenmakersstraat 2, 10-16 en 18	1986	1980	2.497	7	0	
Roosendaal	Nieuwe Markt 51	1994	1960	200	1	0	
Rotterdam	Keizerswaard 73	1996	1992	280	1	0	
	Winkelcentrum Zuidplein	2) 94/95/10	1972	1.315	7	0	
Schiedam	Winkelcentrum Hof van Spaland	1) 2) 96/97	70/78	347	2	0	
Tiel	Waterstraat 29 / Kerkstraat 2b	1994	1850	70	1	1	
	Waterstraat 51	1994	1920	65	1	0	
Tilburg	Winkelcentrum Westermarkt	2) 93/94/08	61/62/63	7.614	12	0	
Uden	Marktstraat 30a, 32-34	1994	1958	420	1	1	
Utrecht	Achter Clarenburg 19	1987	1975	91	1	0	
	Bakkerstraat 16	2013	1900	642	1	3	
	Choorstraat 13	1987	1900	139	1	1	
	Drieharingstraat 2-8, 14-18 en 22	2018	1900	3.047	8	0	
	Lange Elisabethstraat 6	1987	1850	113	0	0	
	Lange Elisabethstraat 36	1993	1850	188	1	0	
	Nachtegaalstraat 55	1994	1904	2.116	2	2	
	Oudegracht 124-128	1990	1930	393	2	2	
	Oudegracht 134-136 / Vinkenburgstraat 8 en 12-14	1987	1900	2.482	9	5	
	Oudegracht 153 - 159	1997/2013	1904	1.616	6	2	
	Oudegracht 161	1997	1900	1.963	2	10	
	Steenweg 9 / Choorstraat 9-9bis	1990	1900	578	2	3	
	Steenweg 22-28	2014	1800	288	1	3	
	Steenweg 31-33 / Hekelsteeg 7	2013	1450	790	1	0	
	Vismarkt 4	2017	1900	308	1	0	
	Vredenburg 1	2018	1900	264	1	0	
	Vredenburg 9, 9a, 9b	2016	1900	1.308	2	4	
	Venlo	Lomstraat 30-32	1993	1960	465	1	0
		Lomstraat 33	1994	1970	50	1	0
	Venray	Grotestraat 2-4 / Grote Markt 2a-4	1986	1946	1.166	4	0
Vriezenveen	Westeinde 21-29	1993	1938	2.611	9	0	
Winschoten	Langestraat 22	1994	1900	70	1	0	
	Langestraat 24 / Venne 109	1991	1960	430	2	0	
Winterswijk	Dingstraat 1-3	1998	1900	2.335	1	0	
	Misterstraat 8-10 / Torenstraat 5a en 5c	1996	1900	441	1	2	
	Misterstraat 12 / Torenstraat 5b	1991	1939	135	1	1	
	Misterstraat 14	1991	1989	377	2	0	
	Misterstraat 33	1999	1900	550	1	0	
	Weurden 2-4	1998	1977	278	0	3	
	Wooldstraat 26	1999	1900	603	2	0	

1) Grond (deels) in erfpacht.

2) Betreft deelbezit.

Plaats	Locatie	Jaar verwerving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal verhuurbare units (residentieel)
Zutphen	Beukerstraat 28	1989	1800	296	1	0
	Beukerstraat 40	1989	1838	335	1	0
Zwolle	Diezerstraat 62	1996	1910	95	1	0
	Diezerstraat 74 en 74a	2012	1800	315	1	4
	Diezerstraat 78	1990	1832	140	1	0
	Luttekestraat 26 / Ossemarkt 1a	1990	1930	78	1	1
	Roggenstraat 6	1987	1900	106	1	0

**TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE NEDERLAND** 105.575 260 192

# Frankrijk

Plaats	Locatie	Jaar verwerving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal verhuurbare units (residentieel)
Bordeaux	Cours de l'Intendance 12	2011	1900	390	1	0
	Cours de l'Intendance 47	2011	1900	262	1	0
	Cours de l'Intendance 56	2013	1900	310	1	0
	Cours de l'Intendance 58	2013	1900	115	0	0
	Cours de l'Intendance 60	2013	1900	501	1	0
	Cours de l'Intendance 61	2012	1900	697	2	2
	Cours de l'Intendance 62	2013	1900	660	1	0
	Cours de l'Intendance 64-66	2013	1900	240	1	0
	Cours Georges Clémenceau 12	2011	1900	360	1	2
	Rue de la Porte Dijeaux 73	2012	1950	138	1	0
	Rue Sainte Catherine 20	2011	1900	592	1	13
	Rue Sainte Catherine 27-31	2011	1900	1.013	4	3
	Rue Sainte Catherine 35-37	2011	1900	343	1	0
	Rue Sainte Catherine 39	2011	1900	328	1	4
	Rue Sainte Catherine 66	2012	1950	133	1	0
	Rue Sainte Catherine 131	2012	1900	346	1	0
	Cannes	Rue d'Antibes 40	2000	1950	819	1
Lille	Place de la Gare 8	2007	1945	156	1	0
	Place des Patiniers 1 bis	2007	1900	112	1	0
	Place des Patiniers 2-4	2007	1945	56	1	0
	Place du Lion d'Or 9	2007	1870	152	1	0
	Place Louise de Bettignies 15-17	2007	1870	352	1	0
	Rue Basse 8	2007	1930	148	1	0
	Rue de la Grande Chaussée 25	2007	1870	200	1	0
	Rue de la Grande Chaussée 29 -1	2007	1870	236	1	0
	Rue de la Grande Chaussée 29 -2	2007	1870	240	0	3
	Rue de la Grande Chaussée 33-35	2007	1870	429	1	0
	Rue de la Monnaie 2	2007	1870	468	0	4
	Rue de la Monnaie 2 /					
	Place Louise de Bettignies 11-14	2007	1870	240	1	0
	Rue de la Monnaie 4	2007	1870	103	1	0
	Rue de la Monnaie 6	2007	1870	123	1	0
	Rue de la Monnaie 6 bis	2007	1870	82	1	0
	Rue de la Monnaie 12	2007	1870	172	1	0
	Rue de la Monnaie 13	2007	1870	85	1	0
	Rue des Chats Bossus 13	2007	1870	454	1	0
	Rue des Chats Bossus 21	2007	1870	168	1	0
	Rue des Ponts de Comines 30	2007	1945	197	1	0
	Rue des Ponts de Comines 32	2007	1945	267	1	0
	Rue du Curé Saint-Etienne 6	2007	1950	153	1	0
	Rue du Curé Saint-Etienne 17	2007	1870	172	1	0
	Rue Faidherbe 28-30	2007	1945	102	1	0
	Rue Faidherbe 32-34	2007	1945	598	1	0
	Rue Faidherbe 38-44	2007	1945	200	1	0
Rue Faidherbe 48	2007	1945	135	1	0	
Rue Faidherbe 50	2007	2015	235	1	0	
Rue Faidherbe 54	2007	2015	139	1	0	
Lyon	Rue Édouard Herriot 70	2014	1900	388	2	0
	Rue Victor Hugo 5	2001	1950	90	1	0

Plaats	Locatie	Jaar verwerving	Jaar bouw/ renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal verhuurbare units (residentieel)
Nice	Avenue Jean Médecin 8 bis / Rue Gustave Deloye 5	2001	1950	362	1	0
	Parijs	Rue d'Alésia 123	2006	1956	419	1
Rue de Rennes 146		2016	1900	195	1	0
Rue de Rivoli 102		2012	1900	1.349	4	0
Rue de Rivoli 118-120, Rue du Plat d'Etain 19 en						
Rue Pernelle 5		1998	1997	3.478	6	9
Rue des Archives 21		2016	1900	163	1	0
Rue des Francs Bourgeois 10		2018	1900	141	1	0
Rue des Francs Bourgeois 12		2018	1900	154	1	0
Rue des Francs Bourgeois 29		2017	1900	229	1	0
Rue des Rosiers 3ter		2015	1900	383	1	0
Rue des Rosiers 19		2017	1900	58	1	0
Rue Vieille du Temple 26	2016	1900	213	1	0	
Saint-Étienne	Rue Montmartre 17	2006	2003	246	1	0
	Rue Saint-Jean 27	2001	1950	51	1	0
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE FRANKRIJK</b>				<b>21.340</b>	<b>72</b>	<b>40</b>

# België <sup>1)</sup>

Plaats	Locatie	Jaar verwerving	Jaar bouw/renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal verhuurbare units (residentieel)	
Aalst	Albrechtlaan 56	2000	>1980	1.000	1	0	
	Brusselsesteenweg 41	2007	>1980	770	1	0	
Aartselaar Antwerpen	Nieuwstraat 10	1998	<1950	145	1	0	
	Antwerpsesteenweg 13 / 4	2000	>1980	1.334	1	0	
	Armeduivelstraat 6	2015	<1950	132	1	0	
	De Keyserlei 47	2000	<1950	62	1	0	
	De Keyserlei 49	2000	<1950	102	1	0	
	Graanmarkt 13	2015	<1950	887	2	0	
	Groendalstraat 11	2000	<1950	39	1	0	
	Huidevettersstraat 12-14	1994	<1950	684	1	0	
	Korte Gasthuisstraat 17	2015	<1950	823	1	0	
	Korte Gasthuisstraat 27	2000	<1950	145	1	0	
	Leysstraat 17	2000	<1950	325	2	2	
	Leysstraat 28-30	1997	<1950	1.641	2	5	
	Meir 99	1996	<1950	583	1	0	
	Schuttershofstraat 22	2015	<1950	272	1	0	
	Schuttershofstraat 24	2000	<1950	190	1	0	
	Schuttershofstraat 30	2000	<1950	50	1	1	
	Schuttershofstraat 32 / Arme Duivelstraat 2	2000	<1950	54	1	0	
	Schuttershofstraat 55	2015	<1950	139	1	0	
	Steenhouwersvest 44-46-48	2017	1950 - 1980	910	3	4	
	Boechout	Hovesesteenweg 123-127	2002	>1980	1.230	1	0
Brugge	Steenstraat 38	2013	<1950	697	1	0	
	Steenstraat 80	1998	<1950	2.697	1	0	
Brussel	Elsensesteenweg 16	1996	<1950	1.222	2	0	
	Elsensesteenweg 41-43	1998	<1950	6.809	6	0	
	Louizalaan 7	2000	<1950	616	1	0	
Drogenbos	Nieuwstraat 98	2001	<1950	201	1	0	
	Nieuwe Stallestraat 217	2007	>1980	530	1	0	
Genk	Hasseltweg 74	2002	>1980	2.331	3	0	
Gent	Veldstraat 23-27	2014	<1950	2.050	1	0	
	Veldstraat 81	1998	<1950	675	1	0	
	Volderstraat 15	1993	<1950	280	1	0	
	Zonnestraat 10	1998	<1950	519	1	2	
	Zonnestraat 6-8	1998	<1950	3.484	1	0	
	Grivegnée	Rue Servais Malaise 31	2002	>1980	2.000	1	0
	Huy	Rue Joseph Wauters 3	2007	>1980	1.000	2	0
Jemappes	Avenue Wilson 510	2007	>1980	900	2	0	
Kampenhout	Mechelsesteenweg 38-42	1999	>1980	3.322	3	0	
Korbeek-Lo	Tiensesteenweg 378	2007	>1980	990	2	0	
Leopoldsburg	Lidostraat 7	1999	>1980	1.850	1	0	
Leuven	Bondgenotenlaan 69-73	2001	<1950	1.495	2	0	
Luik	Rue Pont d'Ile 45	1998	<1950	55	1	0	
	Rue Pont d'Ile 49	1998	<1950	375	1	0	
Mechelen	Bruul 39-41	2000	<1950	361	2	0	
	Bruul 42-44	2001	<1950	3.426	1	0	
	Borzestraat 5	2001	<1950	145	1	0	
Moeskroen	Petite Rue 18	1998	<1950	235	1	0	
Mons	Grand Rue 19	2000	<1950	185	1	0	
Montignies-sur-Sambre	Rue de la Persévérance 14	2007	>1980	750	1	0	
Namen	Galerie Jardin d'Harscamp	2011	1950 - 1980	2.270	9	0	

1) Alle Belgische bezittingen (exclusief Korte Gasthuisstraat 17 in Antwerpen) worden gehouden door Vastned Retail Belgium NV waarin Vastned eind 2020 een belang van 65,5% heeft.

2) Grond in erfpacht.

Plaats	Locatie	Jaar verwerving	Jaar bouw/renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal verhuurbare units (residentieel)
Philippeville	Zoning des Quatre Bras	1999	>1980	3.689	5	0
Tielt-Winge	Retailpark 't Gouden Kruispunt	1999-2002	>1980	18.096	21	0
Turnhout	Gasthuisstraat 32	1996	<1950	505	1	0
Waver	Boulevard de l'Europe 41	2007	>1980	860	1	0
	Rue du Commerce 26	1998	<1950	242	1	0
Wilrijk	Rue du Pont du Christ 46 / Rue Barbier 15	1998	<1950	319	1	0
	Boomsesteenweg 666-672	2000	>1980	5.205	3	0
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE BELGIË</b>				<b>81.903</b>	<b>112</b>	<b>14</b>

# Spanje

Plaats	Locatie	Jaar verwerving	Jaar bouw/renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal verhuurbare units (residentieel)
Leon	Avenida Ordoño II 18	2001	<1950	591	1	0
Madrid	Calle de Fuencarral 23	2006	<1950	256	1	0
	Calle de Fuencarral 25	2006	<1950	120	1	0
	Calle de Fuencarral 27	2018	<1950	128	1	0
	Calle de Fuencarral 37	2016	<1950	611	1	0
	Calle José Ortega y Gasset 15	2016	<1950	396	1	0
Málaga	Calle Serrano 36	1999	<1950	615	1	0
	Plaza de la Constitución 9	2010	<1950	273	1	0
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE SPANJE</b>				<b>2.990</b>	<b>8</b>	<b>0</b>

# Vastgoed aangehouden voor verkoop

Plaats	Locatie	Jaar verwerving	Jaar bouw/renovatie	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Aantal huurders	Aantal verhuurbare units (residentieel)
Spanje						
Madrid	Calle Tetuán 19 / Calle Carmen 3	2002	<1950	429	1	0
<b>TOTAAL VASTGOED AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP</b>				<b>429</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

<b>TOTAAL VASTGOED</b>	<b>212.237</b>	<b>453</b>	<b>246</b>
------------------------	----------------	------------	------------

# Aandeelhoudersinformatie

ISIN code NL0000288918

Reuters VASN.AS

Bloomberg VASTN.NA

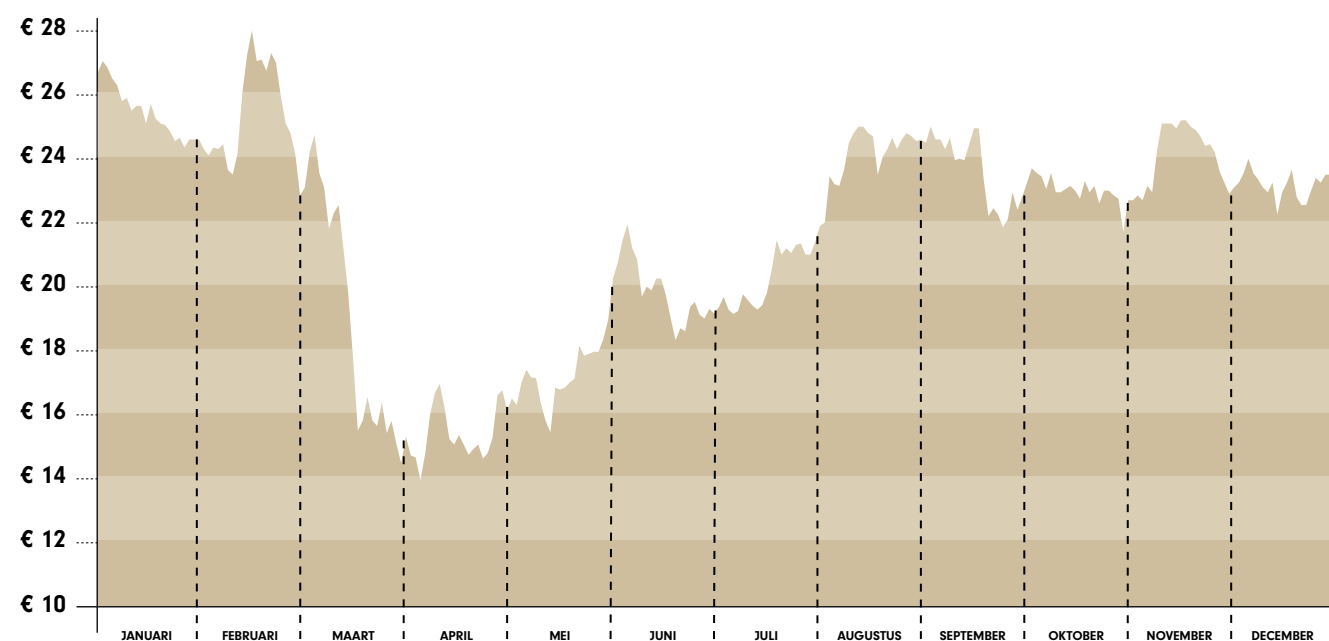
Aandelen Vastned Retail N.V. (Vastned) zijn sinds 9 november 1987 genoteerd aan Euronext Amsterdam. Sinds 18 september 2017 maakt Vastned deel uit van de Small Cap Index (ASxC).

De nominale waarde per aandeel is € 5,00. Het totaal aantal geplaatste aandelen bedroeg 19.036.646 per eind 2020. Door de inkoop van aandelen in 2017, 2018 en 2019, die worden aangehouden als treasury shares, bedroeg het totaal aantal uitstaande aandelen 17.151.976 per eind 2020. Er zijn geen aandelen uitgegeven in 2020.

Eind 2020 was de marktkapitalisatie van Vastned, zijnde het aantal uitstaande aandelen keer de koers van het aandeel, € 397 miljoen. De gemiddelde dagomzet bedroeg in 2020 € 1,2 miljoen, zijnde circa 57.000 stukken. Vastned maakt gebruik van Kempen & Co als bezoldigd liquidity provider om een continue liquiditeit in het aandeel te verzekeren.

Het merendeel van de handel in het aandeel Vastned, zijnde 86%, vond plaats op Euronext Amsterdam. Andere gebruikte handelsplatformen waren: Aquis Exchange (6%), Equiduct (3%), Cboe CXE 2%, Cboe BXE 2% en Turquoise 1%.

## Koersverloop aandeel Vastned in 2020



### Koersinformatie

	2020	2019	2018	2017	2016
Marktkapitalisatie jaareinde (€ miljoen)	397	458	560	786	702
Laagste slotkoers	€ 13,94	€ 25,00	€ 30,25	€ 32,98	€ 33,90
Hoogste slotkoers	€ 28,00	€ 35,60	€ 42,40	€ 41,90	€ 42,60
Slotkoers jaareinde	€ 23,15	€ 26,70	€ 31,30	€ 41,30	€ 36,86
Gemiddeld dagvolume op Euronext (aandelen)	57.000	27.000	34.000	47.000	31.000

### Kerngegevens per aandeel

	2020	2019	2018	2017	2016
Direct resultaat	€ 1,85	€ 2,03	€ 2,22	€ 2,22	€ 2,42
Indirect resultaat	€ (4,26)	€ (0,73)	€ 0,04	€ 2,89	€ (1,03)
Dividend	€ 1,73 <sup>1)</sup>	€ 1,43	€ 2,05	€ 2,05	€ 2,05
Intrinsieke waarde	€ 42,98	€ 46,28	€ 46,40	€ 46,12	€ 42,26

1) Onder voorbehoud van goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 15 april 2021.

## Dividend

Na goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 25 juni 2020 heeft Vastned op 13 juli 2020 een slotdividend over 2019 uitgekeerd van € 0,85 per aandeel. Het totale dividend over 2019 bedroeg € 1,43 per aandeel. In verband met de onzekerheid vanwege COVID-19 is besloten om geen interim-dividend uit te keren in 2020.

Voor heel het kalenderjaar 2020 stelt Vastned aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor om een totaal dividend van € 1,73 per aandeel vast te stellen. Dit is 93,5% van het direct resultaat en in lijn met het dividendbeleid dat bepaalt dat Vastned ten minste 75% van het jaarlijkse direct resultaat uitkeert als dividend.

## Aandeelhoudersrendement

De koers van het aandeel Vastned opende in 2020 op € 26,75. Gedurende het jaar bewoog de koers tussen € 13,94 en € 28,00 en sloot eind 2020 op € 23,15. Vastned keerde per aandeel een slotdividend van € 0,85 uit over 2019, maar geen een interim-dividend over 2020, waardoor het totale aandeelhoudersrendement (koersbeweging en dividenduitkering) in 2020 10,3% negatief bedroeg. In 2019 was dit 8,6% negatief.

## Aandelenbezit

De volgende partijen zijn via de Wet op het financieel toezicht en het Besluit melding zeggenschap en kapitaalbelang in uitgevende instellingen bekend bij Vastned als aandeelhouders met een kapitaalbelang van 3% of meer van de geplaatste aandelen eind 2020:

	Kapitaalbelang	AFM meldingsdatum
Van Herk Investments B.V.	24,98%	21 augustus 2018
BlackRock Inc.	3,99%	20 november 2020
Tikehau Capital Advisors SAS	3,05%	24 juli 2020
Société Fédérale de Participations et d'Investissement (SFPI)	3,02%	21 januari 2016
Welgelegen Beheer BV	3,00%	16 maart 2020

Er zijn geen transacties geweest met grootaandeelhouders, zijnde aandeelhouders met een aandelenbelang van meer dan 10%.

De statutaire directie en twee leden van de Raad van Commissarissen hebben een belang in Vastned om zo hun betrokkenheid met de onderneming en hun geloof in de strategie kracht bij te zetten.

	Aantal aandelen eind 2020
Reinier Walta (Directie)	2.000
Marc C. van Gelder (voorzitter Raad van Commissarissen)	7.100
Jaap G. Blokhuis (lid Raad van Commissarissen)	1.000

## Treasury shares

Vastned heeft in 2018 en 2019 een aandeleninkoopprogramma voltooid. De ingekochte aandelen worden aangehouden als treasury shares. In 2020 heeft Vastned geen eigen aandelen ingekocht, waardoor het aantal ingekochte aandelen eind 2020 ongewijzigd bleef ten opzichte van eind 2019, te weten 1.884.670 aandelen.



## Investor relations

### Informatieverschaffing

Vastned hecht veel waarde aan het (gelijk)tijdig en op een duidelijke en eenduidige manier communiceren van de ontwikkelingen binnen de onderneming aan alle stakeholders. Vastned maakt daarbij gebruik van het publiceren van persberichten, (half)jaarverslagen, trading updates, de Vastned-website en haar LinkedIn pagina. Op de dag van publicatie van de halfjaar- en jaarcijfers publiceert Vastned op haar website de presentatie die via een webcast live gevolgd en nageluisterd kan worden.

Daarnaast heeft de Directie en/of Manager Investor Relations regelmatig contact met (potentiële) aandeelhouders en andere marktpartijen. Dergelijke contacten spelen zich gewoonlijk af tijdens (virtuele) roadshows, broker conferences, vastgoedbezoeken, video gesprekken en in telefoongesprekken. Deze contacten vinden plaats met (grote) groepen (potentiële) aandeelhouders, of op bilaterale basis. Vastned heeft een "Beleid inzake bilaterale contacten met aandeelhouders" opgesteld, dat is gepubliceerd op de Vastned-website.

Tevens vraagt Vastned regelmatig verschillende analisten en beleggers naar hun mening over de communicatie van Vastned via een enquête die door een externe partij op anonieme basis wordt afgenomen. Het op basis van de enquête verstrekte rapport wordt één-op-één gedeeld en besproken met de Raad van Commissarissen.

### Koersgevoelige informatie

Vastned houdt zich aan haar wettelijke verplichtingen op het gebied van vertrouwelijkheid, bekendmaking van inside information en de gelijke behandeling van aandeelhouders. Koersgevoelige informatie maakt Vastned altijd via persberichten publiek, meldt zij aan de financiële autoriteiten (AFM) en wordt via de website van Vastned gedeeld. Dit geldt voor reguliere financiële rapportages en overige persberichten. In contacten met de pers, beleggers, analisten of andere geïnteresseerden wordt uitsluitend reeds openbaar gemaakte informatie nader toegelicht.

### Gesloten periodes

In de periode van 30 dagen voorafgaand aan de publicatie van de jaar- en halfjaarresultaten neemt Vastned een zogenaamde 'gesloten periode' in acht. Er zijn geen gesloten periodes voorafgaand aan de publicaties van de trading updates van het eerste en derde kwartaal.

In principe houdt Vastned geen besprekingen of gesprekken met (potentiële) aandeelhouders of andere marktpartijen tijdens gesloten periodes. De Directie kan hiervan afwijken, indien dit in het belang van de Vennootschap is.

### Jaarverslag

Met het jaarverslag tracht Vastned een zo duidelijk en transparant mogelijk beeld te geven van de activiteiten en ontwikkelingen bij Vastned die in het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden en wat de plannen voor het komende jaar zijn. Ook is het jaarverslag een belangrijk medium om de waardecreatie door Vastned en de strategie van de onderneming verder toe te lichten.

Het jaarverslag 2019 werd in 2020 bekroond met een 'Gold Award' door de European Public Real Estate Association (EPRA). Het was de tiende keer dat Vastned een Gold Award ontving voor haar jaarverslag. Een 'Gold Award' wordt door EPRA uitgereikt aan ondernemingen die het best invulling hebben gegeven aan de 'Best Practice Recommendations' (BPR) van de EPRA. De BPR hebben als doel de transparantie en consistentie van de financiële rapportage bij beursgenoteerde vastgoedondernemingen te verhogen.

Daarnaast heeft Vastned zichzelf als doel gesteld om langetermijnwaarde te creëren voor haar stakeholders en in dit licht vindt Vastned het belangrijk om transparant te rapporteren over zowel financiële als ook niet-financiële resultaten. Over 2019 heeft Vastned gerapporteerd volgens de EPRA 'Sustainability Best Practice Recommendations' (sBPR). In 2020 heeft Vastned voor het vierde jaar op rij een 'Gold Award' ontvangen van de EPRA als hoogste erkenning op dit gebied.

### Sell-side analisten

De ontwikkelingen van Vastned worden door zes partijen gevolgd, die hier regelmatig rapporten over publiceren. Analistenrapporten en waarderingen van analisten, die voorafgaand aan publicatie aan Vastned worden gestuurd, worden niet gecontroleerd, commentariseerd of gecorrigeerd, anders dan op feitelijke onjuistheden. Ook verstrekt Vastned geen vergoeding aan partijen voor het opstellen van analistenrapporten.

### Contactinformatie

Voor verdere informatie over Vastned en/of het aandeel Vastned kunt u contact opnemen met de Manager Investor Relations via telefoonnummer +31 20 2424300.

## Financiële kalender 2021

11 februari

Jaarresultaten 2020 en strategie update

4 maart

Jaarverslag 2020

15 april

Algemene vergadering van Aandeelhouders

19 april  
20 april  
6 mei

Ex-slotdividenddatum 2020  
Recorddate slotdividend 2020  
Uitbetaling slotdividend 2020

5 mei

Q1 trading update 2021

28 juli

Halfjaarresultaten 2021

3 augustus  
4 augustus  
18 augustus

Ex-interim-dividenddatum 2021  
Recorddate interim-dividend 2021  
Uitbetaling interim-dividend 2021

26 oktober

9M trading update 2021

# GRI Content Index Vastned – Core

GRI SRS	Disclosure	Reference Annual Report 2020
<b>GRI 102: General Disclosures 2016</b>		
<b>1. Organizational profile</b>		
102-1	Naam van de organisatie	• Profiel (pag. 11)
102-2	Voornaamste merken, producten en/of diensten	• Profiel (pag. 11)
102-3	Locatie van het hoofdkantoor van de organisatie	• Contactgegevens en colofon (pag. 216)
102-4	Het aantal landen waar de organisatie actief is	• Profiel (pag. 11) • Strategie (pag. 21)
102-5	Eigendomsstructuur en rechtsvorm	• Profiel (pag. 11)
102-6	Afzetmarkten	• Profiel (pag. 11) • Stakeholders (pag. 27) • Strategie (pag. 21)
102-7	Omvang van de verslaggevende organisatie	• Kerncijfers (pag. 14) • Portefeuille kerngegevens (pag. 15)
102-8	Samenstelling medewerkersbestand	• Medewerkers (pag. 53)
102-9	Omschrijving van de toeleveringsketen van de organisatie	• Waardecreatiemodel (pag. 24)
102-10	Significante veranderingen voor de organisatie en de keten	• Belangrijke gebeurtenissen 2020 (pag. 12)
102-11	Uitleg over de toepassing van het voorzorgsprincipe door de verslaggevende organisatie	• Risicomanagement (pag. 65)
102-12	Extern ontwikkelde economische, milieugerelateerde en sociale handvesten, principes die door de organisatie worden onderschreven	• Duurzaamheid - principes (pag. 51) • Rapportage (pag. 54)
102-13	Lidmaatschappen van verenigingen (zoals brancheverenigingen) en nationale en internationale belangenorganisaties	• De Vereniging ter behartiging van de gezamenlijke belangen van beursgenoteerde fiscale vastgoedbeleggingsinstellingen • EPRA
<b>2. Strategie</b>		
102-14	Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde van de organisatie	• Voorwoord (pag. 5)
<b>3. Ethiek en integriteit</b>		
102-16	Beschrijving van de door de organisatie gehanteerde waarden, principes, standaarden en gedragsnormen, zoals een gedragscode.	• Duurzaamheid - principes (pag. 51) • Duurzaamheidskader (pag. 30)
<b>4. Governance</b>		
102-18	De bestuursstructuur van de organisatie	• Corporate governance (pag. 59) • Samenstelling managementteam (pag. 208)

GRI SRS	Disclosure	Reference Annual Report 2020
<b>GRI 102: General Disclosures 2016</b>		
<b>5. Stakeholder betrokkenheid</b>		
102-40	Lijst van groepen belanghebbenden die de organisatie heeft betrokken	• Stakeholders (pag. 27)
102-41	Werknemers onder een collectieve arbeidsovereenkomst	• Medewerkers (pag. 53)
102-42	Uitgangspunten voor de inventarisatie en selectie van belanghebbenden	• Stakeholders (pag. 27)
102-43	Wijze waarop belanghebbenden worden betrokken	• Stakeholder dialoog (pag. 28)
102-44	Belangrijkste onderwerpen en vraagstukken die uit het overleg met belanghebbenden naar voren zijn gekomen	• Stakeholder dialoog (pag. 28)
<b>6. Rapportage</b>		
102-45	Overzicht van alle ondernemingen die in de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen en die niet onder dit verslag vallen	• Jaarrekening (pag. 102)
102-46	Proces voor het bepalen van de inhoud en specifieke afbakening van het verslag en hierbij gehanteerde uitgangspunten	• Rapportage (pag. 54-55) • Stakeholders (pag. 27) • Materialiteitsmatrix (pag. 29)
102-47	Materiële onderwerpen die tijdens het proces ter bepaling van de inhoud van het verslag zijn vastgesteld	• Materialiteitsmatrix (pag. 29)
102-48	Gevolgen van een eventuele herformulering van informatie die in een eerder verslag is verstrekt en de redenen voor deze herformulering	• Er hebben zich geen herformuleringen voorgedaan
102-49	Wijzigingen in de rapportage	• Materialiteitsmatrix (pag. 29)
102-50	Rapportageperiode	• Inhoudsopgave (pag 3)
102-51	Datum van het meest recente vorige verslag	• Inhoudsopgave (pag 3)
102-52	Verslaggevingscyclus	• Rapportage (pag. 54-55)
102-53	Contactpersoon voor vragen over het verslag of de inhoud daarvan	• Contactgegevens en colofon (pag. 216)
102-54	Claims omtrent het rapporteren in overeenstemming met de GRI Standards	• Rapportage (pag. 54-55)
102-55	GRI Content Index	• GRI Index (pag. 204-207)
102-56	Beleid met betrekking tot assurance	• Rapportage (pag. 55)

GRI SRS	Disclosure	Reference Annual Report 2020
<b>Topic Specifieke Standaarden</b>		
<b>Stabiele en voorspelbare resultaten op lange-termijn</b>		
103	Managementbenadering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ons business model (pag. 26)</li> <li>• Materialiteitsmatrix (pag. 29)</li> <li>• Strategie (pag. 21)</li> <li>• Onze doelstellingen en resultaten (pag. 32)</li> <li>• Duurzaamheidskader (pag. 30)</li> </ul>
Eigen indicator	Direct resultaat	• Onze doelstellingen en resultaten (pag. 32)
Eigen indicator	Loan-to-value	• Onze doelstellingen en resultaten (pag. 32)
Eigen indicator	Verdeling van de leningen met een vaste versus een variabele rente	• Onze doelstellingen en resultaten (pag. 32)
Eigen indicator	Aandeel niet-bancaire financiering	• Onze doelstellingen en resultaten (pag. 32)
<b>Transparante en eerlijke communicatie</b>		
103	Managementbenadering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapportage (pag. 54-55)</li> <li>• Materialiteitsmatrix (pag. 29)</li> <li>• Stakeholders (pag. 27)</li> <li>• Sustainable Development Goals (pag. 31)</li> <li>• Tone at the top (pag. 66)</li> </ul>
Eigen indicator	Score op transparantiebenchmark en Tax transparency benchmark	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapportage (pag. 54-55)</li> <li>• Onze doelstellingen en resultaten (pag. 32)</li> </ul>
<b>Ethische en integere bedrijfsvoering</b>		
103	Managementbenadering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materialiteitsmatrix (pag. 29)</li> <li>• Sustainable Development Goals (pag. 31)</li> <li>• Principes (pag. 51)</li> <li>• Bijdrage aan de maatschappij (pag. 51)</li> <li>• Gedragscode en bijbehorende regelingen (pag. 66)</li> </ul>
205-3	Gemelde incidenten met betrekking tot corruptie	• Onze doelstellingen en resultaten (pag. 32)
Eigen indicator	Percentage medewerkers die training hebben gevolgd m.b.t. anti corruptie en disclosure non public info	• Onze doelstellingen en resultaten (pag. 32)
Eigen indicator	Percentage medewerkers die naleving van gedragscode bevestigen	• Onze doelstellingen en resultaten (pag. 32)

GRI SRS	Disclosure	Reference Annual Report 2020
<b>Topic Specifieke Standaarden</b>		
<b>Open en inclusieve cultuur</b>		
103	Managementbenadering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materialiteitsmatrix (pag. 29)</li> <li>• Sustainable Development Goals (pag. 31)</li> <li>• Organisatie (pag. 23)</li> <li>• Gedragscode en bijbehorende regelingen (pag. 66)</li> <li>• Diversiteitsbeleid en doelstellingen (pag. 32)</li> </ul>
405-1	Diversiteit van bestuursorganen en medewerkers	• Onze doelstellingen en resultaten (pag. 32)
406-1	Incidenten met betrekking tot discriminatie en ondernomen acties	• Onze doelstellingen en resultaten (pag. 32)
<b>Duurzame en efficiënte gebouwen</b>		
103	Managementbenadering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materialiteitsmatrix (pag. 29)</li> <li>• Sustainable Development Goals (pag. 31)</li> <li>• Duurzaamheid (pag. 50-58)</li> <li>• EPRA prestatie indicatoren (pag. 184)</li> </ul>
Eigen indicator	Groei aandeel panden met EPC	• Onze doelstellingen en resultaten (pag. 32)
Eigen indicator	Verhogen van aantal nieuwe contracten met een groene en ethische clause in de grootste Europese steden	• Onze doelstellingen en resultaten (pag. 32)
Eigen indicator	Percentage renovaties met aandacht voor energie en water efficiëntie	• Onze doelstellingen en resultaten (pag. 32)
305-1	Scope 1 emissies	• EPRA indicatoren (pag. 184-189)
305-2	Scope 2 emissies	• EPRA indicatoren (pag.184-189)

# Samenstelling Managementteam



**Mr. Reinier Walta MSRE**  
(1974/M)

CEO ad interim, CFO en  
Statutair Directeur,  
Voorzitter Managementteam

**Nationaliteit**

Nederlandse

**Benoemingen**

2014, 2018 (Einde huidige termijn 2022)

**Commissies**

Taskforce Duurzaamheid (voorzitter)

**Nevenfuncties per 31 december 2020**

CEO ad interim Vastned Retail  
Belgium NV, Co-CFO Vastned Retail  
Belgium NV, Penningmeester Vereniging  
ter behartiging van de gezamenlijke  
belangen van beursgenoteerde fiscale  
vastgoedbeleggingsinstellingen

**Relevante ervaring**

ADIA (Senior Transaction Manager),  
ING Real Estate Investment Management  
(Director), ING Real Estate (Senior Tax  
Manager), PwC (Vastgoedfiscalist)

**Aandelen Vastned**

2.000



**Mr. drs. Peggy G. Deraedt**  
(1970/V)

Director Legal,  
Lid Managementteam

**Nationaliteit**

Belgische

**Start huidige functie**

1 april 2004

**Commissies**

–

**Nevenfuncties per 31 december 2020**

Lid raad van bestuur Vastned Retail  
Belgium NV

**Relevante ervaring**

NautaDutilh (Advocaat)

**Aandelen Vastned**

61



**Bozidar Vujanovic**  
(1993/M)

Business Analyst,  
Lid Managementteam

**Nationaliteit**

Nederlandse en Servische

**Start huidige functie**

15 april 2019

**Commissies**

Taskforce Duurzaamheid

**Nevenfuncties per 31 december 2020**

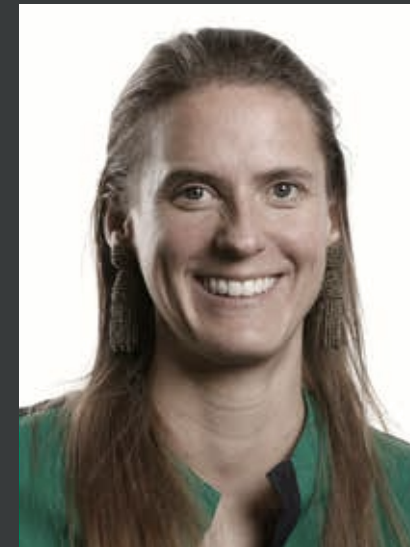
–

**Relevante ervaring**

Deloitte (Consultant Finance  
& Data Analytics)

**Aandelen Vastned**

0



**Mr. Ingeborg W. van 't Woud**  
(1978/V)

Company Secretary,  
Lid Managementteam

**Nationaliteit**

Nederlandse

**Start huidige functie**

4 december 2017

**Commissies**

–

**Nevenfuncties per 31 december 2020**

–

**Relevante ervaring**

Nielsen (Director Corporate Legal),  
Allen & Overy LLP (Kandidaat Notaris)

**Aandelen Vastned**

1.850



**Remco Vergeer**  
(1975/M)

Manager Investor Relations,  
Lid Managementteam

**Nationaliteit**

Nederlandse

**Start huidige functie**

4 november 2019

**Commissies**

Taskforce Duurzaamheid

**Nevenfuncties per 31 december 2020**

–

**Relevante ervaring**

VEON (Director Investor Relations),  
ING Investment Management  
(Senior Investment Manager),  
ABN AMRO Asset Management  
(Investment Analyst Emerging Markets)

**Aandelen Vastned**

0



# Samenstelling Raad van Commissarissen



**Drs. Marc C. van Gelder**  
(1961/M)

Voorzitter Raad van Commissarissen

**Nationaliteit**

Nederlandse

**Benoemingen**

2015, 2019 (Einde huidige termijn 2023)

**Commissies**

Remuneratie- en nominatiecommissie

**Nevenfuncties per 31 december 2020**

Hans Anders (RvC, voorzitter),  
Action (RvC), JP Morgan European  
smaller companies trust plc  
(RvC, voorzitter), Diabetes Fonds  
(RvT, voorzitter), Quantib  
(RvC, voorzitter)

**Relevante ervaring**

Mediq (CEO), Peapod (CEO), Ahold,  
McKinsey, Drexel Burnham Lambert,  
MIP Venture Capital Fund, GIMV (RvC),  
Maxeda (RvC)

**Aandelen Vastned**

7.100



**Mr. Charlotte M. Insinger MBA**  
(1965/V)

Lid Raad van Commissarissen

**Nationaliteit**

Nederlandse

**Benoemingen**

2015, 2019 (Einde huidige termijn 2022)

**Commissies**

Audit- en compliancecommissie

(Voorzitter)

**Nevenfuncties per 31 december 2020**

RET NV (RvC, voorzitter),  
Staatsbosbeheer (RvT, voorzitter)  
Hogeschool Rotterdam (RvT), Cerberus  
Global Investments (Investment Director)

**Relevante ervaring**

PZEM (RvC), De Volksbank (RvC),  
Erasmus Medisch Centrum (CFO), Shell,  
Robeco, Vesteda Residential Fund (RvC),  
LVNL (RvT)

**Aandelen Vastned**

0



**Drs. Jaap G. Blokhuis**  
(1958/M)

Lid Raad van Commissarissen

**Nationaliteit**

Nederlandse

**Benoeming**

2019 (Einde huidige termijn 2023)

**Commissies**

Remuneratie- en nominatiecommissie

(Voorzitter), Audit- en compliance-  
commissie

**Nevenfuncties per 31 december 2020**

Egeria Real Estate (Advisory Board),  
Vesteda (RvC, voorzitter),  
Heembouw (RvC)

**Relevante ervaring**

Multi Corporation (CEO), Redevco (CEO),  
Nationale-Nederlanden Vastgoed/ING  
Real Estate

**Aandelen Vastned**

1.000

# Afkortingen

<b>AFM</b>	Autoriteit Financiële Markten
<b>CEO</b>	Chief Executive Officer
<b>CFO</b>	Chief Financial Officer
<b>Code</b>	De Nederlandse corporate governance code
<b>CPI</b>	Consumentenprijsindex
<b>EPC</b>	Energie Prestatie Certificaat
<b>EPRA</b>	European Public Real Estate Association
<b>IAS</b>	International Accounting Standards
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards
<b>REIT</b>	Real Estate Investment Trust

# Definities

**ATSR** (*Absolute Shareholder Return*)  
Het totale aandeelhoudersrendement (koersbewegingen plus dividenden) van het aandeel Vastned over een periode van drie boekjaren.

**Bezettingsgraad**  
100% minus de leegstandsgraad.

**Brutohuur**  
Contractueel overeengekomen huur voor een bepaalde ruimte, rekening houdend met de effecten van straightlining van huurincentives.

**Brutohuuropbrengsten**  
De over een bepaalde periode verantwoorde brutohuur, na aftrek van de effecten van straightlining van huurincentives.

**Cert-Tot** (*Type en aantal gecertificeerde panden*)  
Cert-Tot betreft het totaal aantal panden in een portefeuille dat aan het eind van een verslagjaar formeel een duurzaamheidscertificering, -classificering of -label heeft verkregen.

**DH&C-Abs** (*Totaalverbruik van stadsverwarming of -koeling*)  
DH&C-Abs betreft de totale hoeveelheid indirecte energie van stadsverwarming of -koeling die in een volledig verslagjaar verbruikt is. In dit geval betekent “indirect” energie die elders opgewekt wordt en normaliter van een externe energieleverancier wordt ingekocht.

**DH&C-LfL** (*Like-for-like totaalverbruik van stadsverwarming of -koeling*)  
DH&C-LfL betreft het verbruik van stadsverwarming of -koeling van een portefeuille die gedurende de meest recente twee volledige verslagjaren voortdurend in exploitatie en niet in ontwikkeling is geweest (deze like-for-like definitie is in lijn met de EPRA Financial BPR like-for-like definitie voor de rapportage van huurgroei).

**Direct resultaat**  
Bestaat uit de Nettohuuropbrengsten verminderd met de nettofinancieringskosten (exclusief waardemutaties financiële derivaten), algemene kosten, de over de verslagperiode verschuldigde belastingen naar de winst en het aan minderheidsbelangen toekomende gedeelte van deze opbrengsten en lasten.

**Elec-Abs** (*Totaal elektriciteitsverbruik*)  
Elec-Abs betreft de totale hoeveelheid verbruikte energie. Daarbij is inbegrepen elektriciteit uit hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen, hetzij geïmporteerd hetzij ter plaatse opgewekt.

**Elec-LfL** (*Like-for-like totaal elektriciteitsverbruik*)  
Elec-LfL betreft het elektriciteitsverbruik van een portefeuille die gedurende de meest recente twee volledige verslagjaren voortdurend in exploitatie en niet in ontwikkeling is geweest (deze like-for-like definitie is in lijn met de EPRA Financial BPR like-for-like definitie voor de rapportage van huurgroei).

**Energy-Int** (*Gebouwenenergie-intensiteit*)  
Energy-Int betreft de totale hoeveelheid directe en indirecte energie uit hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen die in een gebouw over een volledig verslagjaar gebruikt is, genormaliseerd door een geschikte noemer.

**EPRA Earnings** <sup>1)</sup>  
Periodieke resultaten uit operationele kernactiviteiten. In de praktijk is dit gelijk aan het direct resultaat.

**EPRA NAV** <sup>1)</sup>  
Nettovermogenswaarde aangepast om vastgoed en overige belangen op te nemen voor hun reële waarde en om bepaalde zaken uit te sluiten waarvan niet verwacht wordt dat deze vaste vorm zullen aannemen in een bedrijfsmodel voor langetermijnvastgoedinvesteringen.

**EPRA Net Disposal Value (NDV)** <sup>1)</sup>  
Geeft de aandeelhouderswaarde weer in een desinvesteringsscenario, waarbij latente belastingverplichtingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen worden berekend voor de volledige omvang van hun verplichting, na aftrek van eventuele resulterende belastingen.

**EPRA Net Initial Yield (NIY)** <sup>1)</sup>  
Huurinkomsten op jaarbasis, gebaseerd op de contante huur op de balansdatum, min de niet-terugvorderbare exploitatiekosten, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, vermeerderd met de (geschatte) aankoopkosten. Huurinkomsten op jaarbasis omvatten de CPI-indexering en geschatte omzethuren of overige periodieke bedrijfsinkomsten, maar omvatten niet de dotatie aan voorzieningen voor dubieuze debiteuren en verhuur- en marketinguitgaven.

**EPRA Net Reinstatement Value (NRV)** <sup>1)</sup>  
Nettovermogenswaarde uitgaande van de veronderstelling dat de activa nooit zullen worden gedesinvesteerd en geeft een schatting van het bedrag dat benodigd is om de vennootschap opnieuw op te bouwen.

**EPRA Net Tangible Assets (NTA)** <sup>1)</sup>  
Nettovermogenswaarde uitgaande van de veronderstelling dat er sprake is van acquisities en desinvesteringen van activa, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke latente belastingverplichtingen.

**EPRA NNNAV** <sup>1)</sup>  
EPRA NAV aangepast voor het voor reële waarde opnemen van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) latente belastingverplichtingen.

**EPRA ‘topped-up’ NIY** <sup>1)</sup>  
Dit rendement wordt berekend aan de hand van een aanpassing van de EPRA NIY voor het aflopen van huurvrije periodes (of overige nog lopende huurincentives zoals periodes met kortingen op de huurprijs en gefaseerde huur).

**EPRA Vacancy Rate** <sup>1)</sup>  
Geschatte markthuurwaarde (ERV) van leegstaande ruimten gedeeld door de ERV van de hele portefeuille.

**Estimated Rental Value (ERV)/Market rent**  
De huurwaarde die ingeschat is door externe taxateurs waartegen een bepaalde ruimte te verhuren is op een bepaald moment door terzake goed geïnformeerde en tot transactie bereid zijnde partijen, die onafhankelijk zijn en waarbij partijen voorzichtig en zonder dwang optreden.

**FSC-hout**  
FSC® hout komt uit bossen die op een verantwoorde wijze beheerd worden. Verantwoord wil zeggen dat rekening wordt gehouden met ecologische, economische en sociale vragen van het heden en de toekomst. FSC® staat voor Forest Stewardschip Council of Raad voor Duurzaam Bosbeheer.

**Fuels-Abs** (*Totaal aardgasverbruik*)  
Fuels-Abs betreft de totale hoeveelheid aardgas die over een volledig verslagjaar verbruikt is uit directe (hernieuwbare en niet-hernieuwbare) bronnen (“direct” wil zeggen dat de aardgas ter plaatse verbrand wordt).

**Fuels-LfL** (*Like-for-like totaal aardgasverbruik*)  
Fuels-LfL betreft het aardgasverbruik van een portefeuille die gedurende de meest recente twee volledige verslagjaren voortdurend in exploitatie en niet in ontwikkeling is geweest, (deze like-for-like definitie is in lijn met de EPRA Financial BPR like-for-like definitie voor de rapportage van huurgroei).

**Gemiddelde (financiële) bezettingsgraad**  
100% minus de gemiddelde (financiële) leegstandsgraad.

**Gemiddelde (financiële) leegstandsgraad**  
De over een bepaalde periode van toepassing zijnde markthuur van leegstaande ruimten uitgedrukt in een percentage van de over dezelfde periode van toepassing zijnde theoretische huuropbrengsten.

<sup>1)</sup> In geval van verschillen in de EPRA-definities zoals gepubliceerd door de EPRA is de Engelstalige versie leidend.

#### **GHG-Dir-Abs** (*Totale directe broeikasgasuitstoot (GHG)*)

GHG-Dir-Abs betreft de totale hoeveelheid directe broeikasgasuitstoot (“direct” wil zeggen dat GHG-uitstoot ter plaatse wordt gegenereerd door verbranding van de energiebron/aardgas) over een volledig verslagjaar.

#### **GHG-Dir-LfL** (*Like-for-like totale directe broeikasgas-uitstoot (GHG)*)

GHG-Dir-LfL betreft de directe uitstoot van een portefeuille die gedurende de meest recente twee volledige verslagjaren voortdurend in exploitatie en niet in ontwikkeling is geweest (deze like-for-like definitie is in lijn met de EPRA Financial BPR like-for-like definitie voor de rapportage van huurgroei).

#### **GHG-Indir-Abs** (*Totale indirecte broeikasgasuitstoot (GHG)*)

GHG-Indir-Abs betreft de totale hoeveelheid indirecte broeikasgasuitstoot (“indirect” wil zeggen dat GHG-uitstoot elders wordt gegenereerd door verbranding van de energiebron/aardgas) over een volledig verslagjaar.

#### **GHG-Indir-LfL** (*Like-for-like totaal indirecte broeikasgas-uitstoot (GHG)*)

GHG-Indir-LfL betreft de indirecte uitstoot van een portefeuille die gedurende de meest recente twee volledige verslagjaren voortdurend in exploitatie en niet in ontwikkeling is geweest (deze like-for-like definitie is in lijn met de EPRA Financial BPR like-for-like definitie voor de rapportage van huurgroei).

#### **GHG-Int** (*Broeikasgas (GHG) intensiteit uit gebouw-energieverbruik*)

GHG-Int betreft de totale hoeveelheid directe en indirecte GHG-uitstoot gegenereerd door verbruik van energie uit hernieuwbare en niet-hernieuwbare bronnen in een gebouw over een volledig verslagjaar, genormaliseerd door een geschikte noemer.

#### **Green Finance Framework**

Vastned heeft haar Green Finance Framework (“Framework”) ontwikkeld met als doel het (her)financieren van energiezuinig commercieel en residentieel vastgoed, dat bijdraagt aan het behoud van historische stadscentra. Onder dit Framework kan Vastned verschillende groene financieringsinstrumenten uitgeven. Het Green Finance Framework is te vinden op de website: <https://vastned.com/investeerdere/green-finance-framework>.

#### **Huurincentives**

Enige vergoeding, tijdelijke huurreductie of uitgave ten gunste van een huurder bij het afsluiten van een huurovereenkomst of het vernieuwen daarvan.

#### **Indirect resultaat**

Bestaat uit de waardemutaties en het nettoverkoopresultaat van het vastgoed, de mutaties in latente belastingvorderingen c.q. latente belastingverlichtingen, het non-cash deel van de rente van de converteerbare obligatielening en de waardemutaties van financiële derivaten die niet kwalificeren als effectieve hedge verminderd met het aan minderheidsbelangen toekomende gedeelte van deze posten.

#### **Ingebedde energie**

Ingebedde energie is de som van alle energie die nodig is om goederen of diensten te produceren, hierbij in acht nemend dat die energie in het product zelf is geïncorporeerd (embodied).

#### **Leegstandsgraad**

De jaarlijkse markthuur van onverhuurde ruimten op een bepaald moment uitgedrukt in een percentage van de theoretische jaarhuur op hetzelfde moment.

#### **Loan-to-value ratio**

De rentedragende schulden gedeeld door de waarde van het vastgoed (inclusief activa aangehouden voor verkoop).

#### **Marktwaaarde**

Het geschatte bedrag waarvoor vastgoed zou kunnen worden verhandeld tussen terzake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen, die onafhankelijk zijn en waarbij partijen prudent en zonder dwang optreden.

#### **Materiële thema’s van Vastned**

##### **1. Stabiele en voorspelbare resultaten op lange termijn**

Bestendige resultaten die niet veel devieren op de lange termijn.

##### **2. Transparante en eerlijke communicatie**

Transparante en eerlijke communicatie door middel van rapportages over financiële en niet-financiële informatie.

##### **3. Ethische en integere bedrijfsvoering**

Medewerkers op doorlopende basis een leidraad bieden die leidt tot ethisch en integer gedrag.

##### **4. Open en inclusieve cultuur**

Een cultuur dat werkt voor iedereen ongeacht leeftijd, gender, afkomst of religie.

##### **5. Duurzame en efficiënte gebouwen**

Gebouwen die hun energie- en water efficiency hebben geoptimaliseerd rekening houdend met de klimaatbestendigheid in het stedelijk gebied.

#### **Nettoaanvangsrendement (NAR)**

Nettohuuropbrengsten uitgedrukt in een percentage van de aankoopprijs (inclusief transactiekosten) van het betreffende vastgoed.

#### **Nettohuuropbrengsten**

Brutohuuropbrengsten verminderd met de aan de betreffende periode toe te rekenen betaalde erfpachtcanons, niet doorberekende servicekosten en exploitatiekosten, zoals onderhoudskosten, beheerkosten, verzekeringen, verhuurkosten en lokale belastingen.

#### **Nettovermogenswaarde (NAV)**

Vertegenwoordigt het Eigen vermogen aandeelhouders Vastned zoals blijkt uit de geconsolideerde jaarrekening van Vastned die is opgesteld in overeenstemming met IFRS.

#### **OESO-richtlijnen**

De OESO-richtlijnen zijn door 46 overheden geadresseerde aanbevelingen aan multinationale ondernemingen die actief zijn in of vanuit de betreffende landen. De richtlijnen bieden vrijwillige beginselen en normen voor verantwoord ondernemen op een aantal terreinen, waaronder werkgelegenheid en arbeidsverhoudingen, mensenrechten, milieu, het vrijgeven van informatie, mededinging, belastingen, en wetenschap en technologie.

#### **RTSR** (*Relative Shareholder Return*)

Het totale aandeelhoudersrendement (koersbewegingen plus dividenden) van het aandeel Vastned over een periode van drie boekjaren in vergelijking met het totale aandeelhoudersrendement van de referentiegroep van directe concurrenten.

#### **Straightlining**

Het uitsmeren van de kosten van huurkortingen, huurvrije perioden en huurincentives over de contractduur van de huurovereenkomst.

#### **Tax Transparency Benchmark**

Een jaarlijks onderzoek uitgevoerd door de Vereniging van Beleggers voor Duurzame Ontwikkeling (VBDO) naar de belastingtransparantie onder 77 beursgenoteerde Nederlandse ondernemingen.

#### **Theoretische huuropbrengsten**

De aan een bepaalde periode toe te rekenen brutohuur, exclusief de effecten van straightlining van huurincentives, vermeerderd met de in diezelfde periode van toepassing zijnde markthuur van eventueel leegstaande ruimten.

#### **Theoretische jaarhuur**

De jaarlijkse brutohuur op een bepaald moment, exclusief de effecten van straightlining van huurincentives, vermeerderd met de jaarlijkse markthuur van eventueel leegstaande ruimten.

#### **Transparantiebenchmark**

Een tweejaarlijks onderzoek uitgevoerd door het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat naar de transparantie van MVO-verslaggeving onder de circa 500 grootste bedrijven.

#### **United Nations Global Compact**

Een vrijwillig initiatief, gebaseerd op toezeggingen van CEO’s, om universele principes van duurzaamheid en maatregelen uit te voeren en stappen te nemen om de VN-doelstellingen te ondersteunen.

#### **Waste-Abs** (*Totaalgewicht van afval per afvoerweg*)

Waste-Abs betreft de totale hoeveelheid afval die in een volledig verslagjaar via verschillende afvoerwegen geproduceerd en afgevoerd is.

#### **Waste-LfL** (*Like-for-like totaalgewicht van afval per afvoerweg*)

Waste-LfL betreft de totale hoeveelheid afval uit een portefeuille die gedurende de twee meest recente volledige verslagjaren voortdurend in exploitatie en niet in ontwikkeling is geweest (deze like-for-like definitie is in lijn met de EPRA Financial BPR like-for-like definitie voor de rapportage van huurgroei).

#### **Water-Abs** (*Totaal waterverbruik*)

Water-Abs betreft de totale hoeveelheid water die over een volledig verslagjaar in een portefeuille verbruikt is.

#### **Water-Int** (*Gebouwwaterintensiteit*)

Water-Int betreft de totale hoeveelheid water die over een volledig verslagjaar in een gebouw verbruikt is, genormaliseerd door een geschikte noemer.

#### **Water-LfL** (*Like-for-like totaal waterverbruik*)

Water-LfL betreft het waterverbruik van een portefeuille die gedurende de twee meest recente volledige verslagjaren voortdurend in exploitatie en niet in ontwikkeling is geweest (deze like-for-like definitie is in lijn met de EPRA Financial BPR like-for-like definitie voor de rapportage van huurgroei).



# Contactgegevens en colofon

---

## Vastned

### Nederland

De Boelelaan 7  
1083 HJ Amsterdam  
Postbus 22276  
1100 CG Amsterdam  
Telefoon: +31 20 24 24 300  
[www.vastned.com](http://www.vastned.com)  
[info@vastned.com](mailto:info@vastned.com)

### Frankrijk

Rue de Rivoli 118-120  
75001 Parijs  
Telefoon: +33 155 80 57 67

### België

Generaal Lemanstraat 74  
2600 Antwerpen  
Telefoon: +32 33610590  
[www.vastnedretailbelgium.be](http://www.vastnedretailbelgium.be)  
[info@vastnedretailbelgium.be](mailto:info@vastnedretailbelgium.be)

### Spanje

Calle de Génova 25-1º A  
28004 Madrid  
Telefoon: +34 913 60 07 92

## Colofon

Grafisch ontwerp: Frank van Munster



