

Verslag van de raad van bestuur over de geconsolideerde en de statutaire jaarrekening



VASTNED NV

Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht
Naamloze Vennootschap
Generaal Lemanstraat 61
2018 Antwerpen

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

Jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen van artikel 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de toestand van uw Vennootschap betreffende het boekjaar dat aanvang nam op 1 januari 2025 en dat werd afgesloten op 31 december 2025. Ter herinnering verwijst de raad van bestuur tevens naar het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap per 30 juni 2025.

Vermits Vastned NV haar perimervennootschappen dient te consolideren (de zgn. integraal geconsolideerde perimervennootschappen) dient de Vennootschap niet enkel een jaarverslag over de statutaire jaarrekening op te stellen, maar eveneens een jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening. In 2024 had Vastned NV twee (2) perimervennootschappen, zijnde EuroInvest Retail Properties NV en Gevaert NV. Vastned voltooide op 1 januari 2025 om 00.00 uur CET de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie waarbij Vastned Retail N.V. fuseerde met en in Vastned (Belgium) NV (de **Fusie**). Vanaf dat moment oefent Vastned NV niet langer alleen haar activiteiten uit in België, maar eveneens in Nederland, Frankrijk en Spanje.

Middels het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen wordt aan de Vennootschap de mogelijkheid geboden om de statutaire jaarrekening eveneens conform de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS), zoals uitgevaardigd door de 'International Accounting Standards Board' (IASB) en aanvaard door de Europese Unie tot 31 december 2025, op te stellen. Vastned NV heeft geopteerd voor deze mogelijkheid. Vastned NV heeft beslist om haar waarderingsregels aan te passen inzake de participaties en bijgevolg zullen deze gewaardeerd worden conform IAS 28 in plaats van IFRS 9. Conform de mededeling van de FSMA (FSMA_2020_08) heeft Vastned NV besloten om de doorkijkbenadering toe te passen. Dit impliceert dat:

- de uitkeerbare eigenvermogenscomponenten van de 100% participaties mogen aangemerkt worden als uitkeerbaar en;
- voor wat betreft de 100%-dochtervennootschappen, de EPRA winsten (zijnde de onderliggende cash winsten van de kernactiviteit) als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op het niveau van de moedermaatschappij ongeacht of deze zijn opgestroomd als dividenden.

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

Tenzij anders vermeld, worden de cijfers op geconsolideerde basis gerapporteerd. Waar statutaire cijfers worden besproken, wordt dit expliciet aangegeven.

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

Waardering vastgoedbeleggingen

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

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

Belangrijke gebeurtenissen in 2025¹

A. Voltooiing fusie

Vastned NV voltooide op 1 januari 2025 om 00.00 uur CET de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie waarbij Vastned Retail N.V. fuseerde met en in Vastned (Belgium) NV (de **Fusie**). Deze strategische stap resulteerde in een verdere vereenvoudiging van onze groepsstructuur binnen het kader van het Belgische regime van gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV's), dat in de Europese beleggingswereld ruime erkenning geniet. Daarnaast werden operationele synergiën ter waarde van € 2,0 miljoen gerealiseerd, met bijkomend potentieel dat naar verwachting in 2026 tot verdere verbeteringen zal leiden. Dankzij een gedisciplineerde integratie bespaarde Vastned € 1,1 miljoen in de algemene kosten, voornamelijk in personeelskosten en externe auditkosten. Daarnaast werd € 0,9 miljoen aan bijkomende besparingen gerealiseerd in de vastgoedkosten, waardoor de totale gerealiseerde synergie € 2,0 miljoen bedroeg in 2025.

B. Herfinanciering van de Belgische kredietlijnen in januari 2025

Tijdens 2025 heeft Vastned aangekondigd dat de herfinanciering van de bestaande Belgische kredietfaciliteiten, ter waarde van € 395,0 miljoen, werd gefinaliseerd. De looptijd van deze kredietfaciliteiten varieert tussen drie (3) en vijf (5) jaar.

Naast de herfinanciering van de bestaande kredietfaciliteiten heeft Vastned ook Interest Rate Swaps (IRS)-contracten afgesloten voor de indekking van de interesten op deze kredietfaciliteiten.

¹ De bespreking van de belangrijkste ontwikkelingen in 2025 is gebaseerd op de geconsolideerde cijfers van de Vennootschap.

C. Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (geconsolideerd)

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2025 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 1.362,4 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop. De reële waarde bedraagt € 1.268,4 miljoen op 31 december 2025.

Deze wijziging in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (exclusief activa aangehouden voor verkoop en inclusief IFRS 16 gebruiksrechten) wordt als volgt gedetailleerd (€ miljoen):

Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2024	321,6
Wijziging in consolidatiekring door voltooiing Fusie	911,4
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23,5
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	9,5
Herclassificatie vanuit (+) / naar (-) activa bestemd voor verkoop	2,5
Gebruiksrechten (IFRS 16)	-0,1
Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2025	1.268,4

De stijging (€ 946,8 miljoen) in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten opzichte van 31 december 2024 is het gecombineerde effect van:

- Wijziging in de consolidatiekring door voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025 (€ 911,4 miljoen);
- Stijging in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 23,5 miljoen) als gevolg van een daling van de marktrendementen (yields);
- Investerings (€ 9,5 miljoen) in bestaande vastgoedbeleggingen;
- In Nederland vond een herclassificatie vanuit activa bestemd voor verkoop plaats (€ 2,5 miljoen); en
- Afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,1 miljoen)

D. Verhuuractiviteiten (geconsolideerd)

Vastned heeft 126 huurovereenkomsten afgesloten in 2025 die een totaal huurvolume van € 8,5 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met ongeveer 11,6% van de totale huurinkomsten van Vastned. In totaal werden 100 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan 35 handelshuurovereenkomsten, 63 overeenkomsten met een residentiële huurder en 2 overeenkomsten van tijdelijke bezetting (pop-up overeenkomsten). De huurovereenkomsten met residentiële huurders werden in Nederland niet langer afgesloten met een makelaar, maar rechtstreeks door Vastned. Daarnaast werden er 26 handelshuurhernieuwingen afgesloten met bestaande huurders. De door Vastned onderhandelde huurprijzen (exclusief pop-upovereenkomsten) liggen 7,2% hoger dan de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen vastgestelde markthuurprijzen. Dit is het gevolg van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en de sterke prestaties van een gedreven assetmanagementafdeling.

Voor België alleen (statutair) werden 29 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan 20 handelshuurovereenkomsten, 7 overeenkomsten met een residentiële huurder en 2 overeenkomsten van tijdelijke bezetting (pop-up overeenkomsten).

E. Bezettingsgraad (geconsolideerd)

In 2025 was er een lichte daling van -0,1% zichtbaar in de bezettingsgraad ten opzichte van december 2024. Deze daling wordt als volgt verklaard:

- In Nederland stijgt de bezettingsgraad als gevolg van het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten voor de winkelpanden gelegen te Amsterdam (Leidsestraat 64-66 en Heiligeweg 37) en een winkelpand in Utrecht (Vredenburg 9A).
- In Frankrijk daalt de bezettingsgraad als gevolg van twee faillissementen.
- In België en Spanje blijft de bezettingsgraad stabiel ten opzichte van het vorige boekjaar.

Bij de bepaling van de bezettingsgraad werd geen rekening gehouden met de projectontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille, aangezien deze units niet beschikbaar zijn voor verhuur

Bezettingsgraad	31.12.2025	31.12.2024*
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	98,6%	98,7%

* Niet geauditeerde pro forma cijfers

Resultaten (geconsolideerd)²

In boekjaar 2025 bedragen de **huurinkomsten** € 67,8 miljoen, een stijging van € 49,4 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 18,4 miljoen). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de toevoeging van Nederland, Frankrijk en Spanje als gevolg van de voltooiing van de Fusie, evenals de aankoop van nieuwe winkelpanden in België (€ 0,4 miljoen).

Met **verhuur verbonden kosten** omvatten waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat worden genomen voor het verschil tussen de boekwaarde, als deze hoger zou zijn, en de geschatte realisatiewaarde, alsook de terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in een voorgaande periode werden verwerkt. Ten opzichte van vorig jaar dalen de met verhuur verbonden kosten met € 0,1 miljoen.

De **vastgoedkosten** bedroegen € 9,0 miljoen en zijn met € 6,9 miljoen gestegen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze stijging is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de Fusie en voor € 1,5 miljoen het gevolg van een allocatie van de interne beheerskosten aan de vastgoedkosten. De interne beheerskosten hebben betrekking op de kosten van medewerkers of algemene kosten die direct verbonden zijn aan het vastgoed (vb. kosten voor de waardering van de vastgoedportefeuille).

De **algemene kosten** bedroegen € 4,9 miljoen in 2025 en zijn met € 3,7 miljoen gestegen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 1,2 miljoen). De stijging is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de Fusie en wordt deels gecompenseerd door gerealiseerde synergiën en een herallocatie van interne beheerskosten.

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,03 miljoen en stemt overeen met de meerwaarde die Vastned realiseerde in 2025 bij de verkoop van de 23 parkeerplaatsen gelegen in Galerie Jardin d'Harscamp.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is in 2025 gestegen met € 23,3 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 1,1 miljoen).

² De variaties (stijging en daling) ten opzichte van de gerapporteerde cijfers van 31 december 2024 verklaard. De belangrijkste oorzaak van deze variaties is dan ook de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt € 0,4 miljoen in 2025 en bestaat voornamelijk uit kosten verbonden aan de Fusie. In overeenstemming met het GVV-KB worden de kosten met betrekking tot fusieverrichtingen opgenomen onder het 'Ander portefeuilleresultaat'. De kosten zelf zijn uitzonderlijke kosten die voornamelijk betrekking hebben op juridisch, fiscaal en financieel advies. Deze kosten zijn gedaald met € 1,6 miljoen. De meeste fusiegerelateerde kosten werden reeds gerealiseerd in 2024 en zijn in 2025 (€ 0,3 miljoen) beperkt tot juridische herstructureringskosten. De kosten voor bijkomend fiscaal en financieel advies werden in 2025 in de algemene kosten geboekt.

Het **financieel resultaat** (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedroeg € 16,3 miljoen voor 2025 en is met € 13,1 miljoen gestegen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 3,2 miljoen). Deze evolutie is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de Fusie, waardoor de financiering in 2025 de volledige Vastned groep omvat. Hierdoor steeg de gemiddelde kredietopname van € 81,5 miljoen in het vorige boekjaar naar € 503,9 miljoen in het huidige boekjaar, met hogere interestlasten tot gevolg. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 3,2% inclusief bankmarges voor 2025, ten opzichte van 3,8% in vorig boekjaar.

De **uitgestelde belastingen** bedragen € 9,2 miljoen en zijn voor Nederland en Spanje gerelateerd aan de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen. De uitgestelde belastingen in Frankrijk hebben betrekking op de branch taks en meer bepaald op de belasting van 5% voor de uitkering van dividenden naar de moederverenootschap. In 2025 werd in Frankrijk een uitgestelde belasting ter waarde van € 1,6 miljoen verwerkt voor nog uit te keren dividenden uit het verleden. Deze belasting is pas betaalbaar na een besluit van de algemene vergadering.

De **variaties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten een daling van de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. De daling van € 1,0 miljoen in de waarde van de interest rate swaps is het gevolg van dalende rentevoeten ten opzichte van het moment waarop deze contracten werden afgesloten.

A. Het maatschappelijk kapitaal van de Venootschap per 31 december 2025 bedraagt € 192.396.463,32.

Naar aanleiding van de omgekeerde grensoverschrijdende fusie waarbij Vastned Retail N.V. fuseerde met en in Vastned NV, werden de statuten aangepast. Het kapitaal wordt vastgelegd op honderd tweeënegentig miljoen driehonderd zesennegentig duizend vierhonderd drieënzestig euro en tweeëndertig eurocent (192.396.463,32 EUR) en is verdeeld over negentien miljoen vierhonderdnegenenzestigduizend tweeëndertig (19.469.032) volledig volgestorte aandelen zonder nominale waarde die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen, namelijk elk een/negentien miljoen vierhonderdnegenenzestigduizend tweeëndertigste (1/19.469.032ste) deel van het kapitaal.

Naar aanleiding van de voltooiing van de Fusie werden de kosten met betrekking tot de kapitaalsverhoging in mindering gebracht van het kapitaal in overeenstemming met IFRS. Deze kosten bedroegen € 1.393 duizend.

Verdere commentaar op de geconsolideerde en statutaire jaarrekening.

A. De geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2025 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 bedraagt € 67,8 miljoen. Daarnaast bedragen de vastgoedkosten € -9,0 miljoen en de algemene kosten € -4,9 miljoen. Hierdoor wordt in het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 met een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van € 53,9 miljoen.
- Het portefeuilleresultaat (bestaande uit het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en andere portefeuilleresultaat) bedraagt € 23,0 miljoen.
- De netto-interestkosten bedragen € -16,3 miljoen, hetgeen een stijging is ten opzichte van vorig jaar als gevolg van het verhoogde opgenomen kredietbedrag.
- De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva bedragen € -1,0 miljoen.
- De uitgestelde belastingen bedragen € -9,2 miljoen en hebben betrekking op de herwaardering van de vastgoedbeleggingen van de perimetervenootschappen.
- Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt € 49,1 miljoen.

B. De statutaire jaarrekening

De raad van bestuur kan de statutaire jaarrekening afgesloten op 31 december 2025 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 bedraagt € 20,6 miljoen. Daarnaast bedragen de vastgoedkosten € -3,9 miljoen, de algemene kosten € -3,4 miljoen en de andere operationele opbrengsten en kosten € 7,8 miljoen. Hierdoor wordt in het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 met een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van € 21,1 miljoen.
- Het portefeuilleresultaat (bestaande uit het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en andere portefeuilleresultaat) bedraagt € 2,9 miljoen.
- Het financieel resultaat bedraagt € -2,4 miljoen, waarvan € -1,0 miljoen betrekking heeft op de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (bestaande uit de herwaardering van de toegelaten financiële instrumenten).
- Het aandeel in de winst of verlies van perimetervenootschappen, verwerkt volgens de 'equity'-methode bedraagt € 29,7 miljoen.
- De belastingen bedragen € -2,2 miljoen en hebben voornamelijk betrekking op uitgestelde belastingen gerelateerd aan de branch taks in Frankrijk. Deze bedragen werden verwerkt in het bijkantoor van Vastned NV in Frankrijk.
- Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt € 49,1 miljoen.

Vooruitzichten voor 2026

De eerste maanden van 2026 werden gekenmerkt door geopolitieke spanningen en onzekerheid over de internationale handel. De globale economie hield zich, ondanks de grote onzekerheid, goed staande en de aandelenkoersen werden slechts in beperkte mate geïmpacteerd.

Door een focus van Vastned in 2025 op de verankering van de organisatie overheen de verschillende landen, de daling van de schuldgraad (EPRA LTV onder de 40%) en de verdere optimalisatie van de vastgoedportefeuille is de onderneming klaar voor de toekomst.

Vastned zal blijven uitkijken naar interessante investeringsopportuniteiten in de bestaande landen waarin we actief zijn. Bij de selectie van een investeringsdossier zal Vastned oog hebben voor de rentabiliteit met een stijging van de winst per aandeel en een stijging van het dividend per aandeel. Hierbij zal de nodige discipline aan de dag worden gelegd om de juiste investeringsdossiers te selecteren.

Daarnaast zal Vastned in 2026 een actief beheer van de vastgoedportefeuille uitvoeren waardoor winkelpanden met een niet-strategische ligging verkocht kunnen worden aan de juiste prijs. Dit betreft voornamelijk gebieden waar Vastned een alleenstaand winkelpand bezit. Op deze manier kan de vastgoedportefeuille nog verder geconcentreerd worden op de strategische winkelgebieden.

Vastned verwacht voor boekjaar 2026 een EPRA-resultaat per aandeel tussen € 2,05 en € 2,15 bij een gelijkblijvende vastgoedportefeuille. Deze daling ten opzichte van boekjaar 2025 is een gevolg van een verhoging van de gemiddelde rentetarieven.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden binnen de context van een volatiele macro-economische en geopolitieke omgeving.

A. Relevante inlichtingen openbare overnamebieding

De raad van bestuur wenst te vermelden dat alle elementen, vereist conform artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, vermeld zijn in de jaarbrochure 2025 van de Vennootschap voor zover die elementen van die aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

B. Melding van 30 % participaties

Vastned NV is, bij toepassing van artikel 74 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, niet verplicht een melding aan de FSMA te doen, aangezien geen enkele aandeelhouder meer dan 30% van de stemrecht verlenende effecten bezit.

Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om het resultaat van het boekjaar 2025 van Vastned NV als volgt te bestemmen:

(€ duizenden)	2025
Nettoresultaat	49.081
Toevoegingen aan de actuariële berekeningen inzake pensioentoezeggingen	371
Globaalresultaat	49.452
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	
• Boekjaar	-22.973
• Realisatie vastgoed	-22
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	953
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de andere reserves	-371
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	27.039
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	2.841
Vergoeding van het kapitaal	29.880

De Raad van bestuur stelt voor aan de Algemene Vergadering van Vastned NV om een brutodividend uit te keren van € 1,85 per dividendgerechtigd aandeel.

2. INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Volgende gebeurtenissen vonden plaats na balansdatum (31 december 2025)

- Op 5 januari 2026 fuseerden de entiteiten Gevaert NV en Korte Gasthuisstraat 17 NV met en in Vastned NV.
- In januari 2026 heeft Vastned een private plaatsing ter waarde van € 50,0 miljoen terugbetaald uit de beschikbare kredietlijnen. In februari 2026 heeft Vastned een bindende kredietbrief ontvangen van een Belgische bank ter waarde van € 25,0 miljoen en werd een bindende kredietbrief ontvangen van een Franse bank ter waarde van € 30,0 miljoen. De contracten zullen in de loop van het eerste semester van 2026 ondertekend worden. Vastned is tevreden om een Franse bank toe te voegen aan de mix van bestaande kredietverstrekkers. Op deze manier wordt de verdeling van de vastgoedportefeuille beter weerspiegeld in de financieringsmix. Door het afsluiten van deze twee (2) kredietcontracten voor een totale waarde van € 55,0 miljoen zal Vastned over voldoende kredietlijnen blijven beschikken om de toekomstige groeiambities te realiseren.
- In januari 2026 heeft Vastned bijkomende interest rate swaps afgesloten voor een nominaal bedrag van € 40,0 miljoen met een gemiddelde looptijd van 3,5 jaar.
- In maart 2026 heeft Vastned bijkomende interest rate swaps afgesloten voor een nominaal bedrag van € 30,0 miljoen met een gemiddelde looptijd van 4,5 jaar.

3. ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

Op gebied van onderzoek en ontwikkeling werden door de Vennootschap geen eigen activiteiten uitgevoerd.

4. BIJKANTOREN

De Vennootschap heeft een bijkantoor in Frankrijk onder de naam Vastned Belgium - succursale française.

5. CORPORATE GOVERNANCE

Algemeen

Vastned hanteert als referentiecode de Belgische Corporate Governance Code 2020 zoals aangeduid door het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 (de Code 2020). De Code 2020 is terug te vinden op de website: www.corporategovernancecommittee.be.

De corporate governance principes van Vastned zijn door de raad van bestuur vastgelegd in een aantal richtlijnen:

- het Corporate Governance Charter;
- het Remuneratiebeleid;
- de Gedragscode;
- het Beleid ter bestrijding van fraude, omkoping en corruptie
- de Klokkeluidersregeling; en
- de Richtlijnen ter voorkoming van marktmisbruik.

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

Afwijkingen

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

Vastned wijkt af van onderstaande codebepalingen van de Code 2020:

A. Bepaling 7.6 over de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

De Vennootschap kent geen vergoeding in aandelen toe aan de niet-uitvoerende bestuurders. De Vennootschap gelooft dat het toekennen van (een deel van) de remuneratie in aandelen niet zal bijdragen aan de doelstelling van de Code 2020 om de bestuurders nog meer te laten handelen in het perspectief van een langetermijnaandeelhouder. Als GVV streeft Vastned ernaar om in haar strategie, zoals bepaald door de raad van bestuur, stabiele en voorspelbare resultaten te realiseren en dit in het belang van de langetermijnaandeelhouders. Hierdoor kan de Vennootschap een waardig alternatief bieden voor directe investeringen in multifunctioneel winkelvastgoed op basis van huuropbrengsten. Vastned ziet ook dat er zich nog geen gevestigde praktijk heeft ontwikkeld bij de andere genoteerde vennootschappen die de Code 2020 als referentiecode toepassen.

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

De Vennootschap wijkt gedeeltelijk af van deze aanbeveling. Het remuneratiebeleid van de Vennootschap legt wel een minimumparticipatie op aan de CEO, maar niet aan de overige leden van het Executive Committee.

Governance verslag voor het boekjaar 2025

A. Bestuursorganen

Raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat uit vijf (5) leden, waarvan drie (3) onafhankelijke bestuurders die alle drie (3) voldoen aan de voorwaarden van artikel 7:87 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de criteria beschreven in bepaling 3.5 van de Code 2020. Bovendien is er voldaan aan de vereisten voor gender en diversiteit, zoals bepaald in artikel 7:86 WVV, dat stelt dat ten minste een derde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht moet zijn dan de overige leden: Vastned heeft twee (2) vrouwelijke bestuurders en drie (3) mannelijke bestuurders.

Er wordt verwezen naar het charter 'Diversiteitsbeleid' op de website voor de beschrijving van het ruimere diversiteitsbeleid binnen de organisatie.

De raad van bestuur bestaat uit de volgende bestuursleden:

Naam	Functie	Einde mandaatstermijn	Functie	Aanwezigheids- graad
Lieven Cuvelier	Onafhankelijk bestuurder	29.04.2026	<ul style="list-style-type: none">Voorzitter van de raad van bestuurLid van het benoemings- en remuneratiecomité	17/17
Ludo Ruysen	Onafhankelijk bestuurder	29.04.2026	<ul style="list-style-type: none">Voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomitéLid van het auditcomité	17/17
Bernard Buschman	Niet-uitvoerend bestuurder	28.04.2027	<ul style="list-style-type: none">Lid van het benoemings- en remuneratiecomité	17/17
Mariëtte Meulman	Niet-uitvoerend bestuurder	28.04.2027	<ul style="list-style-type: none">Lid van het auditcomité	17/17
Désirée Theyse	Onafhankelijk bestuurder	26.04.2028	<ul style="list-style-type: none">Voorzitter van het auditcomité	15/17

Het Corporate Governance Charter van de Vennootschap bepaalt dat de bestuursmandaten in principe voor vier (4) jaar gelden en dat bestuurders ontslag nemen op de datum van de algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt in het jaar waarin ze 75 jaar oud worden. Slechts omwille van specifieke redenen kan daar in het belang van de Vennootschap van afgeweken worden. Bij de recentste benoemingen voor de bestuursmandaten is echter besloten om de bestuurders, met uitzondering van Désirée Theyse, voor een kortere periode aan te stellen. Het mandaat van Lieven Cuvelier en Ludo Ruysen loopt af na de gewone algemene vergadering die beslist over de jaarrekening van het boekjaar eindigend op 31 december 2025. Hun herbenoeming staat op de agenda van de jaarvergadering. Het mandaat van Mariëtte Meulman en Bernard Buschman eindigt na de gewone algemene vergadering die beslist over de jaarrekening van het boekjaar eindigend op 31 december 2026.

Alle bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders van Vastned.

De raad van bestuur heeft in 2025 zeventien (17) maal vergaderd³.

³ Naast de fysieke raden van bestuur vonden er eveneens besluitvormingen plaats via eenparig schriftelijke besluiten binnen het bestuursorgaan.

De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur zich boog waren:

- implementatie van de fusie die ingang vond op 1 januari 2025 en realisatie van de synergiën;
- bespreking van de impact van de economische ontwikkelingen (rentestijgingen en indexatie van huurcontracten);
- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers;
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen;
- goedkeuring van het budget/businessplan overheen 2025 en het businessplan voor 2026;
- bespreking en goedkeuring van het risicobeleid van de Vennootschap;
- goedkeuring van het remuneratiebeleid;
- bespreking van de evoluties in de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, herontwikkelingen, huurdersaangelegenheden, waarderingsverslagen, renovaties, e.d.);
- bespreking van de financieringsmogelijkheden van de groep en goedkeuring van financieringsovereenkomsten;
- mogelijke investeringsdossiers;
- einde van het mandaat van de CFO en gevolgen ervan.

Geen van de bestuurders zijn effectieve leider van de Vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet.

De effectieve leiders van Vastned in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet waren in 2025 (i) Sven Bosman, als CEO van de Vennootschap, (ii) Barbara Gheysen, als CFO van de Vennootschap, en (iii) Carolien Coppens, als Head of Asset Management. Mevrouw Barbara Gheysen is sinds 1 januari 2026 niet langer werkzaam bij de Vennootschap en dus niet langer een effectieve leider van de Vennootschap overeenkomstig de GVV-Wet.

Auditcomité

Het auditcomité bestond in 2025 uit drie (3) niet-uitvoerende leden, waarvan twee (2) onafhankelijke bestuurders:

Naam	Functie	Aanwezigheidsgraad
Désirée Theyse	Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	4/4
Mariëtte Meulman	Lid van auditcomité, niet-uitvoerend bestuurder	4/4
Ludo Ruysen	Lid van auditcomité, onafhankelijk bestuurder	4/4

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

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

Het auditcomité heeft in het jaar 2025 viermaal (4) vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover het auditcomité heeft vergaderd en beslist in 2025 waren:

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

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

Benoemings- en Remuneratiecomité

Het benoemings- en remuneratiecomité (BRC) bestaat uit drie (3) niet-uitvoerende leden, waarvan twee (2) onafhankelijke bestuurders:

Naam	Functie	Aanwezigheidsgraad
Ludo Ruysen	Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	3/3
Lieven Cuvelier	Lid van BRC, onafhankelijk bestuurder	3/3
Bernard Buschman	Lid van BRC, niet-uitvoerend bestuurder	3/3

De looptijd van hun benoeming in het benoemings- en remuneratiecomité is niet gespecificeerd, maar volgt de looptijd van hun benoeming als bestuurder.

De leden van het benoemings- en remuneratiecomité beschikken over de nodige expertise op het gebied van remuneratiebeleid.

Het benoemings- en remuneratiecomité heeft in het jaar 2025 driemaal (3) vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover het benoemings- en remuneratiecomité heeft vergaderd en beslist in 2025 zijn:

- voorstel nieuw remuneratiebeleid met ingang van 1 januari 2025;
- voorstel aandelen-aankoopplan voor de CEO;
- Toepassing remuneratiebeleid:
 - Toezicht op de gerealiseerde prestaties 2024 en het resultaat daarvan op de remuneratie van het de leden van het Executive Committee;
 - Remuneratiepakket en prestatiecriteria voor het Executive Committee voor 2025;
- Evaluatie effectieve leiding;
- Einde mandaat van de CFO en gevolgen ervan.

Het benoemings- en remuneratiecomité rapporteert zijn bevindingen en aanbevelingen rechtstreeks aan de raad van bestuur.

Executive Committee

Het Executive Committee vormt het collegiale orgaan van dagelijks bestuur van Vastned en bestaat voor onbepaalde duur en kan te allen tijde worden opgeheven bij besluit van de raad van bestuur.

Het Executive Committee was tot en met 31 december 2025 als volgt samengesteld:

- Sven Bosman, Chief Executive Officer;
- Barbara Gheysen, Chief Financial Officer.

Sinds 1 januari 2026 is Barbara Gheysen niet langer werkzaam als CFO bij de Vennootschap. Haar taken worden sindsdien tijdelijk overgenomen door Sven Bosman, bijgestaan door andere leden van het management. Vastned verwacht in de loop van 2026 een nieuwe CFO aan te stellen.

De taken en beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden van het Executive Committee worden nader omschreven en bepaald in artikel 6.2. van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap dat kan geraadpleegd worden op de website (www.vastned.be).

De raad van bestuur is van plan om Carolien Coppens, die reeds effectief leider is, te benoemen als tweede persoon belast met het dagelijks bestuur en dus als lid van het Executive Committee. De aanvraag tot benoeming in het kader van de fit & proper toets werd goedgekeurd door de FSMA. In afwachting, vereisen alle handelingen in het kader van het dagelijks bestuur gesteld door de CEO – het enig overblijvend lid van het Executive

Committee en enige persoon belast met het dagelijks bestuur - voorafgaande goedkeuring van minstens twee bestuurders.

Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

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

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

De raad van bestuur heeft in 2026 een evaluatie uitgevoerd als voorbereiding op de herbenoeming van de heer Lieven Cuvelier en de heer Ludo Ruysen, zoals dit zal worden voorgesteld aan de algemene vergadering van aandeelhouders die zal worden gehouden op 29 april 2026.

Belangenconflicten

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

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

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

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

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

Wanneer een bestuurder rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang heeft van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met een verrichting of beslissing die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, brengt het

betrokken lid de voorzitter en de overige bestuurders hier vooraf van op de hoogte. Hij of zij kan dan niet aan de beraadslagingen en aan de stemming over de betrokken verrichting deelnemen.

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

Tijdens het boekjaar 2025 hebben de bestuurders geen belangenconflicten in de zin van artikel 7:96 WvV gemeld.

Verrichtingen met verbonden partijen

In geval van beslissingen of verrichtingen die verband houden met een verbonden partij van de Vennootschap wordt de procedure van artikel 7:97 WvV toegepast. Artikel 7:97 WvV verplicht onder meer verrichtingen met verbonden partijen – behoudens bepaalde uitzonderingen – voor te leggen aan het advies van een comité van drie (3) onafhankelijke bestuurders, die zich kunnen laten bijstaan door een of meerdere onafhankelijk experts.

Tijdens het boekjaar 2025 werd geen toepassing gemaakt van de procedure Artikel 7:97 WvV.

Meldingen in toepassing van artikel 37 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen

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

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

In boekjaar 2025 stelde de vennootschap de FSMA niet in kennis van dergelijke geplande verrichtingen in toepassing van artikel 37 van de GVV-Wet.

B. Aandeelhoudersstructuur in 2025

Sinds de laatste melding op 5 maart 2026 heeft de Vennootschap, overeenkomstig de ontvangen transparantiemeldingen, de volgende aandeelhouders:

Aandeelhouders*	Aantal aandelen	Percentage
Van Herk Investments B.V.	4.024.141	20,67%
Vastned NV (eigen aandelen)	3.325.960	17,08%
Westersingel I B.V.	2.034.935	10,45%
Wassenaar OG B.V.	1.950.000	10,02%
FERVETOPUS B.V.	585.000	3,00%
Publiek	7.548.996	38,78%
TOTAAL	19.469.032	100%

*rechtstreeks en onrechtstreeks via verbonden ondernemingen

Het maatschappelijk kapitaal van Vastned bedraagt in 2025 honderdtweeënnegentig miljoen driehonderdzesennegentigduizend vierhonderddrieënzestig euro en tweeëndertig eurocent (€ 192.396.463,32) en is onderverdeeld in 19.469.032 aandelen.

Alle aandelen zijn gewone aandelen, hebben een gelijke kapitaalvertegenwoordigende waarde en geven elk recht op één (1) stem op de algemene vergadering.

Alle aandelen zijn vrij overdraagbaar en er gelden geen wettelijke of statutaire beperkingen op de uitoefening van de eraan verbonden stemrechten.

De aandelen kunnen worden aangehouden op naam (ingeschreven in het register van aandelen van Vastned) of in gedematerialiseerde vorm (vertegenwoordigd door een boeking op een effectenrekening op naam van de aandeelhouder), naar keuze van de aandeelhouder.

De eigenaars van de aandelen op naam kunnen hun verzoek tot omzetting van hun aandelen in gedematerialiseerde aandelen aan de Vennootschap richten. Dit verzoek dient schriftelijk te gebeuren, rechtsgeldig ondertekend (handgeschreven of elektronisch in de zin van artikel 3.10 van verordening (EU) nr. 910/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 23 juli 2014 betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties in de interne markt en tot intrekking van richtlijn 1999/93/EG) en via mail gericht aan investorrelations@vastned.be.

C. Informatie in toepassing van artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007

Kapitaalstructuur

Er wordt verwezen naar de toelichting onder punt 'Aandeelhoudersstructuur in 2025' hierboven.

Overdrachtsbeperkingen

Alle aandelen uitgegeven door de Vennootschap zijn vrij overdraagbaar en er gelden geen wettelijke of statutaire beperkingen op de uitoefening van de eraan verbonden stemrechten.

Bijzondere zeggenschapsrechten

Er zijn geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Aandelenplannen en bijzondere zeggenschapsmechanismes

De Vennootschap heeft geen aandelenplannen voor werknemers en dus ook geen mechanismes waarbij de zeggenschapsrechten over aandelen niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend.

Beperking van de uitoefening van het stemrecht

Er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht verbonden aan de aandelen. In toepassing van artikel 7:217 WvV zijn de stemrechten verbonden aan de eigen aandelen aangehouden door de Vennootschap geschorst zolang zij door de vennootschap zijn aangehouden.

De aandeelhoudersovereenkomsten

Er zijn binnen Vastned geen aandeelhoudersovereenkomsten bekend die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

De regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van Vastned;

Er wordt verwezen naar artikel 10 in de statuten van de Vennootschap:

De Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die is samengesteld uit ten minste drie leden die benoemd zijn door de algemene vergadering van aandeelhouders voor in principe een periode van vier jaar. De algemene vergadering kan het mandaat van elke bestuurder te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang beëindigen. De bestuurders zijn herverkiesbaar. De raad van bestuur telt minstens drie (3) onafhankelijke bestuurders overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen. Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien. Ingeval één of meerdere mandaten openvallen kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder al dan niet bevestigen. Hun eventuele vergoeding mag niet worden bepaald in functie van de verrichtingen en transacties die de Vennootschap of haar perimetervennootschappen realiseren.

De beperkingen zoals bepaald in artikel 7:91 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn niet van toepassing.

De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Voor wat betreft de wijziging aan de statuten, verwijzen we naar artikel 22 in de statuten (vanwaar een deel van dit artikel hierbij is opgenomen):

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen aan de statuten indien ten minste de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht het deel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen. De algemene vergadering kan niet beraadslagen over de punten die niet op de agenda voorkomen. Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt elke beslissing door de algemene vergadering genomen bij gewone meerderheid van de stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen. Blanco of ongeldige stemmen kunnen niet worden toegevoegd aan het aantal uitgebrachte stemmen. Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de Vennootschap, door vier vijfde van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend. Stemmen gebeurt door

handopsteking of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering een andere beslissing neemt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA.

Bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Vastned heeft sinds 1 januari 2025 geen toegestaan kapitaal. De raad van bestuur kan sinds 1 januari 2025 ook geen aandelen inkopen zonder nieuwe machtiging van de algemene vergadering.

Belangrijke overeenkomsten met controlewijzigingsbepalingen

Alle financieringsovereenkomsten met de banken aangegaan door Vastned bevatten gebruikelijke controlewijzigingsbepalingen.

Overeenkomsten met bestuurders of werknemers

De overeenkomsten die Vastned sloot met haar bestuurders en werknemers voorzien geen vergoedingen wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt.

Remuneratieverslag

A. Benoemings- en remuneratiecomité

Het benoemings- en remuneratiecomité heeft de opdracht conform de aanbevelingen van de Code 2020 en de bepalingen van artikel 7:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

B. Remuneratiebeleid voor het boekjaar 2025

Tijdens het boekjaar 2025 werd het remuneratiebeleid dat werd goedgekeurd door de algemene vergadering van 30 april 2025, toegepast.

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

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

De remuneratie van bestuurders wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering, na advies van het benoemings- en remuneratiecomité, terwijl de remuneratie van de leden van het Executive Committee bepaald wordt door de raad van bestuur, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité. Bij de

vaststelling van de remuneratie van de leden van het Executive Committee houdt de raad van bestuur rekening met de omvang van de Vennootschap en de individuele verantwoordelijkheden van de leden van het Executive Committee. Tevens wordt een vergelijking gemaakt met andere beursgenoteerde vastgoedbedrijven met een gelijkaardige omvang en complexiteit als de Vennootschap, zodanig dat de vergoedingen van de leden van het Executive Committee marktconform zijn.

Basisvergoeding voor het boekjaar 2025

Bestuurders

De remuneratie van de bestuurders in boekjaar 2025, bestaat enkel uit een vaste bestuurdersbezoldiging. Deze vaste bestuurdersbezoldiging bedraagt vijftigduizend euro (€ 50.000) per jaar als gewoon lid van de raad van bestuur en zestigduizend euro (€ 60.000) per jaar als voorzitter van de raad van bestuur. Deze vastgestelde vergoeding van zowel de leden als de voorzitter van de raad van bestuur zal jaarlijks verhoogd worden met 2%. De eerste verhoging zal gebeuren in het boekjaar 2026. Er werden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité, noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité.

Vastned heeft bijgevolg voor het boekjaar 2025 een totale bezoldiging van tweehonderdzestigduizend euro (€ 260.000) toegekend aan de raad van bestuur.

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

Conform het remuneratiebeleid ontvingen de bestuurders geen variabele vergoeding, aandelen, opties of andere aandelen gerelateerde vergoeding, noch andere bonussen of voordelen.

Er werd geen arbeidsovereenkomst afgesloten met de bestuurders en er zijn geen opzegvergoedingen bedongen. Daarnaast hebben de bestuurders geen recht om deel te nemen in de pensioenregeling van Vastned, noch het recht om een compensatie te ontvangen hiervoor.

Leden van het Executive Committee

Het Executive Committee bestond in 2025 uit twee (2) leden:

- Sven Bosman, Chief Executive Officer; en
- Barbara Gheysen, Chief Financial Officer.

De remuneratie van leden van het Executive Committee bestaat uit de volgende componenten:

- a. Vaste vergoeding;
- b. Variabele vergoeding voor prestaties op korte termijn;
- c. Variabele vergoeding voor prestaties op lange termijn;
- d. Pensioenbijdragen; en
- e. Overige beloningselementen.

Gelet op de vereisten van de GVV-Wet bekleden zij hun opdracht als natuurlijke persoon, onder het sociaal statuut van zelfstandige, en worden zij ook zo vergoed. De lezer wordt erop gewezen dat dit een vergelijking met managementposities in genoteerde vennootschappen die niet het GVV-statuut hebben, bemoeilijkt.

a. Vaste vergoeding

De vaste vergoeding bevat het basissalaris dat de functieverantwoordelijkheden, kenmerken van de job, ervaring en vaardigheden van het lid van het Executive Committee weerspiegelt. De vaste vergoeding wordt jaarlijks herzien en kan worden verhoogd afhankelijk van de marktomstandigheden (vergoeding voor gelijkaardige functies).

De bij aanvang overeengekomen vaste vergoeding voor de bezoldigde leden van het Executive Committee wordt per 1 januari van elk jaar, (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent.

De vaste vergoeding uitbetaald aan de CEO voor het jaar 2025 bedroeg € 401.349 en voor de CFO € 265.357.

b. Variabele vergoeding voor prestaties op korte termijn

De CEO kwam voor het boekjaar 2025 in aanmerking voor een jaarlijkse variabele vergoeding voor prestaties op korte termijn van maximaal € 150.000. Voor de CFO kon dit maximaal € 50.000 zijn. De jaarlijkse variabele vergoeding voor prestaties op korte termijn (i.e. het bedrag verbonden aan het volledig behalen van alle doelstellingen), kan echter hoger zijn indien de prestaties de doelstellingen hebben overschreden, doch moet deze variabele vergoeding voor de prestaties op korte termijn beperkt blijven tot maximum 50% van de jaarlijkse vaste vergoeding.

De toekenningscriteria worden aan het begin van het boekjaar gedefinieerd door de raad van bestuur, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité. Het remuneratiebeleid voorziet dat de variabele vergoeding voor 60% gebaseerd is op vennootschapsdoelstellingen en voor 40% op individuele doelstellingen. De vennootschapsdoelstellingen voor de leden van het Executive Committee zijn analoog aan deze van de werknemers en worden als volgt samengevat:

- Geconsolideerde bezettingsgraad;
- Geconsolideerd EPRA-resultaat; en
- Earnings per share (EPS).

De raad van bestuur bepaalt jaarlijks, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, welke van deze criteria worden toegepast, de doelstellingen, alsook de onderlinge weging van deze prestatiecriteria, in functie van de strategische en operationele prioriteiten van Vastned. De raad van bestuur heeft op advies van het benoemings- en remuneratiecomité evenwel beslist om voor het prestatiejaar 2025 af te wijken van deze doelstellingen en heeft als enige prestatie criterium vastgelegd: de verwezenlijking van de synergievoordelen aangekondigd naar aanleiding van de fusie. De doelstelling was dat deze voordelen tussen de € 2,0 miljoen en € 2,5 miljoen bedragen. Deze synergiën hebben een onmiddellijke impact op de earnings per share (EPS) en op het geconsolideerde EPRA-resultaat.

De effectief gerealiseerde synergievoordelen bedragen € 2,0 miljoen.

Aan de CEO werd bijgevolg, op basis van de in 2025 gerealiseerde doelstellingen, een totale variabele vergoeding voor de prestaties op korte termijn toegekend van € 150.000. Dit komt overeen met 100% van de vooropgestelde doelstellingen. Deze bonus werd in maart 2026 uitbetaald. Er is geen terugvorderingsrecht op deze variabele remuneratie voorzien.

Ter vergelijking: voor boekjaar 2024 werd – onder het toen toepasselijke remuneratiebeleid – een variabele vergoeding ter waarde van vijftigduizend euro (€ 50.000) toegekend, uitbetaald in februari 2025, aan de CEO in zijn toenmalige hoedanigheid van Operational Managing Director van het vroegere Vastned Belgium dat nog niet

de topvennootschap was van de groep. Er was toen eveneens geen terugvorderingsrecht op deze variabele remuneratie voorzien.

De toekenning van variabele vergoeding aan de CFO maakte deel uit van de vertrekregeling, waarover verder toelichting wordt gegeven in het laatste paragraaf van deze sectie 'Vertrekregeling CFO'.

c. Variabele vergoeding voor prestaties op lange termijn

Het remuneratiebeleid voorziet in een variabele vergoeding voor prestaties gemeten op lange termijn (de LT Prestatieperiode). De LT Prestatieperiode beslaat telkens een periode van drie boekjaren, waarbij jaarlijks een nieuwe prestatieperiode aanvangt. De maximale vergoeding in het kader van de variabele vergoeding voor prestaties gemeten op lange termijn bedraagt € 100.000.

De raad van bestuur, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, heeft beslist om in afwijking van het remuneratiebeleid, geen LT Prestatieperiode te laten starten. Deze beslissing werd verantwoord op basis van de dringende focus die de CEO werd opgedragen om de zichtbaarheid van Vastned op de markt te verhogen en potentiële groeiprojecten te identificeren. Deze focus moet sowieso bijdragen aan de lange termijn prestaties en groei van Vastned. De raad van bestuur heeft, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, vastgesteld dat de CEO, naast de realisatie van de synergieën, er ook in geslaagd is deze extra focus te verwezenlijken. Dit zal op lange termijn blijven bijdragen tot groei in de relatieve shareholder return, earnings per share (EPS) en dividend per aandeel.

Voor de realisatie van deze inspanningen heeft de raad van bestuur, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, vastgesteld dat een bedrag van € 50.000 verdiend werd door de CEO.

Vanaf 1 januari 2026 start wel een LT Prestatieperiode van drie jaar (2026-2029) waarvoor de raad van bestuur prestatiecriteria heeft vastgesteld.

De lange termijn variabele vergoeding bedraagt 'on target' 22,2% van de jaarlijkse vaste vergoeding (incl. IPT en VVA bedrijfswagen), met een maximum van 50% indien en in de mate de prestaties de doelstellingen overstijgen.

d. Pensioenbijdragen

De leden van het Executive Committee genieten een individuele pensioentoezegging (IPT), volgens het type defined-contribution plan. De Vennootschap voert de betalingen van de verzekeringspremies uit ten behoeve van de leden van het Executive Committee.

e. Overige

De managementcontracten van de leden van het Executive Committee voorzien in de vergoeding door de Vennootschap van volgende onkosten: kosten voor een bedrijfswagen, aanvullende hospitalisatieverzekering, een tablet en een mobiele telefoon (+ abonnement). De individuele componenten zijn niet materieel, waardoor deze niet afzonderlijk worden toegelicht.

De leden van het Executive Committee ontvingen geen aandelen, opties of andere aandelen gerelateerde vergoeding.

Op 30 april 2025 keurde de algemene vergadering van de Vennootschap de verkoop van een pakket eigen aandelen in het kader van het remuneratiebeleid goed. De raad van bestuur besliste daarna een deel van dit pakket te verkopen aan de CEO teneinde de verwerving van aandelen door de CEO te faciliteren met het oog op de naleving van het remuneratiebeleid, waarin de CEO verplicht wordt een minimum participatie in de Vennootschap op te bouwen. De CEO gebruikte daarvoor de uitzonderlijke bonus die hij voor het prestatiejaar 2024 ontving als beloning voor de niet aflatende inspanningen en toewijding aan de voorbereiding van de Fusie die op 1 januari 2025 in werking trad. Het brutobedrag van de bonus bedroeg tweehonderdduizend euro (€ 200.000). Uiteindelijk kocht de CEO in dat kader op 12 mei 2025 8.442 aandelen van de Vennootschap tegen een eenheidsprijs van € 23,69, die een korting inhield van 20/120 ten opzichte van de gemiddelde slotkoers van de 30 handelsdagen voorafgaand aan de verrichting.

f. Samenvatting

De totale vergoeding, met betrekking tot het prestatiejaar 2025, voor de leden van het Executive Committee bedroeg dus € 1.153,1 duizend en bestond voor 82,7% uit vaste vergoedingselementen en 17,3% uit variabele vergoedingen. De prestatieperiode voor de variabele vergoeding op lange termijn van de CEO is in 2026 pas begonnen, zodat hier geen uitbetalingen gebeuren n.a.v. de afsluiting van het boekjaar 2025. De onkosten ten laste van de Vennootschap en de kosten verbonden aan de pensioenregeling worden voor deze berekening aanzien als een vaste vergoeding.

(€ duizenden)	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioen*	Overige**	Totaal
Executive Committee	666,7	200,0	42,5	243,9	1.153,1
CEO	401,3	200,0	25,2	23,5	650,0
CFO	265,4	0	17,3	220,4	503,1

*IPT-premiestorting

**Omvat eveneens de opzegvergoeding die werd betaald aan de CFO incl. de variabele vergoeding die werd overeengekomen.

c. Evolutie van de remuneratie

De evolutie van de remuneratie wordt als volgt samengevat:

(€ duizenden)	2025	2024	2023	2022	2021
Bestuurders	260,0	155,0	80,0	65,0	65,0
Executive Committee	1.153,1	497,9	293,7	427,0	499,9
Aantal leden Executive Committee op afsluitingsdatum*	2	1	1	1	2
Nettoresultaat	49.081	10.642	11.289	14.491	4.092
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	53.920	15.245	16.140	14.692	14.592
EPRA resultaat	35.842	12.104	14.282	13.017	13.017
Bezettingsgraad	98,6%	99,0%	99,9%	99,5%	99,3%
EPRA resultaat per aandeel	2,22	2,38	2,81	2,59	2,56
Gemiddelde remuneratie werknemers (uitgedrukt per FTE)**	102,5	89,5	89,7	75,8	72,3

*Het aantal leden van het Executive Committee op afsluitingsdatum heeft betrekking op het aantal bezoldigde leden van het Executive Committee. De CEO en CFO worden beiden vergoed door de Vennootschap. Op 31 december 2025 was de CFO nog in dienst, aangezien de dienstverlening met ingang van 1 januari 2026 werd stopgezet.

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

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

Committee. In 2024 werd een uitzonderlijke bonus toegekend aan de Operational Managing Director, wat het totale bedrag van de remuneratie van het Executive Committee deed stijgen. In 2025 bestond het Executive Committee uit twee leden en werd een nieuw verloningspakket uitgewerkt in lijn met het herziene remuneratiebeleid dat tijdens de algemene vergadering van 30 april 2025 werd goedgekeurd.

In 2022 was de gemiddelde remuneratie van werknemers gestegen met 4,8% ten opzichte van de gemiddelde remuneratie in 2021. Dit was een gevolg van indexatie en een hogere variabele vergoeding (wegens realisatie van de vooropgestelde doelstellingen). De stijging in boekjaar 2023 was het gevolg van de indexatie van de loonkosten met 11,08%, een aantal loonsverhogingen en van een werknemer die in 2023 geen voltijds jaar werkzaam was. De lonen, zonder uitzonderlijke bonus, blijven over 2024 in lijn met voorgaand boekjaar, dit door de combinatie van effect van de indexatie die een opwaartse druk op de loonkost had, en de vervanging van een persoon in het team met een meer junior profiel waardoor de loonkost over 2024 hetzelfde bleef in vergelijking met voorgaand boekjaar. In 2025 merken we een stijging in de gemiddelde remuneratie van werknemers. Als gevolg van de Fusie stijgt de gemiddelde anciënniteit en telt de groep meer managementprofielen. In 2024 omvatte de gemiddelde remuneratie werknemers enkel de Belgische FTE's (exclusief het Executive Committee). Dit jaar worden ook de lokale FTE's in Nederland, Frankrijk en Spanje meegenomen, inclusief de managementteams.

De voornaamste reden van de stijging in quantum in 2025 t.o.v. de vorige jaren, is het resultaat van het feit dat per 1 januari 2025 de fusie in werking trad. Als gevolg van de Fusie werd de Vennootschap de topvennootschap van de Vastned groep. Voorheen was zij dat niet, en was zij een dochtervennootschap van het Nederlandse Vastned Retail NV. Als topvennootschap van de groep staat Vastned (en dus haar raad van bestuur en Executive Committee) thans in voor het geconsolideerde management van meer dan € 1.268,4 miljoen aan vastgoedbeleggingen t.o.v. een vastgoedportefeuille in 2024 als dochter in de groep van € 321,6 miljoen.

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

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

D. Ratio hoogste en laagste vergoeding

De ratio tussen de hoogste vergoeding toegekend aan een lid van het Executive Committee en de laagste vergoeding aan een werknemer bedraagt 1:15 voor het boekjaar 2025. (1:9,1 in boekjaar 2024), wat een stijging is ten opzichte van vorig boekjaar als gevolg van het herziene remuneratiebeleid.

E. Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

De leden van het Executive Committee worden benoemd voor onbepaalde duur. De opzegvergoeding van de CEO bedraagt twaalf (12) maanden. De opzegvergoeding voor de CFO bedroeg zes (6) maanden bij een opzeg voor 16 september 2025, negen (9) maanden bij een opzeg voor 16 september 2026 en twaalf (12) maanden bij een opzeg na 16 september 2027.

F. Vertrekregeling CFO

Op 6 februari 2026 ondertekenden Vastned en haar CFO een overeenkomst omtrent de beëindiging van hun samenwerking. Op basis van de managementovereenkomst had de CFO recht op een beëindigingsvergoeding van 9 maanden. Uiteindelijk stemt de overeengekomen beëindigingsvergoeding overeen met € 181.186,93. Daarbovenop werd ook nog één maand vaste vergoeding uitbetaald uit hoofde van de korte termijn variabele vergoeding. In de overeenkomst werd tevens voorzien dat er nog een beperkte aanvullende beëindigingsvergoeding zal worden betaald, waarvan het bedrag gelijk is aan het gedeelte van de premies aanvullende verzekeringen (die eerder betaald werden door Vastned voor de periode van 1 oktober 2025 tot en met 30 september 2026, zijnde in totaal € 4.186,39) dat aan Vastned zal worden terugbetaald, daar waar die premies betrekking hebben op de periode van na de beëindiging van het mandaat tot en met 30 september 2026.

6. BELANGRIJKSTE RISICOFACTOREN EN INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEBEERSYSTEMEN

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

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

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

Dit overzicht is niet allesomvattend en is opgesteld op basis van de beschikbare informatie op 18 maart 2026, de datum waarop de raad van bestuur het jaarverslag over boekjaar 2025 heeft goedgekeurd. Nieuwe ontwikkelingen die zich voordoen in de periode tussen 18 maart 2026 en de datum van publicatie worden hieronder niet meegenomen.

Marktomstandigheden en externe economische factoren

A. Economische risico's

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

Het mogelijke risico van wijzigingen in de externe factoren wordt op jaarlijkse basis besproken in de raad van bestuur bij de analyse van de vooropgestelde strategie en wordt vertaald in de vooropgestelde budgetten. Indien

nodig zal de raad van bestuur de strategie bijsturen. In het geval van uitzonderlijke omstandigheden zal de raad van bestuur bijeengeroepen worden om deze risico's te bespreken en acties te ondernemen om de Vennootschap veilig te stellen.

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

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

In 2025 werd de wereld geconfronteerd met geopolitieke spanningen die in de eerste maanden van 2026 verder tot uiting kwamen door start van de oorlog in het Midden-Oosten. Deze oorlog heeft significante gevolgen op de macro-economische situatie met een schok in de energiebevoorrading, met vermoedelijk stijgende inflatie tot gevolg. Daarenboven zorgt deze oorlog voor onzekerheid op de financiële markten en stijgende rentevoeten. Vastned zal de impact van deze oorlog op de Vennootschap opvolgen.

Financiële risico's

De strategie van Vastned hangt in grote mate af van haar vermogen om financiële middelen te verwerven tegen aanvaardbare voorwaarden, in de vorm van schuld- of aandelenkapitaal, om haar lopende activiteiten en investeringen te kunnen financieren. Er kunnen zich verschillende ongunstige scenario's voordoen (zoals verstoringen in de internationale financiële schulden aandelenkapitaalmarkten, een vermindering in de kredietverleningscapaciteit van banken, een verslechtering van de kredietwaardigheid van Vastned, een negatieve perceptie van investeerders ten aanzien van (retail) vastgoedbedrijven) die elk op hun beurt kunnen leiden tot de onbeschikbaarheid van financiering of een gebrek aan financieringsmogelijkheden. Elk van deze gebeurtenissen kan ertoe leiden dat Vastned moeilijkheden ondervindt om toegang te krijgen tot financiering in het kader van haar bestaande of nieuwe kredietfaciliteiten of op de aandelenkapitaalmarkten. Als gevolg daarvan is het mogelijk dat Vastned niet in staat is om:

- haar financiële verplichtingen na te komen, met inbegrip van rentebetalingen, terugbetalingen van leningen, bedrijfskosten of ontwikkelingskosten, wanneer deze vervallen; of
- fondsen te vervangen die nodig zijn om haar activiteiten te financieren; of
- toegang te hebben tot de liquiditeit die zij nodig heeft.

Bovendien kunnen deze gebeurtenissen leiden tot verhoogde interestlasten en kosten van eigen vermogen, waardoor de kasstromen van Vastned negatief worden beïnvloed, wat op zijn beurt kan leiden tot een daling van nieuwe investeringen, verminderde (huur)inkomsten en een lagere dividenduitkering. Vastned zal ook onderhevig zijn aan renterisico's, en een fluctuatie van de rentevoeten kan een negatieve impact hebben op de activa, activiteiten, financiële positie en vooruitzichten van Vastned.

A. Renterisico

Vastned wordt blootgesteld aan een renterisico, waarbij schommelingen van rentevoeten resulteren in lagere of hogere rentelasten en een invloed hebben op de waardering van activa.

Op 31 december 2025 bestaat het merendeel van de financiële schulden van Vastned uit leningen met een variabele rente. Om het risico van stijgende rentevoeten te beperken, zet Vastned rente-indekkingen op, voornamelijk via renteswapcontracten, waardoor Vastned een vaste rentevoet kan verzekeren voor het grootste deel van haar schuldenlast en voor een bepaalde periode. Als gevolg van rente-indekkingen zou een rentestijging slechts een gedeeltelijke impact hebben op Vastned.

Op 31 december 2025 was 81,1% van de opgenomen kredietlijnen gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, terwijl 18,9% een variabele rentevoet heeft.

In boekjaar 2025 bedroeg de gemiddelde rentevoet van Vastned 3,2% (rekening houdend met bestaande rente-indekkingen). Een overzicht van de dekkingen van Vastned per 31 december 2025 is opgenomen onder punt 7. *Financiële derivaten.*

De totale opgenomen financiële schulden van Vastned bedragen € 492,9 miljoen, waarvan:

- € 442,9 miljoen betrekking heeft op leningen bij commerciële banken; en
- € 50,0 miljoen betrekking heeft op private plaatsingen tegen vaste rentevoeten.

Vastned heeft op 31 december 2025 rente-indekkingen afgesloten voor een notioneel bedrag van € 350,0 miljoen. In de eerste maanden van 2026 heeft Vastned bijkomende rente-indekkingen afgesloten voor een notioneel bedrag van € 70,0 miljoen, waardoor het notioneel bedrag van de rente-indekkingen op datum van dit verslag € 420,0 miljoen bedraagt.

De gemiddelde looptijd van de rente-indekkingen bedraagt 3,3 jaar op 31 december 2025. Indien we rekening houden met de bijkomende rente-indekkingen, bedraagt de gemiddelde looptijd 3,5 jaar.

B. Risico's met betrekking tot de schuldgraad en bankconvenanten

De schuldgraad van Vastned wordt opgevolgd in de context van kwartaalafsluitingen en de evolutie ervan zal worden ingeschat naar aanleiding van het goedkeuringsproces van elk belangrijk investeringsproject. Deze schuldgraad wordt elk kwartaal gepubliceerd.

Op 31 december 2025 bedroeg de schuldgraad – berekend in overeenstemming met de GVV-regelgeving - van Vastned 39,5%. Vastned heeft op 31 december 2025 een geschatte geconsolideerde schuldcapaciteit van € 305,3 miljoen bij constante activa (d.w.z. zonder groei/afname van de vastgoedportefeuille) voor het bereiken van de maximaal toegelaten drempel van 65% voor GVV's, en een geschatte geconsolideerde schuldcapaciteit van € 116,4 miljoen bij constante activa (d.w.z. zonder groei/afname van de vastgoedportefeuille) voor het bereiken van de maximaal toegelaten drempel van 50% in welk geval Vastned overeenkomstig artikel 24 van het GVV-KB verplicht is om aan haar commissaris en de FSMA een financieel plan over te maken waarin de Venootschap de maatregelen beschrijft die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad meer bedraagt dan 65%.

Omgekeerd, als alle andere parameters ongewijzigd blijven, zou de balansstructuur (i) een geschatte vermindering van 37,9% van de reële waarde van de activa kunnen absorberen alvorens de wettelijke maximale schuldgraad van 65% voor GVV's te bereiken en (ii) een geschatte vermindering van 18,8% van de reële waarde van de activa kunnen absorberen alvorens de drempel van 50% schuldgraad te bereiken.

De huidige convenanten zijn in grote mate marktconform en bestaan onder andere uit:

- Behouden van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap;
- Verbod tot hypothekeren of verpanden van vastgoedbeleggingen;
- Gelijke behandeling van alle schuldeisers;
- Interest Cover Ratio: $\geq 2,0$
- Schuldgraad: $< 55\%$
- Minimale waarde van de vastgoedportefeuille: € 750,0 miljoen

Indien Vastned niet voldoet aan de bepalingen (convenanten) die zijn opgenomen in bepaalde lening- of kredietfaciliteit overeenkomsten, vormt dit een 'wanprestatie' en hebben de kredietverstrekkers het recht om leningen of faciliteiten te beëindigen, te heronderhandelen, de prijs te herzien of terugbetaling af te dwingen. Een wanprestatie onder een overeenkomst kan leiden tot een wanprestatie onder alle overeenkomsten in geval van cross-acceleration of cross-default bepalingen.

De maximale schuldgraad waarnaar hierboven wordt verwezen, mag niet worden geïnterpreteerd als de maximale drempel waaronder Vastned schuldfinanciering kan verkrijgen tegen gunstige voorwaarden. Afhankelijk van factoren zoals de situatie van de vastgoedmarkten in Europa, de rentevoeten, de waarde van vastgoedactiva en de risicobereidheid, alsook de voorzichtigheid van vastgoedfinanciers in Europa, kan de toegang tot schuldfinanciering tegen gunstige voorwaarden en het vermogen van Vastned om haar leningen te herfinancieren, een schuldgraad (vanaf de aanvang van nieuwe leningen) vereisen die aanzienlijk lager is dan 50%. Als dusdanig kunnen wijzigingen in de perceptie van kredietverstrekkers en toekomstige marktomstandigheden een invloed hebben op de toegang van Vastned tot schuldfinanciering.

Het financiële model van Vastned is gebaseerd op een structurele schuldenlast. Bijgevolg zijn de kas en kasequivalenten doorgaans laag, met een bedrag van € 1,9 miljoen per 31 december 2025.

C. Liquiditeitsrisico

Vastned kan worden blootgesteld aan een liquiditeitsrisico dat kan ontstaan indien haar financieringsovereenkomsten, met inbegrip van bestaande kredietlijnen, niet worden verlengd op de vervaldag, als er geen alternatieve financieringsbronnen kunnen worden gevonden om de portefeuille te herfinancieren, of door een gebrek aan kasstroom in geval van vroegtijdige beëindiging van leningen.

Er bestaat een risico op vroegtijdige beëindiging van voornoemde financieringsovereenkomsten in geval van een controlewijziging, in geval van niet-naleving van negatieve pandrechten of andere convenanten en verplichtingen van Vastned, en, meer in het algemeen, in geval van verzuim zoals gedefinieerd in deze overeenkomsten. Vastned heeft zelf geen controle over bepaalde verbintenissen die kunnen leiden tot de vroegtijdige beëindiging van kredietfaciliteiten, zoals in het geval van een controlewijziging.

Indien Vastned wordt blootgesteld aan een liquiditeitsprobleem, kan zij gedwongen worden om activa te vervreemden.

Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille

A. Waardering van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Vastned wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen, overeenkomstig artikel 47, §2 van de GVV-wet en dit voor alle vastgoedbeleggingen. Deze onafhankelijke vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en ervaringen op de markt. De door de onafhankelijke deskundigen vastgelegde waarden vertegenwoordigen de marktwaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille weerspiegeld in de netto actiefwaarde van Vastned, zoals dit op kwartaalbasis wordt gepubliceerd.

Schommelingen kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren. Sommige van deze factoren zijn exogene factoren waarover Vastned geen controle heeft, zoals:

- stijgende of onvoorspelbare rentevoeten;
- afnemende vraag in de markten of deelmarkten waar Vastned actief is;
- afnemende bezettingsgraad;
- wijzigingen in verwachte beleggingsopbrengsten (rendementen);
- wijzigingen in transactiekosten of het toepasselijke belastingregime op vastgoedtransacties;
- wijzigingen in de regelgeving met betrekking tot duurzaamheidsinvesteringen in vastgoed; of
- een potentiële pandemie, die specifiek de retailsector kan treffen vanwege opgelegde overheidsmaatregelen en uitstel van betaling of tijdelijke of permanente huurverlaging.

Daarnaast kan de waardering van de vastgoedportefeuille van Vastned worden beïnvloed door een aantal kwalitatieve factoren, zoals:

- commerciële positionering;
- vereisten voor investeringen; of
- duurzaamheidsaspecten.

De informatie in de rapporten van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen zal Vastned in staat stellen om, indien nodig, corrigerende maatregelen te nemen indien ze geconfronteerd wordt met potentiële waardeverminderingen op gebouwen. Bij sterke variaties in de reële waarde kan de raad van bestuur beslissen om de strategie verder te verfijnen om de afhankelijkheid van een bepaald type vastgoed te beperken. Hierbij heeft de raad van bestuur ook aandacht voor de geografische spreiding van het vastgoed en het type huurder.

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1,0% (van 5,80% naar 6,80% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -186,4 miljoen of -14,7%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 6,7% tot 45,8%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 5,80% naar gemiddeld 4,80%), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 264,0 miljoen of 20,8%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -6,7% tot 32,4%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend marktrendement) met € -1,0 miljoen (van € 73,6 miljoen naar € 72,6 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille dalen met € -17,2 miljoen of -1,4%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 0,5% tot 39,6%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend marktrendement) met € 1,0 miljoen (van € 73,6 miljoen naar € 74,6 miljoen), zou de reële waarde

van de vastgoedportefeuille toenemen met € 17,2 miljoen of 1,4%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -0,5% tot 38,6%.

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

B. Risico van niet-groei

In de afgelopen jaren (alsook op de dag van vandaag) weerspiegelde de aandelenprijs van Vastned een aanzienlijke korting ten opzichte van de gerapporteerde nettovermogenswaarden (berekend op basis van EPRA NTA of IFRS NAV).

Op 31 december 2025 bedroeg de korting ten opzichte van de EPRA NTA van Vastned 19,9% op basis van de EPRA NTA van € 38,85 per aandeel en een aandelenprijs van € 31,10 (slotkoers).

Een dergelijke korting kan het vermogen van Vastned om eigen vermogensfinanciering aan te trekken, beïnvloeden en kan bijgevolg haar vermogen beperken om haar portefeuille in de toekomst uit te breiden en een groeistrategie na te streven die een meerwaarde oplevert. Bovendien kunnen de hogere rentevoeten in de huidige omstandigheden het vermogen van Vastned om winstgevende vastgoedinvesteringen na te streven, beperken vanwege de afnemende marge tussen vastgoedrendementen en rentevoeten. Bovendien kan niet-groei (i) een verlies aan vertrouwen van de partners van Vastned veroorzaken, en (ii) de toegang tot schuld- en aandelenkapitaal moeilijker maken, en uiteindelijk leiden tot een verminderde liquiditeit voor Vastned.

C. Huur- en leegstandsrisico's

De geconsolideerde omzet van de Vastned zal bestaan uit huurinkomsten die worden gegenereerd door de verhuur van retail-, residentieel en kantoorvastgoed aan huurders. Het is mogelijk dat Vastned niet in staat is om huurovereenkomsten te verlengen, nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten of de huidige huurniveaus te handhaven met betrekking tot haar portefeuille, wat aanleiding kan geven tot het optreden van verschillende risico's, zoals het risico van:

- verlies of daling van de huurinkomsten;
- druk op de huurinkomsten en heronderhandelingen van huurovereenkomsten;
- stijging van kosten tijdens de periode van leegstand;
- hogere investeringen of andere commerciële stimulansen om nieuwe huurders aan te trekken; en
- de daling van de reële waarde van het vastgoed.

Op 31 december 2025 bedroeg de geconsolideerde bezettingsgraad van de portefeuille van Vastned 98,6% ten opzichte van 98,7% in de pro-forma cijfers per 31 december 2024. De like-for-like groei van de brutohuurinkomsten bedroeg +3,2% ten opzichte van vorig boekjaar.

Wanneer huurders vertrekken op een vervaldatum of wanneer de huurovereenkomsten aflopen, kunnen nieuwe huurovereenkomsten lagere huurinkomsten opleveren dan de huidige overeenkomsten. Hoewel Vastned een consistente groei van haar like-for-like huurinkomsten rapporteerde over de laatste boekjaren, was deze groei voornamelijk gerelateerd aan contractuele indexatie van huurinkomsten die gekoppeld is aan de toegenomen inflatie in de voorbije jaren. Er is geen garantie dat huurders in staat en bereid zullen zijn om hogere huurniveaus te handhaven als gevolg van de toegenomen inflatie. Een somber economisch klimaat of andere factoren die een significante invloed kunnen hebben op de huurbetalingscapaciteit van huurders kunnen ook leiden tot beëindiging van of nieuwe onderhandelingen over lopende huurovereenkomsten, met inbegrip van huurniveaus.

In het algemeen hebben retail huurders vroegtijdige beëindigingsrechten (in landen als België en Frankrijk), terwijl de wettelijke mogelijkheden voor eenzijdige beëindiging door de verhuurder veel beperkter zijn. Daarnaast hebben retail huurders het recht om de huur op gezette tijdstippen tijdens de looptijd van de huurovereenkomst te laten herzien.

Leegstand kan negatief worden beïnvloed door een verminderde vraag naar retail ruimtes wanneer het aanbod groter is dan de vraag, bovenop een evolutie in de aard van de vraag onder andere onder invloed van externe factoren zoals e-commerce.

Wijzigingen in de toepasselijke (lokale) wetgeving met betrekking tot retail of residentiële huurovereenkomsten kunnen een invloed hebben op onder andere huurinkomsten (bv. het aftoppen van de huur in sommige gevallen), investeringen die gedaan moeten worden om te voldoen aan regelgeving, etc.

Wettelijke en regelgevende risico's

A. Risico's verbonden aan het GVV-statuut

Sinds 27 oktober 2014 geniet de Vennootschap van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is Vastned onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, samen de GVV-regelgeving. Vastned dient hierdoor onder andere rekening te houden met activiteitsbeperkingen, diversificatievereisten, beperkingen met betrekking tot zijn schuldgraad, vereisten inzake winstuitkering, vereisten inzake zijn aandeelhouderstructuur en vereisten inzake corporate governance.

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

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

B. Belastingregime

Sinds 1 januari 2025, als gevolg van de voltooiing van de omgekeerde grensoverschrijdende fusie waarin Vastned Retail fuseerde met en in Vastned, bevindt een aanzienlijk deel van de activiteiten van Vastned zich buiten België, namelijk in Nederland, Frankrijk en Spanje. Deze activa worden aangehouden via dochtervennootschappen of bijkantoren in deze landen en kunnen onderworpen zijn aan de bepalingen van de vennootschapsbelasting of belasting op bijkantoren die daar van toepassing zijn, en die aan verandering onderhevig zijn. Bovendien kunnen dividenden of kasstromen die van deze buitenlandse dochtervennootschappen of bijkantoren naar Vastned in België stromen, onderworpen zijn aan roerende voorheffing wat een negatieve invloed kan hebben op de uitkeerbare inkomsten van Vastned. Het precieze bedrag van de buitenlandse vennootschapsbelasting, belasting op bijkantoren en roerende voorheffing met betrekking tot dergelijke niet-Belgische vastgoedinkomsten is onderhevig aan ontwikkelingen in de belastingwetgeving van de relevante jurisdicties en de dubbelbelastingverdragen ('DBV') tussen deze jurisdicties en België.

Sinds 1 januari 2025 kan een Nederlandse fiscale beleggingsinstelling ('FBI') niet langer rechtstreeks investeren in vastgoed gelegen in Nederland. Hierdoor zijn alle investeringen van Vastned, via Nederlandse ondernemingen in Nederlands vastgoed, onderworpen aan Nederlandse vennootschapsbelasting. De dividenden die door deze Nederlandse dochtervennootschappen aan Vastned worden uitgekeerd, zullen onderworpen zijn aan een verlaagde roerende voorheffing van 5% onder de Belgisch-Nederlandse DBV zonder dat enige Belgische vennootschapsbelasting verschuldigd is indien Vastned een belang van ten minste 10% houdt in de Nederlandse dochtervennootschap. België en Nederland bevestigen hun voornemens om de Belgisch-Nederlandse DBV te vervangen door een nieuw verdrag volgens hetwelk de roerende voorheffing van 5% wordt vervangen door een vrijstelling van roerende voorheffing indien Vastned een belang van ten minste 10% aanhoudt in de Nederlandse dochtervennootschap voor een periode van ten minste 365 dagen (met inbegrip van de dividendbetalingsdatum), op voorwaarde dat Vastned niet wordt beschouwd als een FBI (meer precies: een van belasting vrijgestelde REIT). In het andere geval zou de roerende voorheffing 15% bedragen. Het is niet duidelijk of en zo ja wanneer dit nieuwe verdrag in werking zal treden.

Vastned bezit een Frans bijkantoor dat werkt onder het SIIC-regime. Alle Franse dochtervennootschappen worden aanhouden via het Frans bijkantoor, waarvan de inkomsten onderworpen zijn aan de Franse belasting op bijkantoren die 5% bedraagt onder de Belgisch-Franse DBV zonder dat enige Belgische vennootschapsbelasting verschuldigd is. België en Frankrijk beogen de Belgisch-Franse DBV te vervangen door een nieuw verdrag volgens hetwelk Frankrijk een Franse belasting op bijkantoren van 25% kan heffen. Het is niet duidelijk of en zo ja wanneer dit nieuwe verdrag in werking zal treden.

In 2025 heeft Vastned voor haar Spaanse dochtervennootschap een aanvraag ingediend om te kunnen genieten van het Spaanse REIT (SOCIMI) regime. Dit statuut werd in september 2025 toegekend, waardoor de Spaanse dochtervennootschap – volgens het SOCIMI-regime – onderworpen is aan belasting tegen een vennootschapsbelastingtarief van 0% op inkomsten gegenereerd door in aanmerking komende vastgoedactiva die minimaal drie jaar worden aangehouden en verhuurd, met enkele specifieke vereisten (bv. activa- en huurtest).

Een vennootschapsbelastingtarief van 15% zou van toepassing kunnen zijn op niet-uitgekeerde winsten van SOCIMI's. Niettemin hebben SOCIMI's het recht om het volledige bedrag van de in een bepaald belasting jaar behaalde winst uit te keren, in welk geval de vennootschapsbelasting van 15% op niet-uitgekeerde winsten niet van toepassing zou zijn. Merk bovendien op dat de SOCIMI onderworpen zou zijn aan vennootschapsbelasting tegen een tarief van 19%, bekend als de SOCIMI 'speciale belastingheffing' ('Special tax levy') (in plaats van het 0%- tarief), indien:

- een belegger ten minste 5% van het aandelenkapitaal aanhoudt; en
- die belegger is vrijgesteld of wordt belast tegen een effectief belastingtarief van minder dan 10% op de dividenden ontvangen van de SOCIMI voor het deel van het dividend dat aan die belegger is toegewezen.

Tot slot zal Vastned blootgesteld blijven aan het risico van toekomstige wijzigingen in de Nederlandse, Franse of Spaanse regelgevende of belastingregimes.

Duurzaamheidsrisico's

Een duidelijke trend is die van grote institutionele investeerders die hun investeringen verschuiven naar bedrijven of sectoren die minder blootgesteld zijn aan klimaatverandering of die kunnen worden beschouwd als groen en in staat om “net zero” te bereiken tegen 2050. De benadering van Vastned op het gebied van ESG en onder andere haar bijdrage aan de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen in haar vastgoed zal nauwkeurig worden onderzocht door investeerders. Deze activiteiten zullen een belangrijke beleggingsoverweging worden, voor zover dat al niet het geval is.

Indien huurders na verloop van tijd een toenemende belangstelling tonen voor het meest duurzame vastgoed en investeerders hun focus verleggen naar vastgoedvennootschappen die een groter aandeel duurzaam vastgoed in eigendom hebben, kan dit een negatieve invloed hebben op Vastned, aangezien deze

- mogelijk aanzienlijke investeringen moet doen in haar portefeuille om de energie-efficiëntie van haar activa te verbeteren (waar mogelijk). Dit heeft een negatieve impact op de kasstromen van Vastned, aangezien dergelijke investeringen niet noodzakelijk een stijging van de huurinkomsten genereren; en
- mogelijk een strategisch nadeel heeft, aangezien haar huidige portefeuille vastgoed bevat dat geklasseerd is als cultureel erfgoed en dat beperkte mogelijkheden biedt om duurzaamheidsprestaties te verbeteren. In dit scenario kunnen de waarderingen van de activa zich minder gunstig ontwikkelen in vergelijking met andere activa met superieure duurzaamheidskenmerken.

Bovendien kunnen fysieke klimaat gerelateerde risico's leiden tot waardeverlies van bepaald vastgoed als gevolg van schade veroorzaakt door klimaatverandering; bijvoorbeeld door extreme neerslag, natuurbranden of overstromingen.

Bovengenoemde risico's kunnen leiden tot reputatieschade, onvermogen om nieuwe investeerders of kredietverstrekkers aan te trekken, verlies van bestaande huurders, investeerders of kredietverstrekkers, druk van huurders, corrigerende maatregelen of boetes van regelgevende instanties, investeringen en verhoogde operationele kosten.

Andere betrokken partijen

A. Commissaris

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

B. Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille van Nederland, Frankrijk, België en Spanje werd in 2025 op het einde van elk kwartaal gewaardeerd door twee (2) onafhankelijke deskundigen, namelijk Cushman & Wakefield en CBRE, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem.

C. Onafhankelijke controlefuncties

Elke openbare GVV dient in het kader van haar interne controle, invulling te geven aan interne auditprocedures, een risk managementbeleid en een integriteitsbeleid. Daarop wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliance functie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de 'onafhankelijke controlefuncties'). In het kader van de omvorming van het statuut van Vastned naar gereguleerde vastgoedvennootschap zijn op 27 oktober 2014 dan ook personen aangesteld die zijn belast met de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliance functie.

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

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

Vastned heeft de externe consultant Forvis Mazars (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Kurt Marichal – Partner), aangesteld als de persoon die belast is met de interne audit, waarbij Désirée Theyse, onafhankelijk bestuurder van Vastned en voorzitter van het Auditcomité, aangesteld is om de controle vanuit de Vennootschap op de interne auditfunctie - zoals waargenomen door Forvis Mazars - uit te voeren en aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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

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

De onafhankelijke risicobeheersfunctie werd vanaf 1 januari 2025 waargenomen door Barbara Gheysen, Chief Financial Officer. Als gevolg van het vertrek van Barbara Gheysen op 1 januari 2025, wordt deze functie tijdelijk waargenomen door Sven Bosman, Chief Executive Officer. Vastned verwacht in de loop van 2026 een nieuwe CFO en verantwoordelijke voor de onafhankelijke risicobeheersfunctie aan te stellen.

Onafhankelijke compliancefunctie

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

7. FINANCIËLE DERIVATEN

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

Op 31 december 2025 had de Vennootschap na indekking via IRS contracten voor € 400,0 miljoen aan leningen met een vaste rentevoet en voor € 92,9 miljoen aan leningen met een variabele rentevoet. € 50 miljoen heeft betrekking op een private plaatsing aan vaste rentevoet. Het overige bedrag wordt ingedekt door middel van financiële derivaten.

Op 31 december 2025 bezit de Vennootschap de volgende financiële derivaten:

		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2025
1	IRS	31-10-23	31-01-28	2,3030%	10.000	Nee	-34
2	IRS	31-10-23	29-01-27	2,2150%	5.000	Nee	-9
3	IRS	31-10-23	31-01-29	2,4850%	10.000	Nee	-71
4	IRS	18-07-24	19-07-27	2,2840%	10.000	Nee	-32
5	IRS	31-01-24	31-01-28	2,3110%	10.000	Nee	-36
6	IRS	01-08-24	01-08-29	2,6000%	10.000	Nee	-104
7	IRS	04-02-25	04-02-28	2,2100%	10.000	Nee	-15
8	IRS	30-01-25	30-01-28	2,1900%	10.000	Nee	-11
9	IRS	13-09-25	13-09-28	1,8300%	20.000	Nee	-42
10	IRS	04-02-25	04-02-28	1,9700%	40.000	Nee	50
Andere langlopende financiële verplichtingen							-304

		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2025
11	IRS	18-07-24	19-07-29	2,2780%	10.000	Nee	6
12	IRS	01-11-24	01-11-29	2,2178%	5.000	Nee	20
13	IRS	01-01-25	01-01-30	2,1570%	20.000	Nee	141
14	IRS	01-01-25	01-01-28	1,9200%	25.000	Nee	51
15	IRS	11-02-25	11-02-28	2,1250%	20.000	Nee	8
16	IRS	11-02-25	11-02-30	2,1680%	50.000	Nee	373
17	IRS	15-09-25	13-09-29	2,1300%	15.000	Nee	100
18	IRS	15-09-25	13-09-28	2,0350%	15.000	Nee	70
19	IRS	13-09-25	13-09-30	2,3410%	10.000	Nee	30
20	IRS	13-09-25	13-09-28	1,9796%	20.000	Nee	124
21	IRS	13-09-25	13-09-28	1,8300%	20.000	Nee	201
22	IRS	13-09-25	13-09-29	2,0900%	25.000	Nee	199
Financiële vaste activa							1.323

		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2025
1	IRS	31-10-23	31-01-28	2,3030%	10.000	Nee	-61
2	IRS	31-10-23	29-01-27	2,2150%	5.000	Nee	-12
3	IRS	31-10-23	31-01-29	2,4850%	10.000	Nee	-141
4	IRS	18-07-24	19-07-27	2,2840%	10.000	Nee	-48
5	IRS	31-01-24	31-01-28	2,3110%	10.000	Nee	-63
11	IRS	18-07-24	19-07-29	2,2780%	10.000	Nee	-60
19*	IRS	31-01-24	31-01-27	2,3132%	10.000	Nee	-46
6	IRS	01-08-24	01-08-29	2,6000%	10.000	Nee	-207
12	IRS	01-11-24	01-11-29	2,2178%	5.000	Nee	-17
Andere langlopende financiële verplichtingen							-655

*Contract verpakt in nieuw contract met langere looptijd en andere rentevoet

Vastned classificeert op 31 december 2025 geen enkele renteswap als een kasstroomafdekking. De schommelingen in de reële waarde van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt. (*Financieel resultaat: Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten*).

8. INKOOP VAN EIGEN AANDELEN

Naar aanleiding van de Fusie werden de statuten aangepast en kan de Vennootschap eigen aandelen, winstbewijzen of certificaten die daarop betrekking hebben vervreemden, mits voorafgaande goedkeuring door de algemene vergadering.

Gelet op de voltooiing van de Fusie, bekam Vastned NV 3.325.960 aandelen die voorheen gehouden waren door Vastned Retail N.V. Tijdens het boekjaar werden 8.442 aandelen toegewezen aan een lid van het Executive Committee in het kader van het remuneratiebeleid.

Datum	Verrichting	Aantal	Waarde (€ duizenden)
01.01.2025	Eigen aandelen Vastned Belgium NV, aangehouden door Vastned Retail N.V.	3.325.960	66.405
30.06.2025	Toewijzing van aandelen van leden van het Executive Committee	-8.442	-169
Totaal eigen aandelen		3.317.518	66.236

9. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, te uwer goedkeuring, de statutaire jaarrekening voor, die elk een eerlijke, volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2025. Dit verslag, het verslag van de commissaris en ook de geconsolideerde en de statutaire jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 zijn te uwer beschikking gesteld.

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

Opgemaakt te Antwerpen op 18 maart 2026.

De raad van bestuur,

/s/ Lieven Cuvelier

De heer Lieven Cuvelier

/s/ Désirée Theyse

Mevrouw Désirée Theyse

/s/ Mariëtte Meulman

Mevrouw Mariëtte Meulman

/s/ Bernard Buschman

De heer Bernard Buschman

/s/ Ludo Ruysen

De heer Ludo Ruysen