

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



VASTNED

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

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

Jaarverslag van de raad van bestuur over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen van artikel 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de toestand van uw Vennootschap betreffende het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2024 en dat werd afgesloten op 31 december 2024. Ter herinnering verwijst de raad van bestuur tevens naar het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap per 30 juni 2024.

Vermits de Vennootschap haar perimetervenootschappen EuroInvest Retail Properties NV en Gevaert NV¹ dient te consolideren (de zgn. integraal geconsolideerde perimetervenootschappen) dient Vastned NV niet enkel een jaarverslag over de enkelvoudige jaarrekening op te stellen, maar eveneens een jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening. Het effect van EuroInvest Retail Properties NV, eigenaar van een erfpachtrecht, op het geconsolideerde operationele resultaat, is beperkt. Aangezien de controle over Gevaert NV werd verworven op 24 december 2024, heeft deze onderneming geen materiële impact op de consolidatie van Vastned NV.

Middels het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen wordt aan de Vennootschap de mogelijkheid geboden om de enkelvoudige jaarrekening eveneens conform de '*International Financial Reporting Standards*' (IFRS), zoals uitgevaardigd door de '*International Accounting Standards Board*' (IASB) en aanvaard door de Europese Unie tot 31 december 2024, op te stellen. Vastned NV heeft geopteerd voor deze mogelijkheid.

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

¹ de aandelen van deze vennootschap werden door Vastned NV aangekocht per 24 december 2024.

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 gereguleerde vastgoedvennootschap (voorheen vastgoedbevak sinds december 1998). Dit heeft tot gevolg dat de vastgoedbeleggingen (alle gebouwen en terreinen die verhuurklaar zijn en – geheel of gedeeltelijk – huurinkomsten genereren) gewaardeerd worden tegen de marktwaarde zoals die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van elk boekjaar wordt vastgesteld (zie artikel 47 en volgende van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen).

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

- **Belangrijke gebeurtenissen in 2024²**

Herfinanciering van de Belgische kredietlijnen in januari 2024

Op 19 januari 2024 heeft Vastned (Vastned NV, Euronext Brussel en Euronext Amsterdam: VASTB – voorheen bekend als Vastned Belgium NV / de Vennootschap) aangekondigd dat de herfinanciering van de bestaande Belgische kredietlijnen, ter waarde van € 125,0 miljoen, werd gefinaliseerd. Hierdoor beschikte Vastned, vanaf 1 februari 2024, opnieuw over kredietfaciliteiten ter waarde van € 125,0 miljoen. De looptijd van deze kredietfaciliteiten varieert tussen drie (3) en vijf (5) jaar.

Naast de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen had Vastned ook Interest Rate Swaps (IRS)-contracten afgesloten voor de indekking van de interesten op deze kredietfaciliteiten. In januari 2024 werd reeds € 65,0 miljoen ingedekt door middel van IRS-contracten. Doorheen het jaar werden nog bijkomende IRS-contracten afgesloten waardoor uiteindelijk een notioneel bedrag van € 80,0 miljoen werd ingedekt, hetgeen overeenkomt met 79% van de opgenomen kredietfaciliteiten op 31 december 2024.

Vorbereiding omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie

Op 16 mei 2024 hebben Vastned en haar Nederlandse moedervenootschap Vastned Retail N.V. bekendgemaakt dat zij een overeenkomst (het Fusieprotocol) waren aangegaan voor de implementatie van een omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie waarbij Vastned Retail N.V. zou fuseren met en in Vastned (de Fusie). Tegelijkertijd kondigden ze de betaling aan van bepaalde dividenden in verband met de Fusie. De gecombineerde onderneming kreeg de naam 'Vastned' en zet vanaf 1 januari 2025 de activiteiten van de groep in België, Frankrijk, Nederland en Spanje verder vanuit haar hoofdkantoor dat voortaan in België gevestigd is.

Aankoop van twee winkelpanden in Leuven en Namen

Op 24 december 2024 heeft Vastned alle aandelen in Gevaert NV verworven. Gevaert NV heeft als activa een pand gelegen in de Bondgenotenlaan 63 / Lepelstraat 87 te Leuven en een pand gelegen in de Rue de Fer 139-

² De bespreking van de belangrijkste ontwikkelingen in 2024 is gebaseerd op de geconsolideerde cijfers van de Vennootschap.

141 / Rue de l'Inquiétude 1 te Namen. Het pand te Leuven bestaat uit twee commerciële ruimtes ($\pm 1.100 \text{ m}^2$ incl. 175 m^2 stockage) en vier residentiële units. Het pand te Namen bestaat uit één commerciële ruimte ($\pm 370 \text{ m}^2$ incl. 100 m^2 stockage) en drie residentiële units.

Het winkelpand in Leuven is gelegen naast het bestaande winkelpand van Vastned (verhuurd aan H&M) op de Bondgenotenlaan. Door deze acquisitie zal Vastned een betere zichtbaarheid genereren in Leuven (hoekpand) en kunnen herontwikkelingsmogelijkheden van de beide panden verder onderzocht worden. Daarnaast is dit pand gelegen in de nabijheid van grotere retailers die de aantrekkelijkheid van het pand bevorderen. Het winkelpand in Namen zal een uitbreiding vormen op de reeds bestaande portefeuille van winkelpanden in Namen.

De reële waarde van de beide winkelpanden tesamen bedraagt € 10,2 miljoen

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2024 bestaat het merendeel van de portefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € 0,1 miljoen en exclusief de activa bestemd voor verkoop) bedraagt € 321,6 miljoen op 31 december 2024, hetgeen een stijging is ten opzichte van vorig boekjaar (€ 309,6 miljoen op 31 december 2023).

Deze wijziging in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt als volgt gedetailleerd (€ miljoen):

Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2023	309,6
Verwerving van vastgoed via aankoop aandelen van vastgoedvennootschappen	10,2
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3,2
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2,1
Investerings in de bestaande portefeuille	0,7
Reële waarde vastgoedbeleggingen op 31 december 2024	321,6

De stijging (€ 12,0 miljoen) in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten opzichte van 31 december 2023 is het gecombineerde effect van:

- Aankoop van alle aandelen in Gevaert NV, met als activa een pand gelegen in de Bondgenotenlaan 63 / Lepelstraat 87 te Leuven en een pand gelegen in de Rue de Fer 139-141 / Rue de l'Inquiétude 1 te Namen (€ 10,2 miljoen).
- Stijging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 1,2 miljoen) als gevolg van een toename van de markthuren door indexatie en de verdere verfijning van de kapitalisatievoet (yield) van een aantal panden.
- Investerings (€ 0,7 miljoen) in de bestaande vastgoedbeleggingen.

Verhuuractiviteiten

Vastned heeft twintig (20) huurovereenkomsten afgesloten in 2024. Deze huurovereenkomsten vertegenwoordigen een totaal huurvolume van € 2,7 miljoen per jaar, wat overeenkomt met circa 13,5% van de totale huurinkomsten van Vastned.

In totaal werden er dertien (13) nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan vijf (5) handelshuurovereenkomsten, drie (3) overeenkomsten met een residentiële huurder en vijf (5) pop-up overeenkomsten. Daarnaast werden er zeven (7) handelshuurhernieuwingen afgesloten.

De door Vastned onderhandelde huurprijzen (excl. pop-up overeenkomsten) liggen 6,7% hoger dan de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen als gevolg van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

Bezettingsgraad

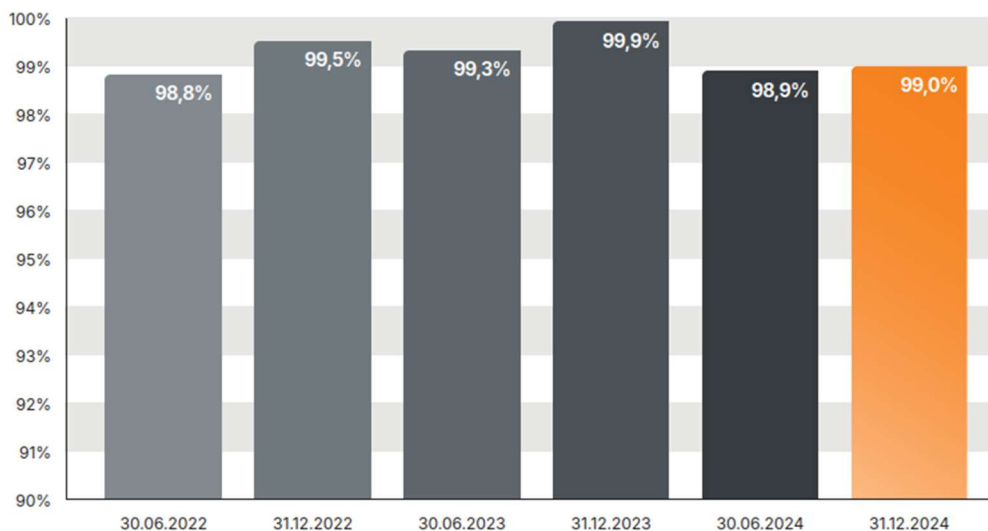
De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 99,0% op 31 december 2024 en is met 0,9% slechts beperkt gedaald ten opzichte van 31 december 2023 (99,9%). Deze hoge bezettingsgraad reflecteert de kwaliteit en de goede locatie van de vastgoedportefeuille.

Op het einde van vorig boekjaar was de vastgoedportefeuille bijna volledig verhuurd als gevolg van een aantal pop-up overeenkomsten die afgesloten werden voor Galerie Jardin d’Harscamp om de aantrekkelijkheid van de galerij te bevorderen. Deze overeenkomsten zijn in het eerste kwartaal van 2024 ten einde gekomen.

De assetmanagementafdeling blijft in nauw contact met retailers en makelaars voor de verhuring van leegstaande units of units met een pop-up overeenkomst.

Bezettingsgraad	31.12.2024	31.12.2023
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	99,0%	99,9%

Evolutie bezettingsgraad



Resultaten³

De huurinkomsten van Vastned bedroegen € 18,4 miljoen voor boekjaar 2024 en zijn met € -0,2 miljoen gedaald ten opzichte van vorig boekjaar (€ 18,6 miljoen). De verhoging door indexatie van de huur van de bestaande huurovereenkomsten werd deels tenietgedaan door verhoogde leegstand en door handelshuurhervormingen (aan lagere huurvoorwaarden) die in het voorgaande boekjaar werden afgesloten. Daarnaast dalen de huurinkomsten door de verkoop van een winkelpand – in het eerste kwartaal van 2024 – gelegen op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst en een winkelpand – in het vierde kwartaal van 2023 – gelegen in Bergen (Mons).

Met verhuur verbonden kosten hebben betrekking op de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande vorderingen. Ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar stegen de met verhuur verbonden kosten met € 0,2 miljoen. Deze stijging is voornamelijk toe te wijzen aan de openstaande vorderingen voor een beperkt aantal huurders die momenteel in falingsprocedures zijn.

Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven bedroegen € 0,3 miljoen (€ 0,4 miljoen) en hadden voor € 0,2 miljoen betrekking op schadevergoedingen ontvangen naar aanleiding van de schade die werd opgelopen door de stabiliteitsproblemen voor het winkelpand gelegen te Mechelen, Bruul 42-44. In uitvoering van een arrest van 2023 waarin de Vennootschap, analoog als in eerste aanleg, in het gelijk werd gesteld, ontving zij de laatste schijf van de schadevergoeding. Daarnaast hadden de andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven, ter waarde van € 0,1 miljoen, betrekking op gelden die Vastned heeft ontvangen bij de afsluitingen van faillissementen van huurders. De faillissementen zelf dateren van vóór 2024.

De vastgoedkosten bedroegen € 2,1 miljoen en zijn met € 0,4 miljoen gestegen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 1,7 miljoen). De toename is een gevolg van verhoogde leegstandskosten in Galerie Jardin d’Harscamp en de toewijzing van een hogere beheerskost aan de vastgoedportefeuille.

De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten bedroegen € 1,2 miljoen en zijn gestegen met € 0,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. De stijging in de personeelskosten werd deels gecompenseerd door lagere advies- en controlekosten: de kosten verbonden aan de voorbereiding van de Fusie werden in boekjaar 2023 onder de algemene kosten verwerkt aangezien de Fusie op dat moment slechts in de fase van de haalbaarheidsstudie zat. In boekjaar 2024 werden deze kosten verwerkt onder het ‘*Ander portefeuilleresultaat*’ in overeenstemming met het GVV-KB⁴.

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,4 miljoen en stemt overeen met de meerwaarde die Vastned realiseerde in 2024 bij de verkoop van het winkelpand gelegen op de Brusselsesteenweg 41 in Aalst.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Vastned is in 2024 gestegen ten opzichte van vorig boekjaar. De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn positief ten belope van € 1,1 miljoen (€ -1,1 miljoen). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen steeg als gevolg van een toename van de markthuren door indexatie en de verdere verfijning van de kapitalisatievoet (yield) van een aantal panden.

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg € -2,0 miljoen als gevolg van de kosten verbonden aan de (voorbereiding van 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. De kosten verbonden aan het prospectus bedroegen € 1,3 miljoen en zijn momenteel verwerkt onder de overlopende rekeningen van het actief. Op 1 januari 2025

³ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers voor boekjaar 2023.

⁴ Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

worden de kosten verbonden aan het prospectus rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt aangezien zij betrekking hebben op de uitgifte van de nieuwe aandelen.

Het financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedroeg € -3,2 miljoen voor 2024 en is met € -1,4 miljoen gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar (€ -1,8 miljoen). De wijziging is het gevolg van stijgende interestkosten door de herfinanciering van de kredietlijnen in januari 2024. De gemiddelde rentevoet van de financieringen, voor 2024, bedroeg 3,8% inclusief bankmarges (2,2% vorig boekjaar).

De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten werden gekenmerkt door een daling van de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als hedge accounting instrumenten geklasseerd zijn. De daling van € -0,8 miljoen in de waarde van de interest rate swaps was enerzijds het gevolg van dalende rentevoeten ten opzichte van het moment waarop deze contracten werden afgesloten en anderzijds het gevolg van de afwikkeling van bestaande IRS-contracten die op 31 december 2023 een positieve marktwaarde hadden.

Het nettoresultaat van Vastned voor 2024 bedroeg € 10,6 miljoen (€ 11,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 12,1 miljoen dat daalde met € -2,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 14,3 miljoen). Deze daling is grotendeels toe te wijzen aan de stijging van de interestkosten als gevolg van de herfinanciering van de kredietlijnen en een stijging van de personeelskosten;
 - Het portefeuilleresultaat van € -0,5 miljoen ten opzichte van € -1,0 miljoen vorig boekjaar. In 2024 werd de toename in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de meerwaarde op de verkoop van het winkelpand in Aalst tenietgedaan door de éénmalige kosten verbonden aan de (voorbereiding van de) Fusie.
 - de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten die overheen het boekjaar afnamen met € 0,9 miljoen (ten opzichte van de daling van € 1,8 miljoen overheen het vorige boekjaar).
- **Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap per 31 december 2024 bedraagt € 97.213.233,32.**

Het maatschappelijk kapitaal onderging tijdens het boekjaar 2024 geen wijzigingen.

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

De geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2024 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 bedraagt € 18,6 miljoen. Daarnaast bedragen de vastgoedkosten € -2,1 miljoen en de algemene kosten € -1,2 miljoen. Hierdoor wordt in het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 met een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van € 15,2 miljoen.
- Het portefeuilleresultaat (bestaande uit het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en andere portefeuilleresultaat) bedraagt € -0,5 miljoen.
- De netto-interestkosten bedragen € -3,2 miljoen, hetgeen een stijging is ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de herfinanciering in januari 2024.

- De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva bedragen € -0,9 miljoen.
- Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt € 10,6 miljoen.

De enkelvoudige jaarrekening

De raad van bestuur kan de enkelvoudige jaarrekening afgesloten op 31 december 2024 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 bedraagt € 18,6 miljoen. Daarnaast bedragen de vastgoedkosten € -2,1 miljoen en de algemene kosten € -1,2 miljoen. Hierdoor wordt het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 met een operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van € 15,2 miljoen.
- Het portefeuilleresultaat (bestaande uit de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en andere portefeuilleresultaat) bedraagt € -0,7 miljoen.
- De netto-interestkosten bedragen € -3,2 miljoen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (bestaande uit de herwaardering van de toegelaten financiële instrumenten en de herwaardering van de perimervennootschappen) bedragen € -0,8 miljoen.
- Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt € 10,6 miljoen.

- **Vooruitzichten voor 2025**

2024 werd voor Vastned een transitiejaar waarin de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie – waarbij Vastned Retail N.V. fuseert met en in Vastned (de Fusie) – werd aangekondigd. Deze Fusie is op 1 januari 2025 om 00.00 uur CET voltooid, waardoor de gecombineerde onderneming nu de naam 'Vastned' draagt met haar hoofdkantoor in België.

Dankzij de Fusie werden de eerste stappen gezet met betrekking tot de vereenvoudiging van de groepsstructuur, aangezien er slechts één genoteerde onderneming en één management overblijft met een vereenvoudigde governance.

Vanaf 1 januari 2025 werd het Nederlands FBI-regime gewijzigd. Vanaf die datum kan het FBI-regime niet meer worden toegepast indien rechtstreeks in Nederlands vastgoed wordt geïnvesteerd. Als gevolg van de aanpassing van het FBI-regime in Nederland verwacht Vastned een bijkomende fiscale druk van ongeveer € 2,6 miljoen voor boekjaar 2025.

De uitvoering van een desinvesteringsprogramma in 2024, door Vastned Retail N.V., zorgde ervoor dat de schuldgraad van de Vastned groep verbeterde. Tevens toonde het desinvesteringsprogramma de waarde van de vastgoedportefeuille aangezien de desinvesteringen steeds boven boekwaarde werden gerealiseerd. De huidige geconsolideerde schuldgraad van 43,5% (inclusief het effect van 1,9% als gevolg van de uitkeringen van de interimdividenden door Vastned en Vastned Retail N.V.) geeft de Vastned groep voldoende comfort voor het uitvoeren van haar activiteiten en zorgt ervoor dat eventuele (financiële en economische) schokken geabsorbeerd kunnen worden. In de toekomst zal Vastned steeds aandachtig blijven voor het basisprincipe van een sterke balans met een gezonde schuldgraad. Door het uitvoeren van een herfinanciering, die onder meer diende voor de terugbetaling van het overbruggingskrediet, bevestigden de financiële instellingen ook hun vertrouwen in Vastned en de Fusie.

In 2025 zal Vastned verder aandacht hebben voor de realisatie van de vooropgestelde operationele synergiën van ongeveer € 2,0 - € 2,5 miljoen per jaar. De eerste stappen werden eind 2024 reeds gezet door het realiseren

van een aantal operationele vereenvoudigingen, maar zullen in 2025 verder uitgevoerd worden door het kritisch in vraag blijven stellen van kosten en de manier van werken.

Ondanks de nog steeds onzekere economische situatie en hoge inflatie zal Vastned zich in de komende maanden focussen op de operationele sterkte van de vastgoedportefeuille met een geïntegreerde aanpak overheen alle landen.

2025 zal voor Vastned bijgevolg een jaar worden van de volledige integratie van de organisatie, aanpassing van de structuur en bevestiging van de vooropgestelde doelstellingen. Vastned verwacht voor boekjaar 2025 een EPRA-resultaat per aandeel tussen € 1,95 en € 2,05.

- **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 2024 van de Vennootschap voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

- **Melding van 30 % participaties**

Vastned Retail N.V. heeft bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingenwet van 1 april 2007 medegedeeld aan de FSMA dat ze meer dan 30% van de effecten met stemrecht houden.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om het resultaat van het boekjaar 2024 van Vastned als volgt te bestemmen:

(€ duizenden)	2024
Nettoresultaat	10.642
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	
• Boekjaar	-962
• Realisatie vastgoed	-409
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	886
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de andere reserves ⁵	1.947
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	12.104
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-423

⁵ * Dit bedrag omvat de kosten verbonden aan de (voorbereiding van de Fusie) alsook de herwaardering van de perimetervennootschappen. De variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetervennootschappen worden aanzien als een niet-uitkeerbare reserve, waardoor deze niet in rekening wordt gebracht bij de bepaling van de vergoeding van het kapitaal. De reële waarde van een deelneming in perimetervennootschappen wordt bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervennootschappen.

Als gevolg van de Fusie heeft Vastned de volgende dividenden toegekend:

- a) Een interim-dividend van € 2,30 per aandeel, betaald op 22 november 2024 (coupon nr. 26); en
- b) Een aanvullend tussentijds dividend van € 1,00 per aandeel (ex-datum 27 september 2024, betalingsdatum 7 januari 2025) (coupon nr. 25).

Tot de uitkering van een interim-dividend werd besloten door de Raad van Bestuur van 21 oktober 2024. Het bedrag van het interim-dividend stemt overeen met het dividend dat Vastned wenst uit te keren voor het volledige boekjaar 2024 en is in lijn met de wettelijke vereisten inzake het operationeel uitkeerbaar resultaat (zoals bepaald door de GVV-regelgeving) en de maximale uitkering volgens het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV). De Raad van Bestuur legt bijgevolg geen extra dividend voor aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op 30 april 2025.

Tot de uitkering van een tussentijds dividend (€ 1,00 per aandeel) werd besloten door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 25 september 2024 die eveneens de Fusie unaniem heeft goedgekeurd.

2. INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

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 (de **Fusie**). De gecombineerde onderneming draagt sinds dat ogenblik de naam 'Vastned' en heeft haar hoofdkantoor in België.

Als gevolg van de voltooiing van de Fusie zijn 14.390.507 nieuwe aandelen in het kapitaal van Vastned uitgegeven en toegekend aan de voormalige aandeelhouders van Vastned Retail N.V. Deze nieuwe aandelen zijn, net als de bestaande aandelen, toegelaten tot de handel op de gereguleerde markt van Euronext Brussel. Alle 19.469.032 aandelen in het kapitaal van Vastned zijn voortaan ook toegelaten tot de handel, als tweede notering, op de gereguleerde markt van Euronext Amsterdam, met een eerste verhandeling op 2 januari 2025 (zijnde de eerste handelsdatum na de Fusie) onder de ticker VASTB. Aangezien Vastned Retail N.V. ophield te bestaan bij de voltooiing van de Fusie, werd de notering van de aandelen Vastned Retail N.V. op Euronext Amsterdam beëindigd.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Fusie op 1 januari 2025 werden alle activa en passiva (het vermogen) van het voormalige Vastned Retail N.V. onder algemene titel overgedragen aan Vastned, zodat Vastned van rechtswege in alle rechten en verplichtingen van het voormalige Vastned Retail N.V. is getreden. De 3.325.960 aandelen die Vastned Retail N.V. in Vastned aanhield (een deelneming van 65,5% in het kapitaal van Vastned voorafgaand aan de Fusie) werden bij de Fusie eigen aandelen van Vastned. Deze eigen aandelen vertegenwoordigen 17,1% van het kapitaal van Vastned. Zolang Vastned deze eigen aandelen houdt, worden de daaraan verbonden stem- en dividendrechten geschorst.

Tegelijkertijd met de voltooiing van de Fusie zijn diverse andere besluiten van Vastned in werking getreden:

- de nieuwe statuten die werden goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van 25 september 2024 (beschikbaar op <https://vastned.be/corporategovernance/charters>);
- de nieuwe samenstelling van de raad van bestuur die werd goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van 25 september 2024. De raad van bestuur van Vastned bestaat voortaan uit de heer Lieven Cuvelier (voorzitter en onafhankelijk), de heer Ludo Ruysen (onafhankelijk), mevrouw Désirée Theyse (onafhankelijk), de heer Ber Buschman en mevrouw Mariëtte Meulman.

- De heer Sven Bosman heeft de rol van Chief Executive Officer (CEO) van Vastned op zich genomen. Het Executive Committee van Vastned zal bestaan uit de heer Bosman en mevrouw Barbara Gheysen (Chief Financial Officer (CFO)).

Vastned is vanaf de voltooiing van de Fusie aan de slag gegaan om de vooropgestelde doelstellingen van de Fusie te realiseren, waaronder:

- **De herfinanciering van kredietfaciliteiten ter waarde van € 345,0 miljoen.** Op 9 december 2024 had Vastned commitments bekomen voor de herfinanciering van de korte termijn kredietfaciliteiten in hoofde van Vastned Retail N.V. Deze kredietfaciliteiten kwamen deels te vervallen in maart 2025 en deels in september 2025. De finale kredietovereenkomsten werden ondertekend in de eerste weken van 2025. Als gevolg hiervan werd de brugfinanciering (afgesloten door Vastned Retail N.V.) op 27 januari 2025 terugbetaald en vervangen door lange termijnfinancieringen met een looptijd variërend tussen 3 à 5 jaar. Daarnaast zal de gesyndiceerde kredietfaciliteit (met vervaldag 30 september 2025) op 28 februari 2025 vervroegd worden terugbetaald en vervangen worden door lange termijnfinancieringen met eveneens een looptijd variërend tussen 3 à 5 jaar. De gewogen gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt hierdoor 3,1 jaar. In de komende maanden beoogt Vastned de herfinanciering uit te voeren van nog twee kredietfaciliteiten ter waarde van elk € 50,0 miljoen die respectievelijk op vervaldatum komen in september 2025 en januari 2026.
- **De dekking van het renterisico met behulp van Interest Rate Swaps voor een bijkomend notioneel bedrag van € 180,0 miljoen.** Vastned heeft, naast de herfinanciering van de kredietfaciliteiten, Interest Rate Swaps (IRS)-contracten afgesloten voor de dekking van het renterisico. Vastned heeft bij het afsluiten van deze IRS-contracten gebruik kunnen maken van de rentedalingen in de voorbije weken. Op datum van dit persbericht is een notioneel bedrag van € 410,0 miljoen ingedekt door middel van IRS-contracten. Als gevolg van deze dekking kan Vastned opereren onder een stabiele rentevoet. De gemiddelde rentevoet, inclusief bankmarges, voor boekjaar 2025 zal ongeveer 3,2% bedragen, terwijl deze voor boekjaar 2026 ongeveer 3,9% zal bedragen. Hiermee blijft Vastned onder de vooropgestelde rentevoet van 4,0%. De stijging van de gemiddelde rentevoet voor boekjaar 2026 is een gevolg van het aflopen van historische IRS-contracten voor een notioneel bedrag van € 150,0 miljoen en het aflopen van twee kredietfaciliteiten met een vaste rentevoet ter waarde van elk € 50,0 miljoen. Vastned zal in de komende maanden overgaan tot het afsluiten van bijkomende IRS-contracten voor het indekken van de IRS-contracten die op vervaldatum komen.
- **Een duidelijke focus op de realisatie van de vooropgestelde operationele synergiën.** De voorbije maanden werden, in voorbereiding van de voltooiing van de Fusie, verschillende offerteaanvragen (tenders) uitgeschreven. Dit liet toe om de scope en kostprijs van bestaande opdrachten te heroverwegen en nieuwe opdrachten toe te wijzen (vb. onafhankelijke waarderingsdeskundigen, externe en interne audit, etc...). Daarenboven werden organisatorische vereenvoudigingen doorgevoerd met het oog op een vereenvoudigde governance en bestuursstructuur. Vastned zal verder aandacht blijven hebben voor de realisatie van de vooropgestelde operationele synergiën van ongeveer € 2,0 - € 2,5 miljoen per jaar.
- **Een vereenvoudiging van de bestaande groepsstructuur** waarvoor een aantal stappen ondernomen werden overheen de verschillende landen.
 - In Nederland werd een interne reorganisatie uitgevoerd waarbij de Nederlandse activa en de Nederlandse dochtervennootschappen werden herschikt.
 - In Spanje werd op 31 december 2024 een fusie uitgevoerd tussen de vennootschappen Vastned Retail Spain S.L.U. en Vastned Retail Spain 2 S.L.U., waarbij er slechts één vennootschap overblijft. Als gevolg van deze fusie werd een belastingbesparing ter waarde van € 0,3 miljoen gerealiseerd in boekjaar 2024. In de komende maanden zal Vastned overgaan tot de aanvraag van een SOCIMI-regime in Spanje.

- In Frankrijk werd in 2024 reeds een fusie uitgevoerd waardoor drie vennootschappen gefuseerd zijn in reeds bestaande vennootschappen, waardoor het vastgoed per regio in éénzelfde vennootschap werd ondergebracht.

3. ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN

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

4. BIJKANTOREN

De Vennootschap heeft op 21 november 2024 een bijkantoor geopend in Frankrijk onder de naam 'Vastned Belgium'.

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;
- de Klokkenluidersregeling; 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.

In 2024 is van onderstaande codebepalingen van de Code 2020 afgeweken (leg-uit):

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

De raad van bestuur had in 2024 geen secretaris van de Vennootschap aangeduid omdat dit hem overbodig leek gelet op de toen beperkte omvang van de Vennootschap. De functie van secretaris werd in 2024 binnen Vastned uitgevoerd door de Operational Managing Director, die eveneens de raad van bestuur bijwoonde. Indien de raad van bestuur agendapunten besprak in afwezigheid van de leden van het Executive Committee, dan werd de rol van secretaris tijdelijk ingevuld door mevrouw Peggy Deraedt, head of legal van de groep.

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

- de ondersteuning van de raad en zijn comités in alle bestuursaangelegenheden;
- de voorbereiding van het Corporate Governance Charter en de Corporate Governance Verklaring;
- de zorg voor een goede informatiedoorstroming binnen de raad en zijn comités en tussen het Executive Committee en de niet-uitvoerende bestuurders;
- de accurate opname van de essentie van de besprekingen en de besluiten in de raadsvergaderingen in de notulen; en
- het faciliteren van initiële vorming en het ondersteunen van professionele ontwikkeling waar nodig.

Sinds 1 januari 2025 heeft Vastned wel een secretaris aangesteld. Voortaan wijkt Vastned dus niet langer af van de aanbevelingen 3.19 – 3.22 van de Code 2020.

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

De raad van bestuur had in 2024 nog geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité opgericht. De raad zag de betreffende opdrachten van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur en schikte zich voor het overige naar het bepaalde in artikel 7:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ('WVV'). De beperkte omvang van de raad maakte een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

Sinds 1 januari 2025 heeft Vastned wel een benoemings- en remuneratiecomité, samengesteld en met een opdracht conform de aanbevelingen van de Code 2020 en de bepalingen van artikel 7:100 WVV. Bijgevolg wijkt Vastned voortaan ook niet langer af van de aanbevelingen 4.17 – 4.23 van de Code 2020.

Bepaling 7.6 over de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

De Vennootschap kent geen vergoeding in aandelen toe aan de 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.

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

De Vennootschap had in 2024 geen expliciete minimumdrempel bepaald voor de aandelen die aangehouden worden door leden van het Executive Committee. De Vennootschap streeft in haar strategie, zoals bepaald door de raad van bestuur, naar stabiele en voorspelbare resultaten. Zolang de Vennootschap een dochtervennootschap was van Vastned Retail N.V., was de raad van bestuur van oordeel dat het bepalen van een minimumdrempel niet in belangrijke mate zou bijdragen aan de realisatie van de strategie.

Dat verandert gedeeltelijk nu de Fusie voltooid is. De raad van bestuur heeft in het remuneratiebeleid dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de jaarvergadering van 30 april 2025, en retroactief van toepassing wordt vanaf 1 januari 2025, voorgesteld om niet langer af te wijken van deze aanbeveling 7.9 en effectief een minimumparticipatie op te leggen aan de CEO, als lid van het Executive Committee. Voor de CFO, die eveneens deel uitmaakt van het Executive Committee, wordt geen expliciete minimumdrempel voor het aanhouden van aandelen bepaald.

Bepaling 7.12 over het terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie

De raad van bestuur voorzag in de managementovereenkomsten met de leden van het Executive Committee niet in een terugvorderingsrecht. De raad van bestuur was van oordeel dat de hoogte van de variabele vergoeding van de leden van het Executive Committee voor het boekjaar 2024 beperkt is. De Strategic Managing Director was bezoldigd bij Vastned Retail N.V. in Nederland, waarbij zijn functie van Strategic Managing Director bij Vastned wordt beschouwd als een onderdeel van het globaal takenpakket. Bijgevolg is de functie van Strategic Managing Director bij Vastned onbezoldigd in België.

De raad van bestuur heeft in het remuneratiebeleid dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de jaarvergadering van 30 april 2025, en retroactief van toepassing wordt vanaf 1 januari 2025, voorgesteld om niet langer af te wijken van deze aanbeveling 7.12 en bijgevolg te voorzien in een terugvorderingsrecht (in specifieke gevallen) van de variabele remuneratie voor de leden van het Executive Committee.

Bepaling 8.7 over het relationship agreement met belangrijke of controlerende aandeelhouders

De Vennootschap had in 2024 geen relationship agreement afgesloten met de Nederlandse referentieaandeelhouder Vastned Retail N.V., aangezien twee (2) bestuurders van Vastned verbonden waren aan de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V.

Ingevolge de Fusie is de aandeelhoudersstructuur van Vastned volledig gewijzigd en heeft zij niet langer controlerende aandeelhouders.

- **Governance verslag voor het boekjaar 2024**

Bestuursorganen

Raad van bestuur

Tot en met 31 december 2024 bestond de raad van bestuur uit vijf (5) leden, waarvan drie (3) onafhankelijke bestuurders die alle drie (3) voldoen aan de voorwaarden van artikel 7:87 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Naam	Adres	Functie	Termijn	Functie	Aanwezigheid
Lieven Cuvelier	Generaal Lemanstraat 61 2018 Antwerpen België	Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	29.04.2026	Bestuurder van vennootschappen	25/25
Anka Reijnen	Generaal Lemanstraat 61 2018 Antwerpen België	Onafhankelijk bestuurder	31.12.2024	Bestuurder van vennootschappen	25/25
Ludo Ruysen	Generaal Lemanstraat 61 2018 Antwerpen België	Onafhankelijk bestuurder	29.04.2026	Bestuurder van vennootschappen	24/25
Reinier Walta	Mercuriusplein 11 2132 HA Hoofddorp Nederland	Bestuurder en effectieve leider (in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet)	31.12.2024	Chief Executive Officer Vastned Retail N.V.	22/25
Peggy Deraedt	Mercuriusplein 11 2132 HA Hoofddorp Nederland	Bestuurder	31.12.2024	Director Legal Vastned Retail N.V.	20/25

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

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

De raad van bestuur heeft in 2024 vijfentwintig maal (25) vergaderd⁶. De raad van bestuur heeft in 2024 aanmerkelijk vaker vergaderd dan de voorgaande boekjaren, vanwege de voorbereidende werkzaamheden voor de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie waarbij Vastned Belgium (de vorige naam van Vastned), als overnemende vennootschap, fuseerde met haar meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V., als overgenomen en verdwijnende vennootschap (de 'Fusie'). De Fusie trad in werking op 1 januari 2025 om 00.00 uur Belgische tijd.

⁶ Zowel fysieke vergaderingen als eenparige schriftelijke besluiten.

De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2024 zijn:

- bespreking van de financieringsmogelijkheden en goedkeuring van de herfinanciering van de groep post-fusie;
- bespreking en goedkeuring van een overeenkomst die de voorwaarden en modaliteiten vastlegt waaronder de Fusie zou plaatsvinden;
- bespreking en goedkeuring van het gemeenschappelijk fusievoorstel overeenkomstig de artikelen 2/312, 2/326 en 2:333d van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (NBW) en artikel 12:111 WVV;
- bespreking en goedkeuring van het omstandig schriftelijke verslag overeenkomstig artikel 12:113 WVV en de oproeping van een buitengewone algemene vergadering om te besluiten tot de Fusie;
- voordracht van nieuwe bestuurders onder opschortende voorwaarde van voltooiing van de Fusie;
- benoeming van een nieuwe chief financial officer (CFO);
- bespreking en goedkeuring van het prospectus met oog op de toelating tot de handel van de nieuwe aandelen, die ingevolge de voltooiing van de Fusie werden uitgegeven, op Euronext Brussel en de toelating tot de handel van de aandelen op Euronext Amsterdam als tweede notering;
- vaststelling van de realisatie van de opschortende voorwaarden voor de voltooiing van de Fusie. bespreking van de impact van de economische ontwikkelingen (rentestijgingen en indexatie van huurcontracten);
- bespreking en goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers;
- bespreking en goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen;
- bespreking en goedkeuring van de budgetten 2024 en het businessplan 2025;
- bespreking en goedkeuring van het risicobeleid van de Vennootschap; en
- bespreking en goedkeuring van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.).

Van de bestuurders was Reinier Walta, tot en met 31 december 2024, eveneens effectieve leider van de Vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet. Daarnaast is Sven Bosman effectieve leider van de Vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet

Het Corporate Governance Charter van de Vennootschap bepaalt dat de bestuursmandaten in principe voor vier 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.

Overeenkomstig artikel 7:86 WVV is minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur van het andere geslacht dan de andere leden. Vastned heeft twee (2) vrouwelijke bestuurders en drie (3) mannelijke bestuurders in haar raad van bestuur en voldoet bijgevolg aan de vereisten.

Er wordt verwezen naar <https://vastned.be/public/files/charters/Diversiteitsbeleid> voor de beschrijving van het ruimere diversiteitsbeleid binnen de organisatie.

Auditcomité

Het auditcomité bestond in 2024 uit drie (3) onafhankelijke bestuurders:

- ✓ Ludo Ruysen (voorzitter) (aanwezigheid 4/4)
- ✓ Anka Reijnen (aanwezigheid 4/4)
- ✓ Lieven Cuvelier (aanwezigheid 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 2024 viermaal (4) vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover het auditcomité heeft vergaderd en beslist in 2024 zijn:

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

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

Executive Committee

Het Executive Committee 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 is op 31 december 2024 als volgt samengesteld:

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

De taken en beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden van het Executive Committee worden nader omschreven en bepaald in artikel 6.2.1. van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap dat kan geraadpleegd worden op de website (www.vastned.be).

Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

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

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

Belangenconflicten

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

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

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

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

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

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

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

Tijdens het boekjaar 2024 hebben de bestuurders geen belangenconflicten in de zin van artikel 7:96 WVV gemeld.

Verrichtingen met verbonden partijen

Ingeval 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 2024 werd driemaal (3) toepassing gemaakt van de procedure in Artikel 7:97 WVV, met name:

- op 15 mei 2024 naar aanleiding van de goedkeuring van het Fusieprotocol met Vastned Retail N.V. Over de toepassing van de procedure werd een persbericht gepubliceerd op 16 mei 2024 en dit persbericht kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (<https://vastned.be/investor-relations/nieuws/toepassing-van-artikel-797-wvv-door-de-raad-van-bestuur-van-vastned-belgium>).
- op 17 juni 2024 naar aanleiding van de goedkeuring van het Fusievoorstel met betrekking tot de Fusie met Vastned Retail N.V. en de kennisgeving aan de aandeelhouders, schuldeisers en werknemers overeenkomstig artikel 2:333e NBW en artikel 12:112, §1, 2^o WVV. Over de toepassing van deze procedure werd een persbericht gepubliceerd op 18 juni 2024 en dit persbericht kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (<https://vastned.be/investor-relations/nieuws/toepassing-van-artikel-797-wvv-door-de-raad-van-bestuur-van-vastned-belgium-2>).
- op 30 juli 2024 naar aanleiding van de goedkeuring van het Omstandig Schriftelijk Verslag van de raad van bestuur omtrent de Fusie met Vastned Retail N.V. en de oproeping van de buitengewone algemene vergadering. Over de toepassing van deze procedure werd een persbericht gepubliceerd op 30 juli 2024 en dit persbericht kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (<https://vastned.be/investor-relations/nieuws/toepassing-van-artikel-797-wvv-door-de-raad-van-bestuur-van-vastned-belgium-3>).

Bij deze drie aangelegenheden onthielden de heer Reinier Walta en mevrouw Peggy Deraedt zich als 'betrokken bestuurders' in toepassing van artikel 7:97 WVV van deelname aan de beraadslaging en de stemming over deze beslissingen.

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 perimervennootschappen 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 perimervennootschappen 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 2024 stelde de vennootschap de FSMA driemaal (3) in kennis van dergelijke geplande verrichtingen in toepassing van artikel 37 van de GVV-Wet, met name naar aanleiding van de toepassing van de belangenconflictprocedure van artikel 7:97 WVV.

- **Remuneratieverslag**

Benoemings- en remuneratiecomité

Vastned had in 2024 nog geen benoemings- en remuneratie comité. De raad van bestuur zag de betreffende opdrachten van dit comité als taken van de voltallige raad van bestuur. Hiermee week Vastned af van de aanbevelingen van de Code 2020 (zie eveneens paragraaf 'pas-toe-of-leg-uit' principe). De beperkte omvang van de raad van bestuur maakte een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

Zoals eerder vermeld, heeft Vastned wel sinds 1 januari 2025 een benoemings- en remuneratiecomité, samengesteld met de opdracht conform de aanbevelingen van de Code 2020 en de bepalingen van artikel 7:100 WvV. Vastned wijkt bijgevolg op heden niet langer af van de aanbevelingen 4.17 – 4.23 van de Code 2020.

De raad van bestuur heeft eveneens een herziening van het remuneratiebeleid opgesteld, dat in werking zou treden met retroactieve werking naar 1 januari 2025. Deze herziening wordt ter goedkeuring voorgelegd van de jaarvergadering van 30 april 2025. Indien het herziene remuneratiebeleid niet wordt goedgekeurd door de algemene vergadering van 30 april 2025, dan zal het vorige remuneratiebeleid, zoals goedgekeurd tijdens de algemene vergadering van 27 april 2022, van toepassing blijven.

Remuneratiebeleid

Tijdens het boekjaar 2024 werd het remuneratiebeleid van de Vennootschap dat werd goedgekeurd op de algemene vergadering van 27 april 2022 verder toegepast.

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

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

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

Basisvergoeding 2024

Bestuurders

De remuneratie van de bestuurders, die niet de toenmalige meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen, bestond enkel uit een vaste bestuurdersvergoeding. Deze vaste bestuurdersvergoeding bedroeg vijftienduizend euro (€ 25.000 per jaar als gewoon lid van de raad van bestuur en dertigduizend euro (€

30.000) per jaar als voorzitter van de raad van bestuur. Er werden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité.

De bestuurders verbonden aan de meerderheidsaandeelhouder voerden hun taak onbezoldigd uit, en hadden geen recht op de bestuurdersvergoeding binnen Vastned. De uitoefening van het mandaat paste binnen hun globale rol binnen de toenmalige meerderheidsaandeelhouder van Vastned.

Vastned heeft bijgevolg voor het boekjaar 2024 een totale vaste vergoeding van tachtigduizend euro (€ 80.000) toegekend aan de raad van bestuur.

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

Conform het remuneratiebeleid dat van toepassing was tijdens boekjaar 2024, ontvingen de bestuurders geen variabele vergoeding, aandelen, opties of andere aandelengerelateerde vergoeding, noch andere bonussen of voordelen.

2024 was echter wel een uitzonderlijk jaar voor Vastned. De onafhankelijke bestuurders hebben in het kader van de voorbereiding van de Fusie beduidend meer tijd moeten besteden aan de voorbereiding, het overleg en de besluitvorming omtrent de voorbereiding van de Fusie. Deze veel grotere tijdsbesteding dan voorzien voor een bestuurdersmandaat in het normale reilen en zeilen van Vastned, verantwoordt volgens de raad van bestuur een bijkomende vergoeding. Dit is de reden waarom de raad van bestuur aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders van Vastned voorstelt om uitzonderlijk een bijkomende vergoeding toe te kennen aan de drie onafhankelijke bestuurders van Vastned tijdens het boekjaar 2024 (t.w. Anka Reijnen, Lieven Cuvelier en Ludo Ruysen) voor een bedrag van vijftigduizend euro (€ 25.000) bruto per persoon.

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

Leden van het Executive Committee

Het Executive Committee bestond in 2024 uit twee (2) leden. Enkel de Operational Managing Director werd voor zijn prestaties bezoldigd door Vastned. Binnen het Executive Committee werd tot en met 31 december 2024 de functie van Strategic Managing Director uitgeoefend door de heer Reinier Walta die verbonden was aan de toenmalige meerderheidsaandeelhouder, Vastned Retail N.V. in Nederland. De Strategic Managing Director was bezoldigd bij Vastned Retail N.V. in Nederland, waarbij zijn functie van Strategic Managing Director bij Vastned wordt beschouwd als een onderdeel van het globaal takenpakket. Bijgevolg is de functie van Strategic Managing Director bij Vastned onbezoldigd in België. In 2024 maakt de CFO nog geen deel uit van het Executive Committee. Zij startte haar werkzaamheden bij Vastned op 16 september 2024, maar trad pas per 1 januari 2025 toe tot het Executive Committee. Haar remuneratie voor het boekjaar 2024 wordt bijgevolg nog niet opgenomen in dit remuneratieverslag.

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

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

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

De Operational Managing Director kwam voor het boekjaar 2024 in aanmerking voor een jaarlijkse variabele vergoeding van maximaal vijftigduizend euro (€ 50.000). De jaarlijkse variabele vergoeding (i.e. het bedrag verbonden aan het 100% behalen van de doelstellingen) mocht niet meer bedragen dan de maximale variabele vergoeding die is opgenomen in de individuele overeenkomst van de Operational Managing Director.

De leden van het Executive Committee ontvingen geen aandelen, opties of andere aandelengerelateerde vergoeding. De toekenningscriteria werden aan het begin van het boekjaar gedefinieerd door de raad van bestuur.

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

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

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

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

- Managementvaardigheden (weging 10%) met betrekking tot de communicatie naar het personeel, raad van bestuur, auditcomité en binnen het Executive Committee;
- (des)investeringsdossiers (weging 20%); en
- Assistentie bij de Fusie (weging 10%).

Op basis van de in 2024 gerealiseerde doelstellingen werd een variabele vergoeding toegekend van in totaal vijftigduizend euro (€ 50.000). Dit komt overeen met 100% van de vooropgestelde doelstellingen. Deze bonus werd in februari 2025 uitbetaald. Er is geen terugvorderingsrecht op deze variabele remuneratie voorzien.

Ter vergelijking: voor boekjaar 2023 werd een variabele vergoeding ter waarde van vijftigduizend euro (€ 50.000) toegekend, uitbetaald in februari 2024, aan de Operational Managing Director. Er is geen terugvorderingsrecht op deze variabele remuneratie voorzien.

Naast deze reguliere bonus kan een lid van het Executive Committee in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. De toekenning van deze bonus betreft een discretionaire beslissing van de raad van bestuur van de Vennootschap. De Operational Managing Director heeft in het kader van de voorbereiding van de Fusie, bovenop zijn dagdagelijkse opdracht bijzonder veel tijd besteed en inspanningen gedaan die mede hebben geleid tot de goedkeuring van het fusievoorstel in het kader van de Fusie. De raad van bestuur heeft in zijn vergadering van 13 januari 2025 besloten om een éénmalige bonus toe te kennen aan de Operational Managing Director, voor zijn niet aflatende inspanningen en toewijding aan de voorbereiding van de Fusie. Het brutobedrag van de bonus bedraagt tweehonderdduizend euro (€ 200.000). Er is geen terugvorderingsrecht op deze variabele remuneratie voorzien.

Deze bonus zal door de Operational Managing Director, die sinds 1 januari 2025 CEO is van Vastned kunnen worden aangewend om een aantal eigen aandelen aangehouden door Vastned te verwerven, mits goedkeuring door de algemene vergadering van 30 april 2025. Zodoende faciliteert de Vennootschap de CEO in het naleven van het herziene remuneratiebeleid dat zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 30 april 2025, waarin de CEO verplicht wordt een minimum participatie in de Vennootschap op te bouwen.

De totale vergoeding, met betrekking tot het prestatiejaar 2024, voor de leden van het Executive Committee bedroeg dus € 497,9 duizend en bestond voor 49,8% uit vaste vergoedingen en 50,2% uit variabele vergoedingen. De onkosten ten laste van de Vennootschap en de kosten verbonden aan de pensioenregeling worden voor deze berekening aanzien als een vaste vergoeding.

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

	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioen ⁷	Overige ⁸	Totaal
Executive Committee	206,7	250,0	20,6	20,6	497,9
Operationele Managing Director	206,7	250,0	20,6	20,6	497,9

Evolutie van de remuneratie

De evolutie van de remuneratie wordt als volgt samengevat:

(€ duizenden)	2024	2023	2022	2021	2020
Bestuurders	155,0	80,0	65,0	65,0	65,0
Executive Committee	497,9	293,7	422,4	499,9	457,9
Aantal leden Executive Committee op afsluitingsdatum ⁹	1	1	1	2	2
Nettoresultaat	10.642	11.289	14.491	4.092	-8.524
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	15.245	16.140	14.692	14.592	14.077
EPRA resultaat	12.104	14.282	13.134	13.017	12.388
Bezettingsgraad	99,0%	99,9%	99,5%	99,3%	96,2%
EPRA resultaat per aandeel	2,38	2,81	2,59	2,56	2,44
Gemiddelde remuneratie werknemers (uitgedrukt per FTE) ¹⁰	89,5	89,7	75,8	72,3	67,6

⁷ De Operational Managing Director heeft een contract Individuele Pensioentoezegging (IPT), volgens het type Defined-Contribution plan, afgesloten bij een verzekeringsmaatschappij. De Vennootschap voert de betalingen uit ten behoeve van de Operational Managing Director.

⁸ Overige beloningselementen omvatten de kosten verbonden voor een bedrijfswagen, aanvullende hospitalisatieverzekering, een tablet en een mobiele telefoon (+ abonnement). De individuele componenten zijn niet materieel, waardoor deze niet afzonderlijk worden toegelicht.

⁹ Het aantal leden van het Executive Committee op afsluitingsdatum heeft betrekking op het aantal bezoldigde leden van het Executive Committee. De Strategic Managing Director is ook eveneens lid van het Executive Committee, echter wordt niet vergoed door de Vennootschap.

¹⁰ 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 2021 was de gemiddelde remuneratie van werknemers gestegen met 6,9% ten opzichte van de gemiddelde remuneratie in 2020. Dit was een gevolg van de indexatie, een loonstijging voor een beperkt aantal werknemers, en een hogere variabele vergoeding (wegens realisatie van de vooropgestelde doelstellingen). In 2022 steeg de gemiddelde remuneratie met 4,8% ten gevolge van indexatie en een hogere variabele vergoeding. 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.

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

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

De belangrijkste parameters verbonden aan de vennootschapsdoelstellingen hebben betrekking op de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille (weging 20%), EPRA-resultaat (weging 20%) en duurzaamheid (weging 20%)

Ratio hoogste en laagste vergoeding

De ratio tussen de hoogste vergoeding toegekend aan een lid van het Executive Committee en de laagste vergoeding aan een werknemer bedraagt 1:9,1 voor het boekjaar 2024 (1:5,5 in boekjaar 2023) wat een significante stijging is ten opzichte van vorig boekjaar, dit door de uitzonderlijke bonus toegekend in het kader van de voltooiing van de Fusie.

Basisvergoeding 2025

De raad van bestuur stelt in het herziene remuneratiebeleid voor om de jaarlijkse vergoeding voor de bestuurders te verhogen naar € 50.000 per jaar als gewoon lid van de raad van bestuur en € 60.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur, jaarlijks te verhogen met 2%.

De raad van bestuur heeft, op advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité, een nieuw remuneratiebeleid uitgewerkt, dat voorligt ter goedkeuring aan de algemene vergadering en bedoeld is om toegepast te worden met ingang van 1 januari 2025. Daarbij werd ook een nieuwe benchmark studie gemaakt voor de bezoldiging van de leden van het Executive Committee, waaronder hun basisvergoeding in het licht van de nieuwe groepsstructuur en -verantwoordelijkheden na de voltooiing van de Fusie.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

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

Sinds 1 januari 2025 wordt het Executive Committee samengesteld door een CEO en CFO. De opzegvergoeding van de CEO bedraagt twaalf (12) maanden. De opzegvergoeding voor de CFO bedraagt zes (6) maanden bij een opzeg voor 16 september 2026, negen (9) maanden bij een opzeg voor 16 september 2027 en twaalf (12) maanden bij een opzeg na 16 september 2028.

- **Aandeelhouders**

Per 31 december 2024 zijn de volgende aandeelhouders, op basis van de ontvangen transparantiemeldingen, bekend bij de Vennootschap:

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

- **Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen¹¹**

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

¹¹ Inclusief met betrekking tot het proces van financiële verslaggeving

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 26 maart 2025, de datum waarop de raad van bestuur het jaarverslag over boekjaar 2024 heeft goedgekeurd. Nieuwe ontwikkelingen die zich voordoen in de periode tussen 26 maart 2025 en de datum van publicatie worden hieronder niet meegenomen.

Marktomstandigheden en externe economische factoren

A. Inflatierisico

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

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

B. Economische risico's

Vastned 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.

Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille

A. Concentratierisico

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

Vastned heeft hoofdzakelijk gekozen te investeren in multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België, meer bepaald in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. Op 31 december 2024 bestaat de portefeuille voor 77,4% uit binnenstedelijk winkelvastgoed en voor 22,6% uit retailparken en baanwinkels. Van het binnenstedelijk winkelvastgoed is 81,0% (uitgedrukt als percentage ten opzichte van het binnenstedelijk winkelvastgoed) gelegen in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge; uitgedrukt op de totale vastgoedportefeuille bedraagt dit 51,0%.

Door de mix in het type vastgoed kan de Vennootschap diversifiëren en wordt de impact van schommelingen in de reële waarde van een type vastgoed deels opgevangen door de andere types vastgoed.

B. Waardering van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Vastned wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. 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. De Vennootschap heeft geen volledige controle over het waarderingsproces, aangezien de reële waarde afhankelijk is van verschillende externe factoren: leegstand in het winkelgebied, tijdelijke daling van de bezettingsgraad, dalende huurprijzen, verhoging van de overdrachtsrechten, etc...

De raad van bestuur volgt wijzigingen in de reële waarde van het vastgoed nauwgezet op. 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 6,05% naar 7,05% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -45,6 miljoen of -14,2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 5,1% tot 36,6%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 6,05% naar gemiddeld 5,05%), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 63,6 miljoen of 19,8%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -5,1% tot 26,4%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend marktrendement) met € -1,0 miljoen (van € 19,5 miljoen naar € 18,5 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille dalen met € -16,5 miljoen of -5,1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,7% tot 33,2%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend marktrendement) met € 1,0 miljoen (van € 19,5 miljoen naar € 20,5 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille toenemen met € 16,5 miljoen of 5,1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -1,5% tot 30,0%.

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

C. Kwaliteit en type huurders

Binnen Vastned gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds huurwaarborgen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract dat Vastned hanteert voor de verhuur van haar panden wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien. Op 31 december 2024 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 7,6 miljoen).

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

D. Groei en kwaliteit van de vastgoedportefeuille

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

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

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

Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan sterk negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal Vastned een eerder gematigd beleid inzake investeringen aan de dag leggen om het risico op een foute timing van investeringen trachten te vermijden. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de waarde en de bezettingsgraad van gebouwen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende waarden van gebouwen en op een actievare huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de Vennootschap niet te laten oplopen boven de toegestane niveaus.

Voor elke acquisitie realiseert Vastned een technische, commerciële, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale 'due diligence' op basis van constante analyseprocedures en in de meeste gevallen met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde, consultants.

Financiële risico's

A. Renterisico

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

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

Naast de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen heeft de Vennootschap ook Interest Rate Swaps (IRS-) contracten afgesloten voor de dekking van het renterisico. In het huidig boekjaar werden IRS-contracten voor een notioneel bedrag van € 80,0 miljoen afgesloten. De gemiddelde interestvoet (inclusief bankmarges) blijft, als gevolg van deze herfinanciering, onder de 4,0%.

Op 31 december 2024 bestaat 64% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. De resterende 36% zijn kredieten met een variabele rentevoet. Van de opgenomen kredieten op 31 december 2024 is 79% gefixeerd door middel van renteswaps of door een vaste rentevoet. De resterende 21% heeft een variabele rentevoet.

De vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,6 jaar.

Op basis van de opgenomen kredietfaciliteiten per 31 december 2024 (€ 100,6 miljoen) heeft een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% een effect van € 0,2 miljoen per jaar op het EPRA resultaat. Dit wordt verklaard door het feit dat de Vennootschap 80% van de opgenomen kredietlijnen werd gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten.

B. Toegang tot financiële middelen

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

Vastned onderhoudt handelsrelaties met vier (4) banken:

- de banken die de financiering verzekeren: ING België NV, BNP Paribas Fortis NV, Belfius Bank NV en KBC Bank NV

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

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

Het financieel model van Vastned steunt op een structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is. Op 31 december 2024 heeft Vastned liquide middelen aangehouden ter waarde van € 0,4 miljoen.

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

Op 31 december 2024 is voldaan aan de verschillende convenanten en zijn er geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch werden er hypothecaire volmachten toegestaan. Indien Vastned deze ratio's niet meer zou respecteren, dan kunnen de financiële instellingen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Vastned is beperkt in haar leencapaciteit door de maximale schuldgraad die de regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Vastned bedraagt op 31 december 2024, binnen de limieten van de ratio van 65% die wettelijk is vastgelegd ongeveer € 110,2 miljoen (zodat de schuld zou stijgen tot € 213,7 miljoen) bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille. Op 31 december 2024 bedraagt de schuldgraad 31,5%.

Wettelijke en regelgevende risico's

A. Risico's verbonden aan het GVV-statuut

Sinds 27 oktober 2014 geniet de Vennootschap van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is Vastned onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, samen de GVV-regelgeving.

Als openbare GVV is Vastned 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.

Duurzaamheidsrisico's

A. ESG-communicatie

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

Indien Vastned niet communiceert omtrent de ESG-problematiek, dan kan dit leiden tot reputatieschade, het afhaken van aandeelhouders en het niet kunnen afsluiten van financiering. Om deze risico's te beperken werd een dubbele materialiteitsmatrix opgesteld. Deze dubbele materialiteitsmatrix zal de komende maanden met de nieuwe raad van bestuur, die aangetreden is per 1 januari 2025, besproken en beoordeeld worden. Ook dienen de materialiteitsdrempels in de nieuwe structuur van Vastned post-Fusie kritisch te worden beoordeeld.

Financiële verslaggevingsrisico's

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

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

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

- **Andere betrokken partijen**

Commissaris

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

Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille werd in 2024 op het einde van elk kwartaal gewaardeerd door twee (2) onafhankelijke deskundigen, namelijk Cushman & Wakefield en CBRE Belgium, ieder voor een gedeelte van de portefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

Onafhankelijke controlefuncties

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

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

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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

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

De onafhankelijke risicobeheersfunctie wordt vanaf 28 september 2020 waargenomen door Sven Bosman, Operational Managing Director. Vanaf 1 januari 2025 wordt deze functie waargenomen door Barbara Gheysen, Chief Financial Officer.

Onafhankelijke compliancefunctie

De Vennootschap heeft Sven Bosman, Operational Managing Director, voor onbepaalde duur aangesteld als compliance officer belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals bepaald door Verordening (EU) Nr. 596/2014 van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (i.e. de 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.

Vanaf 1 januari 2025 wordt deze rol ingevuld door Carolien Coppens, die ook lid wordt van de effectieve leiding van de Vennootschap.

6. 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 2024 had de Vennootschap voor € 80,0 miljoen aan leningen met een vaste rentevoet en voor € 20,6 miljoen aan leningen met een variabele rentevoet. De vaste rentevoet wordt ingedekt door middel van financiële derivaten.

Op 31 december 2024 bezit de Vennootschap de volgende financiële derivaten:

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2024
IRS	31-10-2023	31-01-2028	2,3030%	10.000	Nee	-61
IRS	31-10-2023	29-01-2027	2,2150%	5.000	Nee	-12
IRS	31-10-2023	31-01-2029	2,4850%	10.000	Nee	-141
IRS	18-07-2024	19-07-2027	2,2840%	10.000	Nee	-48
IRS	18-07-2024	19-07-2029	2,2780%	10.000	Nee	-60
IRS	31-01-2024	31-01-2028	2,3110%	10.000	Nee	-63
IRS	31-01-2024	31-01-2027	2,3132%	10.000	Nee	-46
IRS	01-08-2024	01-08-2029	2,6000%	10.000	Nee	-207
IRS	01-11-2024	01-11-2029	2,2178%	5.000	Nee	-17
Andere langlopende financiële verplichtingen						-655

Op 31 december 2023 bezit de Vennootschap de volgende financiële derivaten:

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2023
IRS	31-10-2023	31-01-2028	2,3030%	10.000	Nee	8
IRS	31-10-2023	29-01-2027	2,2150%	5.000	Nee	20
Financiële vaste activa						28

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2023
IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	5.000	Nee	85
IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	10.000	Nee	162
IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	15.000	Nee	223
Financiële vlottende activa						470

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2023
IRS	31-10-2023	31-01-2029	2,4850%	10.000	Nee	-88
IRS	18-07-2024	19-07-2027	2,2840%	10.000	Nee	-43
IRS	18-07-2024	18-07-2029	2,2780%	10.000	Nee	-57
Andere langlopende financiële verplichtingen						-188

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

Vastned classificeert op 31 december 2024 geen enkele renteswap als een kasstroomafdekking. De schommelingen in de reële waarde van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

7. INKOOP VAN EIGEN AANDELEN

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

Deze machtiging is per situatie 31 december 2024 nog steeds toegekend voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 28 april 2021, i.e. vanaf 7 mei 2021.

De Vennootschap bezit op 31 december 2024 geen eigen aandelen.

Deze machtiging komt te vervallen per datum van 1 januari 2025 met ingang van de Fusie.

8. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, te uwer goedkeuring, de enkelvoudige jaarrekening voor, die elk een eerlijke, volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2024. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 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 26 maart 2025

De raad van bestuur,

De heer Lieven Cuvelier

Mevrouw Désirée Theyse

Mevrouw Mariëtte Meulman

De heer Ber Buschman

De heer Ludo Ruysen