

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Vastned NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Vastned NV (de "Vennootschap"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de enkelvoudige balans op 31 december 2024, de enkelvoudige winst- en verliesrekening, het enkelvoudig globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen, en het enkelvoudig kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 27 april 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 9 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Vastned NV, die de enkelvoudige balans op 31 december 2024 omvat, alsook de enkelvoudige winst- en verliesrekening, het enkelvoudig globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen, en het enkelvoudig kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een balanstotaal van € 327.569 duizend en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 10.642 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het eigen vermogen en van de financiële positie van de Vennootschap op 31 december 2024, alsook van de resultaten en de kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



Shape the future
with confidence

Verslag van de commissaris van 27 maart 2025 over de Jaarrekening van Vastned NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

- ▶ Beschrijving van het punt en het auditrisico

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 94% van de activa van de Vennootschap.

Op 31 december 2024 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 308.800 duizend.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, en worden de reële waarde-wijzigingen opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder niveau 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Bepaalde hypothesen die gebruikt worden voor de waardering zijn gebaseerd op data die slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,..) en vereisen daarom een inschatting van het management.

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen en is daarom een kernpunt van onze controle.

- ▶ Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne waarderingsdeskundigen)

de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we:

- ▶ de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- ▶ de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met de onderliggende contracten voor een steekproef;
- ▶ en de modellen en hypothesen beoordeeld die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 12 van de Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van

het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- ▶ het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;



Shape the future
with confidence

Verslag van de commissaris van 27 maart 2025 over de Jaarrekening van Vastned NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

- ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake

onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.



Shape the future
with confidence

Verslag van de commissaris van 27 maart 2025 over de Jaarrekening van Vastned NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

- ▶ Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- ▶ In het kader van artikel 7:213 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, werd tijdens het boekjaar een interimdividend uitgekeerd waarover wij het hierbij gevoegd verslag hebben opgesteld, overeenkomstig de wettelijke vereisten.
- ▶ Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 27 maart 2025

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een BV

25CB00156

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van de naamloze vennootschap Vastned Belgium nv inzake de beoordeling van de staat van activa en passiva in het kader van de uitkering van een interimdividend

Overeenkomstig artikel 7:213 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en overeenkomstig de statuten van Vastned Belgium nv (de "Vennootschap") brengen wij in onze hoedanigheid van commissaris hierbij aan het bestuursorgaan het beoordelingsverslag uit over de staat van activa en passiva van de Vennootschap afgesloten per 30 september 2024. Onze opdracht wordt uitgevoerd in het kader van de uitkering van een interimdividend van € 11.680.607,50.

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de hierbij gevoegde staat van activa en passiva per 30 september 2024 van de Vennootschap opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de staat van activa en passiva

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van deze staat van activa en passiva per 30 september 2024 in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de naleving van de door artikel 7:213, tweede lid, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vereiste voorwaarden.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de staat van activa en passiva te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Standaard voor Beoordelingsopdrachten 2410 "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een dergelijke beoordeling bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk minder uitgebreid dan een in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden ("ISA's") uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend.

Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel over deze staat van activa en passiva tot uitdrukking.

Conclusie

Op grond van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijhorende staat van activa en passiva van de Vennootschap afgesloten op 30 september 2024 met een balanstotaal van € 318.008.268, met een resultaat van de lopende periode van € 10.198.451, en met een resterend uitkeerbaar resultaat per 31 december 2023 conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van € 9.085 duizend, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.


**Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van de naamloze
vennootschap Vastned Belgium nv inzake de beoordeling van
de staat van activa en passiva in het kader van
de uitkering van een interimdividend**

Beperking van verspreiding van onze conclusie

Dit verslag werd uitsluitend opgemaakt ingevolge artikel 7:213 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in het kader van de uitkering van een interimdividend van € 11.680.607,50 en mag niet voor andere doeleinden worden aangewend.

Brussel, 21 oktober 2024

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

**Christophe
Boschmans
(Signature)**  Digitally signed by Christophe
Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans
(Signature), c=BE
Date: 2024.10.21 07:36:15
+02'00'

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een bv

25CB00061

Bijlage: Staat van activa en passiva afgesloten op 30 september 2024

* Amounts in eur
Vastned Retail Belgium NV (bevrb)
Trial Balance Cr, Dr Details
Period = Jan 2024-Sep 2024

	30/09/2024
	balance
ACTIVA	
Vaste activa	
Immateriële vaste activa	12.981,48
Vastgoedbeleggingen	308.545.438,17
Andere materiële vaste activa	1.046.075,69
Financiële vaste activa	1.932.415,99
Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.426,00
Totaal Vaste activa	311.544.337,33
Vlottende activa	
Activa bestemd voor verkoop	583.318,78
Financiële vlottende activa	0,00
Handelsvorderingen	2.430.577,85
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	195.664,46
Banken	481.789,91
Kas en kasequivalenten	3.624,20
Overlopende rekeningen actief	2.768.955,41
Totaal Vlottende activa	6.463.930,61
TOTAAL ACTIVA	318.008.267,94

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

Eigen vermogen

Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap

Kapitaal	-97.213.233,32
Uitgiftepremies	-4.183.407,57
Beschikbare reserves	-116.757.091,19
Onbeschikbare reserves	0,00
Resultaat	-7.332.536,92

Impact op de reële waarde	7.730.505,04
Variaties RW niet eff.-hedge	-705.467,17

Totaal Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap -218.461.231,13

Totaal Eigen vermogen -218.461.231,13

Verplichtingen

Kredietinstellingen LT	-80.292.813,58
Leasing en soortgelijke verplichtingen LT	-728.300,92
Andere langlopende financiële verplichtingen	-656.907,84
Totaal Andere langlopende financiële verplichtingen	-180.358,20
Andere langlopende verplichtingen	-180.358,20
Totaal Andere langlopende verplichtingen	-180.358,20
Intercompany LT	0,00
Totaal Intercompany LT	0,00
Uitgestelde belastingen	0,00
Vorzieningen	-268.890,00
Kredietinstellingen KT	0,00
Leasing en soortgelijke verplichtingen KT	-71.577,49
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0,00
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-1.130.051,04
Andere kortlopende verplichtingen	-2.311.485,15
Overlopende rekeningen passief	-3.708.916,21
Wachtrekening	714,53

Totaal Verplichtingen -89.348.585,90

Resultaat huidige periode -10.198.450,91

TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN -318.008.267,94