

2024



Jaarverslag 2024



Over Vastned NV

- een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht met hoofdzetel in België, Antwerpen
- de aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (VASTB) en Euronext Amsterdam (VASTB)
- een investeringsstrategie gericht op multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in Nederland, Frankrijk, België en Spanje.
- focus op risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel voor wat betreft de geografische ligging als de aard en omvang van de huurders en sectoren waarin ze opereren
- gebouwd op een gezonde financiële structuur
- met een stabiele en hoge bezettingsgraad van 98,7% op 31 december 2024



Antwerpen Schuttershofstraat • Falke

Vastgoedportefeuille Vastned groep¹

Een gediversifieerde portefeuille vol unieke panden

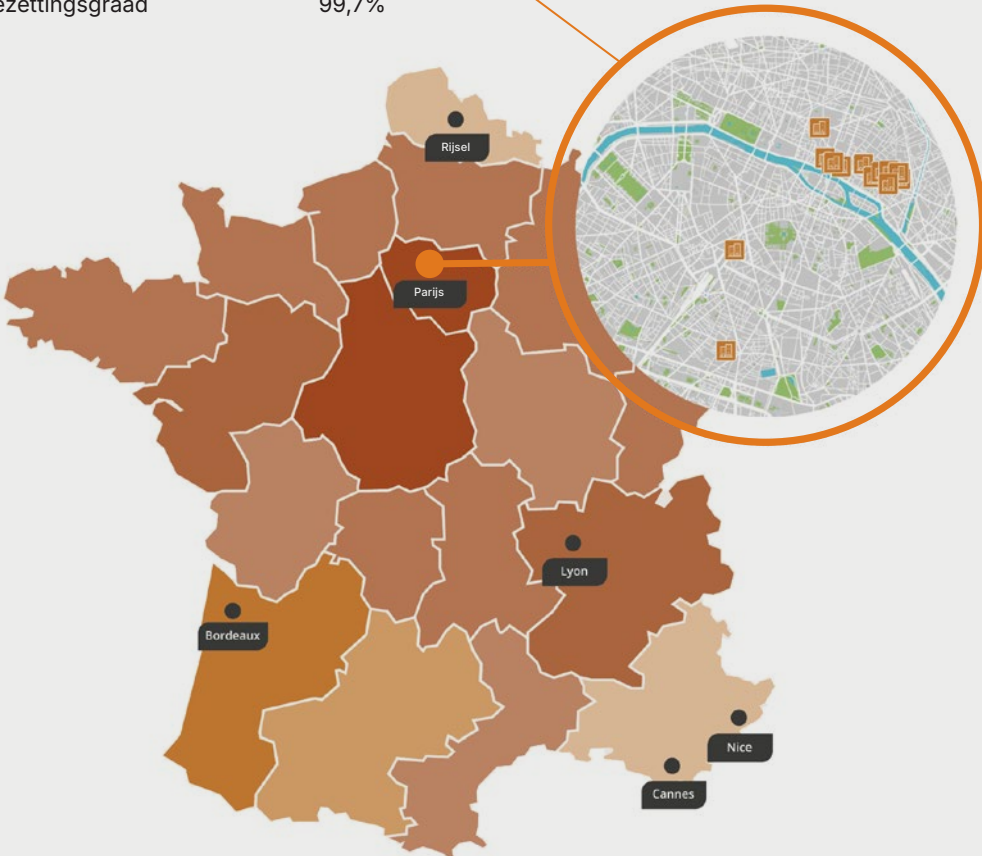
Nederland

Totaal Nederland € 454,1 miljoen
Waarvan Amsterdam €182,6 miljoen
Bezettingsgraad 97,6%



Frankrijk

Totaal Frankrijk € 365,8 miljoen
Waarvan Parijs € 197,4 miljoen
Bezettingsgraad 99,7%



België

Totaal België € 330,8 miljoen
Waarvan Antwerpen €72,6 miljoen
Bezettingsgraad 99,0%



Spanje

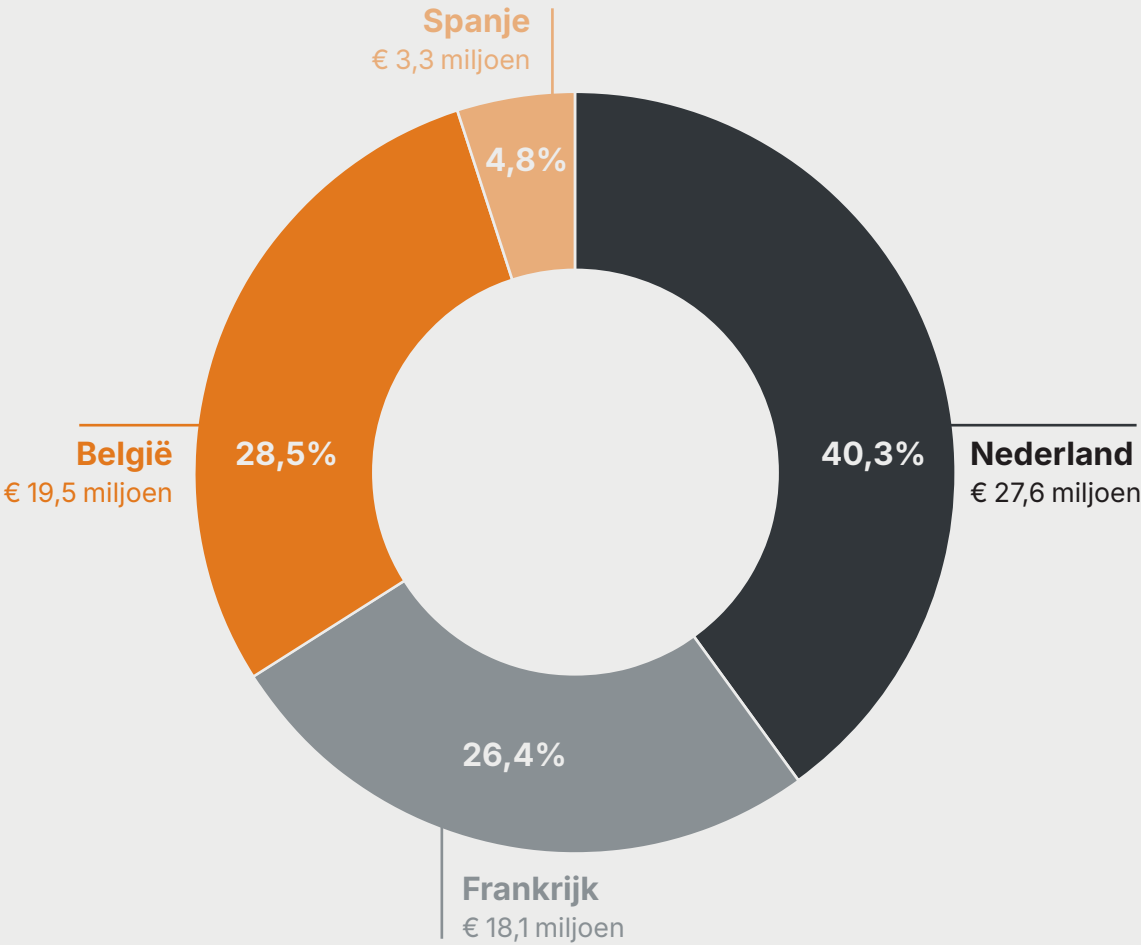
Totaal Spanje € 85,2 miljoen
Waarvan Madrid €76,1 miljoen
Bezettingsgraad 100,0%



¹ Hiermee verwijzen we naar Vastned Retail N.V. geconsolideerd per 31 december 2024 en vanaf 1 januari 2025 Vastned NV geconsolideerd.

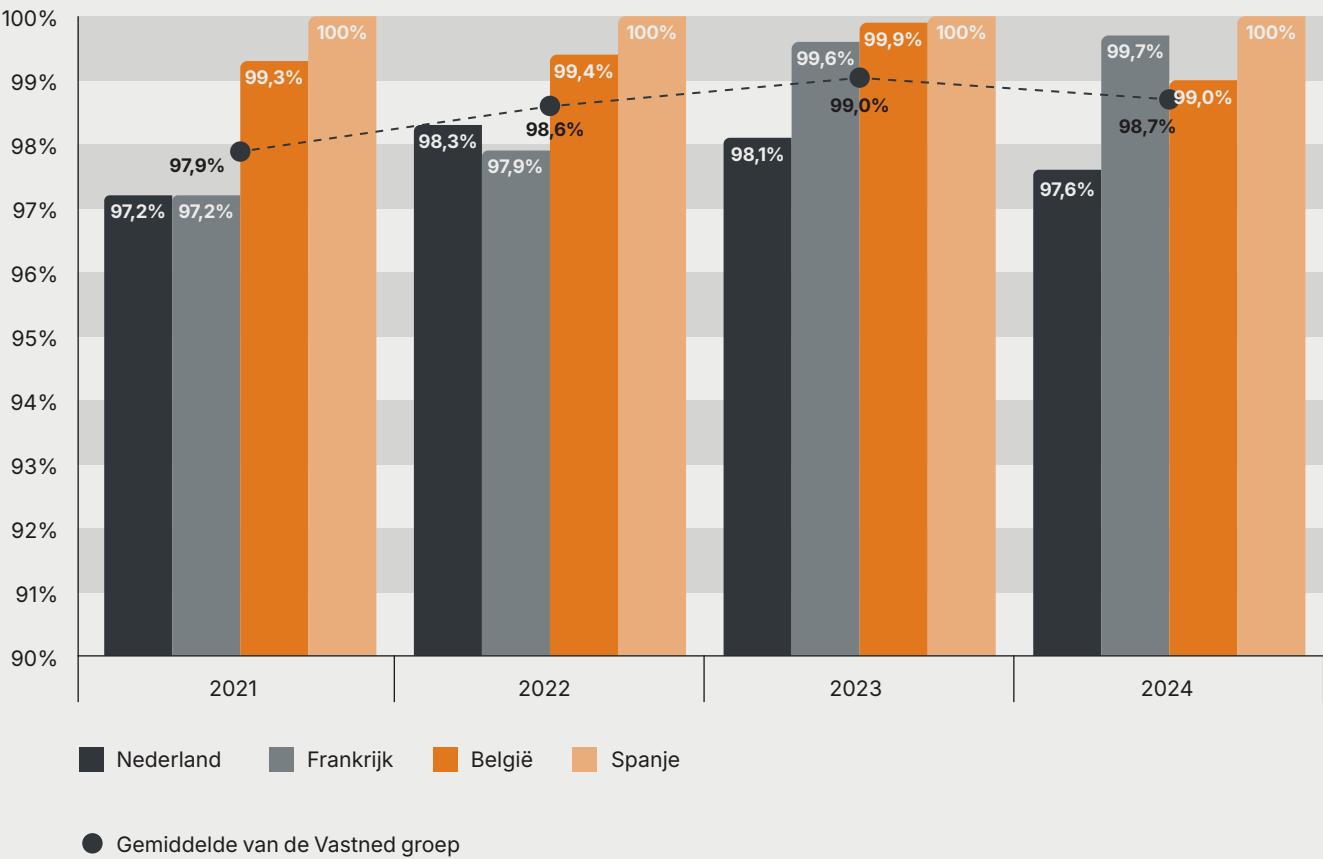
Huuropbrengsten Vastned groep

Aanwezig in 4 landen in bruisende binnenstedelijke locaties



Sterke bezettingsgraden in elk land

Situatie op 31 december 2024



Vastned NV

(per 31 december 2024 Vastned Belgium NV)

Kerncijfers	31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen (€ miljoen)	219,2	231,9
Vreemd vermogen (€ miljoen)	109,6	84,0
Schuldgraad (%) *	31,5%	25,3%

Kerncijfers per aandeel	31.12.2024	31.12.2023
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	43,16	45,66
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	44,74	47,19
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	27,60	30,80
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-36,0%	-32,5%

* Berekening in overeenstemming met de GVV-wetgeving en zoals gedefinieerd in de begrippenlijst van dit jaarverslag.

Resultaat per aandeel	2024	2023
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)* ♦	2,10	2,22
EPRA resultaat (€)* ♦	2,38	2,81
Brutodividend (€)	2,30	2,30
Nettodividend (€)	1,610	1,610

* In overeenstemming met de richtlijnen uitgevaardigd door de European Securities and Market Authority (ESMA), welke van toepassing zijn sinds 3 juli 2016, worden de door Vastned gehanteerde Alternative Performance Measures opgenomen. Deze APM's worden verder in het jaarverslag aangeduid met een "♦". De definities en het gebruik van de APM's, alsook de reconciliatietabellen worden weergegeven in Hoofdstuk 8 'Alternatieve Prestatiemaatstaven'.

Vastned Retail Nederland N.V.

(groep) (per 31 december 2024 consoliderende moeder vennootschap)

Kerncijfers	31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen (€ miljoen)	679,0	744,9
Waarvan minderheidsbelangen (€ miljoen)	75,6	80,2
Vreemd vermogen (€ miljoen)	570,5	646,2
Loan-to-Value (%)	42,1	44,4
Schuldgraad (%)*	43,5	46,1

Kerncijfers per aandeel	31.12.2024	31.12.2023
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.151.976	17.151.976
Totaal aantal aandelen	19.036.646	19.036.646
Nettowaarde (reële waarde) (€)	35,2	38,7
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	40,2	44,5
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	21,40	20,10
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-39,2	-48,1

* Berekening in overeenstemming met GVV-wetgeving en zoals gedefinieerd in de begrippenlijst van dit jaarverslag.

** Zoals voorheen ook door Vastned Retail Nederland N.V. gerapporteerd: o.b.v. aantal dividendgerechtigde aandelen.

Resultaat per aandeel	2024	2023
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.151.976	17.151.976
Direct resultaat (€) toewijsbaar aan aandeelhouders	1,79	1,80
Indirect resultaat (€) toewijsbaar aan aandeelhouders	-2,40	-3,13
Totaal resultaat (€) toewijsbaar aan aandeelhouders	-0,61	-1,12
Dividend boekjaar (€) *	1,70	1,85

* Voor boekjaar 2024 was het interimdividend ook het finaal dividend van het boekjaar.



Antwerpen Graanmarkt • Graanmarkt 13

Inhoudsopgave

1 Bericht aan de aandeelhouders	15
2 Vastned NV	19
Verklarende nota	21
Operationele activiteiten Vastned groep (vóór de fusie: Vastned Retail N.V.)	24
Verhuuractiviteiten binnen de Vastned groep	26
Financiële activiteiten Vastned groep (vóór de fusie: Vastned Retail N.V.)	30
3 Verslag van de raad van bestuur	37
Corporate governance verklaring	38
4 Verslag betreffende het aandeel	59
Beursgegevens	60
Dividend en aantal aandelen	65
Aandeelhouders	66
5 Financiële kerncijfers Vastned	69
6 Vastgoedverslag Vastned	75
Risicospreiding in de vastgoedportefeuille	76
Overzicht van de vastgoedportefeuille	80
Vastgoedportefeuille	80
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	86
7 Financieel verslag	89
Index	91
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	92
Geconsolideerd globaalresultaat	93
Geconsolideerde balans	94
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	96
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	98
Verklaring van de verantwoordelijke personen	99
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	100
Verslag van de commissaris	160
Enkelvoudige jaarrekening Vastned NV	166
8 Alternatieve prestatiemaatstaven	177
Alternatieve prestatiemaatstaven Vastned NV per 31 december 2024	182
Alternatieve prestatiemaatstaven Pro forma Vastned groep per 31 december 2024	189
9 Algemene inlichtingen	195
Identificatie	196
Uittreksel uit de statuten	201
Commissaris	205
Liquidity provider	205
Vastgoeddeskundigen	205
Gereguleerde vastgoedvennootschap – wettelijk kader	206
Begrippenlijst	208



Bericht aan de aandeelhouders

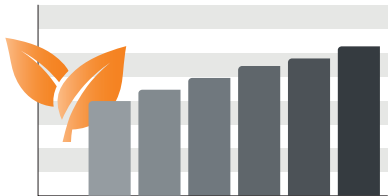
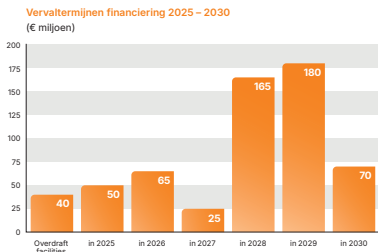
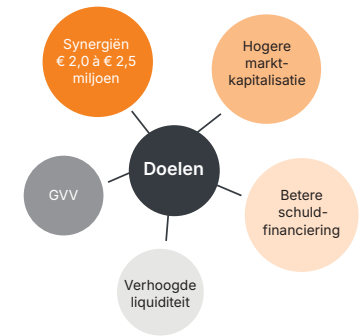
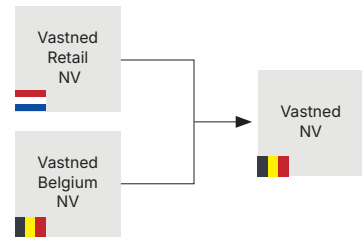
Bericht aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouders,

Voor u ligt het eerste jaarverslag van Vastned NV als ééngemaakt bedrijf na de Fusie. We kunnen terugkijken op een succesvol transitiejaar 2024 met als sluitstuk de voltooiing van de **Fusie** op 1 januari 2025 om 00.00 uur CET. De gecombineerde onderneming gaat sindsdien verder onder de naam ‘Vastned’, heeft haar hoofdkantoor in België en kent een dubbele notering: op Euronext Brussel en op Euronext Amsterdam.

Deze Fusie werd uitgevoerd met specifieke vooropgestelde doelen: duidelijke operationele **synergiën** ten belope van € 2,0 – € 2,5 miljoen per jaar, een future proof groepsstructuur, een geoptimaliseerde schuldfinanciering binnen de groep, een verhoogde liquiditeit van het aandeel door een hogere marktkapitalisatie en dit alles binnen het kader van het gevestigde regime van de Belgische gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV's), dat in de Europese beleggingswereld ruime erkenning geniet.

Het beslissingscentrum van de Vastned groep is dan wel verschoven van Nederland naar België, maar de raad van bestuur zal verder de ingeslagen weg bewandelen met investeringen in unieke panden in de landen waar we reeds actief zijn. Door de **kwalitatief hoogstaande portefeuille** en de ervaring en marktkennis van de verschillende lokale teams, heeft Vastned steeds mooie resultaten kunnen neerzetten in combinatie met een **hoge bezettingsgraad**. Onze strategie heeft, zelfs in de moeilijke omstandigheden waarin de retailsector gedurende de laatste jaren verkeerde, haar waarde bewezen.



Er werd een volledige **herfinanciering** van de kredietfaciliteiten uitgevoerd. In januari 2024 werd de herfinanciering van de Belgische kredietlijnen ten belope van € 125,0 miljoen gerealiseerd, terwijl op 9 december 2024 de goedkeuring werd verkregen voor de herfinanciering post-Fusie van kredietlijnen voor € 345,0 miljoen. Deze financiering werd bilateraal en zonder specifieke zekerheden afgesloten met vijf (5) kredietinstellingen in België en Nederland. Samen met de herfinanciering werd een rente-indekking uitgevoerd waardoor er meer zekerheid verkregen wordt over de toekomstige financieringskosten en stabielere cashflows gerealiseerd kunnen worden.

Daarnaast zullen we de portefeuille beheren met één grote focus: het **rendement voor de belegger**. Dit zullen we in eerste instantie doen door middel van waardecreatie binnen de bestaande vastgoedportefeuille. Het boekjaar 2025 zal voor Vastned een jaar worden van volledige integratie van de organisatie, aanpassing van de structuur en een bevestiging van de vooropgestelde doelstellingen. Vastned verwacht voor boekjaar 2025 een EPRA-resultaat per aandeel tussen € 1,95 en € 2,05.

Op 17 december 2024 vierde Vastned een jubileum met de start van het 25e beursjaar. Dit moment was een mooie gelegenheid om terug te kijken op het verleden, maar ook verder te kijken naar een toekomst waarin we **behoedzaam en duurzaam** willen blijven **groeien**. Wij wensen u te danken voor het vertrouwen dat u aan ons beleid hebt geschonken. Tevens danken wij het Executive Committee en alle medewerkers voor hun grote inzet die aan de basis ligt van het behaalde resultaat. Tot slot danken wij de bestuurders, die op 1 januari 2025 zijn afgetreden, voor de jarenlange samenwerking en inzet voor Vastned.

Lieven Cuvelier
Voorzitter Raad van Bestuur



Vastned NV



Antwerpen Steenhouwersvest • Le Pain Quotidien

Verklarende nota

Grijze pagina's met oranje tab:

Licht grijze pagina's met oranje tabs hebben betrekking op het voormalige **Vastned Retail N.V.** of over de geconsolideerde situatie van de **groep per 31 december 2024**. Deze pagina's zijn een vrijwillige toevoeging op de wettelijke vereisten van dit jaarverslag.

Witte pagina met donkergrijze tab:

Witte pagina's met donkergrijze tabs hebben betrekking op het voormalige Vastned (Belgium) NV op 31 december 2024 (vóór voltooiing van de Fusie) en op Vastned NV vanaf 1 januari 2025 na de Fusie.

Omgekeerde grensoverschrijdende fusie

Op 16 mei 2024 hebben Vastned NV (hierna 'Vastned' of 'de Vennootschap') en haar Nederlandse moeder-vennootschap 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**).

De Fusie werd op 1 januari 2025 om 00.00 uur CET voltooid. 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.

Impact op financiële verslaggeving

De Fusie werd effectief op 1 januari 2025, terwijl dit jaarverslag handelt over de situatie per 31 december 2024. De wettelijke verplichting waaronder dit jaarverslag wordt opgesteld bestaat enkel voor het voormalige Vastned Belgium NV.

Vanaf boekjaar 2025 wordt de consolidatie opgemaakt door Vastned NV en zal het jaarverslag op geconsolideerde groepsbasis opgemaakt worden. Om de lezer van dit jaarverslag inzicht te geven omtrent de impact van de Fusie bevat 'Toelichting 23 Gebeurtenissen na balansdatum' van hoofdstuk 7 'Financieel verslag' een pro forma weergave van de financiële geconsolideerde informatie, alsof de Fusie al zou hebben plaatsgevonden per 31 december 2024. Deze informatie heeft als uitgangspunt de geconsolideerde cijfers van Vastned Retail N.V. per 31 december 2024 maar is vertaald naar de wettelijke vormvoorschriften van de GVV-regelgeving¹ waar Vastned NV zich dient aan te houden. Ze bevat voornamelijk enkele herclassificaties binnen het eigen vermogen die voortvloeien uit de Fusie.

Hoofdstuk 7 toont aldus de geconsolideerde cijfers van Vastned Belgium NV per 31 december 2024 en omvat de vennootschappen Vastned Belgium NV, Gevaert NV en ERP NV.

Aangezien de voormalige vennootschap Vastned Retail N.V. opgehouden heeft te bestaan, daar ze geïntegreerd werd in Vastned Belgium NV, heeft ze op vandaag geen verplichting meer om een afzonderlijk, volledig jaarverslag neer te leggen. Daardoor zou echter de geconsolideerde informatie van de groep enkel in zeer beperkte vorm beschikbaar zijn via de nog overblijvende Nederlandse publicatie.

Vandaar is er gekozen om in dit jaarverslag wel de geconsolideerde cijfers van Vastned Retail N.V. per 31 december 2024 integraal op te nemen, alsook de niet-financiële informatie omtrent de portefeuille en de verhuuractiviteiten. De raad van bestuur van Vastned is van oordeel dat alzo de lezer van dit jaarverslag een beter inzicht kan bekomen in de financiële situatie van de groep en dit op vergelijkbare basis met voorgaande jaren.

Hoofdstuk 2 (huidig hoofdstuk) bevat aldus de informatie die vrijwillig opgenomen wordt in het jaarverslag per 31 december 2024 en die de financiële situatie pre-fusie van de groep toont, zoals ze door Vastned Retail NV zou gerapporteerd zijn.



Mechelen Bruul • H&M

¹ De wet van 12 mei 2014 (Wet betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen en het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoevennootschappen).

Operationele activiteiten Vastned groep

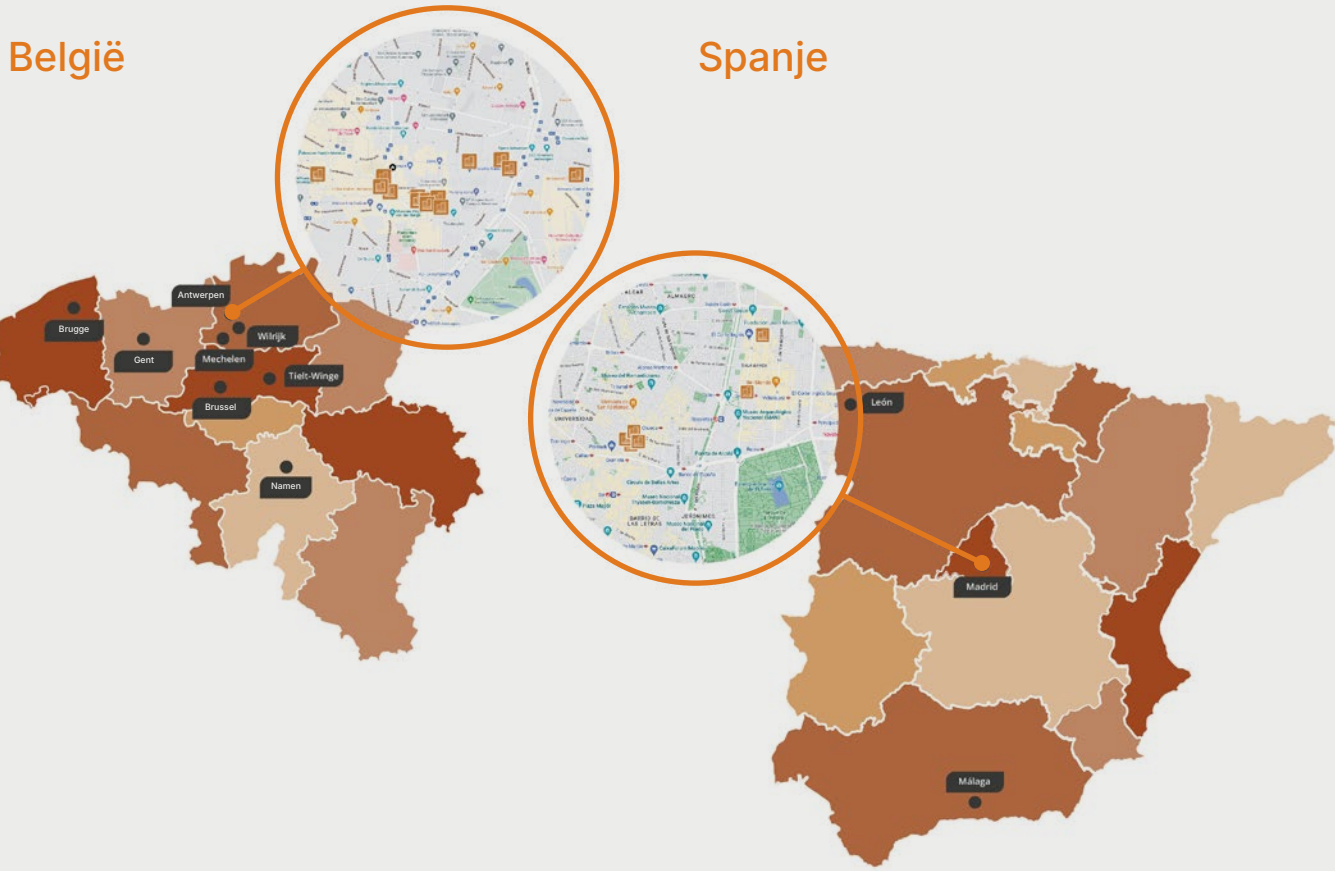
(vóór de fusie: Vastned Retail N.V.)

Overzicht

Vastned is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (Euronext Brussel en Euronext Amsterdam: VASTB) samen met haar (rechtstreekse of onrechtstreekse) dochtervennootschappen in België, Nederland, Frankrijk en Spanje, met hoofdzetel in Antwerpen, België. De Vastned groep richt zich op het beste vastgoed in de populaire winkelgebieden van geselecteerde Europese steden met een historisch stadscentrum waar winkelen, wonen, werken en vrije tijd samenkomen. De vastgoedclusters van de Vastned groep hebben een sterke huurdersmix van internationale en nationale retailers, food & beverage ondernemers, residentiële huurders en kantoorhuurders.

De vastgoedportefeuille van de volledig geconsolideerde groep werd gewaardeerd op € 1.235,9 miljoen per 31 december 2024 en omvatte 239 vastgoedlocaties gelegen in vier Europese landen: Nederland, Frankrijk, België en Spanje.

Vastned genereerde huurinkomsten van € 68,5 miljoen (€ 64,8 miljoen in het jaar 2023) en rapporteerde een bezettingsgraad van 98,7% over haar gehele portefeuille per 31 december 2024.

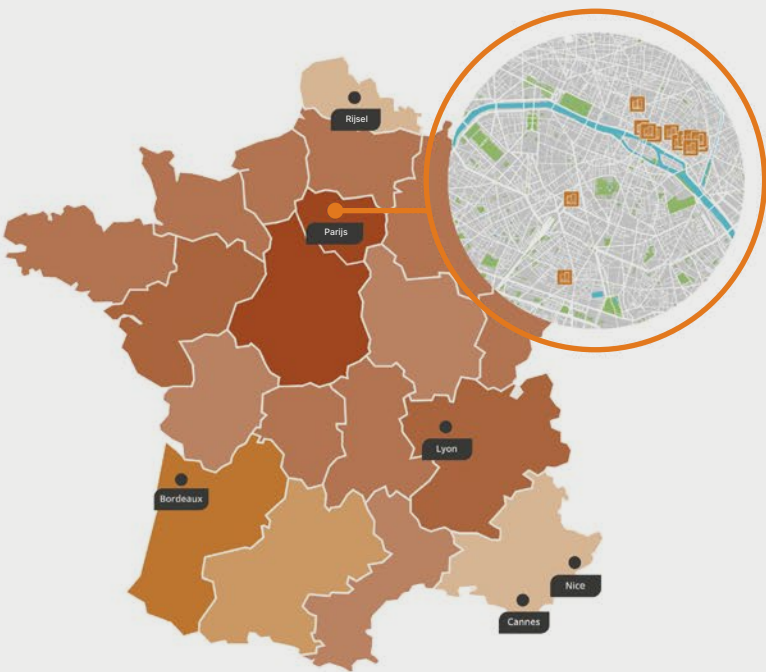


Nederland



Totaal Nederland € 454,1 miljoen
Waarvan Amsterdam € 182,6 miljoen
Bezettingsgraad 97,6%

Frankrijk



Totaal Frankrijk € 365,8 miljoen
Waarvan Parijs € 197,4 miljoen
Bezettingsgraad 99,7%

Totaal België € 330,8 miljoen
Waarvan Antwerpen € 72,6 miljoen
Bezettingsgraad 99,0%

Totaal Spanje € 85,2 miljoen
Waarvan Madrid € 76,1 miljoen
Bezettingsgraad 100,0%

Focus op aantrekkelijke winkelstraten in grote Europese steden

De investeringsstrategie van Vastned als groep is gericht op het verwerven van retailvastgoed op toplocaties voornamelijk in het stadscentrum. Deze aanpak beoogt een hoge visibiliteit, een robuuste klantenbasis en stabiele huurinkomsten op lange termijn te verzekeren. De portefeuille van Vastned omvat premium retailvastgoed in belangrijke steden zoals Amsterdam, Parijs, Utrecht,

Bordeaux, Madrid en Antwerpen. Deze panden zijn strategisch gelegen in bekende winkelgebieden en bieden vaak een mix van flagshipstores van internationale en nationale merken.

De uitsplitsing van de portefeuille¹ per land is weergegeven in de volgende tabel met de volgende key indicatoren:

31.12.2024					
Portefeuille uitsplitsing per land	Huuropbrengsten (€ miljoen)	Huuropbrengsten (%)	Reële waarde (€ miljoen)	Reële waarde (%)	Bezettingsgraad (%)
Nederland	27,6	40,3%	454,1	36,7%	97,6%
Frankrijk	18,1	26,4%	365,8	29,6%	99,7%
België	19,5	28,5%	330,8	26,8%	99,0%
Spanje	3,3	4,8%	85,2	6,9%	100,0%
TOTAAL	68,5	100,0%	1.235,9	100,0%	98,7%

1 Inclusief activa aangehouden voor verkoop.

Gelet op de strategie van Vastned om zich toe te leggen op belangrijke steden, geven de volgende tabellen een overzicht van de belangrijkste locaties waar Vastned als groep actief is.

Uitsplitsing van de portefeuille per belangrijke stad per 31 december 2024

	Aantal vastgoedlocaties	Waarde van portefeuille (in € miljoen)	% van totaal
Parijs	12	197,4	16,0%
Amsterdam	39	182,6	14,8%
Utrecht	16	96,2	7,8%
Bordeaux	16	84,8	6,9%
Madrid	6	76,1	6,2%
Antwerpen	17	72,6	5,9%
Brussel	4	58,2	4,7%
Rijssel (Lille)	28	57,7	4,6%
Tielt-Winge	1	45,4	3,6%
Gent	5	36,1	2,9%
Andere	95	329,0	26,6%
TOTAAL	239	1.235,9	100,0%

Uitgesplitst per bovenstaande focus op de grootste steden:

	TGRI ¹ (in € miljoen)	Waarde van portefeuille (in € miljoen)
Parijs	9,3	197,4
Amsterdam	8,7	182,6
Utrecht	5,3	96,2
Bordeaux	4,6	84,8
Madrid	3,1	76,1
Antwerpen	3,9	72,6
Brussel	3,1	58,2
Rijssel (Lille)	3,0	57,7
Tielt-Winge	2,8	45,4
Gent	2,2	36,1
TOTAAL	46,1	906,9

¹ TGRI: Theoretical gross rental income / Theoretische brutohuurinkomsten.

Verhuuractiviteiten binnen de Vastned groep

Gediversifieerde activabasis

De concentratie van het huurdersbestand kan het diversificatieniveau van Vastned beïnvloeden en een daling van de inkomsten en kasstromen veroorzaken wanneer een huurder vertrekt of financiële problemen heeft. Teneinde deze risico's te beperken en het risico te spreiden, diversifieert Vastned, overeenkomstig de

GVV-wet, haar vastgoed per geografische streek, per type pand en per categorie van huurder. Vastned streeft naar een uiterst gediversifieerde huurdersbasis, verspreid over verschillende sites in verschillende steden in België, Nederland, Frankrijk en Spanje.

10 grootste portefeuilles per stad per 31 december 2024

	TGRI ¹ (in € miljoen)	Bezettingsgraad (in %)	Aantal huurders	Oppervlakte (in duizend m²)	Waarde van portefeuille (in € miljoen)	% van totaal
Parijs	9,3	100,0%	29	7,3	197,4	16,0%
Amsterdam	8,7	97,9%	135	16,8	182,6	14,8%
Utrecht	5,3	96,8%	89	18,9	96,2	7,8%
Bordeaux	4,6	99,2%	39	6,5	84,8	6,9%
Madrid	3,1	100,0%	6	2,1	76,1	6,2%
Antwerpen	3,9	99,1%	30	7,1	72,6	5,9%
Brussel	3,1	100,0%	11	8,8	58,2	4,7%
Lille	3,0	100,0%	32	6,0	57,7	4,6%
Tielt-Winge	2,8	98,5%	20	18,1	45,4	3,6%
Gent	2,2	100,0%	7	7,0	36,1	2,9%
TOTAAL	46,1	99,0%	398	98,7	906,9	73,4%

Vastned groep heeft 128 huurovereenkomsten afgesloten in 2024. Deze huurovereenkomsten vertegenwoordigen een totaal huurvolume van € 8,8 miljoen per jaar, hetgeen overeenkomt met circa 12,3% van de totale huurinkomsten van de Vastned groep.

In totaal werden er 107 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan 42 handelshuurovereenkomsten, 52 overeenkomsten met een residentiële huurder en

13 pop-up overeenkomsten. Daarnaast werden 21 handels-huurhernieuwingen afgesloten.

De door Vastned groep onderhandelde huurprijzen (excl. pop-up overeenkomsten) liggen 7,1% hoger dan de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurgrijzen als gevolg van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

Like-for-like groei van de brutohuurinkomsten

(in %) jaar-op-jaar	2024	2023	2022	2021
Nederland	1,7	7,7	7,2	-3,0
Frankrijk	5,4	9,0	9,7	1,7
België	0,1	6,5	5,3	11,6
Spanje	-13,8	27,2	12,7	-9,2
TOTAAL	1,2	8,6	7,5	0,7

¹ TGRI: Theoretical gross rental income / Theoretische brutohuurinkomsten.

Gediversifieerde huurdersbasis

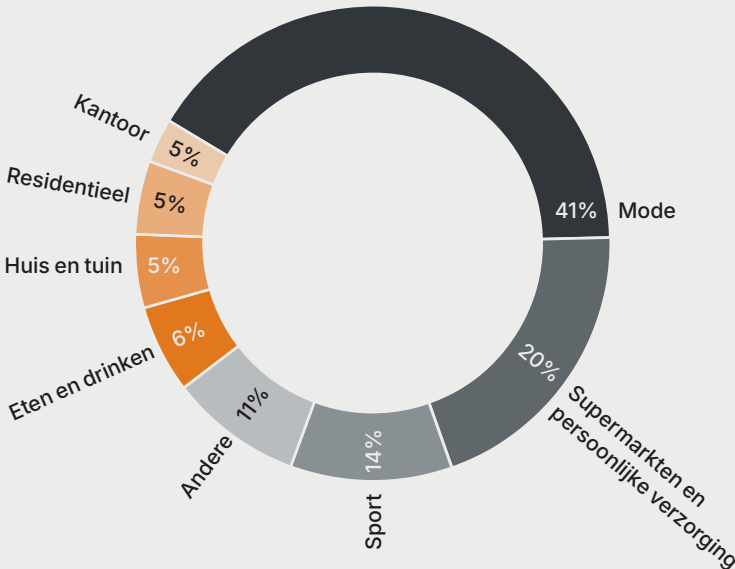
Per 31 december 2024 vertegenwoordigen de gebouwen die door de grootste huurder worden gehuurd 5,5% van de totale jaarlijkse gecontracteerde huurinkomsten.

10 grootste huurders per 31 december 2024

	TGRI ¹ (in € miljoen)	TGRI van totaal (in %)	Aantal vastgoedlocaties	Oppervlakte (in duizend m²)
H&M	3,9	5,5%	5	10,4
JD Sport	3,1	4,3%	3	5,9
A.S. Watson	2,9	4,0%	13	6,4
Inditex	2,0	2,8%	4	5,4
LVMH	1,9	2,6%	3	1,2
Skechers	1,5	2,1%	1	0,7
Adidas	1,1	1,6%	1	0,4
SMCP	1,0	1,3%	3	0,5
Ahold	0,9	1,3%	3	3,8
Etam	0,9	1,3%	3	1,0
TOTAAL	19,3	26,9%	39	35,6

Tot de huurders van het vastgoed van Vastned behoren toonaangevende internationale en binnenlandse retailmerken, alsook lokale retailers. Deze bedrijven huren bij Vastned vanwege de kwaliteit en het unieke karakter van de panden en hun toplocaties in het stadscentrum of daarbuiten. Een groot aantal panden in stadscentra hebben kantoren of residentiële ruimte op de verdiepingen boven de winkelunits, die zeer populair zijn bij particuliere huurders die in stadscentra willen werken en wonen.

Totale portefeuille opsplitsing in % per sector huurder o.b.v. jaarhuur



¹ TGRI: Theoretical gross rental income / Theoretische brutohuurinkomsten.

Sterke bezettingsgraden

Bezettingsgraad per land

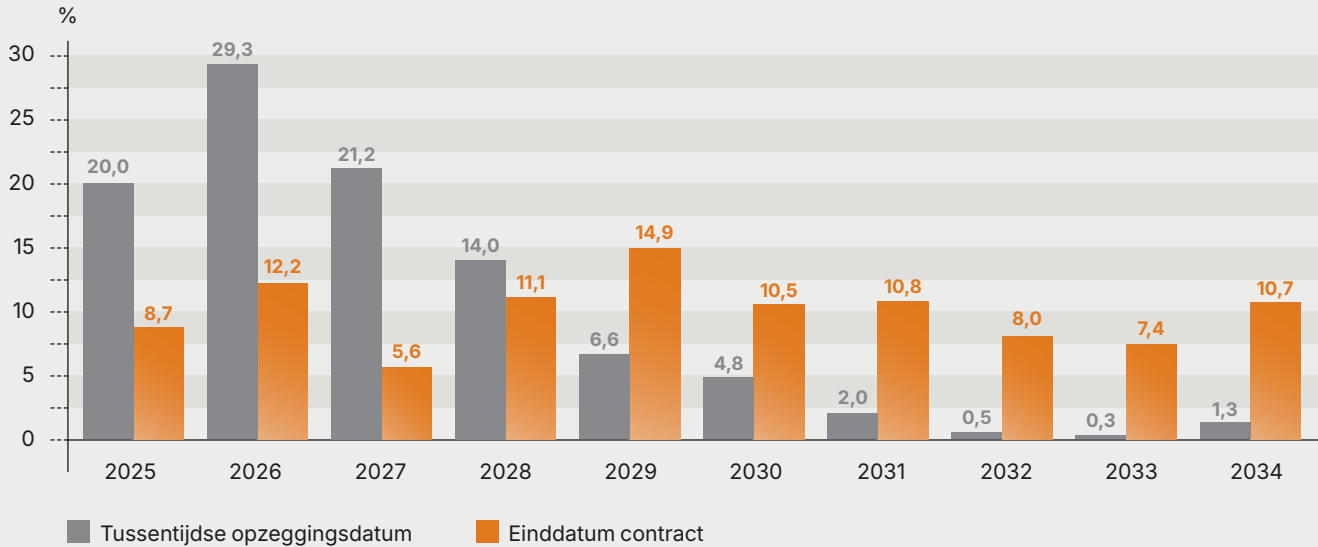
(in %) per 31.12.2024

	2024	2023	2022	2021
Nederland	97,6	98,1	98,3	97,2
Frankrijk	99,7	99,6	97,9	97,2
België	99,0	99,9	99,4	99,3
Spanje	100,0 ¹	100,0	100,0	100,0
TOTAAL	98,7	99,0	98,6	97,9

Looptijden contracten

Wanneer we over de gehele portefeuille van de groep heen kijken, zien we volgende opsplitsing in de looptijd van de getekende huurovereenkomsten per 31 december 2024. We maken een onderscheid tussen tussentijdse opzeggingsdatum volgens de vroegst mogelijke opzeggingstermijn van de huurder en de einddatum zoals gestipuleerd in het contract:

Gemiddelde looptijd van de huurcontracten



Hoewel de contractuele looptijd meestal langer is, hebben huurders vervroegde opzegmogelijkheden krachtens de wet (in België en Frankrijk) of onderhandelen ze vervroegde opzegmogelijkheden in hun overeenkomsten. De bovenstaande grafiek toont de contractuele looptijd van de huidige huurovereenkomsten en de vervroegde opzegmogelijkheden onder wettelijke of contractuele bepalingen.

¹ De retail-unit in Malaga was per 31 december 2024 terug verhuurd waardoor deze niet meer als leegstaande unit wordt aanzien voor de berekening van de bezettingsgraad.

Financiële activiteiten Vastned groep

(vóór de fusie: Vastned Retail N.V.)

Kerncijfers van de Vastned groep

Resultaten (€ miljoen)	2024	2023
Brutohuurinkomsten	68,2	72,1
Direct resultaat	30,7	34,4
Indirect resultaat	-41,2	-53,7
RESULTAAT	-10,5	-19,3
Balans (€ miljoen)	2024	2023
Vastgoed (taxatiewaarde)	1.235,9	1.373,2
Eigen vermogen	679,0	744,9
Eigen vermogen Vastned Retail aandeelhouders	603,4	664,7
Minderheidbelangen	75,6	80,2
Vreemd vermogen	570,5	646,2
GEMIDDELDE AANTAL DIVIDENDGERECHTIGDE AANDELEN	17.151.976	17.151.976
EIGEN AANDELEN	1.884.670	1.884.670
AANTAL UITGEGEVEN AANDELEN (EINDE PERIODE)	19.036.646	19.036.646

Per aandeel (€)	2024	2023
(gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen)		
Eigen vermogen Vastned Retail aandeelhouders begin van de periode (inclusief dividend)	38,75	41,74
Finaal dividend vorig boekjaar	-1,28	-1,26
EIGEN VERMOGEN VASTNED RETAIL AANDEELHOUDERS BEGIN VAN DE PERIODE (EXCLUSIEF DIVIDEND)	37,47	40,48
Direct resultaat	1,79	2,01
Indirect resultaat	-2,40	-3,13
RESULTAAT	-0,61	-1,12
Overige mutaties	0,02	-0,04
Interimdividend ¹	-1,70	-0,57
EIGEN VERMOGEN VASTNED RETAIL AANDEELHOUDERS BEGIN VAN DE PERIODE (INCLUSIEF FINAAL DIVIDEND)	35,18	38,75
EPRA NTA	36,36	38,82
BEURSKOERS (EINDE PERIODE)	21,40	20,10
Dividend in cash ¹	1,70	1,85
Andere	2024	2023
Solvabiliteit (%)	56,2	53,9
Loan-to-value ratio (%)	42,1	44,4
Capex (€ miljoen)	3,0	3,7
Aantal werknemers (FTEs, gemiddeld)	29	31

¹ In afwijking van voorgaande jaren werd in december 2024 een interimdividend uitgekeerd over geheel 2024.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening Vastned groep
(consolidatie Vastned Retail N.V.)

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geconsolideerde cijfers op niveau van Vastned Retail N.V., per 31 december 2024 en zoals deze eveneens ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de algemene vergadering van Vastned NV te houden per 30 april 2025. De volledige jaarrekening 2024 van Vastned N.V. werd bij de stukken van de oproeping van de Algemene Vergadering toegevoegd en is derhalve beschikbaar op: <https://vastned.be/investor-relations/algemene-vergaderingen>.

(€ duizenden)	2024	2023	Fluctuatie jaar op jaar
Huurinkomsten	68.176	72.138	-3.962
Andere met verhuur verbonden inkomsten	680	714	-34
Met huur verbonden kosten	-237	-113	-124
Operationele kosten	-8.045	-7.934	-111
Nettohuurresultaat	60.574	64.805	-4.231
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-14.516	-47.491	32.975
Variaties in de reële waarde van vastgoed aangehouden voor verkoop	-1.145	0	-1.145
Totaal van variaties in de reële waarde van vastgoed	-15.661	-47.491	31.830
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	236	309	-73
TOTAAL RESULTAAT VAN VASTGOED	45.149	17.623	27.526
Financiële opbrengsten	17	12	5
Financiële kosten	-17.123	-16.967	-156
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-5.619	-7.544	1.925
Netto financiële resultaten	-22.725	-24.499	1.774
Algemene kosten	-8.409	-7.338	-1.071
TOTAAL NETTO FINANCIËLE EN ALGEMENE RESULTATEN	-31.134	-31.837	703
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	14.015	-14.214	28.229
Vennootschapsbelasting	-156	-1.560	1.044
Variaties in de uitgestelde belastingactiva en -schulden	-12.963	560	-13.523
Reorganisatiekosten	-7.895	0	-7.895
TOTAL VENNOOTSCHAPSBELASTING, VARIATIES IN DE REËLE WAARDE EN REORGANISATIEKOSTEN	-21.014	-1.000	-20.014
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-6.999	-15.214	8.215
Resultaat toerekenbaar aan Vastned Retail aandeelhouders (A)	-10.520	-19.261	8.741
Resultaat toerekenbaar aan minderheidsbelangen	3.521	4.047	-526
TOTAAL	-6.999	-15.214	8.215

Resultaat per aandeel (€)	2024	2023	Fluctuatie jaar op jaar
Aantal dividendgerechtigde aandelen (B)	17.151.976	17.151.976	0
Basis resultaat per aandeel (A/B)	-0,61	-1,12	0,51
Verwaterd resultaat per aandeel (A/B)	-0,61	-1,12	0,51

Huurinkomsten

Het boekjaar 2024 werd gekenmerkt door het desinvesteringprogramma, waarbij onder meer Rokin Plaza in Nederland en een aantal kleinere vastgoedbeleggingen werden verkocht.

Dit had ondermeer als gevolg dat de huurinkomsten significant daalden, in totaal voor zo'n € 4,0 miljoen. Deze daling is een gevolg van de daling in huurinkomsten van € -4,0 miljoen door de desinvesteringen en een voorziening van € 0,7 miljoen naar aanleiding van een lopende handelshuurhernieuwing, die gedeetelijke gecompenseerd wordt door een lichte stijging in de like-for-like huurinkomsten (€ 0,7 miljoen). Het desinvesteringsprogramma kwam in 2024 ten einde.

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

De impact van de waarderingen op de vastgoedbeleggingen was dit jaar minder uitgesproken negatief dan over boekjaar 2023. We merken hier ook verschillen over de vier landen heen, daar waar Frankrijk een daling kende van € -13,7 miljoen als gevolg van een yield-effect. In Nederland werd eveneens een daling vastgesteld van € -8,7 miljoen als gevolg van hogere yields en lagere ERV's. In Spanje daarentegen steeg de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met € 5,7 miljoen door een daling in yields en stijging van de ERV's. In België tenslotte was er een kleine opwaardering van € 1,0 miljoen als gevolg van een toename van de markthuren door indexatie en de verdere verfijning van de kapitalisatievoet (yield) van een aantal panden.

In totaal daalde de reële waarde van het vastgoed met € 15,7 miljoen.

Financiële resultaten

De totale netto financiële resultaten waren beter dan vorig boekjaar maar dit komt voornamelijk doordat er minder negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (Interest Rate Swaps) waren.

De financiële kosten op zich stegen wel, waarbij de totale gemiddelde all-in interestlast van 2,7% tot 3,2% steeg. Dit voornamelijk door hogere kosten op het niet-ingedekte gedeelte van de financieringen. Daardoor stegen de financiële kosten op leningen met zo'n € 2,5 miljoen. Vastned Retail N.V. kon nog steeds profiteren van historisch aan lage tarieven afgesloten interest en indekkingskosten voor een groot deel van haar financiering, maar werd ook negatief geïmpacteerd door het duurdere overbruggingskrediet. Deze financiering werd per eind januari 2025 geherfinancierd aan betere voorwaarden en op langere termijn.

Algemene kosten

De algemene kosten in 2024 waren € 1,1 miljoen hoger in vergelijking met 2023, voornamelijk door hogere personeelskosten.

Variaties in uitgestelde belastingen

De verandering in uitgestelde belastingactiva en -passiva was € 13,0 miljoen negatief voor een bedrag van € 11,5 miljoen en heeft betrekking op het Rokin Plaza in Amsterdam. In het verleden werd de entiteit Rocking Plaza B.V. verworven als een bedrijf dat vastgoed bezat. De voorziening voor uitgestelde belastingverplichtingen werd niet opgenomen in de balans (off-balance). Rokin Plaza is in april 2024 verkocht via een activa-transactie. Na de desinvestering wordt de uitgestelde belastingverplichting opgenomen in het indirecte resultaat en toegevoegd als een on-balance voorziening. Na jaareinde 2024 werd voldaan aan de herinvesteringsverplichting waardoor deze verplichting komt te vervallen.

Reorganisatiekosten

De reorganisatiekosten in 2024 waren éénmalige kosten in het kader van de herstructurering in Frankrijk en naar aanleiding van de Fusie. Deze kosten omvatten voornamelijk kosten gemaakt voor juridisch, fiscale, financiële en overige adviesverlening.

Geconsolideerde balans Vastned groep (consolidatie Vastned Retail N.V.)

Activa (€ duizenden)	2024	2023	Fluctuatie jaar op jaar
Vastgoedbeleggingen	1.230.497	1.348.746	-118.249
Geactiveerde huurkortingen	2.503	3.059	-556
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	1.233.000	1.351.805	-118.805
Immateriële vaste activa	2	343	-341
Materiële vaste activa	1.131	870	261
Gebruiksrechten	689	376	313
Financiële instrumenten (derivaten)	79	7.308	-7.229
TOTAAL VASTE ACTIVA	1.234.901	1.360.702	-125.801
Activa aangehouden voor verkoop	3.044	23.937	-20.893
Financiële instrumenten (derivaten)	2.547	470	2.077
Debiteuren en overige vorderingen	7.559	4.922	2.637
Vennootschapsbelasting	577	0	577
Kas en kasequivalenten	866	1.016	-150
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	14.593	30.345	-15.752
TOTAAL ACTIVA	1.249.494	1.391.047	-141.553



Amsterdam Leidsestraat • Amsterdam Cheese Company

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	2024	2023	Fluctuatie jaar op jaar
Kapitaal	95.183	95.183	0
Uitgiftepremies	468.555	468.555	0
Overige reserves	50.161	120.232	-70.071
Resultaat toerekenbaar aan Vastned Retail aandeelhouders	-10.520	-19.261	8.741
EIGEN VERMOGEN VASTNED RETAIL AANDEELHOUDERS	603.379	664.709	-61.330
EIGEN VERMOGEN MINDERHEIDSBELANGEN	75.636	80.175	-4.539
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	679.015	744.884	-65.869
Uitgestelde belastingverplichting	22.953	8.888	14.065
Personeelsvoorzieningen	3.909	4.080	-171
Langlopende financiële schulden	150.476	366.135	-215.659
Langlopende leaseverplichtingen	747	2.953	-2.206
Financiële instrumenten	655	188	467
Garanties en langlopende verplichtingen	5.789	4.956	833
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	184.529	3.872	180.657
Bankverplichtingen	24.336	8.627	15.709
Kortlopende financiële schulden	344.621	233.008	111.613
Kortlopende leaseverplichtingen	320	298	22
Vennootschapsbelasting	42	322	-280
Overige kortlopende verplichtingen	16.631	16.708	-77
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	38.595	258.963	-220.368
TOTAAL EIGEN VERMOGEN VERPLICHTINGEN	1.249.494	1.391.047	-141.553

Vastgoedbeleggingen

Ook onder deze rubriek is de impact van het desinvesteringsprogramma significant, waarbij de verkoop van Rockin Plaza alleen al een impact heeft van € 99,1 miljoen. Samen met andere desinvesteringen daalt deze rubriek op het actief hierdoor met € 128,5 miljoen. Er werd voorts geïnvesteerd voor zo'n € 3,0 miljoen in de portefeuille en er werd € 13,4 miljoen getransfereerd van 'Activa bestemd voor verkoop' naar de 'Vastgoedbeleggingen'. Daarnaast kende de groep ook wel per einde 2024 in België investeringen, met de acquisities van panden in Leuven en Namen voor € 10,2 miljoen. Het residu van het verschil is te wijten aan de variaties in de reële waarde van het vastgoed (€ -14,5 miljoen) en overboekingen naar 'Activa bestemd voor verkoop'.

Uitgestelde belastingverplichting

De verkoop van Rokin Plaza genereerde een uitgestelde belastingverplichting van zo'n € 11,5 miljoen. Deze ontstond door de verkoop van dit vastgoed als stand-alone actief. Na jaareinde 2024 werd voldaan aan de herinvesteringsverplichting waardoor deze verplichting komt te vervallen.

Financiële schulden

Vastned Retail N.V. kon haar schulden significant afbouwen, voornamelijk door het desinvesteringsprogramma. De balans per einde 2024 toont dat het grootste deel van haar schulden op korte termijn binnen het jaar komt te vervallen. Per datum van dit jaarverslag werden (met uitzondering van een lijn van € 50 miljoen die per september 2025 wordt geherfinancierd) alle kortlopende schulden geherfinancierd en werd bij deze herfinanciering ook rekening gehouden met een betere spreiding inzake vervaldagen, die komen over 3 à 5 jaar te liggen (met de mogelijkheid tot 7 jaar bij een aantal banken).

3

Verslag van de raad van bestuur

Corporate governance verklaring

1. 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.

2. 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 huurprijzen. 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 management-overeenkomsten 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.

3. Governance verslag voor het boekjaar 2024

3a. Bestuursorganen

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.

Raad van bestuur

Bestuurders			Einde mandaatstermijn	Aanwezigheids- graad
Lieven Cuvelier	Onafhankelijk bestuurder	Voorzitter van de raad van bestuur Lid auditcomité	29.04.2026	25 / 25
Anka Reijnen	Onafhankelijk bestuurder	Lid auditcomité	31.12.2024	25 / 25
Ludo Ruysen	Onafhankelijk bestuurder	Voorzitter van het auditcomité	29.04.2026	24 / 25
Reinier Walta	Uitvoerend bestuurder	Bestuurder en effectieve leider	31.12.2024	22 / 25
Peggy Deraedt	Niet-uitvoerend bestuurder	Bestuurder	31.12.2024	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 vijftientwintig maal (25) vergaderd¹. 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.

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.pdf> 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.

¹ Zowel fysieke raden van bestuur als eenparige schriftelijke besluiten.

Executive Committee

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

Het Executive Committee was tot en met 31 december 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

De raad van bestuur 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 WVV 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 WVV toegepast en wordt de betreffende bestuurder verzocht om niet deel te nemen aan de beraadslaging over de beslissingen of verrichtingen, noch aan de stemming (artikel 7:96, §1 in fine WVV).

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

De verklaring, net als de rechtvaardigingsgronden betreffende het belangenconflict, worden opgenomen in de notulen. Met het oog op de publicatie ervan in het jaarverslag wordt in de notulen de aard van de beslissing of verrichting verantwoord. Daarenboven vermelden de notulen de vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap voortvloeiend uit deze beslissing. Het rapport van de commissaris dat opgesteld moet worden overeenkomstig artikel 3:74 WVV, 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 één 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, 2º 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen

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

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

In boekjaar 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.

3b. Aandeelhoudersstructuur tot en met 31 december 2024

Vastned had tot en met 31 december 2024, overeenkomstig de ontvangen transparantiemeldingen, de volgende aandeelhouders:

Aandeelhouders	Aandeelhouderschap (in %)
Vastned Retail N.V.	65,49%
J.G. de Jonge	3,02%
Free float	31,49%
TOTAAL	100%

Het kapitaal van Vastned bedroeg tot 31 december 2024 zevenennegentig miljoen tweehonderddertien duizend tweehonderddrieëndertig euro en tweeëndertig eurocent (€ 97.213.233,32) en was onderverdeeld in 5.078.525 aandelen.

Alle aandelen zijn gewone aandelen, hebben een gelijke kapitaalvertegenwoordigende waarde en geven elk recht op één stem op de Algemene Vergadering.

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

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

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

3c. Informatie in toepassing van artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007

1. Kapitaalstructuur

Er wordt verwezen naar de toelichting onder punt 'Aandeelhoudersstructuur tot en met 31 december 2024' hierboven en punt '4 Governance vanaf 1 januari 2025'.

2. Overdrachtsbeperkingen

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

3. Bijzondere zeggenschapsrechten

Er zijn geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn, en een beschrijving van deze rechten.

4. Aandelenplannen en bijzondere zeggenschapsmechanismes

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

5. Beperking van de uitoefening van het stemrecht

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

6. De aandeelhoudersovereenkomsten

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

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

Er wordt verwezen naar artikel 10 in de statuten van de Vennootschap: De Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die is samengesteld uit ten minste drie leden die benoemd zijn door de algemene vergadering van aandeelhouders voor in principe een periode van vier jaar. De algemene vergadering kan het mandaat van elke bestuurder te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang beëindigen. De bestuurders zijn herverkiesbaar. De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen. Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien. Ingeval één of meerdere mandaten openvallen kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder al dan niet bevestigen. Hun eventuele vergoeding mag niet worden bepaald in functie van de verrichtingen en transacties die de Vennootschap of haar perimetervennootschappen realiseren.

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

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

Voor wat betreft de wijziging aan de statuten, verwijzen we naar artikel 22 in de statuten: De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen aan de statuten indien ten minste de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht het deel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen. De algemene vergadering kan niet beraadslagen over de punten die niet op de agenda voorkomen. Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt elke beslissing door de algemene vergadering genomen bij gewone meerderheid van de stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen. Blanco of ongeldige stemmen kunnen niet worden toegevoegd aan het aantal uitgebrachte stemmen. Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de Vennootschap, door vier vijfde van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend. Stemmen gebeurt door handopsteking of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering een andere beslissing neemt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA.

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

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

9. Belangrijke overeenkomsten met controlewijzigingsbepalingen

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

10. Overeenkomsten met bestuurders of werknemers

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

4. Governance vanaf 1 januari 2025

Met de voltooiing van de Fusie met ingang van 1 januari 2025 is Vastned de moedervennootschap van de Vastned-groep geworden. Om te benadrukken dat dit de hoofdentiteit van de groep is, is de naam van Vastned Belgium gewijzigd naar 'Vastned'. Deze naamswijziging benadrukt de centrale rol van de vennootschap binnen de groep en markeert een nieuwe fase in de ontwikkeling van de organisatie. De herstructurering vereiste een herziening van de bestuursprocessen en -structuren om effectief te kunnen opereren binnen de nieuwe governance kaders.

Bestuurders			Einde mandaatstermijn
Lieven Cuvelier	Onafhankelijk bestuurder	Voorzitter van de raad van bestuur Lid van het benoemings- en remuneratiecomité	29 april 2026
Désirée Theyse	Onafhankelijk bestuurder	Voorzitter van het auditcomité	26 april 2028
Ludo Ruysen	Onafhankelijk bestuurder	Voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité Lid van het auditcomité	29 april 2026
Mariëtte Meulman	Niet-uitvoerend bestuurder	Lid van het auditcomité	28 april 2027
Ber Buschman	Niet-uitvoerend bestuurder	Lid van het benoemings- en remuneratiecomité	28 april 2027

De nieuwe samenstelling van de raad van bestuur van Vastned voldoet aan de voorwaarden zoals vastgelegd in de statuten van de vennootschap. Deze statuten vereisen dat minstens drie (3) bestuurders als onafhankelijk kwalificeren overeenkomstig artikel 7:87 WVV en de criteria beschreven in bepaling 3.5 van de Code 2020. Bovendien is er voldaan aan de vereisten voor gender en diversiteit, zoals bepaald in artikel 7:86 WVV, dat stelt dat ten minste een derde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht moet zijn dan de overige leden.

Allereerst zijn de verschillende bestuursorganen gereorganiseerd, waarbij de mandaten van de bestuurs-leden zijn herzien. Een aantal bestuurders hebben hun mandaat vervroegd neergelegd en nieuwe bestuurders zijn aangetreden.

Sinds 1 januari 2025 bestaat de raad van bestuur uit de volgende bestuursleden:

De bestuurders worden in principe benoemd voor een periode van vier jaar, maar hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen. Bij de recente benoemingen is echter besloten om de bestuurders, met uitzondering van Désirée Theyse, voor een kortere periode aan te stellen. Het mandaat van Lieven Cuvelier en Ludo Ruysen loopt af na de gewone algemene vergadering die beslist over de jaarrekening van het boekjaar eindigend op 31 december 2025. Het mandaat van Mariëtte Meulman en Bernard Buschman eindigt na de gewone algemene vergadering die beslist over de jaarrekening van het boekjaar eindigend op 31 december 2026.

Het Auditcomité is sinds 1 januari 2025 samengesteld uit de volgende drie (3) niet-uitvoerende, onafhankelijke bestuurders, en beschikt dus over een collectieve deskundigheid op het gebied van de activiteiten van de gecontroleerde vennootschap. Ten minste één lid van het auditcomité beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit:

- Désirée Theyse (voorzitter).
Mevrouw Désirée Theyse heeft aanzienlijke ervaring opgedaan in diverse leidinggevende en adviserende functies binnen de zakelijke en financiële dienstverlening. Haar rol als Chief Financial Officer bij verschillende organisaties, gecombineerd met haar ervaring als commissaris, getuigt van haar diepgaande inzicht in financiële processen en strategische besluitvorming.
- Mariëtte Meulman.
Mevrouw Mariëtte Meulman heeft een sterke achtergrond in corporate governance en vastgoed, met uitgebreide ervaring als bestuurder en commissaris. Haar rol als voorzitter van verschillende audit- en remuneratie-commissies en haar voortdurende professionele ontwikkeling onderstrepen haar deskundigheid en onafhankelijkheid in financiële toezichtrollen.

- Ludo Ruysen.
De heer Ludo Ruysen brengt aanzienlijke expertise in boekhouding en audit met zich mee, dankzij zijn ervaring als commissaris en lead partner bij genoteerden bedrijven en als engagement partner voor belangrijke Belgische dochtervennootschappen van grote multinationals en zijn diepgaande kennis van IFRS en US GAAP. Zijn rol als managing partner bij KPMG Advisory en zijn academische bijdragen versterken zijn onafhankelijkheid en deskundigheid.

Het corporate governance charter voorziet in de oprichting vanaf 1 januari 2025 van een Benoemings- en Remuneratiecomité. Het comité bestaat uit drie niet-uitvoerende leden, waarvan twee onafhankelijke bestuurders:

- Ludo Ruysen (voorzitter)
- Lieven Cuvelier
- Ber Buschman

Daarnaast zijn er wijzigingen doorgevoerd in het orgaan dat bevoegd is voor het dagelijks bestuur van Vastned, namelijk het Executive Committee. Sinds 1 januari 2025 bestaat het Executive Committee uit twee leden: de CEO van Vastned, de heer Sven Bosman, en de CFO van Vastned, mevrouw Barbara Gheysen.

Sinds de voltooiing van de Fusie per 1 januari 2025, bedraagt het kapitaal van Vastned honderdtweeënnegentig miljoen driehonderdzesennegentigduizend vierhonderddrieënzestig euro en tweeëndertig eurocent (€ 192.396.463,32) en is het onderverdeeld in 19.469.032 aandelen. De aandeelhoudersstructuur oogt als volgt:

Aandeelhouders ¹	Aantal aandelen	Aandeelhouderschap (in %)
Van Herk Investments B.V.	4.024.141	20,67%
Vastned NV (eigen aandelen)	3.325.960	17,08%
Wassenaar OG B.V.	1.699.201	8,73%
J.G.H.M. Niessen en Mont Cervin S.à r.l	1.404.874	7,22%
ICAMAP Real Estate Securities Fund, S.A. SICAV-RAIF	768.887	3,95%
Publiek	8.245.969	42,35%
TOTAAL	19.469.032	100%

¹ Rechtstreeks en onrechtstreeks via verbonden ondernemingen.

5. Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

Vastned had in 2024 nog geen benoemings- en remuneratiecomité. 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, samen-gesteld 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 het Executive Committee, als de loon- en arbeids-voorwaarden van de werknemers van de Vennootschap, waren 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 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 vastgoedbedrijven met een gelijkaardige omvang en complexiteit als de Vennootschap, zodanig dat de vergoedingen van de leden van het Executive Committee marktconform zijn.

Basisvergoeding voor het boekjaar 2024

Bestuurders

De remuneratie van de bestuurders in boekjaar 2024, die niet de toenmalige meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigden, bestond enkel uit een vaste bestuurdersvergoeding. Deze vaste bestuurdersvergoeding bedroeg vijftigduizend 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 meerderheids-aandeelhouder voerden hun taak onbezoldigd uit, en hadden geen recht op de bestuurdersvergoeding binnen Vastned Belgium. 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, noch rechtstreeks noch onrechtstreeks bepaald in functie van de door de Vennootschap of haar perimetervennootschappen 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 Belgium. 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-statuuat 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 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 kunnen kopen, 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 bestond voor 49,8% uit vaste vergoedingen en 50,2% uit variabele vergoedingen. Daarbovenop kwam de uitzonderlijke eenmalige bonus na de inwerkingtreding van de Fusie. 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.

(€ duizenden)	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioen*	Overige**	Totaal
EXECUTIVE COMMITTEE	206,7	250,0	20,6	20,6	497,9
Operational Managing Director	206,7	250,0	20,6	20,6	497,9

* 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 voordele van de Operational Managing Director.

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

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	427,0	499,9	457,9
Aantal leden Executive Committee op afsluitingsdatum*	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)**	89,5	89,7	75,8	72,3	67,6

* 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 lid van het Executive Committee; hij wordt echter niet vergoed in België, maar vanuit Vastned Retail N.V.

** 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 reguliere 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 (1:4,9 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.

6. Interne controle- en risicobeheerssystemen van Vastned in het kader van financiële verslaggeving in boekjaar 2024

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.

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.

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

Dit overzicht is niet allesomvattend en is opgesteld op basis van de beschikbare informatie op 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 dan 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.

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 kwartaal-basis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoed-deskundigen. Deze onafhankelijke vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en ervaringen op de markt. De door de onafhankelijke deskundigen vastgelegde waarden vertegenwoordigen de marktwaaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaaarde 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.

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 goede mix tussen kortlopende kredietlijnen en langlopende, zodat niet alle externe financieringsschuld komt te vervallen op dezelfde maturiteitsdatum. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken.

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 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 en Belgisch belastingregime

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 financieringen. 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.



Brugge Steenstraat • Massimo Dutti

4

Verslag betreffende het aandeel

Beursgegevens

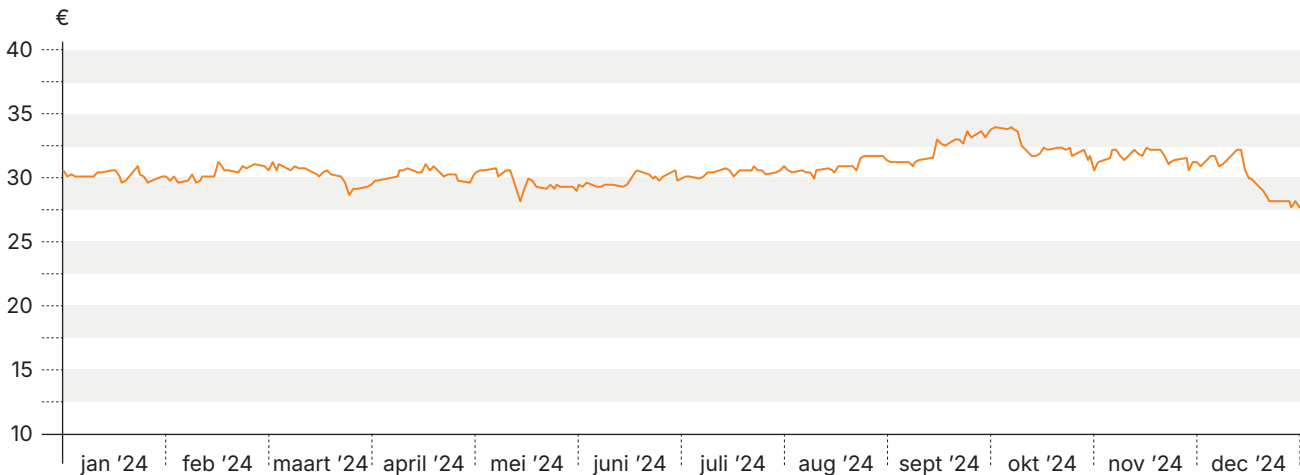
Het aandeel van Vastned (VASTB) noteert op Euronext Brussels en sinds 2 januari 2025 op Euronext Amsterdam en is het opgenomen in de beursindex GPR 250 Europe. Vanaf 24 maart 2025 zal Vastned opgenomen worden in de Bel Mid index in plaats van de Bell Small index.

Evolutie beurskoers

De beurskoers van het aandeel Vastned bedraagt € 27,60 op 31 december 2024 of een daling met circa -10,4% ten opzichte van 31 december 2023 (€ 30,80). Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 26,00 (23 december 2024) en als hoogste slotkoers € 32,80 (17 september 2024) genoteerd.

De gemiddelde beurskoers per aandeel van boekjaar 2024 bedraagt € 29,93 ten opzichte van € 29,33 in boekjaar 2023.

De koers van Vastned bleef in de eerste helft van 2024 stabiel en kende een duidelijke opwaartse beweging richting de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die werd gehouden op 25 september 2024 met betrekking tot de goedkeuring van de Fusie. Door de (i) de toekenning van een uitzonderlijk dividend van € 1,00 met ex-dividend date 27 september 2024 en (ii) de uitbetaling van het interimdividend in november 2024 van € 2,30 per aandeel, was de koers per einde 2024 lager op 31 december 2024.



Evolutie beurskoers 2020 – 2024

Gedurende de laatste vijf (5) jaar (2020-2024) is de beurskoers van het aandeel Vastned gedaald van € 45,40 op 1 januari 2020 naar € 27,60 op 31 december 2024, hetgeen overeenkomt met een daling van circa -39,2%.

Door de uitbraak van de COVID-19 pandemie in maart 2020 en de sluiting van niet-essentiële winkels ter bestrijding van de COVID-19 pandemie daalde het aandeel van Vastned sterk. Bij de publicatie van de cijfers over het derde kwartaal 2020 en het positieve nieuws over de vaccinatie van de volledige bevolking veerde de koers van het aandeel op. Sindsdien blijft het aandeel schommelen rond een koers van € 30,00. In 2022 werden de Belgische vastgoedaandelen zwaar getroffen door

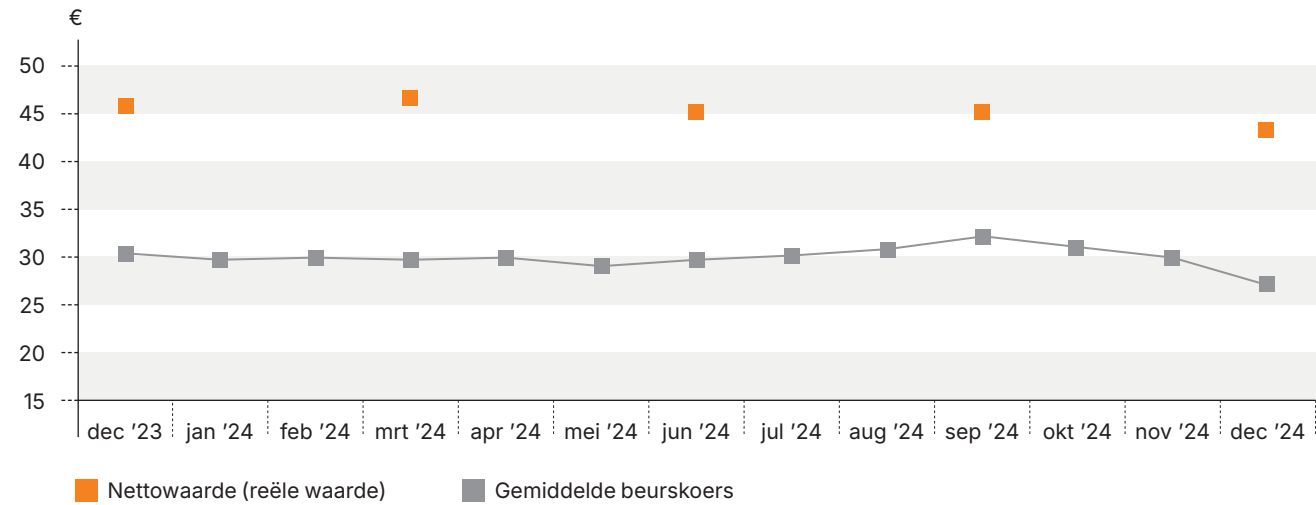
de renteverhogingen van de Europese Centrale Bank, aangezien er een sterke correlatie bestaat tussen de beurskoers van vastgoedaandelen en de langetermijnrente. Vastned bleef echter vrij stabiel presteren.

In de tweede helft van 2024 zorgde de fusiegoedkeuring voor een eerder dividend, waardoor de koers rond deze periode een stijging doormaakte. Vanaf november nam de koers echter weer af door de uitbetaling van het interimdividend en toekenning van het uitzonderlijk, tussentijds dividend, gecombineerd met de externe macro-economische ontwikkelingen zoals de oorlog in Oekraïne, spanningen in het Midden-Oosten en de Amerikaanse presidentsverkiezingen.



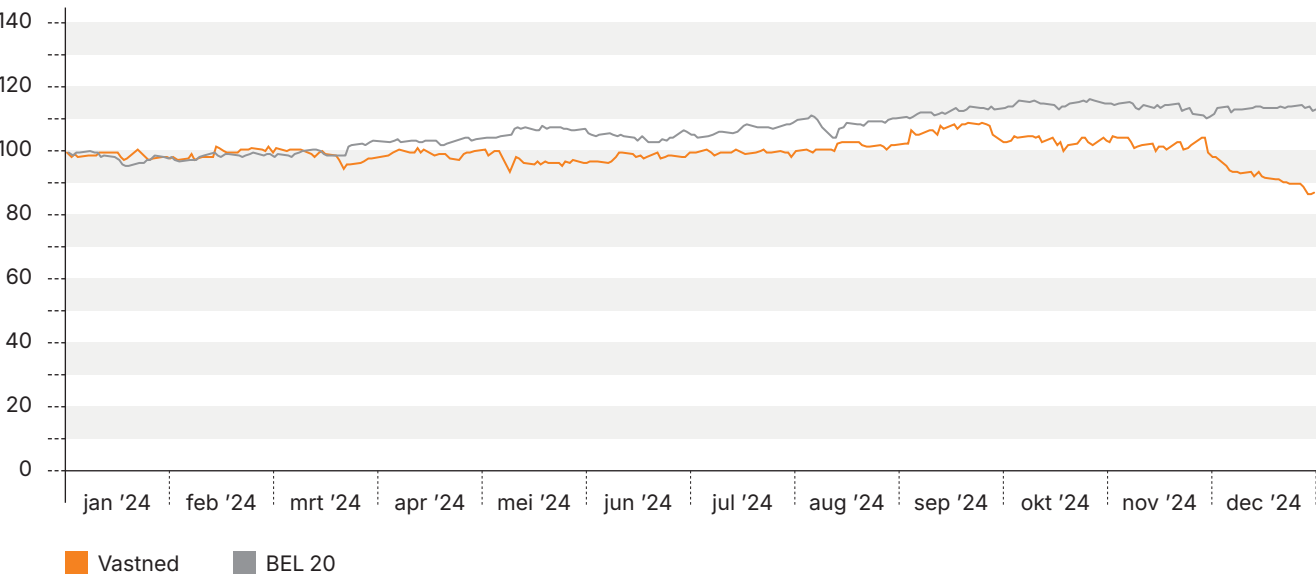
Discount Vastned

Het aandeel van Vastned noteerde in 2024 met een gemiddelde discount van -34% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde). De nettowaarde van een aandeel Vastned bevat in onderstaande grafiek het dividend van boekjaar 2023 dat werd uitbetaald op 8 mei 2024 en het interimdividend van boekjaar 2024 dat werd uitbetaald op 22 november 2024.



Vergelijking Vastned met BEL 20 Close index

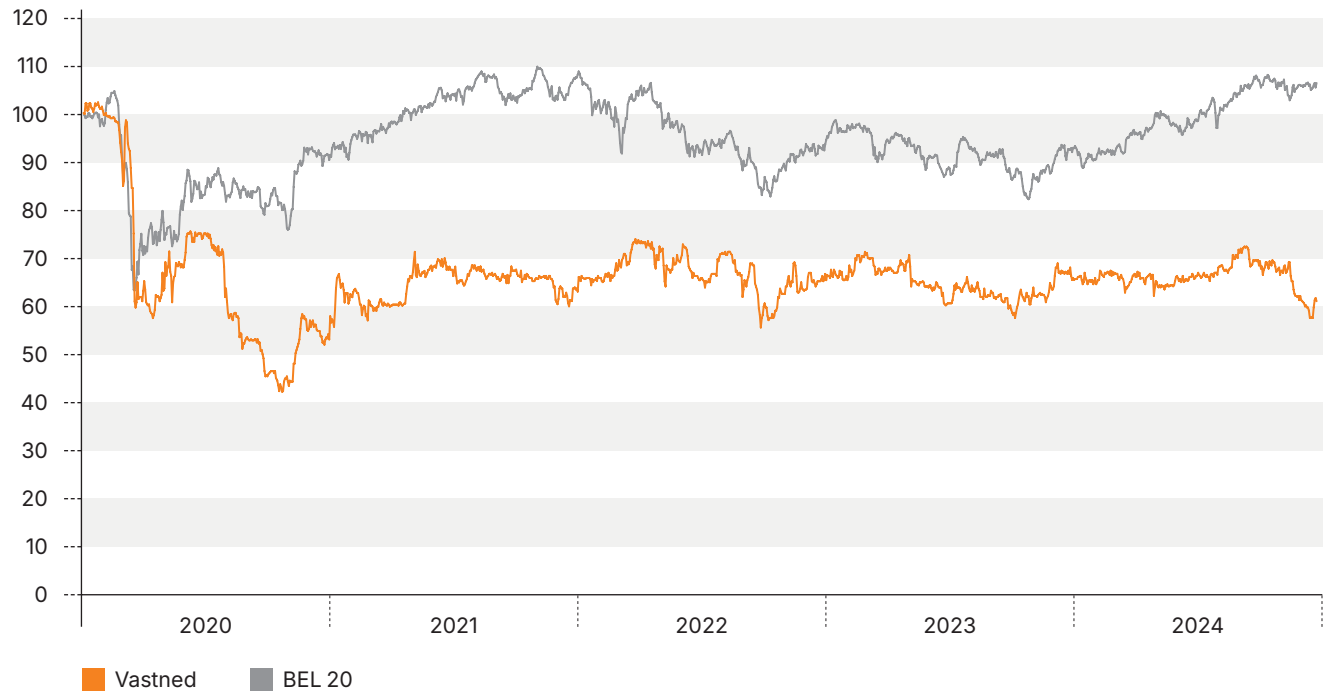
Overheen 2024 heeft het aandeel Vastned – in relatieve waarde – minder sterk gepresteerd als de BEL 20 index.



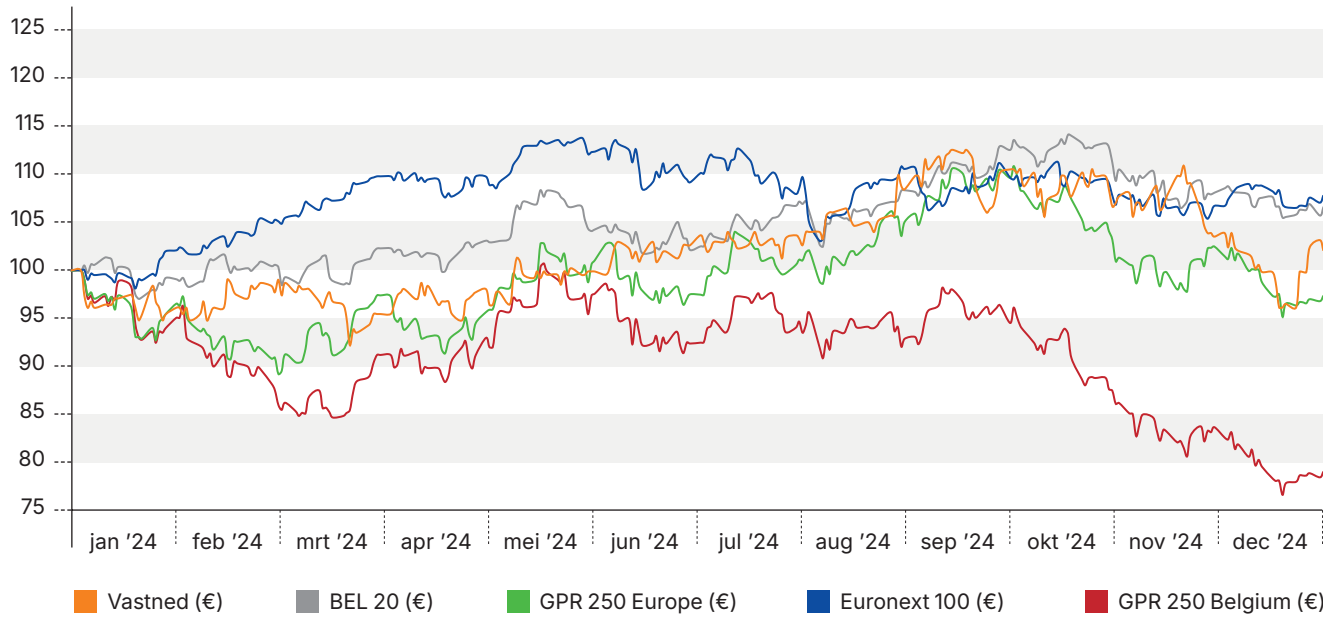
Gedurende de laatste 5 jaar (2020 - 2024) heeft het aandeel van Vastned minder sterk gepresteerd in vergelijking met de BEL 20 index.

Bij de start van de COVID-19 pandemie kreeg Vastned het zwaar te verduren, analoog aan alle andere vastgoedfondsen die zich concentreren op winkelvastgoed. De maatschappij ging in lockdown en alle winkels, met uitzondering van voedingswinkels, werden verplicht gesloten. Na het opheffen van de eerste lockdown en de aankondiging van vaccins ter bestrijding van de COVID-19 pandemie, herleefde de economie opnieuw.

Dit manifesteerde zich in stijgende beurskoersen bij BEL 20 ondernemingen. Het aandeel Vastned herstelde deels, maar had nog af te rekenen met het negatieve sentiment rond winkelvastgoed in de topwinkelstraten. In 2022 herleefde de fysieke winkel en begonnen E-commerce spelers zich te vestigen in de winkelstraten om de klantervaring te optimaliseren. Deze trend was nog steeds zichtbaar in 2023. Daarenboven kwam, als gevolg van de forse renteverhogingen van de Europese Centrale Bank, de beurskoers van alle vastgoedondernemingen onder druk. In 2024 kende het aandeel van Vastned een relatief stabiele evolutie.



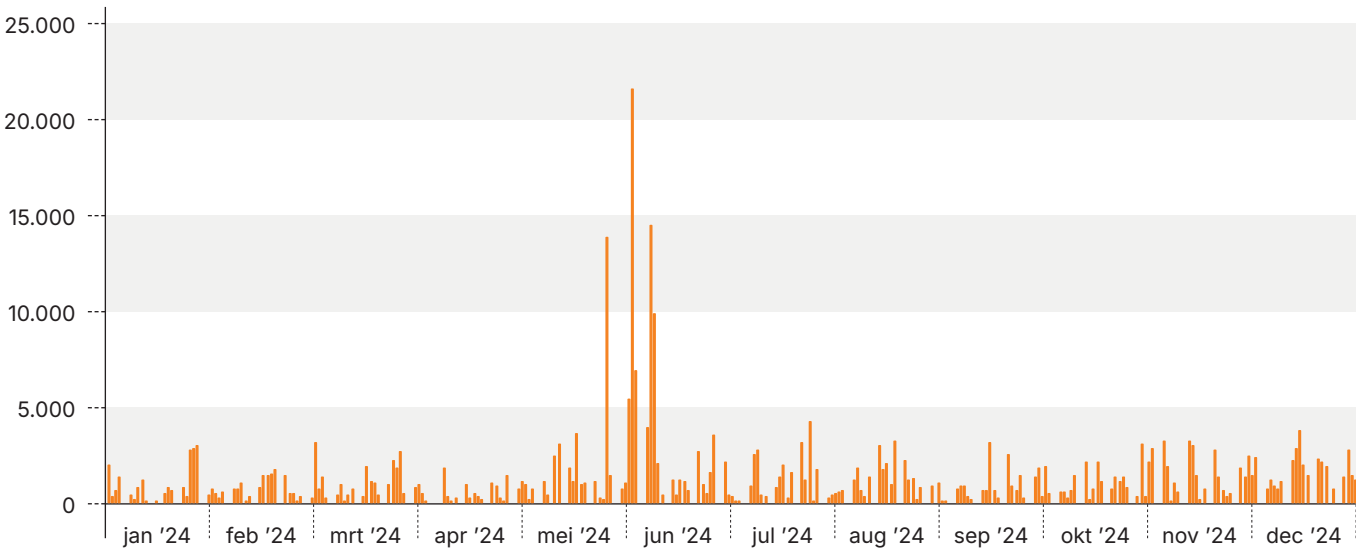
Vergelijking Vastned met GPR indexen



Uit deze grafiek blijkt dat Vastned in 2024 minder presteerde ten opzichte van de Bel 20 index en de Euronext 100 index. Ten opzichte van de GPR 250 Belgium index en GPR 250 Europe index presteerde Vastned wel sterker. Deze sterke prestatie is te danken aan de kwalitatieve vastgoedportefeuille en de lage, stabiele schuldgraad.

Bijkomende informatie over de indexen kan aangevraagd worden bij Euronext Brussels voor wat de Euronext 100 en BEL 20 betreft en bij Global Property Research (www.propertyshares.com) voor wat de GPR 250 Europe en GPR 250 Belgium betreft.

Verhandelde volumes Vastned



De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 1.521 stuks per dag hoger dan in 2023 (gemiddelde van 758 stuks per dag). In boekjaar 2024 werden verhoogde volumes waargenomen na de aankondiging van het fusievoornemen in mei 2024. Op 23 mei werden er meer dan 20.000 aandelen Vastned verhandeld.

Met Bank Degroef Petercam is er sinds december 2001 een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De free float¹ bedraagt 31,49% op het einde van boekjaar 2024.

Dividend en aantal aandelen

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Aantal aandelen op het einde van de periode	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Aantal op naam	3.347.193	3.346.888	3.346.889
Gedematerialiseerde aandelen	1.731.332	1.731.637	1.731.636
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ duizenden)	140.167	156.419	150.832
Free float*	31,49%	31,49%	31,49%

Beurskoers (€)

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Hoogste slotkoers	32,80	32,30	34,80
Laagste slotkoers	26,00	26,00	25,80
Beurskoers op afsluitingsdatum	27,60	30,80	29,70
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-36,0%	-32,5%	-35,0%
Gemiddelde beurskoers	29,93	29,33	30,61

Gegevens per aandeel (€)

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nettowaarde (reële waarde) ♦	43,16	45,66	45,69
Nettowaarde (investeringswaarde) ♦	44,74	47,19	47,23
EPRA NRV ♦ (€)	45,14	47,19	46,85
EPRA NTA ♦ (€)	43,56	45,66	45,29
EPRA NDV ♦ (€)	43,16	45,66	45,69
EPRA resultaat	2,38	2,81	2,59
Brutodividend	2,30	2,30	2,25
Nettodividend	1,610	1,610	1,575
Brutodividendrendement op slotkoers (%)	8,3%	7,5%	7,6%
Nettodividendrendement op slotkoers (%)	5,8%	5,2%	5,3%

Volume (aantal aandelen)

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Gemiddeld dagvolume	1.521	758	1.248
Jaarvolume	389.465	190.357	304.421
Omloopsnelheid	0,03%	0,01%	0,02%

* Free float betreft het percentage van de aandelen dat in handen is van het publiek. Het gaat om de aandelen waarvoor Vastned geen transparantieverklaring van een derde heeft ontvangen.

Op 31 december 2024 noteert de beurskoers van het aandeel van Vastned € 27,60 waarmee het haar aandeelhouders een aantrekkelijk bruto dividendrendement van 8,3% bood overheen het jaar.

¹ Free float betreft het percentage van de aandelen dat in handen is van het publiek. Het gaat om de aandelen waarvoor Vastned geen transparantieverklaring van een derde heeft ontvangen.

Aandeelhouders

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

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



Brussel ElseneSesteenweg • ZARA



Financiële kerncijfers Vastned

per 31 december 2024
(vóór voltooiing Fusie)

Resultaten in 2024

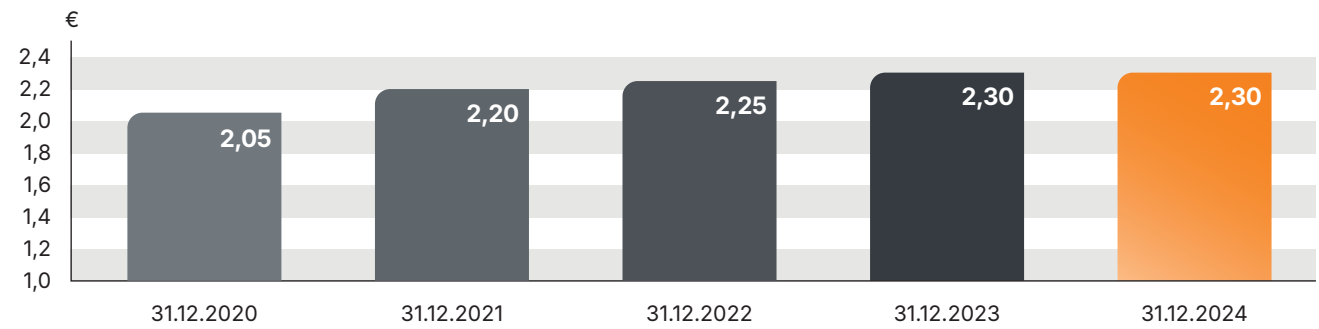
(€ duizenden)	2024	2023
EPRA Resultaat* ♦	12.104	14.282
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.086	-1.118
Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen	409	5
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-886	-1.890
Andere portefeuilleresultaat ♦	-2.014	87
Belastingen: uitgestelde belastingen	-34	-52
Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen	-23	-25
NETTORESULTAAT	10.642	11.289

* In overeenstemming met de richtlijnen uitgevaardigd door de European Securities and Market Authority (ESMA), welke van toepassing zijn sinds 3 juli 2016, worden de door Vastned gehanteerde Alternative Performance Measures (APM's) opgenomen. Deze APM's worden verder in het jaarverslag aangeduid met een ♦. De definities en het gebruik van de APM's, alsook de reconciliatietabellen worden weergegeven in hoofdstuk 8 'Alternative Performance Measures' op pagina 177 en volgende van dit jaarverslag. Op de website www.vastned.be is tevens een aparte begrippenlijst met betrekking tot deze APM's opgenomen voor toekomstige referentie.

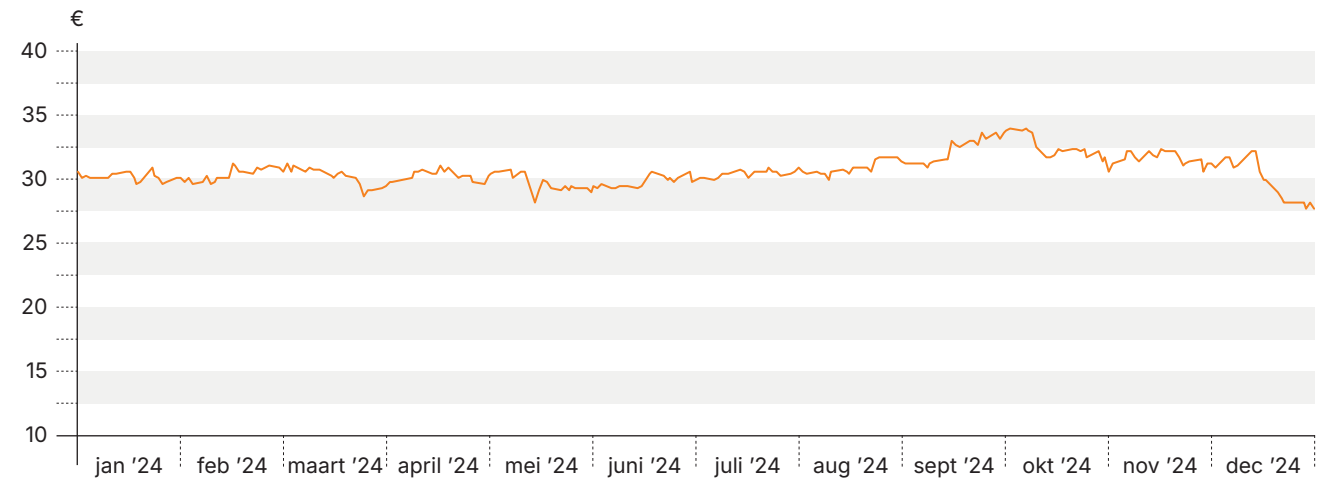
Resultaat per aandeel	2024	2023
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€) ♦	2,10	2,22
EPRA resultaat (€) ♦	2,38	2,81
Brutodividend (€)	2,30	2,30
Nettodividend (€)	1,610	1,610

Dividendrendement

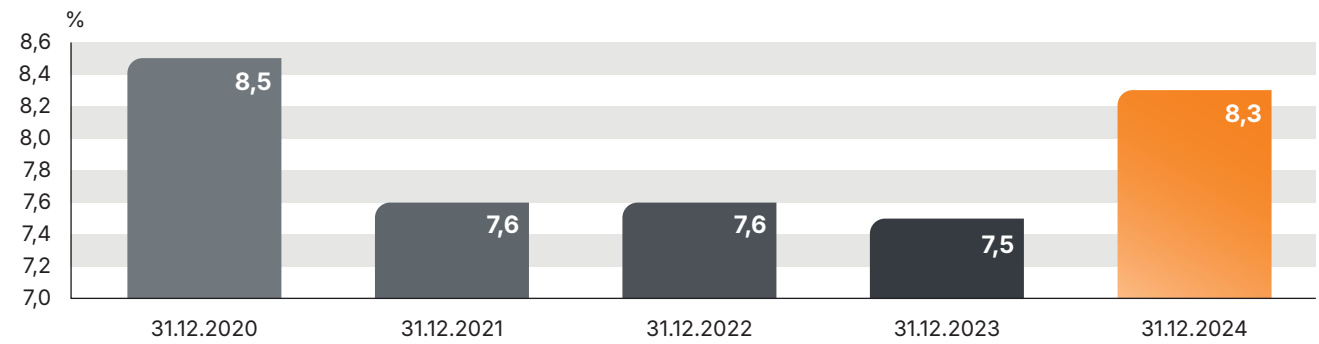
Brutodividenduitkering: € 2,30 per aandeel



Beurskoers



Dividendrendement



Gezonde financiële structuur

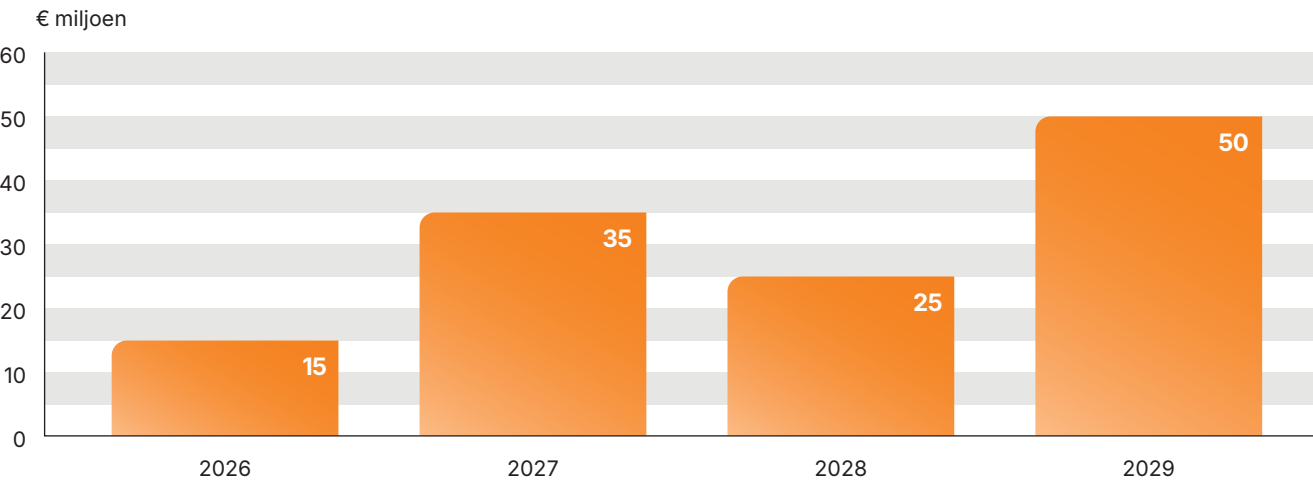
Kerncijfers	31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen (€ duizenden)	219.175	231.894
Vreemd vermogen (€ duizenden)	109.617	84.006
Schuldgraad (%) *	31,5%	25,3%

Kerncijfers per aandeel	31.12.2024	31.12.2023
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	43,16	45,66
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	44,74	47,19
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	27,60	30,80
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-36,0%	-32,5%

* Berekening in overeenstemming met de GVV-wetgeving en zoals gedefinieerd in de begrippenlijst van dit jaarverslag.

Vervaldagenkalender kredietlijnen

Voor een gedetailleerde beschrijving verwijzen we naar het 'Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden' in het financieel verslag.



In 2024 heeft Vastned de herfinanciering van de bestaande Belgische kredietlijnen, ter waarde van € 125,0 miljoen, gefinaliseerd. Hierdoor beschikt Vastned, opnieuw over kredietfaciliteiten ter waarde van € 125,0 miljoen. De looptijd van deze kredietfaciliteiten varieert tussen drie (3) en vijf (5) jaar.

EPRA¹

EPRA - Kerncijfers	31.12.2024	31.12.2023
EPRA Resultaat (€ per aandeel) ♦	2,38	2,81
EPRA NRV (€ per aandeel) ♦	45,14	47,19
EPRA NTA (€ per aandeel) ♦	43,56	45,66
EPRA NDV (€ per aandeel) ♦	43,16	45,66
EPRA LTV (%) ♦	32,1%	25,7%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%) ♦	5,4%	5,6%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (%) ♦	5,4%	5,6%
EPRA Huurleegstandspercentage (%) ♦	1,0%	0,1%
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) ♦	19,2%	15,3%
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) ♦	18,3%	15,1%

Financiële kalender 2025



¹ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Voor een gedetailleerde berekening van deze indicatoren verwijzen we naar het Verslag van het Executive Committee. Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op geregelmenteerde vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA Resultaat, de EPRA NRV, de EPRA NTA en de EPRA NDV en de EPRA LTV. Zie ook www.epra.com.

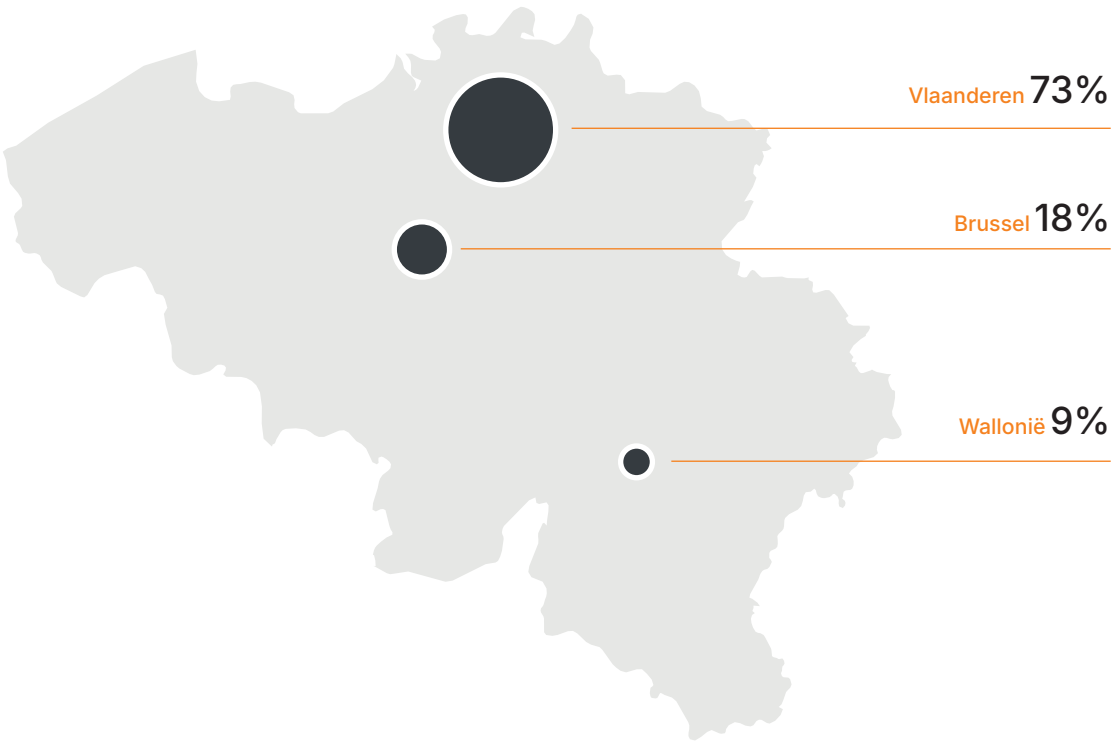


Vastgoedverslag Vastned

per 31 december 2024
(vóór voltooiing Fusie)

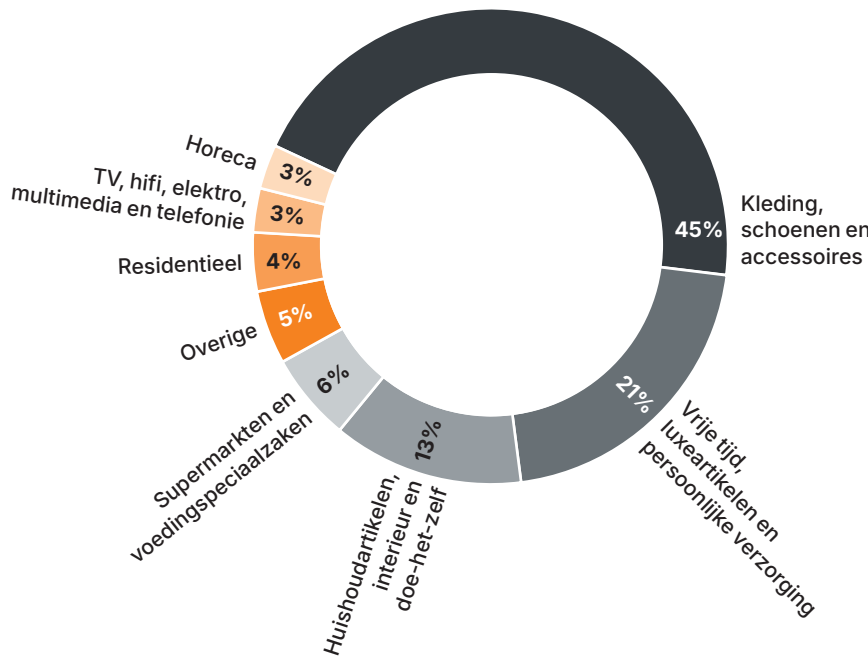
Risicospreiding in de vastgoedportefeuille^{1,2}

Geografische spreiding

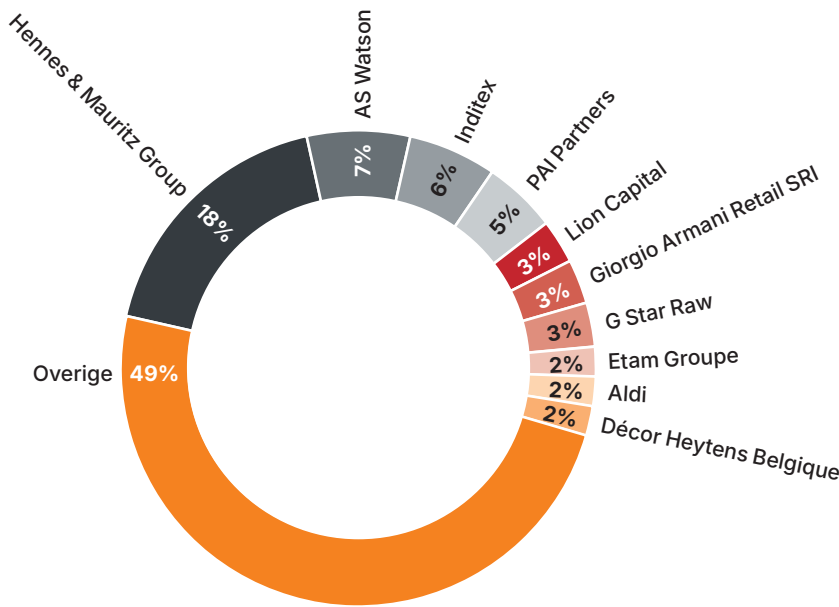


¹ Uitgedrukt als een percentage van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.
² Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Spreiding naar branche van de huurders³



Spreiding naar omvang van de huurders



³ Het aandeel 'overige' omvat kleinere huurders alsook leegstaande units.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2024 bedraagt 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) € 321,6 miljoen, hetgeen een stijging is van € 12,0 miljoen ten opzichte van de reële waarde op het einde van vorig boekjaar (€ 309,6 miljoen op 31 december 2023).

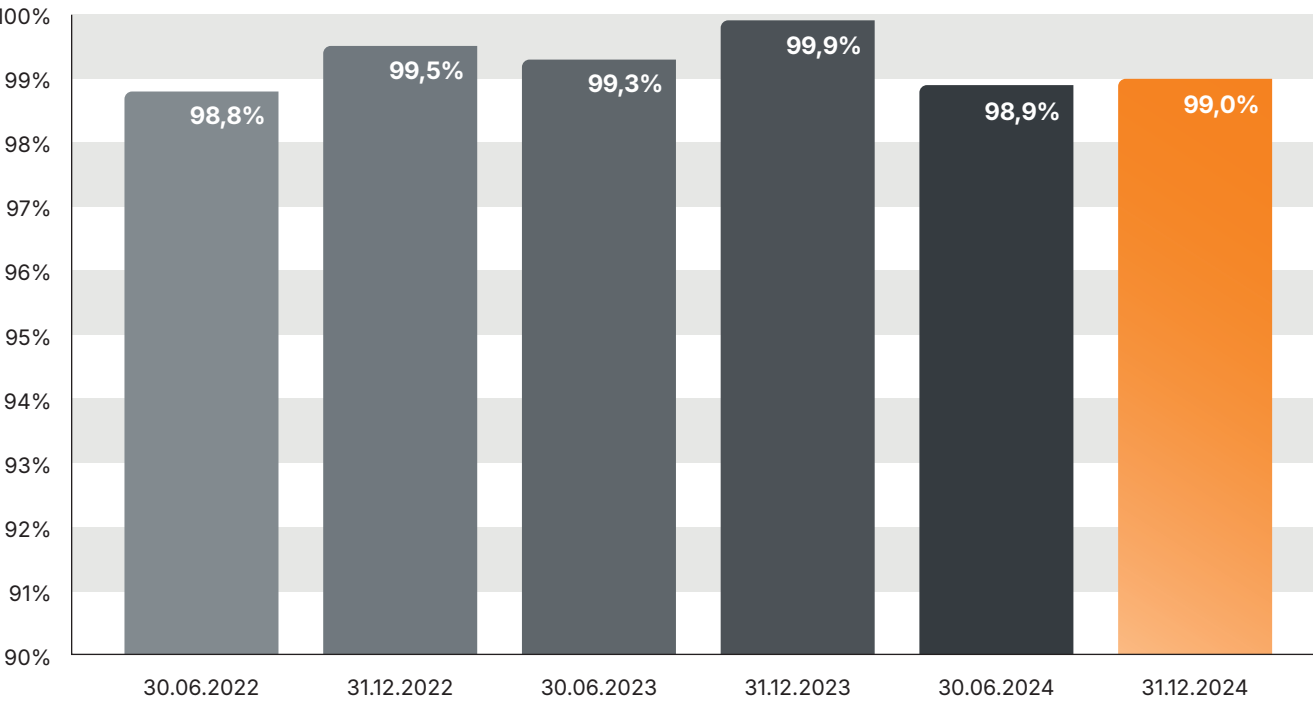
Vastgoedpatrimonium	31.12.2024	31.12.2023
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen* (€ duizenden)	321.553	309.581
Totale verhuurbare oppervlakte* (m²)	77.529	75.165

* Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Bezettingsgraad

Bezettingsgraad op 31 december 2024: 99,0%
(99,9% op 31 december 2023)

Evolutie bezettingsgraad



Antwerpen Steenhouwersvest • Damoy

Overzicht van de vastgoedportefeuille¹

31.12.2024					
Vastgoedbeleggingen	Oppervlakte (m²)	Jaarlijks huurinkomsten (€ duizenden)	Investeringswaarde (€ duizenden)	Reële waarde (€ duizenden)	Weging (%)
Brussel	8.848	3.134	59.653	58.198	18%
Vlaanderen	57.251	14.204	239.867	234.019	73%
Wallonië	11.430	2.211	30.069	29.336	9%
TOTAAL VASTGOED-BELEGGINGEN	77.529	19.549	329.589	321.553	100%

Vastgoedportefeuille¹

Volledig vernieuwde gebouwe worden als nieuw beschouwd op het ogenblik dat de renovatie voltooid is. In de onderstaande tabel wordt verwezen naar het jaar van bouw/renovatie. Voor de verzekeringswaarde dient er rekening gehouden te worden met het feit dat panden in mede-eigendom via de syndicus worden verzekerd.

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie- jaar	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huur-inkomsten (€)*	Bezettings- graad (%)**	Aanschaf- fingswaarde (€)	Verzeke- ringswaarde (€)
Antwerpen Meir – Centraal Station	Meir 99	2002		Etam				
	Leysstraat 28-30	2018		G.A. Retail (Giorgio Armani)				
		2018		Oris Group (Hairdis)				
	De Keyserlei 47	2011		Argentijnse Grill				
	De Keyserlei 49	2004		Dunkin' Donuts				
	Leysstraat 17	2020		Bubble Bar				
			2.713	Residentiële huurders	1.771.009	98%	14.128.085	24.406.380
Antwerpen Schuttershof- straat – Graanmarkt	Schuttershofstraat 22	2016		Falke				
	Schuttershofstraat 24	2016		Maison123				
	Schuttershofstraat 30	2017		Soeur				
	Arme Duivelstraat 2	2000		Slaets				
	Arme Duivelstraat 6	2015		Forwart				
	Graanmarkt 13	2010		Graanmarkt 13				
	Schuttershofstraat 55	2015		JOTT				
			1.810	Residentiële huurders	966.255	88%	19.746.959	6.673.430

* Huurinkomsten op jaarbasis = de geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten voor aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

** Bezettingsgraad = (Huurinkomsten op jaarbasis) / (Huurinkomsten op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

¹ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie- jaar	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huur-inkomsten (€)*	Bezettings- graad (%)**	Aanschaf- fingswaarde (€)	Verzeke- ringswaarde (€)
Antwerpen Huidevetters- straat – Korte Gasthuisstraat	Huidevettersstraat 12-14	2014		G-Star RAW				
	Korte Gasthuisstraat 27	2014		Pop-up huurder				
	Groendalstraat 11	2013		Marie Frisine				
			868		417.011	100%	4.224.733	2.268.060
Antwerpen Steenhouwers- vest	Steenhouwersvest 44-46-48	2017		Décor Heytens				
				DAMOY Antwerp				
				Le Pain Quotidien				
				DAMOY Agency				
			910	Residentiële huurders	320.825	100%	6.447.742	1.746.667

Brussel	Elsenesteenweg 16	1995		A high Life				
	Elsenesteenweg 41-43	2017		Carrefour				
				Action				
				Zara				
				Footlocker				
				Kruidvat				
				Hema				
				Zeeman				
				Medi-Market				
	Louizalaan 7	2015		ICI Paris XL				
	Nieuwstraat 98	2017		Pop-Media				
			8.848		3.133.863	100%	17.045.353	23.047.834

Gent Veldstraat - Zonnestraat	Veldstraat 23-27	2003		Hennes & Mauritz				
	Veldstraat 81	2018		Edisac				
	Zonnestraat 6-8	2016		A.S.Adventure				
	Zonnestraat 10	2018		Fox SRL				
	Volderstraat 15	2009		G-Star RAW				
			7.008	Residentiële huurders	2.210.182	100%	32.639.918	13.595.737

Brugge Centrum	Steenstraat 38	2013		Massimo Dutti				
	Steenstraat 80	2015		Hennes & Mauritz				
			3.394		1.419.664	100%	21.757.693	15.420.283

* Huurinkomsten op jaarbasis = de geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten voor aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

** Bezettingsgraad = (Huurinkomsten op jaarbasis) / (Huurinkomsten op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie- jaar	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huur- inkomsten (€)*	Bezettings- graad (%)**	Aanschaf- fingswaarde (€)	Verzeke- ringswaarde (€)
Mechelen Centrum	Bruul 39-41	2009		Rituals				
	Bruul 40-42	2017		My Jewellery				
	Borzestraat 5	2018		Hennes & Mauritz Bon Goût				
			3.932		1.061.177	100%	6.938.011	10.352.467
Leuven Centrum	Bondgenotenlaan 69-73	2008		Hennes & Mauritz				
				Clear Channel				
	Bondgenotenlaan 63	2015		Wondr Bellerose Residentiële huurders				
			3.157		833.342	100%	6.841.071	4.752.391
Namen Centrum	Galerie d'Harscamp	2016		Kruidvat				
				Bernard Istat				
				Sharing Food Club Lab9				
	Rue de Fer 139 -141	2010		Newking Store Residentiële huurders				
			2.971		901.027	83%	10.361.126	4.573.495
Luik Centrum	Pont d'île 45	2015		Calzedonia				
	Pont d'île 49	2015		Levi's				
			430		328.959	100%	1.359.351	1.845.731
Kampenhout	Mechelsesteenweg 38-42	2012		Linja Keukens				
				Kruidvat				
				Bricorama				
			3.322		384.285	100%	1.798.429	2.652.857
Philippeville	Zoning des Quatres Bras	2008		CPBE SRL				
				Distibois S.A.				
				Aniserco Kruidvat Maxi Toys				
			3.689		464.903	78%	2.999.807	3.114.314

* Huurinkomsten op jaarbasis = de geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten voor aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

** Bezettingsgraad = (Huurinkomsten op jaarbasis) / (Huurinkomsten op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie- jaar	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huur- inkomsten (€)*	Bezettings- graad (%)**	Aanschaf- fingswaarde (€)	Verzeke- ringswaarde (€)
Tielt-Winge	Gouden Kruispunt	2016		Kwantum				
		2019		Bouquetterie Jaqueline				
				Redisco Jysk Zeb Chaussea Krëfel Neckermann Ali Baba Belgium Zeeman Aldi Hema Slaapadvies JBC Beter Bed Tape à l'Oeil Action Bon'Ap Keukens De Abdij Wibra				
			18.096		3.005.321	94%	15.905.547	15.027.597
Antwerpen A12	Antwerpsesteenweg 13 Boomsesteenweg 666-672	2013		Imetam				
		2017		Floorhouse Sleepworld A.S.Adventure Coolblue				
			6.539		952.572	100%	2.726.194	5.615.885

* Huurinkomsten op jaarbasis = de geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten voor aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

** Bezettingsgraad = (Huurinkomsten op jaarbasis) / (Huurinkomsten op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

Cluster	Adres	Bouw- / renovatie- jaar	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huur- inkomsten (€)*	Bezettings- graad (%)**	Aanschaf- fingswaarde (€)	Verzeke- ringswaarde (€)
Algemeen***	Nieuwstraat 10 - Aalst	2011		Eyes!				
	Nieuwe Stallestraat 217 - Drogenbos	2018		Décor Heytens				
	Avenue Wilson 510 - Jemappes	2010		2HB				
				New Vanden Borre				
	Tiensesteenweg 378 - Korbeek - Lo	2018		Décor Heytens				
				Vandenborre Kitchen				
	Rue de la Persévérance - Montignies	2010		Basic Fit				
	Rue Pont du Christ 46 - Waver	2016		Kruidvat				
	Rue du Commerce 26 - Waver	voor 1998		Naf Naf				
	Boulevard de l'Europe 41 - Waver			Décor Heytens				
		2010		Vandenborre Kitchen				
	Hasseltweg 74 - Genk	2015		Aldi				
				Budgetslager				
				Electro AV				
	Petite Rue 18 - Moeskroen	voor 1998						
	Gasthuisstraat 32 - Turnhout	2008		JD Sports				
			9.842		1.378.863	98,5%	16.823.370	10.337.733

EINDTOTAAL			77.529		19.549.258	99,0%	181.743.389	145.430.863
------------	--	--	--------	--	------------	-------	-------------	-------------

* Huurinkomsten op jaarbasis = de geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten voor aftrek van de gratiïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

** Bezettingsgraad = (Huurinkomsten op jaarbasis) / (Huurinkomsten op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

*** De onroerende goederen die individueel beschouwd minder dan 1% vertegenwoordigen van de geconsolideerde activa van de openbare GVV en haar perimervennootschappen mogen in voorkomend geval op een algemene basis worden weergegeven (Bijlage B, Hoofdstuk II, afdeling III bij het GVV-KB).



Gent Veldstraat • H&M

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Alle winkelpanden van Vastned zijn in 2024 gewaardeerd geweest door Cushman & Wakefield of CBRE Belgium. De totale reële waarde van de portefeuille bedraagt € 322,1 miljoen (inclusief IFRS 16 gebruiksrechten en activa bestemd voor verkoop), op het einde van het boekjaar 2024. De waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten bedraagt € 0,1 miljoen op 31 december 2024.

Cushman & Wakefield

De toegekende eenheidsprijs wordt vermenigvuldigd met de oppervlakte van het handelspand om aan een totaal geschatte huurwaarde te komen.

Voor de binnenstadswinkels wordt, indien opportuun en van toepassing, gewerkt met het principe van de ‘zone A’ dat als volgt gaat: over de volledige gevelbreedte van het pand wordt de eerste 10 meter in de diepte van het pand aan 100% van de geschatte huurprijs/m² gerekend, de volgende 10 meter wordt aan 50% gerekend, de rest aan 25%. Verdiepingen worden aan 25% gerekend of aan een forfaitair geschat bedrag afhankelijk van de configuratie, toegankelijkheid en bruikbaarheid.

Vervolgens wordt de adjusted ERV (Aangepaste Markt-huur) berekend: deze is gelijk aan de huidige betaalde huur vermeerderd met 60% van het verschil tussen de huidige huur en de Markthuur. Indien de huidige huur hoger of gelijk is aan de Markthuur, is de Aangepaste Markthuur gelijk aan de Markthuur en geldt de 60% regel niet.

Een volgende stap bestaat erin een yield of kapitalisatievoet te bepalen voor dewelke een investeerder bereid zou zijn het pand te kopen. Men bekomt dan de bruto waarde voor correcties. Hierop kunnen eventuele correcties (bv. kosten voor leegstand) toegepast worden, waarna de bruto waarde na correcties of ook wel de investeringswaarde (akte in de hand) bekomen wordt.

Een volgende stap is dan de Investeringswaarde te verminderen met de gemiddelde transactiekosten (2,5%) om zo tot de reële waarde te komen.

In haar verslag van 31 december 2024, verklaart Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de door haar getaxeerde winkelpanden € 156.616.838 bedraagt.

CBRE Belgium

De methodologie van CBRE Belgium wordt samengevat als volgt:

Waardering op basis van de kapitalisatie van huur-inkomsten.

Voor elk van de gebouwen werd een geschatte markthuurwaarde (ERV) bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet (cap rate) op basis van recente vergelijkingspunten en rekening houdend met de resultaten van onze inspectie ter plaatse.

Indien de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de lopende huurinkomsten zijn we ervan uitgegaan dat er bij de eerstvolgende huurvernieuwing een huurprijsverhoging bekomen kan worden die we ‘adjusted ERV’ hebben genoemd. Deze adjusted ERV bestaat uit het bedrag van de lopende huurinkomsten verhoogd met 60 % van het verschil tussen de ERV en de lopende huurinkomsten. In dit geval wordt de bruto marktwaarde vóór correcties bekomen door de kapitalisatie van de ‘adjusted ERV’.

Indien de geschatte markthuurwaarde lager is dan de lopende huurinkomsten wordt de bruto marktwaarde vóór correcties bekomen door kapitalisatie van de geschatte markthuurwaarde (ERV).

De toegepaste correcties op de bruto marktwaarde bestaan uit:

- In het geval dat de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de lopende huurinkomsten, aftrek van de netto actuele waarde van het verschil tussen de adjusted ERV en de lopende huurinkomsten voor de restduur van de lopende huurperiode;
- In het geval dat de geschatte markthuurwaarde lager is dan de lopende huurinkomsten, verhoging met de netto actuele waarde van het verschil tussen de lopende huurinkomsten en de geschatte markthuurwaarde voor de restduur van de lopende huurperiode;
- Aftrek van toegekende huurkortingen;
- Aftrek voor noodzakelijke uitgaven aan het pand;
- Aftrek voor voorziene perioden van leegstand.

Verhoogde marktvolatiliteit

Wij vestigen uw aandacht op de huidige verhoogde geopolitieke spanningen, die, in combinatie met de lage economische groei in veel landen en het heersende sentiment dat de rentes voor langere periode hoog zullen blijven, potentieel kunnen leiden tot zowel beperkte kredietmarkten als ook meer voorzichtigheid vanwege investeerders. Dit heeft geleid tot negatieve bewegingen in de kapitaalwaarde en aanhoudende volatiliteit op sommige vastgoedmarkten.

Uit het verleden is gebleken dat het gedrag van consumenten en investeerders snel kan wijzigen tijdens deze periodes van verhoogde volatiliteit. Financierings- of investeringsbeslissingen dienen rekening te houden met enig verhoogd niveau van volatiliteit en de mogelijkheid van verslechterende marktomstandigheden.

Het is belangrijk om op te merken dat de conclusies die in dit verslag beschreven worden enkel geldig zijn op de waarderingsdatum. Waar van toepassing, raden wij aan om de waardering van nabij op te volgen, naarmate wij de gebeurtenissen verder opvolgen en de mate waarin marktpartijen hierop reageren.

In haar verslag van 31 december 2024 verklaart CBRE Belgium dat de reële waarde van de door haar getaxeerde winkelpanden € 165.519.385 bedraagt.



Financieel verslag

per 31 december 2024
(vóór voltooiing Fusie)



Antwerpen Graanmarkt • Graanmarkt 13

Index

Geconsolideerde winst- en verliesrekening	92
Geconsolideerd globaalresultaat	93
Geconsolideerde balans	94
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	96
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	98
Verklaring van de verantwoordelijke personen	99
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	100
Toelichting 1 Grondslagen voor de financiële verslaggeving	100
Toelichting 2 Gesegmenteerde informatie	108
Toelichting 3 Vastgoedresultaat	110
Toelichting 4 Vastgoedkosten	112
Toelichting 5 Algemene kosten	116
Toelichting 6 Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	117
Toelichting 7 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	118
Toelichting 8 Ander portefeuilleresultaat	118
Toelichting 9 Financieel resultaat	121
Toelichting 10 Belastingen op het resultaat	122
Toelichting 11 Aantal aandelen en resultaat per aandeel	122
Toelichting 12 Vaste activa	126
Toelichting 13 Vlottende activa	132
Toelichting 14 Eigen vermogen	134
Toelichting 15 Kortlopende verplichtingen	138
Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden	139
Toelichting 17 Financiële instrumenten	143
Toelichting 18 Berekening schuldgraad	147
Toelichting 19 Verbonden partijen	148
Toelichting 20 Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	149
Toelichting 21 Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	149
Toelichting 22 Voorwaardelijke verplichtingen	149
Toelichting 23 Gebeurtenissen na balansdatum	150
Verslag van de commissaris	160
Enkelvoudige jaarrekening Vastned NV	166

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)		Toelichting	2024	2023
I.	Huurinkomsten	3	18.441	18.570
III.	Met verhuur verbonden kosten	3	-215	-63
NETTOHUURRESULTAAT			18.226	18.507
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	1.305	1.300
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	-1.305	-1.300
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		341	408
VASTGOEDRESULTAAT			18.567	18.915
IX.	Technische kosten	4	-277	-381
X.	Commerciële kosten	4	-165	-226
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	4	-164	-40
XII.	Beheerskosten van het vastgoed	4	-1.457	-998
XIII.	Andere vastgoedkosten	4	-69	-82
Vastgoedkosten			-2.132	-1.727
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			16.435	17.188
XIV.	Algemene kosten	5	-1.205	-1.066
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten		15	18
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE			15.245	16.140
XVI.	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	6	409	5
XXIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	1.086	-1.118
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	8	-2.014	87
OPERATIONEEL RESULTAAT			14.726	15.114
XX.	Financiële opbrengsten	9	2	1
XXI.	Netto-interestkosten	9	-3.160	-1.838
XXII.	Andere financiële kosten	9	-11	-4
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	9	-886	-1.890
Financieel resultaat			-4.055	-3.731
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN			10.671	11.383
XXIV.	Vennootschapsbelasting		5	-42
XXIV.	Uitgestelde belastingen		-34	-52
Belastingen			-29	-94
NETTORESULTAAT			10.642	11.289

	Toelichting	2024	2023
NETTORESULTAAT		10.642	11.289
Toelichting:			
• EPRA resultaat ♦	11	12.104	14.282
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6	1.086	-1.118
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	7	409	5
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	9	-886	-1.890
• Ander portefeuilleresultaat	8	-2.014	87
• Belastingen: uitgestelde belastingen	10	-34	-52
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetervennootschappen		-23	-25
Toerekenbaar aan:			
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij		10.642	11.289
• Minderheidsbelangen		0	0
Resultaat per aandeel		2024	2023
Aantal dividendgerechtigde aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€) ♦	11	2,10	2,22
Verwaterd nettoresultaat (€) ♦	11	2,10	2,22
EPRA resultaat (€) ♦	11	2,38	2,81

Geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)		2024	2023
I.	NETTORESULTAAT	10.642	11.289
II.	Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)	0	0
B.	Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT		10.642	11.289
Toerekenbaar aan:			
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij		10.642	11.289
• Minderheidsbelangen		0	0

Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)		Toelichting	31.12.2024	31.12.2023
I.	Vaste activa		322.825	310.143
B.	Immateriële vaste activa		2	44
C.	Vastgoedbeleggingen	12	321.553	309.581
D.	Andere materiële vaste activa	12	1.183	488
E.	Financiële vaste activa	12	79	28
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa		8	2
II.	Vlottende activa		5.967	5.758
A.	Activa bestemd voor verkoop	13	584	1.774
B.	Financiële vlottende activa	13	0	470
D.	Handelsvorderingen	13	2.158	2.215
E.	Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	13	1.398	472
F.	Kas en kasequivalenten		422	429
G.	Overlopende rekeningen	13	1.405	398
TOTAAL ACTIVA			328.792	315.901



Bordeaux 60 cours de l'Intendance • Louis Vuitton

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)		Toelichting	31.12.2024	31.12.2023
EIGEN VERMOGEN			219.175	231.894
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij			219.175	231.894
A.	Kapitaal	14	97.213	97.213
B.	Uitgiftepremies	14	4.183	4.183
C.	Reserves		107.137	119.209
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		10.642	11.289
Minderheidsbelangen		20	0	0
VERPLICHTINGEN			109.617	84.007
I.	Langlopende verplichtingen		103.561	78.849
B.	Langlopende financiële schulden	16	101.272	78.190
a.	• Kredietinstellingen		100.642	77.800
b.	• Financiële leasing		630	390
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	17	655	188
E.	Andere langlopende verplichtingen		172	146
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		1.462	325
II.	Kortlopende verplichtingen		6.056	5.158
A.	Voorzieningen		269	269
B.	Kortlopende financiële schulden	16	134	191
a.	• Kredietinstellingen		9	0
b.	• Financiële leasing		125	191
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15	1.312	796
E.	Andere kortlopende verplichtingen	15	656	580
F.	Overlopende rekeningen	15	3.685	3.322
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			328.792	315.901
Schuldgraad (%)			31.12.2024	31.12.2023
Schuldgraad (max. 65%)		18	31,5%	25,3%
Nettowaarde per aandeel (€)			31.12.2024	31.12.2023
Nettowaarde (reële waarde) ♦			43,16	45,66
Nettowaarde (investeringswaarde) ♦			44,74	47,19
EPRA NRV (€) ♦			45,14	47,19
EPRA NTA (€) ♦			43,56	45,66
EPRA NDV (€) ♦			43,16	45,66

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

	Toelichting	Kapitaal	Uitgiftepremies	RESERVES								
				Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
(€ duizenden)												
BALANS OP 31 DECEMBER 2022		97.213	4.183	104.704		-807	7.006	5.242	116.145	14.491	0	232.032
Globaalresultaat 2023										11.289		11.289
Overboeking door resultaatverwerking 2022:												
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves				-2.303					-2.303	2.303		0
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten						3.403			3.403	-3.403		0
• Herwaardering perimetervennootschappen							257		257	-257		0
• Toewijzing overgedragen resultaat								1.707	1.707	-1.707		0
Overige mutaties impact reserves:												
• Verkopen 2023: impact reserves		6		615			-615					
Dividend boekjaar 2022		11								-11.427		-11.427
BALANS OP 31 DECEMBER 2023		97.213	4.183	103.016		2.596	6.648	6.949	119.209	11.289	0	231.894
Globaalresultaat 2024										10.642		10.642
Overboeking door resultaatverwerking 2023:												
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves				-1.260					-1.260	1.260		0
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten						-1.890			-1.890	1.890		0
• Verkopen 2024: impact gerealiseerd resultaat							5		5	-5		0
• Herwaardering perimetervennootschappen							152		152	-152		0
• Toewijziging overgedragen resultaat								2.601	2.601	-2.601		0
Overige mutaties impact reserves:												
• Verkopen 2024: impact reserves		6		-44			44					
Dividend boekjaar 2023										-11.681		-11.681
Interimdividend boekjaar 2024		11					-11.681		-11.681			-11.681
BALANS OP 31 DECEMBER 2024		97.213	4.183	101.712		706	-4.832	9.550	107.137	10.642	0	219.175

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(€ duizenden)	Toelichting	2024	2023
KAS & KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		429	163
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		9.692	14.570
Operationeel resultaat		14.726	15.114
Betaalde interesten		-2.844	-1.674
Andere niet-operationele elementen*		-915	-1.985
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		-320	3.208
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		329	170
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	6	-409	-5
• Spreiding van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders		56	87
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	-1.160	1.105
• Ander portefeuilleresultaat	8	-56	-87
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	9	886	1.891
• Uitgestelde belastingen		34	52
• Overige niet-kasstroomverrichtingen		0	-5
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-955	-93
• Beweging van activa			
• Handelsvorderingen		60	111
• Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-926	-512
• Overlopende rekeningen		-1.224	207
• Beweging van verplichtingen			
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden		820	285
• Andere kortlopende verplichtingen		92	16
• Overlopende rekeningen		223	-200
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.824	9
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa	12	-455	-120
Aankopen van aandelen van perimetervennootschappen		-3.321	0
Buitengebruikstelling in materiële vaste activa		0	9
Investing in bestaande vastgoedbeleggingen	12	-639	-176
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		-8	-54
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	6	1.599	350
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-6.875	-14.313
Terugbetaling van leningen	16	-83.590	-17.997
Opname van leningen	16	100.642	15.300
Terugbetaling van leaseverplichtingen		-289	-209
Ontvangen/terugbetaalde langlopende verplichtingen als waarborg		-6	20
Betaling van dividenden	11	-23.632	-11.427
KAS & KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		422	429

* Dit bedrag omvat de geraamde vennootschapsbelasting van het huidige boekjaar, een regularisatie van verschuldigde/betaalde belastingen van voorgaande boekjaren, de uitgestelde belastingen en de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten.

Verklaring van de verantwoordelijke personen

- Overeenkomstig artikel 12 §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Lieven Cuvelier (voorzitter), Ludo Ruysen, Désirée Theyse, Ber Buschman en Mariëtte Meulman, dat voor zover hem bekend:

a. de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Vastned en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b. het jaarverslag, een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Vastned tijdens het lopend boekjaar en van de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Vastned geconfronteerd wordt;

c. de gegevens in het jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarverslag zou wijzigen.



Parijs 12 rue des Franks-Bourgeois • Maje

Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

De volgende toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening maken integraal deel uit van deze geconsolideerde jaarrekening.

Toelichting 1 Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Vastned NV (hierna de ‘Vennootschap’ is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), die onder de toepassing van de GVV-wetgeving valt en waarvan de zetel is gevestigd in België, te 2018 Antwerpen. De aandelen van de Vennootschap zijn per 31 december 2024 op NYSE Euronext Brussel genoteerd onder de code VASTB. De geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2024, eindigend op 31 december 2024, omvat de Vennootschap en haar perimetervennootschappen (de ‘Groep’).

De geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2024 werd op 26 maart 2025 door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie, onder voorbehoud van de goedkeuring van de statutaire niet-geconsolideerde jaarrekening door de aandeelhouders tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die zal plaatsvinden op 30 april 2025. Conform de Belgische wetgeving zal de geconsolideerde jaarrekening tijdens dezelfde vergadering ter informatie voorgesteld worden aan de aandeelhouders van Vastned. De geconsolideerde jaarrekening is niet onderworpen aan wijzigingen, behalve als het gaat om wijzigingen als gevolg van eventuele beslissingen van de aandeelhouders betreffende de statutaire niet-geconsolideerde jaarrekening die een impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening.

1.1. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. Ten gevolge van afrondingen is het mogelijk dat het totaal van bepaalde cijfers in de tabellen niet overeenstemt met de cijfers in de hoofdstaten of tussen verschillende toelichtingen onderling.

De geconsolideerde jaarrekening heeft betrekking op de financiële toestand per 31 december en wordt opgesteld op basis van de historische kostmethode, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, afgeleide financiële instrumenten en activa bestemd voor verkoop, die gewaardeerd worden aan reële waarde.

Eigen vermogensinstrumenten of afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd aan kostprijs wanneer het instrument in kwestie geen marktprijs heeft op een actieve markt en wanneer andere methodes waarmee de reële waarde op een redelijke wijze bepaald kan worden, ongeschikt of onuitvoerbaar zijn. Afgedekte activa en passiva worden gewaardeerd aan een reële waarde, rekening houdend met het afgedekte risico.

De hierna uiteengezette grondslagen voor financiële verslaggeving worden consistent toegepast voor alle gepresenteerde periodes in deze geconsolideerde jaarrekening. Grondslagen voor financiële verslaggeving die niet van toepassing zijn in de nabije toekomst worden niet opgenomen. Indien deze grondslagen alsnog van toepassing worden, dan zullen deze opnieuw opgenomen worden in latere boekjaren.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld vóór winstverdeling zoals voorgesteld aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 30 april 2025.

1.2. Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde jaarrekening van Vastned wordt opgesteld in overeenstemming met de ‘*International Financial Reporting Standards*’ (IFRS), zoals uitgevaardigd door de ‘*International Accounting Standards Board*’ (IASB) en aanvaard door de Europese Unie tot en met 31 december 2024. De toepassing van de IFRS-standaarden werd eveneens geïmplementeerd in de GVV-wetgeving.

Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing vanaf 1 januari 2024

Volgende (aangepaste) standaarden en interpretaties zijn voor Vastned van toepassing vanaf 1 januari 2024, maar hebben geen significante invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap:

- IAS 1 (Aanpassing) ‘*Presentatie van de Jaarrekening*’
Deze aanpassingen verduidelijken de criteria om te bepalen of een schuld op korte of lange termijn dient geclassificeerd te worden. De wijzigingen verduidelijken:
 - Wat bedoeld wordt met het recht om de vereffing van de schuld uit te stellen;
 - Dat een recht tot uitstel moet bestaan op het einde van het boekjaar;
 - Dat de classificatie van de schuld niet geïmpacteerd wordt door de kans dat een entiteit haar recht tot uitstel zal gebruiken; en
 - Dat enkel indien een ingebed derivaat in een converteerbare schuld een eigenvermogensinstrument is indien de voorwaarden van de schuld geen impact op de classificatie zouden hebben.
 - Dat een onderneming bijkomende toelichtingen moet verstrekken.

Deze aanpassing heeft geen materiële invloed op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned.

- IAS 7 (Aanpassing) ‘*Kasstroomoverzicht*’ en IFRS 7 (Aanpassing) ‘*Financiële Instrumenten: Toelichtingen*’.
Deze aanpassing heeft geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned.
- IFRS 16 (Aanpassing) ‘*Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback*’.
Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2024

De volgende wijzigingen die vanaf volgend boekjaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen of weinig materiële impact te hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Vennootschap:

- IAS 21 (Aanpassing) ‘*De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid*’ (ingangsdatum 1 januari 2025). Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned.
- IFRS 9 en IFRS 7 ‘*Classificatie en meting van financiële instrumenten*’ (Aanpassing) (ingangsdatum 1 januari 2026). Deze aanpassing heeft geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned.
- IFRS 18 ‘*Presentatie en toelichtingen van de jaarrekening*’ (ingangsdatum 1 januari 2027). Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned. IFRS 18 introduceert nieuwe vereisten voor de presentatie in de winst- en verliesrekening, inclusief gespecificeerde totalen en subtotalen. Het vereist ook de openbaarmaking van de door het management gedefinieerde prestatie maatregelen en bevat nieuwe vereisen voor de samenvoeging en uitsplitsing van financiële informatie op basis van de geïdentificeerde ‘rollen’ van de primaire financiële verklaringen en de toelichtingen. Vastned als GVV volgt het schema voor de presentatie van de jaarrekening zoals gedefinieerd in het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot op gereguleerde vastgoedvennootschappen en zal de wijzigingen die hieruit kunnen voortvloeien toepassen.

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

De opstelling van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met IFRS, zoals aanvaard door de Europese Unie, vereist dat het management van Vastned oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt. Deze zijn van invloed op de toepassing van de grondslagen en aldus op de gerapporteerde waarden van activa en verplichtingen en van opbrengsten en kosten.

Deze inschattingen gaan uit van een ‘going-concern’-principe en zijn gebaseerd op ervaringen uit het verleden en verschillende andere elementen die gegeven de omstandigheden als redelijk beschouwd kunnen worden. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden jaarlijks beoordeeld en bijgestuurd. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien, op voorwaarde dat de herziening alleen voor die periode gevolgen heeft. Indien de herziening gevolgen heeft voor zowel de verslagperiode als de toekomstige periode(s) dan wordt de herziening opgenomen in de periode van herziening en de toekomstige periode(s). De belangrijkste schatting worden als volgt samengevat:

a. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Vastned wordt op driemaandelijks basis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in hoofdstuk 6 'Vastgoedverslag Vastned' 'Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen' en hoofdstuk 7 'Financieel Verslag', 'Toelichting 12 Vaste activa: vastgoedbeleggingen'. De vastgoedbeleggingen worden in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

b. Financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Vastned wordt op maandelijks basis geschat door de financiële instelling die het financieel derivaat heeft uitgegeven. De waardering van financiële derivaten is opgenomen in 'Toelichting 17 Financiële instrumenten'.

c. Geschillen

De Vennootschap is, en kan in de toekomst, verwikkeld zijn in gerechtelijke procedures. Vastned is op 31 december 2024 zowel als eiseres en als verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die (volgens de informatie waarover de Vennootschap op datum van dit jaarverslag beschikt) naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke weerslag zullen hebben op de activa, verplichtingen of resultaten van de Vennootschap.

A. Consolidatieprincipes

a. Perimetervennootschappen

Een perimetervennootschap is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Er is sprake van zeggenschap indien Vastned blootgesteld is aan, of rechten heeft op, veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de entiteit en indien Vastned over de mogelijkheid beschikt om deze opbrengsten via de macht over deze entiteit te beïnvloeden.

De perimetervennootschappen worden in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen volgens de integrale consolidatiemethode vanaf de datum waarop voor het eerst sprake is van zeggenschap, tot aan het moment waarop deze eindigt. Indien nodig worden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de perimetervennootschappen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de perimetervennootschap komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

b. Geëlimineerde transacties

Intragroepssaldi en -transacties, met inbegrip van niet-gerealiseerde resultaten op intragroepstransacties, worden bij de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. Niet-gerealiseerde verliezen worden enkel geëlimineerd voor zover er geen indicatie voor bijzondere waardevermindering bestaat.

Alle transacties tussen groepsondernemingen zijn ‘at arm’s length’.

De lijst van perimetervennootschappen is opgenomen in bijlage van de geconsolideerde jaarrekening.

B. Vastgoedresultaat

Algemeen

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen. Opbrengsten worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de entiteit en met voldoende zekerheid kunnen worden bepaald.

De huurinkomsten en de andere inkomsten en kosten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen in de periode waarin ze definitief verworven zijn.

Huurskortingen en -voordelen

Toegekende huurskortingen en -voordelen worden in mindering van de huurinkomsten verwerkt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract (wettelijke periode van drie (3) jaar). Hierdoor worden de huurskortingen en -voordelen (incentives) gespreid in de winst- en verliesrekening opgenomen.

De werkelijke kasstromen worden met andere woorden tegengeboekt en vervangen door een spreiding van de huurskortingen en -voordelen.

Aangezien de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, ook rekening houden met huurskortingen en -voordelen, wordt een correctie aangebracht in het 'Ander portefeuilleresultaat' om een correcte presentatie van het portefeuilleresultaat te bekomen. De rubriek 'Ander portefeuilleresultaat' vermeldt eveneens de bedragen die voortvloeien uit de toepassing van de consolidatieprincipes en uit fusie verrichtingen. In boekjaar 2024 werden de kosten verbonden aan de Fusie (met uitzondering van de kosten van de prospectus) opgenomen onder de rubriek 'Ander portefeuilleresultaat'.

C. Vastgoedkosten en algemene kosten

De kosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

D. Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Het resultaat als gevolg van de verkoop van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (i.e. de reële waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige bij de laatst beschikbare taxatie), verminderd met de verkoopkosten.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige in de voorgaande periode. Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier (4) keer per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

E. Netto intrestkosten

De netto intrestkosten omvatten intresten verschuldigd op leningen berekend volgens de effectieve rentemethode, alsook de netto verschuldigde intrest op indekkingsinstrumenten die worden geboekt in de winst- en verliesrekening (exclusief de reële waarde aanpassingen). Rente-inkomsten worden pro-rata temporis opgenomen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief.

F. Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperioden verschuldigde en verrekenbare belastingen. De belastinglast wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven gebruikt.

Voorheffingen op het dividend worden opgenomen in het eigen vermogen als een deel van het dividend tot het ogenblik dat ze ter betaling worden gesteld.

G. Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden erkend op basis van de ‘balansmethode’, op tijdelijke verschillen die bestaan tussen enerzijds de belastbare basis van de activa en verplichtingen en anderzijds de boekwaarde in de geconsolideerde balans. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet. Uitgestelde belastingvorderingen worden niet langer opgenomen indien het niet langer waarschijnlijk is dat de Groep deze belastingbesparing zal kunnen realiseren.

H. Vastgoedbeleggingen

a. Definitie

Vastgoedbeleggingen zijn beleggingen in onroerende goederen die aangehouden worden om (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten te genereren. Vastgoedbeleggingen omvatten gebouwen die verhuurklaar zijn, met inbegrip van gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik, alsook de gebouwen in ontwikkeling of renovatie die toekomstige huurinkomsten zullen genereren.

b. Initiële opname en waardering

Vastgoedbeleggingen worden bij initiële opname gewaardeerd aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarover de openbare GVV directe of indirecte controle verwerft, wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofde van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving, tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met de openbare GVV (op beslissing van de raad van bestuur).

Wanneer vastgoed wordt verworven via een inbreng in natura worden de externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen afgetrokken van het eigen vermogen. De ingebrachte panden worden bij initiële opname gewaardeerd aan de inbrengwaarde.

c. Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (fair value) in overeenstemming met IAS 40 ‘*Vastgoedbeleggingen*’. De reële waarde is gelijk aan de prijs die zou worden ontvangen om een gebouw te verkopen in een regelmatige transactie, tussen goed geïnformeerde partijen, op de waarderingsdatum.

De reële waarde wordt trimestrieel gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee. Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse nettohuur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

- De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of BTW als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen.

- Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht (zie www.beama.be – publicaties – persberichten: ‘*Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels*’).

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV’s uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen – op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen – het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen¹ en de BE-REIT vereniging² gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect is berekend van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode.

Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg bleef het percentage van 2,5% gehandhaafd³.

Het percentage zal elke vijf (5) jaar herbekeken worden of in het geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt bij het verwerven van het vastgoed geboekt in de winst- en verliesrekening in de rubriek XVIII. ‘*Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*’.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de rubriek XVIII. ‘*Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*’ in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve ‘b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed’.

d. Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de rubriek XVI ‘*Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen*’.

Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of het verlies te bepalen.

Bij de resultaatsbestemming van het daaropvolgende jaar worden deze gerealiseerde winsten of verliezen toegewezen aan de beschikbare reserves. In het jaar van de verkoop worden de historische reserves, die in het verleden werden verwerkt onder de rubriek ‘b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed’ overgeboekt naar de beschikbare reserves.

e. Vervreemding van een vastgoedbelegging

Activa bestemd voor verkoop betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie in plaats van door het voortgezette gebruik. Deze voorwaarde is enkel vervuld als de verkoop heel waarschijnlijk geacht wordt en als het actief dat wordt afgestoten beschikbaar is voor onmiddellijke verkoop in zijn huidige staat.

Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 ‘*Vastgoedbeleggingen*’ aan reële waarde.

¹ Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrughe (de Crombrughe & Partners).

² De BE-REIT vereniging is een vereniging die de 17 Belgische GVV’s groepeerd en is opgericht ter behartiging van de belangen van de GVV-sector.

³ Zie persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016 ‘*Confirmation of the rate used for the fair value calculation of properties of BE-REITs*’.

I. Andere materiële vaste activa

Andere materiële vaste activa hebben betrekking op alle materiële vaste activa waarover de Vennootschap zeggenschap heeft en die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen.

De andere materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd op voorwaarde dat de kostprijs van het actief betrouwbaar bepaald kan worden en de kosten zullen resulteren in een toename van de toekomstige economische voordelen.

Andere materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur, waarbij de afschrijving start op het moment dat het actief gebruiksklaar is. De volgende afschrijvingspercentages zijn van toepassing:

• installaties, machines en uitrusting	20%
• meubilair en rollend materieel	25%
• informaticamaterieel	33%
• vastgoed voor eigen gebruik:	
– terreinen	0%
– gebouwen	5%
• andere materiële vaste activa	16%

Indien er indicatie is van een eventuele waardevermindering, dan wordt de boekwaarde van het actief vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies opgenomen.

Andere materiële vaste activa met een onbepaalde levensduur worden gewaardeerd tegen kostprijs en op jaarlijkse basis getoetst op bijzondere waardeverminderingen of van zodra er een indicatie is op een eventuele waardevermindering.

Zonnepanelen

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 ‘Materiële vaste activa’. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingsverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten. De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar.

J. Financiële instrumenten

a. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel opgenomen aan transactieprijs, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode, na aftrek van bijzondere waardeverminderingen. Iedere verslagperiode wordt het bedrag van de waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van de handelsvorderingen en de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen verdisconteerd aan de oorspronkelijke effectieve rentevoet van de handelsvorderingen. Deze bijzondere waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening verwerkt.

b. Financiële vaste activa

Financiële vaste activa worden opgenomen indien de aan- of verkoop van de financiële vaste activa gebonden is aan een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is. Initieel worden zij gewaardeerd aan de reële waarde, vermeerderd met de direct toerekenbare transactiekosten.

c. Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide financiële activa die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen.

d. Intrestdragende leningen

Intrestdragende bankleningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode.

e. Handelsschulden

Handelsschulden worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode.

f. Eigen vermogensinstrumenten

Een eigen-vermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Groep, na aftrek van alle verplichtingen. De eigen-vermogensinstrumenten omvatten de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen, worden afgetrokken van het eigen vermogen.

Dividenden (met uitzondering van interimdividenden) maken deel uit van de reserves tot wanneer de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de dividenden toekent. Bijgevolg worden dividenden erkend als een verplichting na goedkeuring door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

g. Afgeleide financiële instrumenten

De Groep maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten om het renterisico dat voortvloeit uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten te beperken.

Afgeleide financiële instrumenten of derivaten worden initieel opgenomen tegen reële waarde op de datum waarop een derivatencontract wordt afgesloten en worden vervolgens op elke verslagdatum geherwaardeerd naar hun reële waarde.

De resulterende winst of het resulterende verlies wordt onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen, tenzij het derivaat formeel is toegewezen als een afdekkingsinstrument dat in aanmerking komt voor hedge accounting. De Groep heeft op heden geen afdekkingsinstrumenten die geclassificeerd worden als afdekkingstransacties, waardoor wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk opgenomen worden in de winst- en verliesrekening.

Een derivaat met een positieve reële waarde wordt opgenomen als financieel vast of vlottende actief afhankelijk van de resterende looptijd, terwijl een derivaat met een negatieve reële waarde wordt opgenomen als andere langlopende of kortlopende financiële verplichting afhankelijk van de resterende looptijd. Derivaten worden niet gesaldeerd in de jaarrekening, tenzij de Groep zowel het wettelijk recht als de intentie heeft om te salderen.

K. Voorzieningen

Een voorziening wordt in de geconsolideerde balans opgenomen wanneer de Groep een bestaande verplichting (in rechte afdwingbaar of feitelijk) heeft als gevolg van een gebeurtenis uit het verleden, het waarschijnlijk is dat de afwikkeling van deze verplichting zal leiden tot een uitstroom van middelen en waarbij het bedrag op een betrouwbare wijze kan bepaald worden.

Het bedrag van de voorziening is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden die aan de verplichting verbonden zijn.

Indien het verschil tussen de nominale waarde en de verdisconteerde waarde van de toekomstig benodigde kasuitgaven materieel is, dan wordt de verdisconteerde waarde verwerkt. Deze verdisconteerde waarde zal jaarlijks geactualiseerd worden aan de hand van op balansdatum algemeen gehanteerde discontovoeten, die de tijdswaarde van geld uitdrukken.

Wanneer verwacht wordt dat sommige of alle economische voordelen die nodig zijn om een voorziening af te wikkelen zullen worden geïnd van een derde partij, wordt een vordering opgenomen als een actief indien het vrijwel zeker is dat de terugbetaling zal worden ontvangen en het bedrag van de vordering op betrouwbare wijze kan worden bepaald.

Toelichting 2 Gesegmenteerde informatie

De gesegmenteerde informatie is voorgesteld rekening houdend met de informatie die intern gebruikt wordt teneinde beslissingen te nemen. De ‘chief operating decision makers’ zijn de effectieve leiders van de Vennootschap. De operationele segmenten zijn bepaald daar zij op langere termijn blijf geven van soortgelijke financiële prestaties waarbij ze vergelijkbare economische kenmerken vertonen op basis van geschatte huurwaarde, investeringspotentieel en restwaarde.

Vastned maakt gebruik van de geografische regio voor de rapportering per segment. Deze segmenteringsbasis geeft de drie (3) geografische markten weer waar binnen Vastned actief is: Vlaanderen, Brussel en Wallonië. De Vennootschap heeft ervoor gekozen om de geografische regio's niet verder uit te splitsen (vb. Vlaanderen uitsplitsen in Antwerpen, Gent, Brugge). Dit is te verklaren door het feit dat de Chief Operating Decision Maker geen beslissingen neemt op deze afzonderlijke steden.

De categorie ‘corporate’ omvat alle niet aan een segment toewijsbare opbrengsten of kosten die op het niveau van de Groep worden gedragen.

Winst- en verliesrekening per segment

Geografische segmentering		Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Corporate		Totaal	
(€ duizenden)		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
I.	Huurinkomsten	13.621	13.656	1.923	2.003	2.897	2.911	0	0	18.441	18.570
III.	Met verhuur verbonden kosten	-215	-57	0	-6	0	0	0	0	-215	-63
NETTOHUURRESULTAAT		13.406	13.599	1.923	1.997	2.897	2.911	0	0	18.226	18.507
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	316	371	26	37	-1	0	0	0	341	408
VASTGOEDRESULTAAT		13.722	13.970	1.949	2.034	2.896	2.911	0	0	18.567	18.915
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		12.280	12.664	1.638	1.814	2.524	2.709	-1.197	-1.047	15.245	16.140
XVI.	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	409	0	0	5	0	0	0	0	409	5
XVIII.	Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.903	-866	-411	-44	-406	-208	0	0	1.086	-1.118
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	-4	152	49	79	12	-144	-2.071	0	-2.014	87
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT		14.588	11.950	1.276	1.854	2.130	2.357	-3.268	-1.047	14.726	15.114
Financieel resultaat		-8	-9	-1	-1	0	0	-4.046	-3.721	-4.055	-3.731
Belastingen		0	0	-34	0	0	0	5	-94	-29	-94
NETTORESULTAAT		14.580	11.941	1.241	1.853	2.130	2.357	-7.309	-4.862	10.642	11.289

De belangrijkste wijzigingen in de geografische winst- en verliesrekening worden als volgt verklaard:

- Huurinkomsten dalen in alle segmenten. 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. De stijging is het sterkst in Vlaanderen en heeft betrekking op openstaande vorderingen voor een beperkt aantal huurders die momenteel in faling zijn.
- Andere met verhuur verbonden kosten hebben voornamelijk betrekking op schadevergoedingen ontvangen naar aanleiding van de schade die werd opgelopen door de stabiliteitsproblemen voor het winkelpand gelegen te Mechelen, Bruul 42-44.

- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen dalen in Brussel en Wallonië. Voor Vlaanderen is de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen positief 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 bedraagt € -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 en worden toegewezen aan het corporate segment.
- De financiële resultaten worden, met uitzondering van de IFRS 16 interesten, toegewezen aan het corporate segment aangezien Vastned leningen heeft afgesloten voor de volledige portefeuille en niet voor individuele winkelpanden. De daling van het financieel resultaat is gecombineerd effect van de stijging van de netto-intrestkosten als gevolg van de herfinanciering van de kredietlijnen in januari 2024 en de daling van de positieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 ‘Financiële Instrumenten’ niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden.

Kerncijfers per segment¹

Geografische segmentering		Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal	
(€ duizenden)		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Reële waarde van het vastgoed		234.019	223.864	29.336	27.256	58.198	58.461	321.553	309.581
• waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)		337	130	159	8	143	38	639	176
• waarvan verwerving van aandelen van vastgoed-vennootschappen		7.911	0	2.330	0	0	0	10.241	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)		1.190	0	0	345	0	0	1.191	345
Investeringswaarde van het vastgoed		239.867	229.458	30.069	27.936	59.653	59.922	329.589	317.316
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)		57.251	55.589	11.430	10.728	8.848	8.848	77.529	75.165
Bezettingsgraad (%)		99,5%	100,0%	94,5%	99,0%	100,0%	100,0%	99,0%	99,9%

Op einde van boekjaar 2024 heeft Vastned alle aandelen in Gevaert NV verworven. Gevaert NV heeft als activa een pand gelegen in Leuven en een pand gelegen in Namen. Daarnaast heeft de Vennootschap in het huidige boekjaar voor € 0,6 miljoen geïnvesteerd in bestaande panden en deze betreffen voornamelijk duurzaamheidsinvesteringen. In boekjaar 2024 heeft Vastned één (1) winkelpand gelegen in Aalst verkocht. In boekjaar 2023 werd er

één (1) winkelpand gelegen in Bergen (Mons) verkocht.

De vastgoedportefeuille in Brussel is volledig verhuurd, terwijl er nog een zeer beperkte leegstand is in Vlaanderen op 31 december 2024. In Wallonië is de leegstand voornamelijk door de leegstaande units in Galerie Jardin d’Harcamp die momenteel niet verhuurd worden als gevolg van de geplande herontwikkeling.

¹ Inclusief de IFRS 16 gebruiksrechten en exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Toelichting 3 Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

(€ duizenden)	2024	2023
Huur	19.213	19.311
Variabele leasevergoedingen	14	8
Huurskortingen	-804	-752
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	18	3
TOTAAL HUURINKOMSTEN	18.441	18.570

De huurinkomsten bevatten huren¹ en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten verminderd met de toegekende huurskortingen en huurvoordelen. Huurskortingen worden gespreid in de winst- en verliesrekening opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract.

In boekjaar 2024 bedragen de huurinkomsten € 18,4 miljoen, een daling van € -0,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 18,6 miljoen). De stijging van € 0,5 miljoen als gevolg van de indexatie van de huur van de bestaande huurovereenkomsten werd deels tenietgedaan door verhoogde leegstand en door handelshuurhernieuwingen (aan lagere huurvoorwaarden) die in het boekjaar 2023 werden afgesloten, waardoor de huurinkomsten verder met € -0,4 miljoen dalen.

Door de verkoop van twee (2) niet-strategische winkelpanden (Bergen (Mons) en Aalst) en het einde van een erfpachtovereenkomst in Huy dalen de huurinkomsten in 2024 met € -0,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Daarnaast zorgde de spreiding van de huurskortingen en -voordelen (tot de eerste opzegmogelijkheid), op basis van IFRS, voor een verdere daling van de huurinkomsten met € -0,1 miljoen.

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomst. Hierbij is rekening gehouden met de bij wet aan huurder toegekende opzegmogelijkheid³ na afloop van de lopende driejaarlijkse periode. Bijgevolg worden er geen huurinkomsten weergegeven voor een periode van meer dan drie (3) jaar, tenzij het betrekking heeft op huurovereenkomsten die in de loop van 2024 ingaan of wanneer de huurder geen wettelijke opzegmogelijkheid bezit.

Vastned heeft met een heel beperkt aantal huurders een huurovereenkomst met een variabele vergoeding afgesproken. In deze overeenkomsten is gespecificeerd dat de huurders een minimale nominale huur betalen. Bovenop deze minimale nominale huur zal de huurders een bepaald percentage van een vooraf gedefinieerde jaaromzet (van de retailer) betalen. Deze vergoeding is enkel van toepassing op het moment dat de vooraf gedefinieerde drempels worden overschreden. In boekjaar 2024 werden variabele vergoedingen ter waarde van € 0,02 miljoen (€ 0,01 miljoen) gefactureerd.

De huurinkomsten van de Vennootschap zijn verspreid over 96 verschillende huurders², hetgeen de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert en het debiteurenrisico beperkt. De tien belangrijkste huurders genereren 51% van de huurinkomsten (analoog aan 2023) en bestaan uit vooraanstaande bedrijven in hun sector en die een onderdeel zijn van internationale concerns. De belangrijkste huurder (Hennes & Mauritz – hierna ‘H&M’) vertegenwoordigt 18,1% van de huurinkomsten (19,2% in 2023). Op 31 december 2024 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M 17,2% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap (17,8% in 2023).

(€ duizenden)	2024	2023
Toekomstige minimum huurinkomsten:		
• Hoogstens één jaar	17.467	18.781
• Tussen één jaar en twee jaar	11.315	13.373
• Tussen twee en drie jaar	5.467	6.307
• Tussen drie en vier jaar	893	954
• Tussen vier en vijf jaar	0	39
• Meer dan vijf jaar	0	0
TOTAAL VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN	35.142	39.454

De toekomstige minimum huurinkomsten, rekening houdende met de eerste opzegmogelijkheid, zijn gedaald met € -4,3 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling is het gecombineerd effect van:

- het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 5,4 miljoen);
- het vertrek of faling van huurders in 2024 (€ -2,0 miljoen);
- de vervroegde beëindiging van een erfpachtovereenkomst in Huy (€ -0,1 miljoen); en
- het cyclische effect van de opzegmogelijkheid (€ -7,6 miljoen).

De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 2,3 jaar ten opzichte van 2,4 jaar op het einde van vorig boekjaar.

Indien we veronderstellen dat de huurders geen gebruik zullen maken van deze driejaarlijkse opzegmogelijkheid, dan bedraagt de contante waarde van de toekomstige huurinkomsten € 106,0 miljoen (€ 109,5 miljoen op 31 december 2023). Deze daling van € -3,5 miljoen is het gecombineerd effect van het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 20,0 miljoen), het vertrek of faling van huurders in 2024 (€ -5,7 miljoen), de vervroegde beëindiging van een erfpachtovereenkomst in Huy (€ -0,4 miljoen) en het cyclische effect van de opzegmogelijkheid (€ -17,4 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 6,7 jaar ten opzichte van 6,9 jaar op het einde van vorig boekjaar.

Met verhuur verbonden kosten

(€ duizenden)	2024	2023
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-290	-123
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	75	60
TOTAAL MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN	-215	-63

Met verhuur verbonden kosten omvatten waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat worden genomen voor het verschil tussen de boekwaarde, als deze hoger zou zijn, en de geschatte realisatiewaarde, alsook de terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in een voorgaande periode werden verwerkt.

Ten opzichte van vorig jaar stijgen 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 faling zijn.

¹ Handelshuurovereenkomsten worden op basis van IFRS 16 aanzien als ‘operationele leaseovereenkomsten’.

² Exclusief activa bestemd voor verkoop en betreft 22 huurders voor parkings.

³ Op basis van de handelshuurwetgeving (wet van 30 april 1951) hebben huurders de wettelijke mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen na het verstrijken van een periode van drie (3) jaar. In dat geval moet de huurder zijn opzeg geven aan Vastned NV ten minste zes (6) maanden voor het verstrijken van de periode van drie (3) jaar.

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen

(€ duizenden)	2024	2023
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	47	33
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.258	1.267
RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDERS OP VERHUURDE GEBOUWEN	1.305	1.300
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-47	-33
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.258	-1.267
HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDERS OP VERHUURDE GEBOUWEN	-1.305	-1.300
TOTAAL SALDO VAN GERECEPEREERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN	0	0

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder. Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing en nutsvoorzieningen.

De Vennootschap oefent haar activiteiten zelf uit en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het uitvoerend beheer van het winkelcomplex 'Jardin d'Harscamp' te Namen en het technisch beheer van het winkelpand aan de Elsenesteenweg 41-43 te Brussel. Dit beheer staat evenwel onder toezicht van de Chief Executive Officer (tot 31 december 2024 de Operational Managing Director) van de Vennootschap die de nodige interne controles heeft ingebouwd. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Toelichting 4 Vastgoedkosten

Technische kosten

(€ duizenden)	2024	2023
Recurrente technische kosten	-112	-107
• Verzekeringspremies	-117	-114
• Recuperatie verzekeringspremies	5	7
Niet-recurrente technische kosten	-165	-274
• Groot onderhoud	-165	-274
TOTAAL TECHNISCHE KOSTEN	-277	-381

De technische kosten omvatten onderhoudskosten en verzekeringspremies.

Kosten verbonden aan groot onderhoud worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer ze geen verbetering van het rendement of de huur veroorzaken. In het geval van een renovatie is er sprake van een verbetering van het rendement of de huurinkomsten, waardoor deze laatste geactiveerd worden.

De kosten van groot onderhoud dalen met € -0,1 miljoen in boekjaar 2024 als gevolg van de uitvoering van studies inzake duurzaamheidswerken in boekjaar 2023, terwijl deze duurzaamheidswerken in 2024 werden uitgevoerd en gekapitaliseerd.

Commerciële kosten

(€ duizenden)	2024	2023
Makelaarscommissies	-108	-36
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-57	-190
TOTAAL COMMERCIELE KOSTEN	-165	-226

Commerciële kosten omvatten makelaarscommissies en erelonen van advocaten. De makelaarscommissies worden ten laste van het resultaat opgenomen aangezien de vastgoeddeskundigen bij hun waardering geen rekening houden met deze commissies.

De daling ten opzichte van 2023 is het gecombineerd effect van een stijging van commissielonen als gevolg van de verhuring van twee (2) grotere winkelunits en de daling van de erelonen van advocaten en juridische kosten. In 2023 waren er hogere erelonen van advocaten als gevolg van de afhandeling van het juridische dossier met betrekking tot de stabiliteitsproblemen op de Bruul te Mechelen.

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

(€ duizenden)	2024	2023
Leegstandslasten van het boekjaar	-83	-14
Onroerende voorheffing leegstand	-81	-37
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	0	11
TOTAAL KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GEBOUWEN	-164	-40

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen stijgen als gevolg van de verhoogde leegstand ten opzichte van het vorig boekjaar.

Vastned recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften bij de Belastingdienst. In boekjaar 2023 werden er verschillende terugbetalingen ontvangen van bezwaarschriften die in voorgaande jaren werden ingediend. In 2024 werd niets ontvangen.

Beheerskosten van het vastgoed

(€ duizenden)	2024	2023
Vastgoeddeskundigen	-161	-141
Personeelsbeloningen:	-385	-220
• Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)	-286	-130
• Sociale zekerheid	-40	-34
• Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	-10	-4
• Overige personeelskosten	-48	-52
Bezoldiging leden Executive Committee	-304	-138
Bezoldiging bestuurders	-78	-40
Advies- en controlekosten:	-247	-237
• Advocaten	-4	-3
• Externe dienstverstrekkers	-177	-164
• Consultants	-66	-70
Autokosten	-47	-31
Huisvestingskosten	-61	-56
Kantoorkosten:	-142	-116
• Informatica	-74	-87
• Overige kantoorkosten	-68	-29
Doorrekening beheersvergoedingen	23	23
Overige beheerskosten	-78	-42
TOTAAL BEHEERSKOSTEN VAN HET VASTGOED	-1.480	-998

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de leden van het Executive Committee en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor het beheer van de portefeuille en de verhuringen, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

Advies- en controlekosten omvatten onder meer advieswerk met betrekking tot duurzaamheid, asset management kosten van externe consultants en in beperkte mate advocatenkosten.

Het aantal werknemers verbonden aan het beheer van het patrimonium bedraagt 3,0 voltijds equivalenten voor boekjaar 2024 en 2,0 voor boekjaar 2023. De leden van het Executive Committee, verbonden door een managementovereenkomst, en de externe dienstverstrekkers worden niet aangezien als een werknemer verbonden aan het beheer van het patrimonium.

Vastned heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde-bijdrage ('*Defined Contribution*') afgesloten bij een externe verzekeringsmaatschappij. In België zijn werkgevers verplicht om een minimumrendement op toegezegde-bijdrageregelingen te garanderen gedurende de hele loopbaan van de werknemer. Hierdoor voldoen deze contracten aan de definitie van een toegezegd-pensioenregeling ('*Defined Benefit*'). Voor zover het wettelijk gegarandeerde rendement voldoende is gedekt door de verzekeringsmaatschappij, heeft de Vennootschap geen verdere betalingsverplichting jegens de verzekeringsmaatschappij of de werknemer buiten de pensioenpremies die zijn opgenomen in de winst of het verlies over het jaar waarin ze verschuldigd zijn.

De volgende verdeelsleutel wordt toegepast voor de verdeling van de beheerskosten van het vastgoed:

- Bezoldiging bestuurders: 50% van de jaarlijkse vergoedingen (zie remuneratieverslag) worden toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 50% aan de algemene kosten. Bestuurders leveren immers evenveel diensten verbonden aan het vastgoed (investeringsdossier en desinvesteringsdossiers) als diensten voor het beheer van de onderneming (vb. financiering).

- Bezoldigingen leden van het Executive Committee:
 - Operational Managing Director: 50% van de jaarlijkse bezoldiging wordt toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 50% aan de algemene kosten. De Operational Managing Director is, in nauwe samenwerking met het Asset Management team verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van het patrimonium. Daarnaast is de Operational Managing Director verantwoordelijk voor het interne beheer van de Vennootschap en het financiële departement.
 - Strategic Managing Director: deze functie is onbezoldigd, waardoor er geen verdeelsleutel van toepassing is.

Andere vastgoedkosten

(€ duizenden)	2024	2023
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-45	-37
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-1	-22
Overige kosten/opbrengsten	-23	-23
TOTAAL ANDERE VASTGOEDKOSTEN	-69	-82

Andere vastgoedkosten omvatten onroerende voorheffing dewelke contractueel ten laste is van Vastned, zoals de onroerende voorheffing die niet kan doorgerekend worden aan de residentiële huurders of de onroerende voorheffing in pop-up overeenkomsten.

Kosten contractueel ten laste van de eigenaar hebben betrekking op de taksen en belastingen op panden waar er een pop-up overeenkomst werd afgesloten. Deze taksen en belastingen zijn contractueel ten laste van de eigenaar.

Overige kosten/opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op een afwaardering van de zonnepanelen.

Toelichting 5 Algemene kosten

(€ duizenden)	2024	2023
Belasting ICB	-74	-74
Ereloon commissaris*	-149	-109
Personeelsbeloningen	-274	-252
• Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)	-220	-162
• Sociale zekerheid	-31	-41
• Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	-7	-6
• Overige personeelskosten	-16	-43
Bezoldiging leden Executive Committee	-184	-138
Bezoldiging bestuurders	-78	-40
Advies- en controlekosten	-111	-200
• Advocaten	-4	-3
• Externe dienstverstrekkers	-4	-2
• Consultants	-103	-195
Autokosten	-36	-23
Huisvestingskosten	-47	-42
Kantoorkosten	-109	-87
• Informatica	-57	-65
• Overige kantoorkosten	-53	-22
Taksen en wettelijke kosten	-144	-101
TOTAAL ALGEMENE KOSTEN	-1.205	-1.065

* Dit omvat de erelonen van de commissaris incl. BTW, terwijl de vergoeding in Toelichting 21 is weergegeven excl. BTW.

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de Vennootschap en de operationele kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn onder andere algemene administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de Vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

Advies- en controlekosten dalen met € -0,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Daar waar vorig boekjaar de kosten in de haalbaarheidsfase nog waren met betrekking tot de Fusie, worden ze dit jaar gealloceerd onder ‘*Ander portefeuilleresultaat*’, wat een daling in de kosten met zich meebracht. Deze werden echter deels gecompenseerd door tijdelijk inzetbare consultants die mee ondersteuning boden als tijdelijke werkrachten.

De bezoldiging van de leden van het Executive Committee en het personeel (inclusief CFO) stijgen ten opzichte van vorig boekjaar, dit naar aanleiding van de aanwerving van een CFO alsook naar aanleiding van uitzonderlijke bonussen die betaald werden in kader van de Fusie.

Het aantal werknemers verbonden aan het beheer van de Vennootschap bedraagt 3 voltijds equivalenten voor boekjaar 2024 in vergelijking met 2,6 in boekjaar 2023. De leden van het Executive Committee, verbonden door een managementovereenkomst, worden niet aangezien als een werknemer verbonden aan het beheer van de Vennootschap.

De taksen en wettelijke kosten stijgen als gevolg van een hoger aantal wettelijke publicaties verbonden aan de Fusie.

De volgende verdeelsleutel wordt toegepast voor de verdeling van de algemene kosten:

- Bezoldiging bestuurders: 50% van de jaarlijkse vergoedingen (zie remuneratieverslag) worden toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 50% aan de algemene kosten. Bestuurders leveren immers evenveel diensten verbonden aan het vastgoed (investeringsdossier en desinvesteringsdossiers) als diensten voor het beheer van de onderneming (vb. financiering).
- Bezoldigingen leden van het Executive Committee:
 - Operational Managing Director: 50% van de jaarlijkse bezoldiging wordt toegewezen aan de beheerskosten van het vastgoed en 50% aan de algemene kosten. De Operational Managing Director is, in nauwe samenwerking met het Asset Management team verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van het patrimonium. Daarnaast is de Operational Managing Director verantwoordelijk voor het interne beheer van de Vennootschap en het financiële departement.
 - Strategic Managing Director: deze functie is onbezoldigd, waardoor er geen verdeelsleutel van toepassing is.

Toelichting 6 Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	2024	2023
Boekwaarde (reële waarde) van de verkochte vastgoedbeleggingen	1.190	345
Verkoopprijs	1.600	350
Verkoopkosten	-1	0
Netto verkoopopbrengst	1.599	350
TOTAAL RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	409	5

In 2024 heeft Vastned één (1) solitaire winkel van 700m² gedesinvesteerd. Het betreft een winkelpand gelegen op de Brusselsesteenweg 41 in Aalst. De verkoopprijs bedroeg € 1,6 miljoen, wat betekent dat Vastned een meerwaarde realiseerde van € 0,4 miljoen. Deze desinvestering past volledig in de visie van Vastned om het bezit verder te centraliseren per regio.

In 2023 had Vastned één (1) niet-strategisch winkelpand van 151m² gedesinvesteerd. Het betrof een winkelpand gelegen op de Grand Rue 19 te Mons (Bergen). Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 0,4 miljoen, waarop Vastned een beperkte meerwaarde heeft gerealiseerd.

Bij de verkoop van een vastgoedbelegging worden de variaties in de reële waarde, die in het verleden in de onbeschikbare reserves werden opgenomen, in het jaar van verkoop overgeboekt naar de beschikbare reserves. Deze overboeking bedraagt € 0,1 miljoen voor boekjaar 2024 (zie lijn ‘Verkopen 2024: impact reserves’ op pagina 96-97).

Toelichting 7 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	2024	2023
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	3.203	4.939
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-2.117	-6.057
TOTAAL VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	1.086	-1.118

De totale variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn positief voor een bedrag van € 1,1 miljoen of 0,4% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van het voorgaande boekjaar¹.

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.

In boekjaar 2023 waren volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de marktrendementen gestegen als gevolg van onzekere marktomstandigheden. Dit resulteerde in een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille die deels gecompenseerd werd door de indexatie van huurovereenkomsten en het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen.

We verwijzen naar 'Toelichting 12 Vaste Activa' voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen onder IFRS 13.

Toelichting 8 Ander portefeuilleresultaat

(€ duizenden)	2024	2023
Kosten verbonden aan de (voorbereiding van de) Fusie	-2.070	0
Variaties spreiding huurkortingen en -voordelen	56	87
TOTAAL ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT	-2.014	87

Het ander portefeuilleresultaat voor € -2,0 miljoen uit de kosten verbonden aan de (voorbereiding van de) Fusie. In overeenstemming met het GVV-KB worden de kosten met betrekking tot fusie verrichtingen 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, i.k.v. de kapitaalverhoging per 1 januari 2025 naar aanleiding van de omgekeerde grensoverschrijdende Fusie, bedroegen € 1,1 miljoen en zijn momenteel verwerkt onder de overlopende rekeningen van

het actief. Op 1 januari 2025 worden de kosten verbonden aan het prospectus rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt aangezien zij betrekking hebben op de uitgifte van de nieuwe aandelen.

Daarnaast bestaat het ander portefeuilleresultaat voor € 0,1 miljoen uit de spreiding van de huurkortingen en -voordelen die werden verstrekt aan huurders. Deze huurkortingen en -voordelen worden, op basis van IFRS, gespreid in het winst- en verliesrekening opgenomen tot de eerste opzegmogelijkheid van de contracten.

¹ Uitgedrukt op like-for-like basis en exclusief de activa bestemd voor verkoop.



Amsterdam Leidsestraat • Zadig & Voltaire



Gent Zonnestraat • Fox

Toelichting 9 Financieel resultaat

(€ duizenden)	2024	2023
Financiële opbrengsten	2	1
Netto-intrestkosten	-3.160	-1.838
• Interestopbrengsten uit IRS-contracten	1.036	1.361
• Interestkosten uit IRS-contracten	0	-2
• Intrestkosten met vaste interestvoet	-12	-152
• Intrestkosten met variabele interestvoet	-4.169	-3.032
• Overige interestkosten	-15	-13
Andere financiële kosten	-11	-3
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-886	-1.891
TOTAAL FINANCIEEL RESULTAAT	-4.055	-3.731

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. Immers, de herfinanciering heeft ook met zich meegebracht dat de indekkingsinstrumenten afgesloten werden, dit op een tijdstip waar de indekkingsrentevoet hoger was ten tijde van de herfinanciering begin 2024 in vergelijking met de erg voordelige indekkingsinstrumenten die de Vennootschap tijdens vorige financieringsrondes zich kon indekken.

De verdere daling van de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten is een gevolg van een daling van de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cash-flow hedging instrument beschouwd worden. Vastned past immer geen hedge accounting toe. 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 tot eindlooptijd van bestaande IRS-contracten die op 31 december 2023 een positieve marktwaarde hadden.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 3,8% inclusief bankmarges voor 2024, ten opzichte van 2,2% in vorig boekjaar.

Netto intrestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

(€ duizenden)	2024	2023
Netto-intrestkosten op langlopende financiële schulden	-3.160	-676
Netto-intrestkosten op kortlopende financiële schulden	0	-1.162
TOTAAL NETTO-INTRESTKOSTEN	-3.160	-1.838

Netto-interestkosten van financiële schulden met een originele looptijd van meer dan één jaar en die niet vervallen binnen het jaar, worden gepresenteerd onder de netto-interestkosten op langlopende financiële schulden. Indien de financiële schulden, met een originele looptijd van meer dan één jaar, binnen het jaar vervallen, dan worden de kosten vanaf het moment van de gewijzigde presentatie verwerkt onder de netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden.

Financiële schulden met een originele looptijd van minder dan één jaar worden steeds gepresenteerd onder de netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden.

Aangezien alle financiële schulden in januari 2024 werden geherfinancierd worden alle interestkosten voor 2024 gepresenteerd onder de netto-intrestkosten op langlopende financiële schulden.

De gemiddelde interestvoet voor langlopende financiële schulden bedraagt aldus 3,8% inclusief bankmarges voor 2024 (1,7% over 2023 voor de langlopende en voor de kortlopende financiële schulden 2,7% over 2023).

Per jaareinde 2024 had de Vennootschap haar uitstaande schuld voor 79% ingedekt waardoor bijkomende stijgingen in rentevoeten een beperktere impact zouden hebben op het EPRA resultaat.

Toelichting 10 Belastingen op het resultaat

(€ duizenden)	2024	2023
Vennootschapsbelasting	-30	-40
Vennootschapsbelasting voorgaande periode	35	-2
Uitgestelde belastingen perimetrovennootschappen	-34	-52
TOTAAL BELASTINGEN	-29	-94

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op verworpen uitgaven. Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt geen vennootschapsbelasting betaald. Het tarief van de exit taks bedraagt 15,0% sinds 1 januari 2020 en is van toepassing op de toekomstige acquisities van vastgoedvennootschappen.

De vennootschapsbelasting daalt ten opzichte van vorig boekjaar als gevolg van een aantal terugbetalingen in 2024 door het inwilligen van bezwaarschriften uit het verleden.

De uitgestelde belastingen hebben betrekking op de herwaardering van de vastgoedbeleggingen van de perimetrovennootschappen. De daling ten opzichte van vorig boekjaar is gevolg van de daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen aangehouden door de perimetrovennootschap EuroInvest Retail Properties NV. Daar de vennootschap Gevaert NV pas per einde boekjaar 2024 aangekocht werd, zijn er geen bewegingen in het resultaat statutair die een mogelijke uitgestelde belasting met zich meebrengen in deze consolidatie over boekjaar 2024.

Toelichting 11 Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Bewegingen van het aantal aandelen

(€ duizenden)	2024	2023
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	5.078.525	5.078.525

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform art 13 §1, zesde lid van het GVV-KB en Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB. De GVV dient ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uit te keren als vergoeding van het kapitaal:

- 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C (GVV-KB) opgenomen schema; en
- de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Vastned NV.

(€ duizenden)	2024	2023
NETTORESULTAAT VOLGENS ENKELVOUDIGE JAARREKENING	10.642	11.289
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	256	156
• Waardeverminderingen	290	122
• Terugneming van waardeverminderingen	-75	-60
• Andere niet-monetaire bestanddelen *	706	1.651
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-409	-5
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-905	1.348
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)	10.505	14.501
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed**	45	-633
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-45	0
NETTO-MINDERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)	10.505	-633
GECORRIGEERD RESULTAAT VOOR UITKERINGSPLICHT	10.505	13.868
VERPLICHTE UITKERING: 80%	8.404	11.094
Netto vermindering schuldenlast	0	-2.549
NETTOBEDRAG MINIMAAL UIT TE KEREN	8.404	8.545

* Deze post omvat eveneens de variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetrovennootschappen. De reële waarde van een deelneming in perimetrovennootschappen wordt bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetrovennootschappen. Dit betreft een niet-kasstroomverrichting en wordt bijgevolg gecorrigeerd.

** Deze post omvat voor 2024 de (historische) meerwaarde ten opzichte van de aanschaffingswaarde van de verkoop van het pand te Aalst Brusselsesteenweg en voor 2023 de (historische) minderwaarde ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten van de verkoop van het pand te Mons (Bergen).

De andere niet-monetaire bestanddelen bevatten de volgende componenten: spreiding van huurkortingen en huurvoordelen uit de enkelvoudige jaarrekening, de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en de variaties in de reële waarde van financiële activa.

Het EPRA resultaat, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned NV, bedraagt € 12,1 miljoen in 2024 ten opzichte van € 14,3 miljoen in 2023. Op basis van de GVV-wetgeving is Vastned verplicht om een dividend uit te keren van € 8,4 miljoen. Het interimdividend van € 11,7 miljoen volstond dus om te voldoen aan de wettelijke vereisten.

Berekening van het resultaat per aandeel

(€ per aandeel)	2024	2023
Gewoon nettoresultaat	2,10	2,22
Verwaterd nettoresultaat	2,10	2,22
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	2,38	2,81
EPRA Resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	2,38	2,81

Voorgesteld dividend per aandeel

Vastned heeft in 2024 een interimdividend van € 2,30 per aandeel uitgekeerd. Hierbij is rekening gehouden met de minimaal vereiste uitkering op grond van de GVV-regelgeving. Het voorstel komt, op basis van de slotkoers van € 27,60 per aandeel op 31 december 2024, overeen met een brutodividendrendement van 8,3%.

	2024	2023
Dividend per aandeel (€)	2,30	2,30
Vergoeding van het kapitaal (€ duizenden)	11.681	11.681
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht (%)	111%	84%

Uitzonderlijk tussentijds dividend per aandeel

Vastned had op de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, gehouden op 25 september 2024, ook een uitzonderlijk, tussentijds dividend voor een bedrag van € 1,00 goedgekeurd. Echter, de uitkering hiervan was opschortend aan de voltooiing van de Fusie. Bijgevolg werd dit tussentijds dividend nog niet als schuld erkend op het passief van de

balans op 31 december 2024, aangezien de betaling pas heeft plaatsgevonden op 7 januari 2025. De aandelen in Vastned NV die aangehouden waren door Vastned Retail N.V. werden ingevolge de Fusie eigen aandelen. Hierdoor waren deze aandelen geen dividendgerechtigde aandelen op het moment van de uitbetaling.

Bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Het bedrag als bedoeld in artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014.

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Vastned NV.

(€ duizenden)	2024	2023
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	97.213	97.213
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	100.818	102.122
Reserve voor het saldo van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	706	2.596
Andere reserves	8.209	8.007
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juni 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeuilleresultaat	-700	-1.256
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva*	-762	-1.737
TOTAAL EIGEN VERMOGEN DAT NIET UITKEERBAAR IS	209.667	211.128
EIGEN VERMOGEN	230.856	231.894
Geplande dividenduitkering	11.681	11.681
Aantal aandelen (in eenheden)	5.078.525	5.078.525
Brutodividend per aandeel (€)	2,30	2,30
EIGEN VERMOGEN NA DIVIDENDUITKERING	219.175	220.213
OVERBLIJVENDE RESERVE NA UITKERING	9.508	9.085
Tussentijds dividend (per aandeel)	1,00	
Aantal aandelen dat dividendgerechtigd is (in eenheden)	1.752.565	
Geplande dividenduitkering	1.753	
Eigen vermogen na uitkering tussentijds dividend	217.422	
OVERBLIJVENDE RESERVE NA UITKERING DIVIDEND M.B.T. BOEKJAAR	7.755	

* Omvat zowel de herwaardering van de toegelaten afdekkingsinstrumenten als de herwaardering van de perimetervennootschappen. De variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetervennootschappen worden aanzien als niet-uitkeerbare reserves, waardoor deze gecorrigeerd dienen te worden bij de bepaling van het bedrag dat conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen mag uitgekeerd worden. De reële waarde van een deelneming in perimetervennootschappen wordt bepaald door het herwaardenen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervennootschappen.

De Vennootschap heeft voldoende opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, om over te gaan tot zowel de uitkering van het interimdividend van € 2,30 per aandeel alsook begin januari 2025 de uitbetaling van het € 1,00 tussentijds dividend ten behoeve van de voormalige Vastned NV aandeelhouders. Er blijft nog een reserve na uitkering over van zo'n € 7,8 miljoen.

Toelichting 12 Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderingstabel

(€ duizenden)	2024				2023			
	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
BALANS OP 1 JANUARI	223,863	27,257	58,461	309,581	225,748	28,211	58,630	312,589
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	337	159	143	639	130	8	38	176
Verwerving van vastgoed via verwerving aandelen	7,911	2,330	0	10,241	0	0	0	0
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	-1,190	-584	0	-1,774
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	-345	0	-345
Gebruiksrechten (IFRS 16)	5	1	0	6	41	12	0	53
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1,903	-411	-406	1,086	-866	-45	-207	-1,118
BALANS OP 31 DECEMBER	234,019	29,336	58,198	321,553	223,863	27,257	58,461	309,581
Overige informatie								
Investeringswaarde van het vastgoed	239,867	30,069	59,653	329,589	229,458	27,937	59,922	317,317
• waarvan projectontwikkelingen (Namen - Galerie d'Harscamp)		2,101						

Op 31 december 2024 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (incl, IFRS 16 gebruiksrechten) van Vastned € 321,6 miljoen (€ 309,6 miljoen), Deze stijging van € 12,0 miljoen 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 vastgoed-beleggingen,
- Afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,1 miljoen)

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2024 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 329,5 miljoen (investeringswaarde), De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop,

Voor de verdere verklaring van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar 'Toelichting 7 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen',

Op 31 december 2024 zijn er geen vastgoedbeleggingen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen,

IFRS 13

IFRS 13 'Fair value measurement' introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is, Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum, De vereiste informatieverschaffing in IFRS 13 inzake waarderings tegen reële waarde dient ook ter vervanging van of als uitbreiding op de vereisten in andere IFRS-standaarden, waaronder IFRS 7 'Financiële instrumenten: Informatieverschaffing',

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd aan reële waarde in overeenstemming met IAS 40 'Vastgoedbeleggingen', De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- Niveau 1: Officieel genoteerde (niet-aangepaste) marktprijzen voor identieke activa of verplichtingen in een actieve markt,
- Niveau 2: de reële waarde van activa of verplichtingen die niet verhandeld worden op een actieve markt, wordt bepaald aan de hand van waardebepalingstechnieken, Deze technieken maken zoveel mogelijk gebruik van waarneembare marktgegevens, wanneer beschikbaar, en steunen zo weinig mogelijk op entiteit-specifieke schattingen,
- Niveau 3: Activa en passiva waarvan de reële waarde wordt bepaald met waarderingstechnieken waarvan sommige parameters berusten op niet-waarneembare marktgegevens,

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd aan reële waarde volgens niveau 3,

Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen van de Vennootschap worden op kwartaalbasis gewaardeerd aan reële waarde door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, De reële waarde is gebaseerd op de investeringswaarde (gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten zoals beschreven in de 'Grondslagen voor de financiële verslaggeving – Vastgoedbeleggingen'), wat wil zeggen de prijs die zou worden ontvangen om een vastgoedbelegging te verkopen in een regelmatige transactie, tussen goed geïnformeerde marktdeelnemers op de waarderingsdatum,

Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderings tot stand op basis van een bruto rendementsberekening, waarbij de bruto markthuren worden gekapitaliseerd, Deze bekomen waarderings worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten,

Huurkortingen en huurvrije perioden worden eveneens in rekening gebracht, Voor gebouwen die gedeeltelijk of volledig beschikbaar zijn (leegstand), wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz,) voor de leegstaande delen,

De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het type vastgoed, de locatie, de staat van onderhoud en de verhuurbaarheid van ieder pand, De basis voor de bepaling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouwspecifieke kennis, Bij de waardebepaling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt,

De rendementen beschreven in het vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en worden uitgedrukt in een percentage, Het gemiddelde bruto rendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2024 bedraagt 6,05% (6,20% op 31 december 2023),

Er worden per pand, per huurder en per leegstaande ruimte veronderstellingen gemaakt van de kans op (her)verhuur, aantal maanden leegstand, incentives en verhuurkosten,

De meest belangrijke hypothese met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn
(*exclusief activa bestemd voor verkoop*):

	31.12.24				31.12.23			
	Binnenstedelijk vastgoed		Baanwinkels & retailparken		Binnenstedelijk vastgoed		Baanwinkels & retailparken	
	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
Brutomarkthuur per m² (€)	28 – 1.964	367	102 – 289	145	18 – 1.903	378	97 – 278	149
Vlaanderen	28 – 1.964	379	103 – 289	150	28 – 1.903	416	99 – 278	152
Wallonië	85 – 1.359	321	102 – 238	119	18 – 1.312	303	97 – 231	137
Brussel	90 – 830	354	N/A	N/A	87 – 801	310	N/A	N/A
Brutorendement (%)*	2,6% – 10,5%	5,8%	5,5% – 9,3%	6,9%	3,6% – 10,5%	5,9%	5,8% – 9,0%	7,2%
Vlaanderen	2,6% – 8,4%	5,8%	5,5% – 7,7%	6,8%	3,6% – 8,8%	6,2%	5,8% – 7,6%	6,9%
Wallonië	4,6% – 10,5%	7,4%	6,9% – 9,3%	7,7%	6,3% – 10,5%	6,7%	6,9% – 9,0%	8,9%
Brussel	5,1% – 9,1%	5,4%	N/A	N/A	5,1% – 8,7%	4,7%	N/A	N/A
Nettorendement (%)*	2,3% – 8,8%	5,2%	4,6% – 8,2%	6,1%	3,3% – 9,1%	5,4%	5,0 % – 8,3%	6,3%
Vlaanderen	2,3% – 7,6%	5,2%	4,6% – 6,5%	6,0%	3,3% – 8,1%	5,7%	5,0% – 6,6%	6,1%
Wallonië	3,9% – 8,8%	6,2%	6,1% – 8,2%	6,9%	5,4% – 9,1%	5,7%	6,4% – 8,3%	7,7%
Brussel	4,5% – 8,0%	4,7%	N/A	N/A	4,7% – 8,1%	4,3%	N/A	N/A
Geschatte huurwaarde (GHW)*	1.800 – 950.000	147.544	32.500 – 260.000	113.755	1.800 – 950.000	156.888	32.500 – 255.000	109.805
Vlaanderen	10.500 – 950.000	155.931	32.500 – 260.000	127.575	10.500 – 950.000	162.481	32.500 – 255.000	125.310
Wallonië	1.800 – 175.000	56.219	32.500 – 103.000	68.527	1.800 – 175.000	61.135	32.500 – 103.000	65.677
Brussel	42.000 – 650.000	279.955	N/A	N/A	42.000 – 650.000	279.955	N/A	N/A
Lange termijn leegstandshypothese (maanden)	3 – 24	3 tot 24	3 – 24	3 tot 24	3 – 24	3 tot 24	3 – 24	3 tot 24
Vlaanderen	3 – 24	3 tot 24	3 – 24	3 tot 24	3 – 24	3 tot 24	3 – 24	3 tot 24
Wallonië	3 – 24	3 tot 24	3 – 24	3 tot 24	3 – 24	3 tot 24	3 – 24	3 tot 24
Brussel	3 – 24	3 tot 24	3 – 24	N/A	3 – 24	3 tot 24	3 – 24	N/A
Kapitalisatiefactor (yield)	3,1% – 8,4%	5,3%	5,9% – 7,7%	6,1%	3,5 % – 8,5%	5,2%	5,9% – 7,5%	6,1%
Vlaanderen	3,1% – 8,4%	5,2%	5,9% – 7,7%	6,0%	3,5% – 6,5%	5,1%	5,9% – 6,8%	6,0%
Wallonië	4,6% – 8,5%	6,2%	6,0% – 7,5%	6,7%	5,7% – 8,5%	6,3%	6,0% – 7,5%	6,7%
Brussel	4,9% – 7,0%	5,1%	N/A	N/A	4,7% – 7,0%	5,1%	N/A	N/A

* Voor de bepaling van het brutorendement en het nettorendement werden de outliers; als gevolg van tijdelijke (pop-up) overeenkomsten en erfpachtovereenkomsten buiten beschouwing gelaten aangezien deze outliers de vork significant vertekenen.

	31.12.24		31.12.23	
	Binnenstedelijk vastgoed	Baanwinkels & retailparken	Binnenstedelijk vastgoed	Baanwinkels & retailparken
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	37.522	40.007	35.158	40.007
Vlaanderen	24.443	32.808	22.781	32.808
Wallonië	4.231	7.199	3.529	7.199
Brussel	8.848	N/A	8.848	N/A
Leegstandspercentage (%)*	2,4%	4,8%	0,2%	0,0%

* Het leegstandspercentage wordt berekend op ieder individueel segment en wijkt bijgevolg af van het leegstandspercentage op de totale vastgoedportefeuille.

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de Vennootschap aangeleverd wordt en op de door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen.

- Informatie die door de Vennootschap aangeleverd wordt omvat lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, service lasten, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel en beheerssysteem van de Vennootschap en is onderworpen aan het algemeen geldende controle-systeem van de Vennootschap.
- De door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarnemingen in de markt.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen' in het Vastgoedverslag Vastned per 31 december 2024 (vóór voltooiing Fusie)

De informatie die ter beschikking gesteld wordt aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de Property Analyst van de Vennootschap, alsook door de leden van het Executive Committee. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tijdens de desbetreffende periode.

Andere materiële vaste activa

(€ duizenden)	2024	2023
BALANS OP 1 JANUARI	488	471
Aanschaffingen	464	122
IFRS 16 gebruiksrechten	444	5
Buitengebruikstellingen	-166	-39
Afschrijvingen	-47	-71
BALANS OP 31 DECEMBER	1,183	488

Andere materiële vaste activa hebben voornamelijk betrekking op de IFRS 16 gebruiksrechten voor het kantoor en de bijhorende inrichting, Daarnaast behoren eveneens tot de andere materiële vaste activa, de zonnepanelen (netto boekwaarde van € 267,000) die de Vennootschap in eigen beheer heeft geplaatst op de baanwinkels gelegen aan de Boomsesteenweg 660-666 in Wilrijk en zonnepanelen die reeds eigendom zijn van Vastned, De opgewekte energie wordt voordelig aangeboden aan de huurders van deze units, De Vennootschap ontvangt een subsidie, in de vorm van groenestroomcertificaten ter waarde van € 250 per 1,000 kWh opgewekte stroom, De investering in zonnepanelen bedroeg € 0,5 miljoen in 2012 en genereerde in het huidige boekjaar een rendement van 7,95% (9,42% in vorig boekjaar), Deze daling is het gevolg van de beperkte zonneschijn/productie in 2024,

De inkomsten van de zonnepanelen (subsidie en verkoop van de stroom) worden in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de lijn 'Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven',

De zonnepanelen worden jaarlijks gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarbij de reële waarde van de zonnepanelen bepaald wordt door de toekomstige gegarandeerde opbrengsten uit groenestroomcertificaten, bij een normaal aantal uren zonneschijn, te verdisconteren, De onafhankelijke vastgoeddeskundige houdt eveneens rekening met een normale onderhoudskost voor de bepaling van de reële waarde, Indien de reële waarde van de zonnepanelen lager is dan de boekwaarde zal overgegaan worden tot de verwerking van een bijzonder waardeverminderingsverlies,

De overige materiële vaste activa bestaan uit twee (2) bedrijfswagens waarvan er één (1) in 2024 werd aangekocht, twee (2) bedrijfswagens waarvoor een leaseovereenkomst is afgesloten, kantoomateriaal en IT-materiaal,

Financiële vaste activa

(€ duizenden)	2024	2023
Activa aan reële waarde via resultaat: toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Interest Rate Swaps	79	28
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA	79	28

De financiële vaste activa bedragen € 0,1 miljoen en hebben volledig betrekking op een correctie betreffende het tegenpartijrisico die tot uiting gebracht werd op de totale negatieve waarde van de interest rate swaps,

In 2023 hadden de financiële vaste activa betrekking op de positieve marktwaarde van financiële afdekkingsinstrumenten, Een aantal van deze financiële afdekkingsinstrumenten vervallen in juli 2024, waardoor deze op 31 december 2023 gepresenteerd worden onder de financiële vlottende activa,

Toelichting 13 Vlottende activa

Activa bestemd voor verkoop

(€ duizenden)	2024	2023
Activa bestemd voor verkoop	584	1.774
TOTAAL ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	584	1.774

De activa bestemd voor verkoop bedragen € 0,6 miljoen en hebben betrekking op 23 parkings gelegen te Namen. In vorig boekjaar hadden deze betrekking op een winkelpand op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst en dezelfde 23 parkings. Deze parkings zouden oorspronkelijk in 2024 verkocht zijn maar doordat de verkoop meer tijd in beslag neemt dan verwacht, zullen deze pas in 2025 verkocht worden.

Financiële vlottende activa

(€ duizenden)	2024	2023
Activa aan reële waarde via resultaat: toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Interest Rate Swap	0	470
TOTAAL FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	0	470

De financiële vlottende activa bestonden vorig boekjaar uit de positieve marktwaarde van de financiële afdekkingsinstrumenten die afliepen in juli 2024. In 2024 werden er nieuwe financiële afdekkinginstrumenten afgesloten, met een notioneel bedrag van € 80,0 miljoen, die momenteel gepresenteerd worden onder de langlopende financiële verplichtingen, daar deze een maturiteitsdatum hebben over de periode van 2027 tot 2029.

Handelsvorderingen

(€ duizenden)	2024	2023
Openstaande handelsvorderingen	2.171	2.200
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	44	27
Dubieuze debiteuren	591	396
Voorziening dubieuze debiteuren	-648	-408
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	2.158	2.215

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

(€ duizenden)	2024	2023
Vorderingen < 30 dagen	1.994	2.121
Vorderingen 30-90 dagen	84	14
Vorderingen > 90 dagen	93	44
TOTAAL OPENSTAANDE HANDELSVORDERINGEN	2.171	2.200

Openstaande handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op de huurinkomsten die reeds gefactureerd werden voor januari en het eerste kwartaal van 2025.

Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(€ duizenden)	2024	2023
Overige vorderingen	525	472
Vorderingen op verbonden vennootschappen	873	0
TOTAAL OVERIGE VORDERINGEN	1.398	472

De overige vorderingen bedragen € 1,4 miljoen en hebben voor € 0,9 miljoen betrekking op de doorrekening van kosten aan Vastned Retail N.V in het kader van de Fusie en voor € 0,5 miljoen op de voorafbetaalde roerende voorheffing op het tussentijds dividend.

In 2023 had dit bedrag betrekking op de ontvangen schadevergoedingen naar aanleiding van de schade die werd opgelopen door de stabiliteitsproblemen voor het winkelpand gelegen te Mechelen, Bruul 42-44.

Overlopende rekeningen

(€ duizenden)	2024	2023
Over te dragen financieringskosten	152	31
Verkregen opbrengsten: onroerende voorheffing	19	14
Verkregen opbrengsten: te innen intresten IRS	109	284
Over te dragen kosten: overige	1.125	69
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN	1.405	398

De overlopende rekeningen bedragen € 1,4 miljoen en zijn met € 1,0 miljoen gestegen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze stijging van € 1,0 miljoen is voornamelijk het gevolg van de kosten verbonden aan het prospectus die op einde het van boekjaar 2024 verwerkt zijn onder de overlopende rekeningen van het actief. Op 1 januari 2025 worden de kosten verbonden aan het prospectus rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt aangezien zij betrekking hebben op de uitgifte van de nieuwe aandelen.

Toelichting 14 Eigen vermogen

Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
15.06.1987	Oprichting	74	74	3.000	3.000
30.06.1996	Kapitaalverhoging	3.607	3.682	145.526	148.526
30.06.1997	Opslorping	62	3.744	7.750	156.276
31.07.1997	Kapitaalverhoging	1.305	5.049	71.180	227.456
22.12.1997	Opslorping	1.529	6.578	68.899	296.355
06.11.1998	Opslorping	3.050	9.628	137.416	433.771
23.12.1998	Opslorping	874	10.502	101.360	535.131
23.12.1998	Kapitaalverhoging	23.675	34.178	1.073.232	1.608.363
23.12.1998	Kapitaalverhoging	33.837	68.015	1.723.485	3.331.848
31.03.1999	Kapitaalvermindering	-3.345	64.670	0	3.331.848
01.11.1999	Fusie GL Trust	13.758	78.428	645.778	3.977.626
01.11.1999	Kapitaalverhoging (Vastned)	21.319	99.747	882.051	4.859.677
25.11.1999	Kapitaalvermindering (aanzuivering verliezen)	-7.018	92.729	0	4.859.677
29.02.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Mechelen Bruul)	2.263	94.992	90.829	4.950.506
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng La Louvière)	544	95.536	21.834	4.972.340
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Louizalaan 7)	1.306	96.842	52.402	5.024.742
20.09.2000	Fusie door overneming Immorent, Nieuwe Antwerpse Luxe Buildings, Zeven Zeven en News Of The World	79	96.921	14.004	5.038.746
20.09.2000	Omzetting kapitaal in euro en afronding	79	97.000	0	5.038.746
08.05.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immobilière de l'Observatoire	3	97.003	7.273	5.046.019
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschappen GL Properties, Retail Development, Winvest, Immo 2000M, Avamij, Goorinvest, Tafar, Lemi, Framonia, Micol en Immo Shopping Tienen	209	97.212	26.701	5.072.720
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immo GL	1	97.213	5.805	5.078.525

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt € 97.213.233,32 op 31 december 2024 en is verdeeld in 5.078.525 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur was gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximumbedrag van zevenennegentig miljoen tweehonderd dertienduizend tweehonderd drieëndertig euro tweeëndertig eurocent (€ 97.213.233,32) op de data en overeenkomstig de modaliteiten die de raad van bestuur bepaalt, conform de toepasselijke wetgeving. Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.

De kapitaalverhogingen waarover de raad van bestuur aldus zou beslissen, konden plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvings-rechten – al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht – die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht.

Deze toelating geldt voor een duur 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.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf over zou beslissen. De kapitaal-verhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten, dan wordt het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst, namelijk 'Uitgiftepremies'. Deze onbeschikbare rekening vormt net als het kapitaal een waarborg voor derden en de uitgiftepremies kunnen niet worden verminderd of afgeschaft behalve bij een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De raad van bestuur heeft in 2024 geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging toegestane kapitaal.

We noteren dat vanaf de Fusie deze machtiging die aan de Raad van Bestuur was toegekend ook niet meer geldt en niet voorzien wordt in de statuten vanaf 2025.

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.

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

Kapitaalverhoging

Kapitaalverhogingen worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 7:177 tot en met 7:202 van het Wetboek vennootschappen en verenigingen, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld met betrekking tot het voorkeurrecht.

Bovendien moet de Vennootschap rekening houden met de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen, zoals voorzien in de artikelen 26 en 27 van de GVV-Wet.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 7:188 tot 7:193 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend a rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 7:196 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Daarenboven moeten de volgende voorwaarden, in overeenstemming met artikel 26 §2 van de GVV-Wet, worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan

- diezelfde datum. Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.
3. behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
 4. het onder 1. bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Bovenstaande is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Uitgiftepremies

Datum	Verrichting	2024	2023
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
TOTAAL UITGIFTEPREMIES		4.183	4.183

Reserves

Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

(€ duizenden)	2024	2023
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	101.712	103.016
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	706	2.596
Andere reserves	-4.831	6.648
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	9.550	6.949
TOTAAL RESERVES	107.137	119.209

(€ duizenden)	
BALANS OP 31 DECEMBER 2022	104.704
Overboeking portefeuilleresultaat van de groep boekjaar 2022 naar reserves	-2.303
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2023	615
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	103.016
Overboeking portefeuilleresultaat van de groep boekjaar 2023 naar reserves	-1.260
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2024	-44
BALANS OP 31 DECEMBER 2024	101.712

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen van de onbeschikbare reserves naar de beschikbare reserves wordt niet tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee

posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de Vennootschap. Bovenstaande tabel houdt echter wel reeds rekening met deze overboeking.

Voor de totale beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2024 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen.

Toelichting 15 Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(€ duizenden)	2024	2023
Handelsschulden	30	224
Voorschotten ontvangen van huurders	88	26
Te ontvangen facturen	729	286
Op te stellen creditnota's	100	129
Andere kortlopende schulden	365	131
TOTAAL HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	1.312	796

Handelsschulden en andere kortlopende schulden stijgen met € 0,5 miljoen in vergelijking met vorig boekjaar. Deze stijging wordt verklaard voornamelijk door een stijging van € 0,4 miljoen in te ontvangen facturen in het kader van de fusiewerkzaamheden. Ook de andere kortlopende schulden stijgen, dit door een toename in belastingschuld in één van de perimetervennootschappen van Vastned per einde jaar.

Andere kortlopende verplichtingen

(€ duizenden)	2024	2023
Te betalen dividenden	26	25
Andere kortlopende verplichtingen	630	555
TOTAAL ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	656	580

Andere kortlopende verplichtingen stijgen in vergelijking met vorig boekjaar als gevolg van de stijging van de vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders.

Overlopende rekeningen

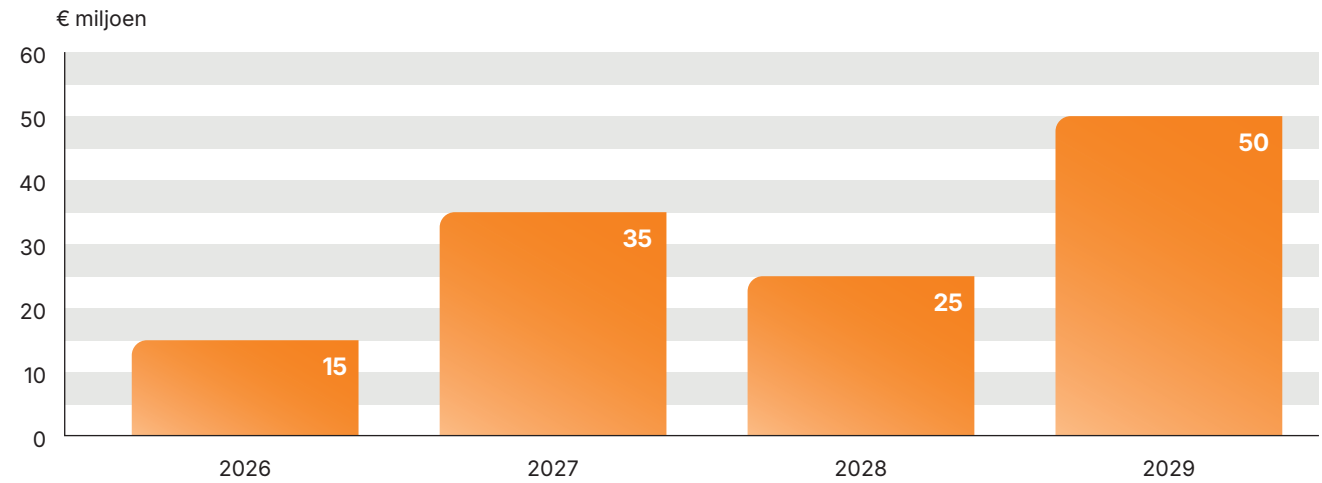
(€ duizenden)	2024	2023
Toe te rekenen intrestkosten	715	680
Toe te rekenen onroerende voorheffing	19	14
Toe te rekenen leegstandskosten	47	61
Vooruitgefactureerde huur	2.430	2.299
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	474	268
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN	3.685	3.322

De overlopende rekeningen blijven vrij stabiel in vergelijking met vorig jaar. Er is een stijging in de overige toe te rekenen kosten voornamelijk als gevolg van uitzonderlijke bonussen in kader van de Fusie en door hogere intrestkosten als gevolg van de stijgende rentevoeten. De vooruitgefactureerde huur heeft betrekking op de facturatie van de huur van januari of in het geval van kwartaalfacturatie het eerste kwartaal van 2025.

Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden

In 2024 heeft Vastned de herfinancieringen van de kredietlijnen afgerond. De bestaande kredietverstrekkers waren bereid om hetzelfde kredietbedrag 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.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



De kredietlijnen van Vastned zijn gespreid over vier (4) Europese financiële instellingen.

Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2024 beschikt de Vennootschap nog over € 24,4 miljoen ongebruikte kredietlijnen (€ 32,2 miljoen op 31 december 2023).

Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

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 (gefixeerd door middel van renteswaps of met vaste rente). Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata. Op 31 december 2024 bestaat 64% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps. De resterende 36% heeft een variabele rentevoet.

Van de opgenomen kredieten op 31 december 2024 is 79% gefixeerd door middel van renteswaps. De resterende 21% heeft een variabele rentevoet.

Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Ter bescherming van haar operationele resultaten tegen toekomstige renteschommelingen dekt Vastned de rente-schommelingen gedeeltelijk in met interest rate swaps.

Naast de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen heeft de Vennootschap Interest Rate Swaps (IRS)- contracten afgesloten voor de indekking van het renterisico. Op 31 december 2024 heeft Vastned voor een notioneel bedrag van € 80,0 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 3,6 jaar (zie 'Toelichting 17 Financiële instrumenten' van het financieel verslag voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2024).

De totale gemiddelde rentevoet voor boekjaar 2024 inclusief bankmarges bedraagt 3,8%. De gemiddelde rentevoet is in het huidige boekjaar licht gestegen ten opzichte van het vorige boekjaar (2,2%).

Convenanten

In de financieringsovereenkomsten die werden afgesloten tussen Vastned en de kredietinstellingen werden een aantal waarborgen/convenanten opgenomen waaraan Vastned zich dient te houden. De convenanten worden als volgt samengevat:

- Behouden van het statuut van openbare gereglen- teerde vastgoedvennootschap;
- Verbod tot hypotheke- ren of verpanden van vastgoed- beleggingen;
- Gelijke behandeling van alle schuldeisers;
- Interest cover ratio: dit is de verhouding tussen het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten'). Deze ratio bedraagt 4,8 voor boekjaar 2024 (8,8 voor boekjaar 2023) en is significant beter dan de convenanten die vastgelegd zijn in de financieringsovereenkomsten tussen de Vennootschap en de kredietinstellingen;

- Schuldgraad: deze mag maximaal 60% bedragen. Als gevolg van de herfinanciering mag, vanaf boekjaar 2024, de schuldgraad (bij één financiële instelling) niet meer bedragen dan 50%. De schuldgraad van de Vennootschap bedraagt 31,5% op 31 december 2024 en is gestegen ten opzichte van 31 december 2023 (25,3%);
- Minimale waarde vastgoedportefeuille: deze dient minimaal € 250,0 miljoen euro te bedragen.

Op 31 december 2024 was voldaan aan de convenanten en werden 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.

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

(€ duizenden)	2024				2023			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar< 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar< 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	0	100.642	0	100.642	0	77.800	0	77.800
TOTAAL	0	100.642	0	100.642	0	77.800	0	77.800
PROCENTUEEL AANDEEL	0%	100%	0%	100%	0%	100%	0%	100%

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

(€ duizenden)	2024				2023			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar< 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar< 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	0	100.642	0	100.642	0	77.800	0	77.800
Niet opgenomen kredietlijnen	0	24.358	0	24.358	0	32.200	0	32.200
TOTAAL	0	125.000	0	125.000	0	110.000	0	110.000
PROCENTUEEL AANDEEL	0%	100%	0%	100%	0%	100%	0%	100%

De bovenstaande tabel geeft een overzicht van de totale kredietfaciliteiten (€ 125,0 miljoen) waarover de Vennootschap beschikt op 31 december 2024. Vastned heeft ongebruikte kredietlijnen beschikbaar ter waarde van € 24,4 miljoen (€ 32,2 miljoen vorig boekjaar) om de schommelingen in de liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige duurzaamheidsinvesteringen. Deze ongebruikte kredietlijnen vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een voorwaardelijke schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn.

Opdeling volgens het variabel of het vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen

(€ duizenden)	2024					2023				
	Schulden met een resterende looptijd van					Schulden met een resterende looptijd van				
	< 1 jaar	> 1 jaar< 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel	< 1 jaar	> 1 jaar< 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel
Variabel	0	20.642	0	20.642	21%	0	17.800	0	17.800	23%
Vastrentend	0	80.000	0	80.000	79%	0	60.000	0	60.000	77%
TOTAAL	0	100.642	0	100.642	100%	0	77.800	0	77.800	100%

Bij de opdeling van het variabele of vastrentende karakter van de opgenomen kredieten wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredietlijnen. In deze tabel wordt, voor de bepaling van het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten, rekening gehouden met de indekkingsinstrumenten.

Looptijdanalyse van de financiële verplichtingen die een derivaat zijn

(€ duizenden)	2024				2023			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar< 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar< 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Toekomstige kosten derivaten	-1.905	-4.221	0	-6.126	-1.321	-4.904	-157	-6.382
Toekomstige opbrengsten derivaten	2.201	4.810	0	7.011	2.443	8.216	264	10.923

Wanneer we op basis van de EURIBOR 3M per 31/12/2024 berekenen wat de nominale bedragen zijn die we als toekomstige kosten en opbrengsten onder de contracten per 31/12/2024 hebben, lezen we in bovenstaande tabel dat we, ook doordat we al geprofiteerd hebben van deze indekkingscontracten bij rates in 2024 die lager waren dan de EURIBOR 3M over die periode, dat we in totaal zo'n € 6,1 miljoen kosten hebben tegenover € 7,0 miljoen opbrengsten.



Brussel Louizalaan • ICI Paris XL

Toelichting 17 Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Vastned bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

Samenvatting financiële instrumenten

(€ duizenden)			2024		2023	
Financiële instrumenten op actief	Categorieën	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vaste activa:						
Financiële vaste activa	C	2	79	79	28	28
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	8	8	2	2
Viottende activa:						
Financiële viottende activa	C	2	0	0	470	470
Handelsvorderingen	A	2	2.158	2.158	2.215	2.215
Belastingsvorderingen en andere viottende activa	A	2	1.398	1.398	472	472
Kas en kasequivalenten	B	2	422	422	429	429
Financiële instrumenten op passief						
Langlopende verplichtingen:						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	101.272	99.265	78.190	86.104
• Kredietinstellingen	A	2	100.642	98.635	77.800	85.714
• Financiële Leasing	A	2	630	630	390	390
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	655	655	188	188
Andere langlopende verplichtingen	A	2	172	172	146	146
Kortlopende verplichtingen:						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	134	135	191	191
• Kredietinstellingen	A	2	9	9	0	0
• Financiële Leasing	A	2	125	125	191	191
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	1.312	1.312	796	796
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	656	656	580	580

In overeenstemming met IFRS 9 ‘Financiële instrumenten’ worden alle financiële activa en financiële verplichtingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs of reële waarde. De waardering is afhankelijk van de vooropgestelde classificatie van de financiële activa en financiële verplichtingen. De Groep heeft de volgende categorieën gedefinieerd:

- A. financiële activa of verplichtingen (met inbegrip van vorderingen en leningen) aan geamortiseerde kostprijs;
- B. geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs;
- C. activa of verplichtingen, gehouden aan reële waarde via de winst- en verliesrekening.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waardehiërarchie is gebaseerd op gegevens ter waardering van financiële activa en verplichtingen op waarderingsdatum. Het onderscheid tussen de drie niveaus is het volgende:

- niveau 1: officieel genoteerde (niet-aangepaste) marktprijzen voor identieke activa of verplichtingen in een actieve markt.
- niveau 2: de reële waarde van financiële instrumenten die niet verhandeld worden op een actieve markt wordt bepaald aan de hand van waardebepalingstechnieken. Deze technieken maken zoveel mogelijk gebruik van waarneembare marktgegevens, wanneer beschikbaar, en steunen zo weinig mogelijk op entiteitspecifieke schattingen.
- niveau 3: financiële instrumenten waarvan de reële waarde wordt bepaald met waarderingstechnieken.

De financiële instrumenten van Vastned stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- voor de rubrieken 'Financiële vaste activa', 'Financiële vlottende activa' en 'Andere langlopende financiële verplichtingen', die betrekking hebben op de interest rate swaps, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- de reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele intrestvoet dragen. Bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Vastned maakt gebruik van interest rate swaps voor de indekking van de mogelijke wijzigingen van de intrestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (Euribor op korte termijn). De interest rate swaps worden niet als een kasstroomafdekking geclassificeerd, waardoor wijzigingen in de reële waarde verwerkt worden in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Reële waarde van de financiële derivaten

(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notarieel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde
Ja / Nee							31.12.2024
1	IRS	31-10-2023	31-01-2028	2,3030%	10.000	Nee	-61
2	IRS	31-10-2023	29-01-2027	2,2150%	5.000	Nee	-12
3	IRS	31-10-2023	31-01-2029	2,4850%	10.000	Nee	-141
4	IRS	18-07-2024	19-07-2027	2,2840%	10.000	Nee	-48
5	IRS	18-07-2024	19-07-2029	2,2780%	10.000	Nee	-60
6	IRS	31-01-2024	31-01-2028	2,3110%	10.000	Nee	-63
7	IRS	31-01-2024	31-01-2027	2,3132%	10.000	Nee	-46
8	IRS	01-08-2024	01-08-2029	2,6000%	10.000	Nee	-207
9	IRS	01-11-2024	01-11-2029	2,2178%	5.000	Nee	-17
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN							-655
Debit value adjustment ¹							79
(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notarieel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde
Ja / Nee							31.12.2023
1	IRS	31-10-2023	31-01-2028	2,3030%	10.000	Nee	8
2	IRS	31-10-2023	29-01-2027	2,2150%	5.000	Nee	20
FINANCIËLE VASTE ACTIVA							28
(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notarieel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde
Ja / Nee							31.12.2023
10	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	5.000	Nee	85
11	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	10.000	Nee	162
12	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	15.000	Nee	223
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA							470
(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notarieel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde
Ja / Nee							31.12.2023
3	IRS	31-10-2023	31-01-2029	2,4850%	10.000	Nee	-88
4	IRS	18-07-2024	19-07-2027	2,2840%	10.000	Nee	-43
5	IRS	18-07-2024	18-07-2029	2,2780%	10.000	Nee	-57
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN							-188

¹ Een 'Debit Value Adjustment' is een aanpassing van de reële waarde van de financiële derivaten om het kredietrisico van de financiële instelling uit te drukken.

Beheer van de financiële risico's

De voornaamste financiële risico's van Vastned zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico. Voor de beschrijving van deze risico's en het beheer van deze risico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële risico's en beheer' in het onderdeel 'Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen' binnen het Verslag van de raad van bestuur.

Financieringsrisico

Vastned streeft voor de financiering van de vastgoed-beleggingen naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft de Vennootschap ernaar om de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financierders en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel.

Ten aanzien van de langetermijnfinancieringen wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnfinancieringen bedraagt 3,1 jaar op 31 december 2024 ten opzichte van 4,0 jaar op 31 december 2023. Daarnaast werden de financierings-overeenkomsten afgesloten met vier (4) verschillende Europese financiële instellingen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietlijnen die de Vennootschap ter beschikking heeft, wordt verwezen naar 'Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden'.

Liquiditeitsrisico

Vastned heeft op 31 december 2024 voor € 24,4 miljoen aan ongebruikte kredietlijnen ter beschikking. Deze ongebruikte / niet-opgenomen kredietlijnen laten de Vennootschap toe op schommelingen in de liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige duurzaamheidsinvesteringen.

Daarnaast dient de Vennootschap rekening te houden met een aantal convenanten die door de financiële instellingen worden opgelegd. De convenanten werden reeds besproken in 'Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden'. De Vennootschap voldoet op 31 december 2024 aan alle vooropgestelde convenanten, waardoor de Vennootschap in het komende jaar nog steeds gebruik kan maken van de kredietfaciliteiten.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietlijnen die de Vennootschap ter beschikking heeft, wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële structuur' in het Verslag van het Executive Committee alsook in 'Toelichting 9 Financieel resultaat' en 'Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden'.

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 een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Op 31 december 2024 bestaat 64% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps. De resterende 36% heeft een variabele rentevoet.

Mutatieoverzicht van de schulden als gevolg van financieringsactiviteiten

(€ duizenden)	01.01.2024	Herclassificatie	Kasstromen	Wijzigingen in reële waarde	31.12.2024
Kortlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	0	5.790*	-5.781	0	9
Langlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	77.800	0	22.842	0	100.642
Leaseverplichtingen conform IFRS 16	581	0	-76	250	755
Te betalen dividenden	25	0	1	0	26
Derivaten	188	0	0	467	655
TOTAAL SCHULDEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	78.594	0	22.767	717	102.087

* Overname schuld bij acquisitie perimetervennootschap.

(€ duizenden)	01.01.2023	Herclassificatie	Kasstromen	Wijzigingen in reële waarde	31.12.2023
Kortlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	15.000	0	-15.000	0	0
Langlopende financiële schulden - Kredietinstellingen	65.497	0	12.303	0	77.800
Leaseverplichtingen conform IFRS 16	718	0	-207	70	581
Te betalen dividenden	25	0	0	0	25
Derivaten	0	0	0	188	188
TOTAAL SCHULDEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	81.240	0	-2.904	258	78.594

Toelichting 18 Berekening schuldgraad

De schuldgraad op 31 december 2024 bedraagt 31,5%.

(€ duizenden)	Toelichting	2024	2023
Langlopende financiële schulden	16	101.272	78.190
Andere langlopende verplichtingen		172	146
Kortlopende financiële schulden	16	134	191
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15	1.312	796
Andere kortlopende verplichtingen	15	656	580
TOTAAL VERPLICHTINGEN VOOR SCHULDGRAADBEREKENING		103.546	79.903
TOTAAL ACTIVA VAN DE BALANS		328.792	315.901
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief		-79	-498
TOTAAL ACTIVA VOOR SCHULDGRAADBEREKENING		328.713	315.403
SCHULDGRAAD		31,5%	25,3%

Toelichting 19 Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de Vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar perimeter-vennootschappen (zie *Toelichting 20*) en haar bestuurders en leden het Executive Committee. Er vonden geen transacties met verbonden partijen plaats die buiten de normale marktvoorwaarden vielen.

Transacties met de meerderheidsaandeelhouder

De transacties met de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V. beperkt zich in boekjaar 2024 tot een doorrekening van de jaarlijkse fee voor een ERP-pakket dat op groepsniveau werd aangekocht. Daarnaast betreffen dit kosten die vanuit Vastned NV gedragen waren maar ten laste bleken van Vastned Retail N.V. en waar ze deze kosten aan kostprijs doorgefactureerd heeft aan de juiste intragroepsvennootschap.

Schulden aan verbonden ondernemingen

Op 31 december 2024 heeft Vastned geen schulden aan verbonden ondernemingen.

Vorderingen aan verbonden ondernemingen

Op 31 december 2024 heeft Vastned voor een openstaand bedrag van € 0,9 miljoen aan vorderingen staan ten opzichte van de meerderheidsaandeelhouder Vastned Retail N.V.

Bestuurders en leden van het Executive Committee

De vergoeding voor de bestuurders en leden van het Executive Committee is opgenomen in de posten '*Beheerskosten van het vastgoed*' en '*Algemene kosten*' (zie *Toelichting 4* en *5*). Voor de opsplitsing van deze vergoedingen verwijzen we naar het remuneratieverslag. De totale vergoeding wordt als volgt opgesplitst tussen de bestuurders en leden van het Executive Committee.

(€ duizenden)	2024	2023
Bestuurders	155	80
Leden van het Executive Committee	498	294
TOTAAL	653	374

De vergoeding van de leden van het Executive Committee omvat een basisvergoeding (een vaste vergoeding die jaarlijks geïndexeerd wordt overeenkomstig de bedrijfs-leiderovereenkomsten) en een variabele vergoeding (op basis van vooropgestelde kwantitatieve en kwalitatieve criteria). Voor de Operational Managing Director worden de volgende kosten ten laste van de Vennootschap genomen: pensioenplan (IPT-plan met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen), hospitalisatieverzekering, arbeidsongeschiktheidsverzekering en een bedrijfsvoertuig.

Deze kosten bedroegen € 41.200 voor boekjaar 2024. Noteer dat in 2024 het Executive Committee verder nog bestond uit een Strategic Managing Director, die verbonden is aan de meerderheidsaandeelhouder, Vastned Retail N.V. en bezoldigd is via die vennootschap, daar zijn functie beschouwd wordt onderdeel te zijn van het globale takenpakket.

De bestuurders ontvangen geen bijkomende voordelen ten laste van de Vennootschap.

Toelichting 20 Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (%)	Minderheidsbelang (€ duizenden)	
				2024	2023
EuroInvest Retail Properties NV	Generaal Lemanstraat 61, 2018 Antwerpen	BE 0479 506 731	100%	0	0
Gevaert NV	Generaal Lemanstraat 61, 2018 Antwerpen	BE 0443 120 744	100%	0	0
TOTAAL MINDERHEIDSBELANGEN				0	0

Toelichting 21 Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

De onderstaande tabel wordt exclusief BTW opgemaakt terwijl de bezoldigingen van de commissaris, zoals opgenomen in '*Toelichting 5 Algemene kosten*', de kostprijs inclusief BTW omvat.

(€ duizenden)	2024	2023
Excl. BTW		
Bezoldiging van de commissaris	87	82
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	143	0
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	50	
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is	0	0
TOTAAL HONORARIUM COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN	280	82

De andere (controle)opdrachten vloeiden voort uit voornamelijk verslaggeving gerelateerd aan de Fusie maar ook op de werkzaamheden verricht in kader van het prospectus en de uitkering van het interimdividend.

Toelichting 22 Voorwaardelijke verplichtingen

Vastned heeft op 31 december 2024 geen voorwaardelijke verplichtingen die een toelichting in de jaarrekening behoeven.

Toelichting 23 Gebeurtenissen na balansdatum

a. Fusie: achtergrond

Vastned voltooide op 1 januari 2025 om 00.00 uur CET de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie waarbij Vastned Retail N.V. fuseerde met en in Vastned (Belgium) NV (de **Fusie**). 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.

Naast deze kapitaalverhoging, had die Fusie ook als gevolg dat op 1 januari 2025 alle activa en passiva (het vermogen) van het voormalige Vastned Retail N.V. onder algemene titel overgedragen werden 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 (Belgium) NV 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.

We verwijzen in dit kader ook naar de Prospectus die opgesteld werd per 10 december 2024 met oog op de verhandeling van de nieuwe Vastned aandelen, waar in detail toegelicht wordt wat de Fusie en de uitgifte van deze nieuwe aandelen met zich meebrengt en in welk kader dit gebeurt (beschikbaar op <https://vastned.be/investor-relations/fusie>, zie Verrichtingsnota, pagina's 15 tem 39).

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/corporate-governance/charters>);
- de nieuwe samenstelling van de raad van bestuur die werd goed gekeurd 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), mevrouw Mariëtte Meulman en de heer Ber Buschman.
- 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)).

b. Fusie: pro forma financiële informatie per 31 december 2024

De pro forma financiële informatie die volgt, werd opgesteld in overeenstemming met de Gedelegeerde Verordening 2019/980 om de impact van de Fusie op de financiële informatie te tonen en hoe die financiële informatie na de Fusie zal worden gepresenteerd. De financiële informatie wordt weergegeven per 31 december 2024 alsof de Fusie al heeft plaatsgevonden, ook al werd deze pas op 1 januari 2025 om 00.00 CET effectief.

Vanuit juridisch oogpunt wordt Vastned gedefinieerd als de juridisch overnemende vennootschap van de Fusie en Vastned Retail N.V. als de juridisch overgenomen vennootschap van de Fusie. Voor boekhoudkundige doeleinden daarentegen moet de Fusie worden behandeld als een omgekeerde overname waarbij Vastned Retail N.V. wordt geïdentificeerd als de boekhoudkundig overnemende vennootschap en Vastned als de boekhoudkundig overgenomen vennootschap. Een omgekeerde overname doet zich voor wanneer de entiteit die effecten uitgeeft (de overnemende vennootschap) wordt geïdentificeerd als de overgenomen vennootschap voor boekhoudkundige doeleinden.

Als zodanig kwam boekhoudkundig geen bedrijfscombinatie tot stand omdat de boekhoudkundig overnemende vennootschap – Vastned Retail N.V. – reeds controle had over de boekhoudkundig overgenomen vennootschap – Vastned.

Aangezien er geen specifieke boekhoudstandaard is die volledig van toepassing is op deze transactie, wordt verwezen naar IAS 8: *‘bij het ontbreken van een IFRS-standaard of een interpretatie die specifiek van toepassing is op een transactie, andere gebeurtenis of omstandigheid, moet het management op oordeelkundige wijze een grondslag voor financiële verslaggeving ontwikkelen en toepassen die resulteert in informatie die relevant en betrouwbaar is’*. Wanneer dit het geval is, zet IAS 8 een hiërarchie van richtlijnen uiteen waarmee rekening moet worden gehouden bij de keuze van een grondslag voor financiële verslaggeving. Als er geen IFRS is die specifiek van toepassing is op een transactie, andere gebeurtenis of omstandigheid, dient het management op oordeelkundige wijze een grondslag voor financiële verslaggeving te ontwikkelen en toe te passen.

Gezien de specifieke aard van deze transactie (omgekeerde grensoverschrijdende fusie tussen twee genoteerde ondernemingen zonder boekhoudkundige wijziging van controle) en hoewel IFRS 3 niet specifiek van toepassing is, is het management van mening dat sommige definities uit IFRS 3 relevant en betrouwbaar zijn om de financiële informatie weer te geven. In overeenstemming met IFRS 3.6 is het vereist dat één van de samengevoegde entiteiten wordt geïdentificeerd als de overnemende vennootschap. De overnemende vennootschap is de entiteit die controle verkrijgt over de overgenomen partij. De interpretatie van IFRS 3.7 en IFRS 3. B13 verwijst vervolgens naar IFRS 10 die bepaalt dat *‘een investeerder controle heeft over een vennootschap als de investeerder is blootgesteld aan, of rechten heeft op, veranderlijke opbrengsten uit hoofde van zijn betrokkenheid bij de deelneming en over de mogelijkheid beschikt deze opbrengsten via zijn macht over de deelneming te beïnvloeden’*.

Het eigendomsbelang van de boekhoudkundige overnemer in Vastned wijzigt, maar resulteert niet in het verlies van controle over zijn dochtervennootschap. Voor de boekhoudkundige verwerking moet dan rekening gehouden worden met de principes van IFRS 10, §23: *‘Wijzigingen in het eigendomsbelang van een moedermaatschappij in een dochteronderneming die niet tot een verlies van zeggenschap van de moedermaatschappij over de dochteronderneming leiden, worden administratief verwerkt als eigenvermogenstransacties’* (d.w.z. transacties met eigenaars in hun hoedanigheid van eigenaars). Daarom heeft het management de Fusie verwerkt als een eigenvermogenstransactie, waarbij alle aanpassingen die moeten worden gedaan alleen invloed hebben op de verschillende posten in het eigen vermogen. Er is geen erkenning van goodwill of badwill, noch zijn er wijzigingen in de activa en passiva en in de resultatenrekeningen, met uitzondering van de herclassificaties (die voornamelijk herindelingen zijn) om te voldoen aan de vereisten zoals gedefinieerd door de GVV Wetgeving. Het aantal aandelen verandert als gevolg van de voltooiing van de Fusie en daardoor verandert ook de noemer van de winst per aandeel. Vanaf de voltooiing van de Fusie is er niet langer sprake van een minderheidsbelang en zal het resultaat volledig worden toegekend aan de volledige basis van aandeelhouders.

Voor deze geauditeerde pro forma financiële informatie wordt de geconsolideerde financiële informatie van Vastned opgenomen per 31 december 2024.

Resultaatrekening pro forma financiële informatie Vastned groep ¹ (€ duizenden)		(i) Consolidatie Vastned Retail N.V. restated volgens GVV-KB 31/12/2024 A	(ii) Aanpassingen fusie B	(iii) Pro forma financiële informatie geconsolideerd 31/12/2024 C (= A+B)	(iv) Pro forma financiële informatie geconsolideerd 31/12/2023 C (= A+B)
I.	Huurinkomsten	69.012		69.012	72.138
III.	Met verhuur verbonden kosten	-454		-454	-118
NETTO HUURRESULTAAT		68.559		68.559	72.020
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.954	544	2.498	2.253
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.083	-544	-3.627	-3.451
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	341		341	383
VASTGOEDRESULTAAT		67.771		67.771	71.205
IX.	Technische kosten	-2.104		-2.104	-2.645
X.	Commerciële kosten	-805		-805	-675
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-530		-530	-362
XII.	Beheerkosten vastgoed	-4.605		-4.605	-3.435
XIII.	Andere vastgoedkosten	-69		-69	-82
VASTGOEDKOSTEN		-8.113		-8.113	-7.199
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		59.658		59.658	64.006
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-7.236		-7.236	-6.551
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	109		109	18
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		52.531		52.531	57.473
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen ²	190		190	309
XVIII.	Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.540		-16.540	-49.126
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	-7.339		-7.339	509
OPERATIONEEL RESULTAAT		28.843		28.843	9.165

Vervolg op volgende pagina >

OPERATIONEEL RESULTAAT		28.843		28.843	9.165
XX.	Financiële inkomsten	563		563	-5
XXI.	Netto interestkosten	-17.631		-17.631	-16.861
XXII.	Andere financiële kosten	-36		-36	-95
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	-5.619		-5.619	-7.544
FINANCIEEL RESULTAAT		-22.723		-22.723	-24.505
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		6.119		6.119	-15.340
XXV.	Vennootschapsbelasting	-13.118		-13.118	126
	(waarvan uitgestelde belastingen)	(-12.963)		(-12.963)	(1.484)
XXIV.	Exit taks	0		0	0
NETTORESULTAAT		-6.999		-6.999	-15.214
Toerekenbaar aan aandeelhouders van de moedervenootschap		-10.520	3.521	-6.999	
Toerekenbaar aan minderheidsbelangen		3.521	-3.521	0	
NETTORESULTAAT				-6.999	-15.214
EPRA resultaat correcties					
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				-16.540	-49.126
Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen				190	309
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				-5.619	-7.544
Ander portefeuilleresultaat				-7.339	509
Belastingen: uitgestelde belastingen				-12.963	162
SUBTOTAAL				-42.271	-55.690
TOTAAL EPRA RESULTAAT				35.272	40.476
Aantal aandelen				16.143.072	16.143.072
EPRA resultaat per aandeel				2,18	2,13

¹ IAS 33 vereist de berekening van de gewone winst per aandeel op basis van de winst die of het verlies dat (en, indien weergegeven, de winst of het verlies uit voortgezette bedrijfsactiviteiten) kan worden toegerekend aan houders van gewone aandelen (IAS 33.9). Het definieert, of beter gezegd, beschrijft de gewone winst per aandeel als volgt: (IAS 33.10) De gewone winst per aandeel moet worden berekend door de winst die of het verlies dat aan houders van gewone aandelen van de moedermaatschappij kan worden toegerekend (de teller) te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (de noemer) gedurende de periode.

² Vastned Retail N.V. rapporteerde de waarde van 'Activa aangehouden voor verkoop' in overeenstemming met de toekomstige verkoopprijs. Als gevolg van deze waardering wordt slechts een beperkt resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen gerealiseerd.

Actief pro forma financiële informatie
Vastned groep

(€ duizenden)

	(i) Consolidatie Vastned Retail N.V. restated volgens GVV-KB 31/12/2024 A	(ii) Aanpassingen fusie B	(iii) Pro forma financiële informatie geconsolideerd 31/12/2024 C (= A+B)	(iv) Pro forma financiële informatie geconsolideerd 31/12/2023 C (= A+B)
I. Vaste activa	1.235.408		1.235.408	1.361.105
B. Immateriële vaste activa	2		2	343
C. Vastgoedbeleggingen	1.233.000		1.233.000	1.351.805
D. Andere materiële vaste activa	1.820		1.820	1.247
E. Financiële vaste activa	79		79	7.308
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	507		507	52
H. Uitgestelde belastingen actief	0		0	350
II. Vlottende activa	14.086		14.086	37.651
A. Activa bestemd voor verkoop	3.044		3.044	23.937
B. Financiële vlottende activa	2.547		2.547	470
D. Handelsvorderingen	1.103		1.103	8.776
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.407		3.407	1.292
F. Kas en kasequivalenten	866		866	1.016
G. Overlopende rekeningen	3.118		3.118	2.160
TOTAAL ACTIVA	1.249.493		1.249.493	1.398.756



Parijs Rue des Francs Bourgeois • Nespresso

Passief pro forma financiële informatie
Vastned groep

(€ duizenden)

	(i) Consolidatie Vastned Retail N.V. restated volgens GVV-KB 31/12/2024 A	(ii) Aanpassingen fusie B	(iii) Pro forma financiële informatie geconsolideerd 31/12/2024 C (= A+B)	(iv) Pro forma financiële informatie geconsolideerd 31/12/2023 C (= A+B)
EIGEN VERMOGEN	679.015	-	679.015	744.884
I. Geplaatst kapitaal en reserves toerekenbaar aan aandeelhouders van de moederverenootschap	603.379	75.636	679.015	744.884
A. Kapitaal	95.183	97.213	192.396	192.396
B. Uitgiftepremies	468.555	4.183	472.738	472.738
C. Reserves	50.161	-29.281	20.880	94.962
a. Wettelijke reserve	0		0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	256.189		256.189	284.256
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekking- sboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS	6.790		6.790	9.876
h. Reserve voor eigen aandelen	-64.790	-1.616	-66.406	-66.406
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	589		589	-285
m. Andere reserves	-102.616	-27.665	-130.280	37.246
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-46.002		-46.002	95.233
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-10.520	3.521	-6.999	-15.214
II. Minderheidsbelangen	75.636	-75.636	0	0
I. Langlopende verplichtingen	184.694		184.694	388.138
A. Voorzieningen	3.909		3.909	4.080
B. Langlopende financiële schulden	151.389		151.389	369.676
a. Kredietinstellingen	150.642		150.642	366.723
b. Financiële leasing	747		747	2.953
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	655		655	188
E. Andere langlopende verplichtingen	5.788		5.788	4.956
F. Uitgestelde belastingen -verplichtingen	22.953		22.953	9.238
II. Kortlopende verplichtingen	385.784		385.784	265.734
A. Voorzieningen	379		379	309
B. Kortlopende financiële schulden	369.277		369.277	241.933
a. Kredietinstellingen	368.957		368.957	241.635
b. Financiële leasing	320		320	298
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.347		3.347	6.322
E. Andere kortlopende verplichtingen	630		630	545
F. Overlopende rekeningen	12.151		12.151	16.625
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN	1.249.493		1.249.493	1.398.756

De volgende informatie is opgenomen in de niet-geauditeerde pro forma financiële informatie per 31 december 2024:

- De geconsolideerde IFRS-cijfers per 31 december 2024 van Vastned Retail N.V. (zijnde kolom (i)), worden weergegeven overeenkomstig het verplichte specifieke schema voor gereguleerde vastgoed-vennootschappen (zoals bepaald in het GVV-KB) dat voor rapporteringsdoeleinden in België gebruikt moet worden voor dit type onderneming. Deze cijfers zijn in essentie dezelfde als gerapporteerd in hoofdstuk 2, maar dan louter hervormd voor rapportering onder GVV-schema.

- Er werd een kolom toegevoegd waarin de nodige boekingen na de Fusie zijn opgenomen.
- In de laatste kolom worden de cijfers per 31 december 2024 weergegeven alsof de Fusie al had plaatsgevonden vanaf het begin van die verslagperiode.

Tot slot werden de pro forma cijfers per 31 december 2023 toegevoegd, op basis van de cijfers die Vastned Retail Nederland N.V. gepubliceerd had op de situatie per 31 december 2023, zodanig dat een vergelijking van de cijfers overheen de verschillende boekjaren mogelijk is.

Het EPRA resultaat per aandeel, indien we zouden uitgaan alsof de fusie al eerder had plaatsgevonden, zou € 2,18 bedragen op basis van de pro forma financiële informatie per 31 december 2024. De belangrijkste balansgegevens, op basis van de pro forma financiële informatie per 31 december 2024, worden als volgt samengevat.

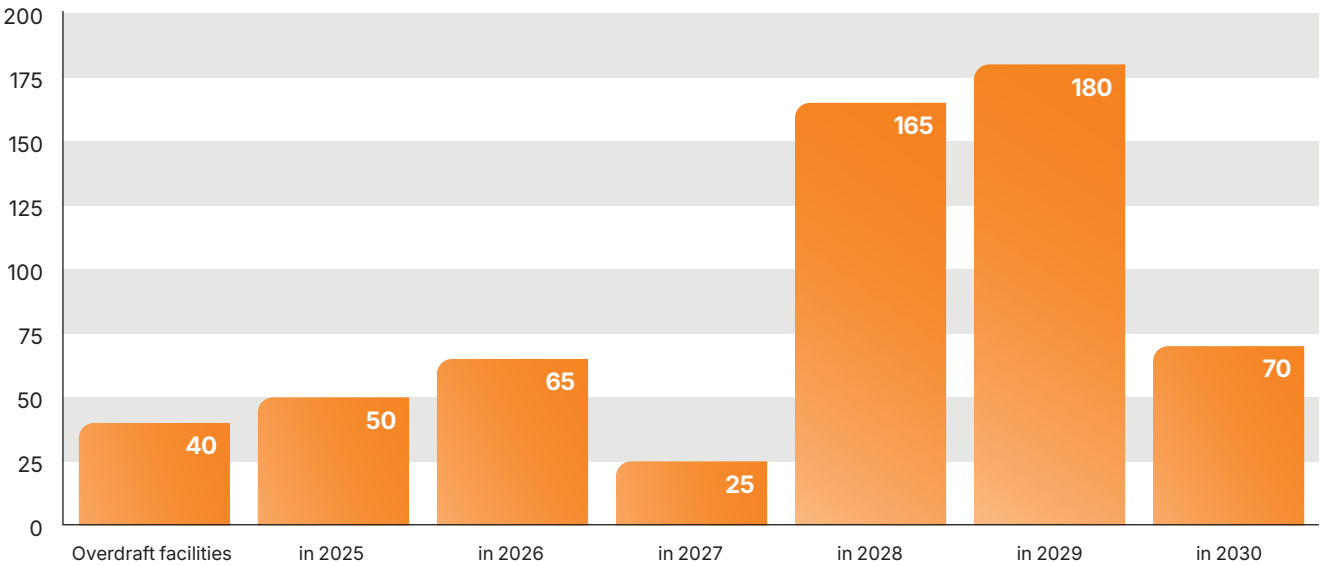
Balansgegevens per aandeel (pro-forma)	31.12.2024	31.12.2023
Aantal aandelen	19.469.032	19.469.032
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.143.072	16.143.072
Nettowaarde (reële waarde) (€)	34,88	38,26
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	39,45	43,45
EPRA NRV (€)	40,53	40,30
EPRA NTA (€)	35,95	34,98
EPRA NDV (€)	35,03	33,91
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	27,60	30,80
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-20,88	-19,50
Loan-to-value (%)	42,11	45,68
Schuldgraad volgens GVV-KB (%)	43,54	46,06

c. Herfinancieringen

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 werd de gesyndiceerde kredietfaciliteit (met vervaldag 30 september 2025) op 28 februari 2025 vervroegd 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 3,2 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.

Financiering 2025 – 2030
(€ miljoen)

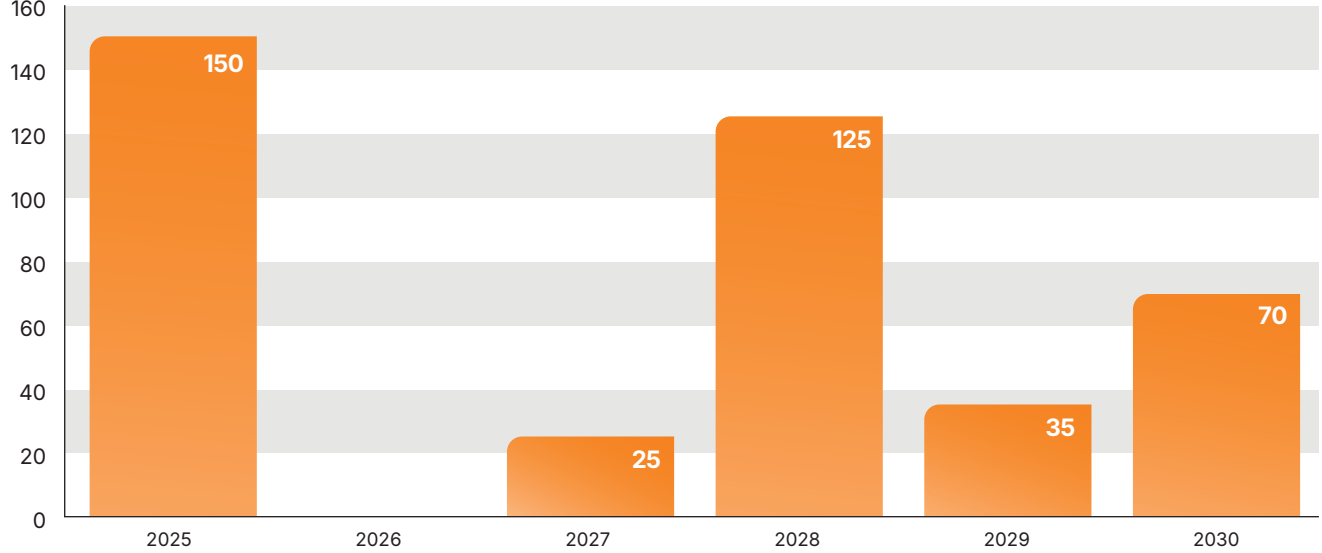


d. Indekkingen

De indekking van het renterisico met behulp van Interest Rate Swaps voor een bijkomend notioneel bedrag van € 175,0 miljoen. Vastned heeft, naast de herfinanciering van de kredietfaciliteiten, Interest Rate Swaps (IRS)-contracten afgesloten voor de indekking van het renterisico. Vastned heeft bij het afsluiten van deze IRS-contracten gebruik kunnen maken van de rentedalingen in de eerste weken van 2025. Op datum van dit jaarverslag is een notioneel bedrag van € 405,0 miljoen ingedekt door middel van IRS-contracten. Als gevolg van deze indekking 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.

Vervaldagen IRS-contracten in notionele bedragen
(€ miljoen)



IRS-contracten (€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notarieel bedrag	Hedge accounting
		Ja / Nee				
1	IRS	31-10-2023	29-01-2027	2,2150%	5.000	Nee
2	IRS	31-01-2024	31-01-2027	2,3132%	10.000	Nee
6	IRS	18-07-2024	19-07-2027	2,2840%	10.000	Nee
7	IRS	31-10-2023	31-01-2028	2,3030%	10.000	Nee
8	IRS	31-01-2024	31-01-2028	2,3110%	10.000	Nee
9	IRS	31-10-2023	31-01-2029	2,4850%	10.000	Nee
10	IRS	18-07-2024	19-07-2029	2,2780%	10.000	Nee
11	IRS	01-08-2024	01-08-2029	2,6000%	10.000	Nee
12	IRS	01-11-2024	01-11-2029	2,2178%	5.000	Nee

IRS CONTRACTEN DIE AFGESLOTEN WAREN OP NIVEAU VAN VASTNED BELGIUM NV					80.000	
--	--	--	--	--	--------	--

(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notarieel bedrag	Hedge accounting
		Ja / Nee				
13	IRS	28-06-2019	12-09-2025	-0,1150%	45.000	Nee
14	IRS	28-06-2019	12-09-2025	-0,1235%	45.000	Nee
15	IRS	28-06-2019	12-09-2025	-0,1100%	30.000	Nee
16	IRS	28-06-2019	12-09-2025	-0,1060%	30.000	Nee

IRS CONTRACTEN DIE AFGESLOTEN WAREN OP NIVEAU VAN VASTNED RETAIL N.V.					150.000	
---	--	--	--	--	---------	--

(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notarieel bedrag	Hedge accounting
		Ja / Nee				
17*	IRS	01-01-2025	01-01-2028*	1,9200%	25.000	Nee
18	IRS	11-02-2025	11-02-2028	2,1250%	20.000	Nee
19	IRS	30-01-2025	30-01-2028	2,1900%	10.000	Nee
20	IRS	04-02-2025	04-02-2028	2,2100%	10.000	Nee
21**	IRS	04-02-2025	04-02-2028**	1,9700%	40.000	Nee
22	IRS	01-01-2025	01-01-2030	2,1570%	20.000	Nee
23	IRS	11-02-2025	11-02-2030	2,1680%	50.000	Nee

IRS CONTRACTEN AFGESLOTEN VANAF 2025 DOOR VASTNED NV					175.000	
--	--	--	--	--	---------	--

* Verlengbaar tot 1-1-2030.
** Verlengbaar tot 4-2-2030.

e. Vereenvoudiging van de groepsstructuur door middel van een herstructurering van de verschillende vennootschappen

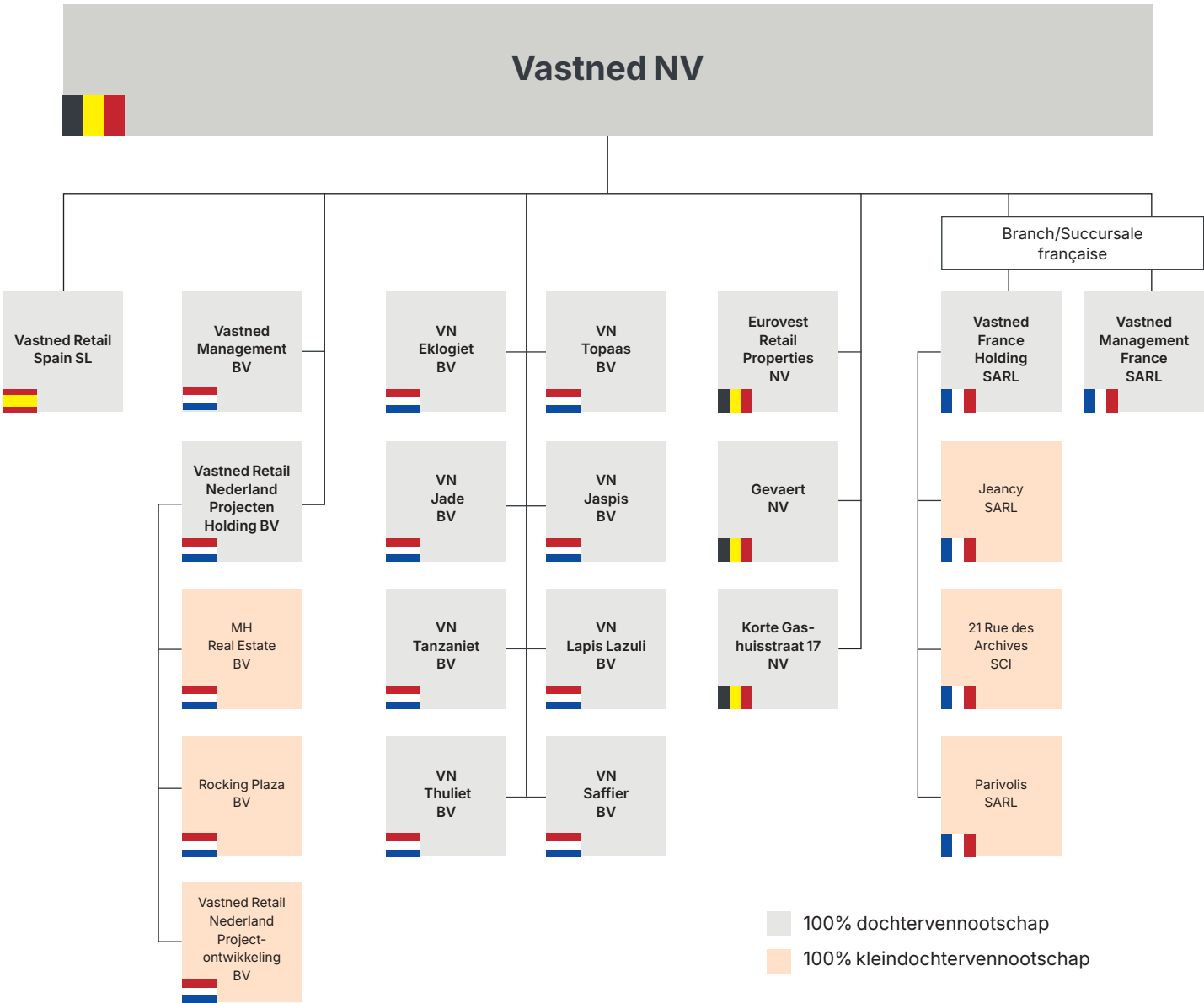
Een vereenvoudiging van de bestaande groepsstructuur waarvoor een aantal stappen ondernomen werden overheen de verschillende landen.

- In Nederland werd een interne reorganisatie uitgevoerd waarbij de Nederlandse activa en de Nederlandse dochtervennootschappen werden herschikt en het vastgoed grotendeels op basis van geografische kenmerken in clustervennootschappen werd ondergebracht.

Noteer dat voor jaareinde reeds volgende stappen werden voltooid:

- 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.

De groepsstructuur ziet er als gevolg van de herstructurering als volgt uit:



Verslag van de commissaris

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 geconsolideerde jaarrekening van Vastned nv (de 'Vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep'), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2024, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd 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 'Geconsolideerde 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 Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 9 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Vastned nv, die de geconsolideerde balans op 31 december 2024 omvat, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 328.792 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een nettoresultaat van € 10.642 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2024, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde 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 Geconsolideerde Jaarrekening*' van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde 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.

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 Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde 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 98% van de activa van de Groep. Op 31 december 2024 zijn deze terug te vinden onder de rubriek '*vastgoedbeleggingen*' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 321.553 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.

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Vastned nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures

De Groep 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 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 Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde 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 Geconsolideerde 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 Geconsolideerde 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 Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde 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 Geconsolideerde 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 Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep 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 Geconsolideerde 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 en van de Groep;
- 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 en de Groep 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 Geconsolideerde 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 of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden; en
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde 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.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

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.

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 over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

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 Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Vastned nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

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 Geconsolideerde 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.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Financiële kerncijfers Vastned NV per 31 december 2024 (vóór voltooiing Fusie) – Hoofdstuk 5
- Alternatieve prestatie maatstaven Vastned NV per 31 december 2024 (vóór voltooiing Fusie) – Hoofdstuk 8

een afwijking van materieel belang bevatten, 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.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde 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 Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (‘ESEF’)

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna ‘ESEF’), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: ‘Gedelegeerde Verordening’).

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna ‘de digitale geconsolideerde financiële overzichten’) opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten van Vastned nv per 31 december 2024 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Vanwege de technische beperkingen die inherent zijn aan de tagging van geconsolideerde jaarrekening volgens het ESEF-formaat, is het mogelijk dat de inhoud van bepaalde tags in de toelichtingen niet op identieke wijze wordt weergegeven als de geconsolideerde jaarrekening die bij dit rapport is gevoegd.

Andere vermeldingen

- 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

25CBO0131



Mechelen Bruul • My Jewellery



Mechelen Bruul • My Jewellery

Enkelvoudige jaarrekening Vastned NV

De enkelvoudige jaarrekening van Vastned NV is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014.

De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Vastned NV zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de Vennootschap (www.vastned.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned NV.

Winst- en verliesrekening

(€ duizenden)		2024	2023
I.	Huurinkomsten	18.441	18.570
III.	Met verhuur verbonden kosten	-216	-64
NETTOHUURRESULTAAT		18.225	18.506
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.305	1.300
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.305	-1.300
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	341	408
VASTGOEDRESULTAAT		18.566	18.914
IX.	Technische kosten	-277	-381
X.	Commerciële kosten	-165	-226
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-163	-39
XII.	Beheerskosten van het vastgoed	-1.457	-998
XIII.	Andere vastgoedkosten	-69	-82
Vastgoedkosten		-2.131	-1.726
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		16.435	17.188
XIV.	Algemene kosten	-1.200	-1.059
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	15	19
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		15.250	16.148
XVI.	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	409	5
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	905	-1.348
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	-2.014	87
OPERATIONEEL RESULTAAT		14.550	14.892

Winst- en verliesrekening (vervolg)

(€ duizenden)		2024	2023
OPERATIONEEL RESULTAAT		14.550	14.892
XX.	Financiële opbrengsten	19	18
XXI.	Netto-interestkosten	-3.159	-1.838
XXII.	Andere financiële kosten	-11	-4
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva*		-762	-1.737
Financieel resultaat		-3.913	-3.561
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		10.637	11.331
XXIV.	Vennootschapsbelasting	5	-42
Belastingen		5	-42
NETTORESULTAAT		10.642	11.289
Toelichting:			
• EPRA resultaat		12.104	14.282
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		905	-1.348
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		409	5
• Ander portefeuilleresultaat ♦		-2.014	87
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva*		-762	-1.737
Toerekenbaar aan:			
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij		10.642	11.289
• Minderheidsbelangen		0	0
Resultaat per aandeel		2024	2023
Aantal dividendgerechtigde aandelen		5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)		2,10	2,22
Verwaterd nettoresultaat (€)		2,10	2,22
EPRA resultaat (€)		2,38	2,81

* Omvat zowel de herwaardering van de toegelaten afdekkingsinstrumenten als de herwaardering van de perimetervennootschappen.

Globaalresultaat

(€ duizenden)		2024	2023
I.	NETTORESULTAAT	10.642	11.289
II.	Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)	0	0
B.	Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT		10.642	11.289

Resultaatsverwerking

(€ duizenden)	2024	2023
NETTORESULTAAT	10.642	11.289
Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen:		
• Boekjaar	-962	1.260
• Realisatie vastgoed	-409	-5
Toevoeging (-) aan / 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	1.890
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de andere reserves*	1.947	-152
TE BESTEMMEN RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	12.104	14.282
Toevoeging aan (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-423	-2.601
VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	11.681	11.681

* 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 herwaardenen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervennootschappen.

Balans

Activa (€ duizenden)	2024	2023
I. Vaste activa	321.404	309.638
B. Immateriële vaste activa	2	45
C. Vastgoedbeleggingen	308.800	307.249
D. Andere materiële vaste activa	1.183	488
E. Financiële vaste activa	8.817	1.854
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	2.602	2
II. Vlottende activa	6.165	5.937
A. Activa bestemd voor verkoop	584	1.774
B. Financiële vlottende activa	0	470
D. Handelsvorderingen	2.155	2.215
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.601	654
F. Kas en kasequivalenten	421	426
G. Overlopende rekeningen	1.404	398
TOTAAL ACTIVA	327.569	315.575

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	2024	2023
EIGEN VERMOGEN	219.175	231.894
A. Kapitaal	97.213	97.213
B. Uitgiftepremies	4.183	4.183
C. Reserves	107.137	119.209
D. Nettoresultaat van het boekjaar	10.642	11.289
VERPLICHTINGEN	108.394	83.681
I. Langlopende verplichtingen	102.089	78.524
B. Langlopende financiële schulden	101.272	78.190
a. • Kredietinstellingen	100.642	77.800
b. • Financiële leasing	630	390
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	655	188
E. Andere langlopende verplichtingen	162	146
II. Kortlopende verplichtingen	6.305	5.157
A. Voorzieningen	269	269
B. Kortlopende financiële schulden	125	191
a. • Kredietinstellingen	0	0
b. • Financiële leasing	125	191
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.617	796
E. Andere kortlopende verplichtingen	656	580
F. Overlopende rekeningen	3.638	3.321
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	327.569	315.575

Schuldgraad (%)	31.12.2024	31.12.2023
Schuldgraad (max. 65%)	31,7%	25,4%

Nettowaarde per aandeel (€)	31.12.2024	31.12.2023
Nettowaarde (reële waarde)	43,16	45,66
Nettowaarde (investeringswaarde)	44,68	47,17
EPRA NRV (€) ♦	44,79	47,11
EPRA NTA (€) ♦	43,27	45,59
EPRA NDV (€) ♦	43,16	45,66

Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

	RESERVES							Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren				
(€ duizenden)											
BALANS OP 31 DECEMBER 2022	97.213	4.183	103.810		-807	8.365	4.777	116.145	14.491	0	232.032
Globaalresultaat 2023									11.289		11.289
Overboeking door resultaatverwerking 2022:											
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves			-2.303					-2.303	2.303		0
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					3.403			3.403	-3.403		0
• Herwaardering perimetrovereenkomsten						257		257	-257		0
• Toewijzing overgedragen resultaat							1.707	1.707	-1.707		0
Overige mutaties impact reserves:											
• Verkopen 2023: impact reserves			615			-615					
Dividend boekjaar 2022									-11.427		-11.427
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	97.213	4.183	102.122		2.596	8.007	6.484	119.209	11.289	0	231.894
Globaalresultaat 2024									10.642		10.642
Overboeking door resultaatverwerking 2023:											
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves			-1.260					-1.260	1.260		0
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					-1.890			-1.890	1.890		0
• Verkopen 2024: impact gerealiseerd resultaat						5		5	-5		0
• Herwaardering perimetrovereenkomsten						152		152	-152		0
• Toewijzing overgedragen resultaat							2.601	2.601	-2.601		
Overige mutaties impact reserves:											
• Verkopen 2024: impact reserves			-44			44					
Dividend boekjaar 2022									-11.681		-11.681
Interimdividend boekjaar 2024						-11.681		-11.681			-11.681
BALANS OP 31 DECEMBER 2024	97.213	4.183	100.817		706	-3.473	9.085	107.137	10.642	0	219.174

Op basis van de FSMA-mededeling FSMA_2020_08, dd.2/07/2020 omtrent ‘Uitkeringsplicht, resultaats verwerking en uitkeringsbeperking bij Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen– aanbevelingen’ heeft de Vennootschap eveneens een toelichting opgenomen bij de enkelvoudige jaarrekening die een staat van het eigen

vermogen geeft voor dividenduitkering maar na resultaatverwerking, inclusief een rubriek ‘voorgestelde vergoeding van het kapitaal’. Aangezien de resultaatsverwerking pas verricht wordt na de goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders, stemmen de totale reserves momenteel nog niet overeen met de totale reserves op balansdatum.

	RESERVES										TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal reserves	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	Minderheidsbelangen	
(€ duizenden)											
BALANS OP 31 DECEMBER 2022	97.213	4.183	101.507		2.596	8.622	6.484	119.209	11.427	0	232.032
Dividend boekjaar 2022									-11.427		-11.427
Overboeking door resultaatverwerking 2023 m.u.v. dividend:											
• Resultaat 2023									11.289		11.289
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar Reserves			-1.260					-1.260	1.260		
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					-1.890			-1.890	1.890		
• Verkopen 2023: impact gerealiseerd resultaat						5		5	-5		
• Herwaardering perimetervennootschappen						152		152	-152		
• Toewijzing overgedragen resultaat							2.601	2.601	-2.601		
Overige mutaties impact reserves:											
• Verkopen 2023: impact reserves			615			-615					
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	97.213	4.183	100.862		706	8.164	9.085	118.817	11.681	0	231.894
Dividenden boekjaar 2023									-11.681		-11.681
Overboeking door resultaatverwerking 2024:											
• Resultaat 2024									10.642		10.642
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar Reserves			962					962	-962		
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					-886			-886	886		
• Verkopen 2024: impact gerealiseerd resultaat						409		409	-409		
• Herwaardering perimetervennootschappen						124		124	-124		
• Toewijziging overgedragen resultaat							423	423	-423		
• Toewijziging restructuringskosten						-2.071		-2.071	2.071		
Overige mutaties impact reserves:											
• Verkopen 2024: impact reserves			-45			45					
• Interimdividend boekjaar 2024							-11.681	-11.681			-11.681
BALANS OP 31 DECEMBER 2024	97.213	4.183	101.779		-179	6.671	-2.173	106.098	11.681	0	219.174

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform art 13 §1, zesde lid van het GVV-KB en Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB. De GVV dient ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uit te keren als vergoeding van het kapitaal:

- 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C (GVV-KB) opgenomen schema; en
- de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

(€ duizenden)	2024	2023
NETTORESULTAAT VOLGENS ENKELVOUDIGE JAARREKENING	10.642	11.289
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	256	156
• Waardeverminderingen	290	122
• Terugneming van waardeverminderingen	-75	-60
• Andere niet-monetaire bestanddelen*	706	1.651
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-409	-5
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-905	1.348
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)	10.505	14.501
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed**	45	-633
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-45	0
NETTO-MINDERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)	10.505	-633
GECORRIGEERD RESULTAAT VOOR UITKERINGSPLICHT	10.505	13.868
VERPLICHTE UITKERING: 80%	8.404	11.094
Netto vermindering schuldenlast	0	-2.549
NETTOBEDRAG MINIMAAL UIT TE KEREN	8.404	8.545

* Deze post omvat eveneens de variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetrovennootschappen. De reële waarde van een deelneming in perimetrovennootschappen wordt bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetrovennootschappen. Dit betreft een niet-kasstroomverrichting en wordt bijgevolg gecorrigeerd.

** Deze post omvat voor 2024 de (historische) meerwaarde ten opzichte van de aanschaffingswaarde van de verkoop van het pand te Aalst Brusselsesteenweg en voor 2023 de (historische) minderwaarde ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten van de verkoop van het pand te Mons (Bergen).

De andere niet-monetaire bestanddelen bevatten de volgende componenten: het ander portefeuilleresultaat uit de enkelvoudige jaarrekening, de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en de variaties in de reële waarde van financiële activa.

Het EPRA resultaat, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned NV, bedraagt € 12,1 miljoen in 2024 ten opzichte van € 14,3 miljoen in 2023. Op basis van de GVV-wetgeving is Vastned verplicht om een dividend uit te keren van € 8,4 miljoen. Het interimdividend van € 11,7 miljoen volstond dus om te voldoen aan de wettelijke vereisten.

Bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Het bedrag als bedoeld in artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014.

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Vastned NV.

(€ duizenden)	2024	2023
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	97.213	97.213
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	100.818	102.122
Reserve voor het saldo van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	706	2.596
Andere reserves	8.209	8.007
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juni 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeuilresultaat	-700	-1.256
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva*	-762	-1.737
TOTAAL EIGEN VERMOGEN DAT NIET UITKEERBAAR IS	209.667	211.128
EIGEN VERMOGEN	230.855	231.894
Geplande dividenduitkering	11.681	11.681
Aantal aandelen (in eenheden)	5.078.525	5.078.525
Brutodividend per aandeel (€)	2,30	2,30
EIGEN VERMOGEN NA DIVIDENDUITKERING	219.174	220.213
OVERBLIJVENDE RESERVE NA UITKERING DIVIDEND M.B.T. BOEKJAAR	9.507	9.085
Uitzonderlijk dividend (per aandeel)	1,00	
Aantal aandelen in aanmerking	1.752.565	
Geplande dividenduitkering	1.753	
Eigen vermogen na uitzonderlijke dividenduitkering	217.422	
OVERBLIJVENDE RESERVE NA UITKERING DIVIDEND M.B.T. BOEKJAAR	7.754	

* Omvat zowel de herwaardering van de toegelaten afdekkingsinstrumenten als de herwaardering van de perimetrovennootschappen. De variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetrovennootschappen worden aanzien als niet-uitkeerbare reserves, waardoor deze gecorrigeerd dienen te worden bij de bepaling van het bedrag dat conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen mag uitgekeerd worden. De reële waarde van een deelneming in perimetrovennootschappen wordt bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetrovennootschappen.



Alternatieve prestatiemaatstaven

Begrippenlijst van de 'Alternative Performance Measures'

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
Resultaat per aandeel	- Nettoresultaat per aandeel: Nettoresultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen. - Brutodividend per aandeel: Dividend vóór afhouding van roerende voorheffing toegekend per dividendgerechtigd aandeel, rekening houdend met wettelijke en statutaire bepalingen en zoals bevestigd door de Algemene Vergadering.	Meten van het resultaat van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met het uitgekeerde dividend per aandeel.
Nettowaarde per aandeel in investeringswaarde	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel vóór aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, waarbij de overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen op de balansdatum, zijn afgetrokken, te delen door het totaal aantal aandelen (inclusief eigen aandelen).	Meten van de investeringswaarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
Nettowaarde per aandeel in reële waarde	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel na aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Meten van de reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
Operationele marge	Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.	Evalueren van het vermogen van de Vennootschap om winst te genereren uit haar enige operationele activiteit, zonder rekening te houden met het portefeuilleresultaat, het financiële resultaat en de belastingen.
Interest cover ratio	De interest cover ratio geeft de verhouding weer van het operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille ten opzichte van de interesten die de onderneming moet betalen.	Deze maatstaf is een gangbare covenant die gebruikt wordt door financiële instellingen en geeft weer of een onderneming de rente kan betalen, zelfs als de onderneming in financiële moeilijkheden komt.
Overdrachtsrechten	Overdrachtsrechten zijn gelijk aan het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf geeft een overzicht van de overdrachtsbelastingen die de vennootschap zou moeten betalen bij de vervreemding van het vastgoed.
Gemiddelde rendement van de portefeuille	Het gemiddelde rendement van de portefeuille wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Evalueren van de opbrengsten uit de vastgoedbeleggingen.

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Weergeven van de werkelijke financieringskost van de Vennootschap.
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de Vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen). Financieringen omvatten de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen, verwerkt onder de lijn 'Kredietinstellingen' bij de langlopende en kortlopende financiële schulden van de geconsolideerde balans.	De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie ervan in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de Vennootschap en van de financiële markten.
Portefeuilleresultaat	Het portefeuilleresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeuilleresultaat.	Het portefeuilleresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.
EPRA Resultaat	Het EPRA resultaat is een maatstaf voor het onderliggende reële operationele resultaat van een vennootschap en het nettoresultaat van de vennootschap corrigeren voor variaties in de reële waarde van financiële derivaten, variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en het niet-uitkeerbaar resultaat van perimetervennootschappen, net als andere niet operationele en uitzonderlijke items, zoals ook bijvoorbeeld verkopen van vastgoed.	Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten waarbij de volgende elementen worden uitgesloten (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en vastgoedbeleggingen en (ii) uitzonderlijke elementen in het portefeuilleresultaat zoals verkopen.
EPRA Resultaat per aandeel	Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per dividendgerechtigd aandeel en maakt de analyse mogelijk in vergelijking met het uitgekeerde brutodividend per aandeel.
EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de Vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de Vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de realisatie van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximumbedrag, verminderd met het belastingeffect hierop.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
EPRA LTV	De EPRA Loan-to-Value (LTV) wordt berekend als de verhouding tussen de nettoschuld, zijnde de nominale financiële schulden, desgevallend vermeerderd met de nettoschulden/vorderingen min de kas en kasequivalenten, en de totale vastgoedwaarde, zijnde de reële waarde van de vastgoedportefeuille vermeerderd met de immateriële vaste activa.	De EPRA Loan-to-Value meet de verhouding van de schulden ten opzichte van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille.
EPRA Netto initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf biedt de mogelijkheid voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.
EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Deze maatstaf, waarbij een correctie op de EPRA NIR voor de afloop van van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives) wordt doorgevoerd, biedt de mogelijkheid voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.
EPRA Huurleegstands-percentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Geeft op een duidelijke wijze en gebaseerd op geschatte huurwaarde, het percentage van de leegstand weer.
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.

Alternatieve prestatiemaatstaven Vastned NV per 31 december 2024 (vóór voltooiing Fusie)

Resultaat per aandeel

		31.12.2024	31.12.2023
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	10.642	11.289
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	2,10	2,22
		31.12.2024	31.12.2023
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	12.104	14.282
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	2,38	2,81

Balansgegevens per aandeel

		31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	219.175	231.894
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-8.036	-7.736
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	227.211	239.630
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	44,74	47,19
		31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	219.175	231.894
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	43,16	45,66

Operationele marge

		31.12.2024	31.12.2023
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	15.245	16.140
Nettohuurresultaat (€ duizenden)	B	18.226	18.507
Operationele marge (%)	A/B	83,65%	87,21%

Interest cover ratio

		31.12.2024	31.12.2023
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	15.245	16.140
Netto-interestkosten (€ duizenden)	B	3.159	1.838
Financiële opbrengsten (€ duizenden)	C	2	1
Interest cover ratio	A/(B-C)	4,8	8,8

Overdrachtsrechten

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	329.589	320.402
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	321.553	312.590
Overdrachtsrechten	B-A	-8.036	-7.812

Gemiddelde rendement van de portefeuille

		31.12.2024	31.12.2023
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	A	19.462	19.192
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	B	321.553	309.581
Boekhoudkundig rendement (%)	A/B	6,08%	6,21%

Financieel resultaat

(exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Financieel resultaat	A	-4.055	-3.731
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	-886	-1.890
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-3.169	-1.842

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		31.12.2024	31.12.2023
Netto-intrestkosten (€ duizenden)	A	3.160	1.838
Intrestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	14	14
Netto-intrestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C = A-B	3.146	1.824
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	D	81.507	83.167
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	C/D *360/365	3,81%	2,16%

Portefeuilresultaat

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	409	5
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	1.086	-1.119
Ander portefeuilresultaat	C	-2.014	87
Portefeuilresultaat	A+B+C	-519	-1.026

EPRA resultaat

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Nettoresultaat	A	10.642	11.289
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	1.086	-1.120
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	409	5
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	-886	-1.891
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-34	-52
• Ander portefeuilresultaat	F	-2.014	87
• Andere niet-uitkeerbare elementen	G	-23	-25
EPRA resultaat	A-B-C-D-F-G	12.104	14.284

EPRA resultaat per aandeel

		31.12.2024	31.12.2023
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	12.104	14.282
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€/aandeel)	A/B	2,38	2,81

EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV)

(€ duizenden)		31.12.2024			
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ		A	219.175	219.175	219.175
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE		B	219.175	219.175	219.175
Uit te sluiten:		C= D+E+F	2.039	2.037	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen ¹		D	1.462	1.462	
• Reële waarde van financiële instrumenten		E	577	577	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		F		-2	
Toe te voegen:		G= H+I	8.037	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet		H			
• Real estate transfer tax		I	8.037		
NAW		J= B+C+G	229.251	221.212	219.175
Verwaterde aantal aandelen		K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/AANDEEL)		J/K	45,14	43,56	43,16

(€ duizenden)		31.12.2023			
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ		A	231.894	231.894	231.894
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE		B	231.894	231.894	231.894
Uit te sluiten:		C= D+E+F	16	-29	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen		D	325	325	
• Reële waarde van financiële instrumenten		E	-309	-309	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		F		-45	
Toe te voegen:		G= H+I	7.736	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet		H			
• Real estate transfer tax		I	7.736		
NAW		J= B+C+G	239.645	231.865	231.894
Verwaterde aantal aandelen		K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/AANDEEL)		J/K	47,19	45,66	45,66

¹ Van tijd tot tijd wordt de uitgestelde belasting niet daadwerkelijk betaald, maar wordt de prijs die is betaald voor de aandelen van een perimervennootschap dat het onroerend goed bezit naar beneden bijgesteld om de belastingverplichting weer te geven. In het kader van de EPRA BPR is deze prijsaanpassing vergelijkbaar met de betaling van de uitgestelde belasting.

EPRA Loan-to-Value (LTV)

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023	
		Aandeel Groep*	Aandeel Groep*	
Toe te voegen:				
• Kredietinstellingen	A	100.651	77.800	
• Andere langlopende verplichtingen	B	172	146	
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden	C	1.312	796	
• Andere kortlopende verplichtingen	D	656	580	
• Overlopende rekeningen passief	E	3.685	3.322	
Uit te sluiten:				
• Handelsvorderingen	F	2.158	2.215	
• Overlopende rekeningen actief	G	1.405	398	
• Kas en kasequivalenten	H	422	429	
EPRA NETTOSCHULD		I=A+B+C+D+E-F-G-H	102.491	79.602
Toe te voegen:				
• Vastgoed beschikbaar voor verhuur	J	319.396	309.433	
• Immateriële vaste activa	K	2	44	
EPRA TOTAAL VASTGOEDWAARDE		L=J+K	319.398	309.477
(in %)				
EPRA LOAN-TO-VALUE		I/L	32,1%	25,7%

* Er zijn geen joint ventures of materiële ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding (material associates) bestaat.

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR¹

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
VASTGOEDBELEGGINGEN*	A	321.553	309.581
Uit te sluiten:			
• IFRS 16 gebruiksrechten	B	-80	-148
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	-2.101	0
VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	D = A+B+C	319.372	309.433
Toe te voegen:			
• Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	E	8.036	7.736
INVESTERINGSWAARDE VAN HET VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	F = D+E	327.408	317.168
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	G	19.383	19.192
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten	H	-1.795	-1.571
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	I = G+H	17.588	17.621
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	163	227
GEANNUALISEERDE AANGEPASTE NETTOHUURINKOMSTEN	K = I+J	17.751	17.848
(in %)			
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT	I/F	5,4%	5,6%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT	K/F	5,4%	5,6%

* Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

¹ De informatie voor de berekening van de EPRA NIR en EPRA Aangepast NIR heeft betrekking op toekomstgerichte informatie en kan bijgevolg niet gereconcilieerd worden met de geconsolideerde cijfers. De geannualiseerde brutohuurinkomsten zijn bijgevolg gelijk aan de huurinkomsten excl. leegstand, aangezien dit geen huurinkomsten zijn waarop de Venootschap reeds recht heeft. De vastgoedkosten hebben daarentegen betrekking op toekomstige kosten die werden gebudgetteerd, aangezien deze noodzakelijk zijn om toekomstige huurinkomsten te innen. Hetzelfde is van toepassing voor de huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen.

EPRA Huurleegstandspercentage²

				31.12.2024	31.12.2023
	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (€ duizenden)	Geraamde huurwaarde (ERV) (€ duizenden)	EPRA huurleegstand (%)	EPRA huurleegstand (%)
		A	B	A/B	
Vlaanderen	57.251	75,3	14.195	0,5%	0,0%
Brussel	8.848	0	3.134	0,0%	0,0%
Wallonië	11.430	123	2.054	6,0%	1,1%
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	77.529	198	19.383	1,0%	0,1%

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Algemene kosten	A	1.205	1.066
Andere operationele opbrengsten en kosten	B	-15	-18
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	C	215	63
Vastgoedkosten	D	2.132	1.727
EPRA KOSTEN (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	E = A+B+C+D	3.537	2.838
Leegstandskosten	F	-164	-40
EPRA KOSTEN (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	G = E+F	3.374	2.798
HUURINKOMSTEN VERMINDERD MET VERGOEDINGEN VOOR RECHT VAN OPSTAL EN ERFPACHT	H	18.441	18.570
(in %)			
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	E/H	19,2%	15,3%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	G/H	18,3%	15,1%

² Exclusief de activa bestemd voor verkoop.



Madrid Calle José Ortega y Gasset • Jimmy Choo



Madrid Calle Serano • Sephora

Alternatieve prestatiemaatstaven Pro forma Vastned groep per 31 december 2024

Pro forma Resultaat per aandeel

		31.12.2024	31.12.2023
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	-6.999	-15.214
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	16.143.072	16.143.072
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	-0,43	-0,94
		31.12.2024	31.12.2023
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	35.272	40.476
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	16.143.072	16.143.072
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	2,18	2,51

Pro forma Balansgegevens per aandeel

		31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	679.015	744.885
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-89.029	-100.960
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	768.044	845.845
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	19.469.032	19.469.032
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	39,45	43,45
		31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	679.015	744.885
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	19.469.032	19.469.032
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	34,88	38,26

Pro forma Operationele marge

		31.12.2024	31.12.2023
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	52.531	57.473
Nettohuurresultaat (€ duizenden)	B	68.559	72.020
Operationele marge (%)	A/B	76,62%	79,80%

Pro forma Interest cover ratio

		31.12.2024	31.12.2023
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	52.531	57.473
Netto-interestkosten (€ duizenden)	B	17.631	16.861
Financiële opbrengsten (€ duizenden)	C	563	-5
Interest cover ratio	A/(B-C)	3,1	3,4

Pro forma Overdrachtsrechten

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	1.322.029	1.452.765
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	1.233.000	1.351.805
Overdrachtsrechten	B-A	-89.029	-100.960

Pro forma Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		31.12.2024	31.12.2023
Netto-intrestkosten (€ duizenden)	A	17.631	16.861
Intrestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	20	16
Netto-intrestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C = A-B	17.611	16.845
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	B	532.094	617.057
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	A/B	3,3%	2,7%

Pro forma Financieel resultaat
(exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Financieel resultaat	A	-22.723	-24.505
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	-5.619	-7.544
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-17.103	-16.961

Pro forma Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	190	309
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-16.540	-49.126
Ander portefeuilleresultaat	C	-7.339	509
Portefeuilleresultaat	A+B+C	-23.689	-48.308

Pro forma EPRA resultaat

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Nettoresultaat	A	-6.999	-15.214
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-16.540	-49.126
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	190	309
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	-5.619	-7.544
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-12.963	162
• Ander portefeuilleresultaat	F	-7.339	509
EPRA resultaat	A-B-C-D-F	35.272	40.476

Pro forma EPRA resultaat per aandeel

		31.12.2024	31.12.2023
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	35.272	40.476
Gewogen gemiddelde aantal dividendgerechtigde aandelen	B	16.143.072	16.143.072
EPRA resultaat (€/aandeel)	A/B	2,18	2,51

Pro forma schuldgraad

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Langlopende financiële schulden		150.476	366.135
Andere langlopende verplichtingen		6.535	7.910
Kortlopende financiële schulden		368.957	241.635
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		320	
Andere kortlopende verplichtingen		16.672	25.035
TOTAAL VERPLICHTINGEN VOOR SCHULDGRAADBEREKENING	D	542.960	640.715
TOTAAL ACTIVA VAN DE BALANS	A	1.249.493	1.398.756
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	B	2.468	7.778
TOTAAL ACTIVA VOOR SCHULDGRAADBEREKENING	C = A-B	1.247.025	1.390.978
SCHULDGRAAD	D/C	43,54%	46,06%

Pro forma EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV)

(€ duizenden)		31.12.2024		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ	A	679.015	679.015	679.015
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE	B	679.015	679.015	679.015
Uit te sluiten:	C= D+E+F	20.982	20.980	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	22.953	22.953	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	-1.971	-1.971	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F		-2	
Toe te voegen	G= H+I	89.029	0	3.063
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H			3.063
• Real estate transfer tax	I	89.029		
NAW	J= B+C+G	789.026	699.995	682.078
Verwaterde aantal aandelen	K	19.469.032	19.469.032	19.469.032
NAW (€/AANDEEL)	J/K	40,53	35,95	35,03

(€ duizenden)		31.12.2023		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ	A	744.885	744.885	744.885
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE	B	744.885	744.885	744.885
Uit te sluiten:	C= D+E+F	1.518	1.176	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	9.107	9.107	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	-7.589	-7.589	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F		-342	
Toe te voegen	G= H+I	100.960	0	-19.159
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H			-19.159
• Real estate transfer tax	I	100.960		
NAW	J= B+C+G	847.362	746.060	725.726
Verwaterde aantal aandelen	K	19.469.032	19.469.032	19.469.032
NAW (€/AANDEEL)	J/K	43,52	38,32	37,28



Amsterdam Ferdinand Bolstraat • Pearle



Algemene inlichtingen

Identificatie

Naam

Vastned NV is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

De naam van de Vennootschap is op 24 april 2013 gewijzigd van 'Intervest Retail' in 'Vastned Retail Belgium'. Op 28 april 2021 werd de naam van de Vennootschap gewijzigd naar 'Vastned Belgium'. Op 1 januari 2025 om 00.00 CET voltooide Vastned de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie waarbij Vastned Retail N.V. fuseerde met en in Vastned. De gecombineerde onderneming draagt sinds dat ogenblik de naam 'Vastned' en heeft haar hoofdkantoor in België.



Maatschappelijke zetel

Generaal Lemanstraat 61, 2018 Antwerpen.

Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

De Vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0431.391.860.

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

De Vennootschap is opgericht ingevolge akte verleden voor notaris André van der Vorst, te Elsene, op 15 juni 1987, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 9 juli 1987 daarna onder nummer 870709-272.

De statuten zijn laatst gewijzigd ingevolge akte verleden voor meester Nathalie Meert, notaris met standplaats te Antwerpen, die haar ambt uitoefent in de vennootschap 'Nathalie & Sophie Meert, geassocieerde notarissen', met zetel te 2018 Antwerpen, Van Breestraat 23, met tussenkomst van meester Tim Carnewal, notaris met standplaats te Brussel, Lloyd Georgelaan 11, onbevoegd ratione loci, op 25 september 2024 en door de het verlijden van de akte conform artikel 12:119 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen houdende de vaststelling, voltooiing en het van kracht worden van de grensoverschrijdende fusie door overneming, waarbij:

- Het kapitaal werd verhoogd tot honderdtweeënnegentig miljoen driehonderdzesennegentigduizend vierhonderddrieënzestig euro en tweeëndertig eurocent (€ 192.396.463,32) verdeeld over negentien miljoen vierhonderdnegen zestigduizend tweeëndertig (19.469.032) volledig volgestorte aandelen zonder nominale waarde;
- De naam van de Vennootschap werd gewijzigd in 'Vastned';
- De mogelijkheid om als raad van bestuur te handelen binnen een Toegestaan Kapitaal werd integraal geschrapt en afgeschaft;
- De vennootschap kan eigen aandelen, winstbewijzen of certificaten die daarop betrekking hebben vervreemden, mits voorafgaande goedkeuring door de algemene vergadering;
- Er een wijziging werd opgenomen betreffende de beraadslaging van de raad van bestuur; en
- De oprichting van comités waaronder minstens een auditcomité en een benoemings- en remuneratiecomité.

Op 22 december 1998 werd Vastned erkend als 'openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht', afgekort 'vastgoedbevak naar Belgisch recht'. Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de 'AIFMD-wet')¹, heeft de Vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de GVV-Wet, aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de Vennootschap op 14 augustus 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de Vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap vergund op 22 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de Vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met unanimité van stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet Vastned vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is de Vennootschap niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GVV-KB.

De Vennootschap is ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

De Vennootschap is een genoteerde vennootschap in de zin van artikel 1:11 van het Wetboek vennootschappen en verenigingen.

Duur

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

¹ De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, 'alternative investment funds managers', zodat deze richtlijn de 'AIFMD-richtlijn' wordt genoemd en dat deze wet de 'AIFMD-wet' wordt genoemd).

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

4.1. De Vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- a. om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- b. binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:

- I. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 3.47 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- II. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- III. optierechten op vastgoed;
- IV. aandelen van openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;
- V. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- VI. aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- VII. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
- VIII. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

- IX. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna ‘Real Estate Investment Trusts’ (verkort ‘REIT’s’) genoemd);
- X. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 4, 7° van de wet van 11 juli 2018;

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de Vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de Vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of ‘property manager’ van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwwerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De Vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

- a. oefent de Vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;
- b. onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;
- c. heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

4.2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;
- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;
- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochteronderneming van de Vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV wet.

4.5. De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van gereglementeerde vastgoedvennootschap, kan de Vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het voorwerp identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar voorwerp te bevorderen.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Inzage documenten

- De statuten van Vastned NV liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen, afdeling Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
 - De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
 - De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
 - De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
 - Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website: www.vastned.be.

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.



Rijssel Place Louise de Bettignies • Sezane

Uittreksel uit de statuten¹

Kapitaal – Aandelen

Artikel 6.3 – Vervreemding van eigen aandelen

De Vennootschap kan eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben vervreemden, mits voorafgaande goedkeuring door de algemene vergadering.

Artikel 7 – Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de ‘Titularis’) en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling.

Er wordt op de zetel van de Vennootschap een register van de aandelen op naam bijgehouden dat, in voorkomend geval, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennis nemen van het volledige register van de aandelen op naam.

Artikel 9 – Notering op de beurs en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV wetgeving.

Conform artikel 18 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen geldt, naast de wettelijk voorziene drempels, tevens de statutaire drempel van 3%.

Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst.

¹ Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap en op de website www.vastned.be.

Bestuur en toezicht

Artikel 10 – Samenstelling van de raad van bestuur

De Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die is samengesteld uit ten minste drie leden die benoemd zijn door de algemene vergadering van aandeelhouders voor in principe een periode van vier jaar.

De algemene vergadering kan het mandaat van elke bestuurder te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang beëindigen. De bestuurders zijn herverkiesbaar.

De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittreedende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder al dan niet bevestigen.

Hun eventuele vergoeding mag niet worden bepaald in functie van de verrichtingen en transacties die de Vennootschap of haar perimetervennootschappen realiseren.

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

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

De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 12 – Bevoegdheden van de raad van bestuur

12.1. De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

De raad van bestuur stelt de halfjaarverslagen op evenals het jaarverslag.

De raad van bestuur stelt een of meerdere onafhankelijke waarderingsdeskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

12.2. De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de Vennootschap en haar vertegenwoordiging in deze context delegeren aan één of meer personen die niet noodzakelijk bestuurder hoeven te zijn. Indien meerdere personen met het dagelijks bestuur van de Vennootschap worden belast, dan treden zij op als college. De met het dagelijks bestuur belaste perso(o)n(en) moet(en) voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien door de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De beperkingen zoals bepaald in artikel 7:121 juncto 7:91 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn niet van toepassing, noch op de leden van het orgaan van dagelijks bestuur, noch op de personen belast met de leiding bedoeld in artikel 3:6, § 3, derde lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

12.3. De raad van bestuur kan aan elke lasthebber, alle bijzondere bevoegdheden overdragen die beperkt zijn tot bepaalde handelingen of een bepaalde reeks van handelingen, binnen de grenzen bepaald door de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De raad van bestuur kan in overeenstemming met de GVV wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend.

Artikel 16 – Revisoraal toezicht

De Vennootschap wijst één of meer commissarissen aan die de functies uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV wetgeving.

De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

Algemene vergaderingen

Artikel 17 – Bijeenkomst

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de laatste woensdag van de maand april om veertien uur dertig minuten (14u30).

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur (een zaterdag of een zondag zijn geen werkdagen).

De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, is vastgelegd op tien procent (10%) van het kapitaal.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Artikel 18 – Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap, of de persoon die zij daartoe heeft aangewezen, uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen, via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht.

Artikel 21 – Aantal stemmen

De aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet.



Gent Zonnestraat • A.S. Adventure

Commissaris

Op 27 april 2022 is EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans, met kantoor te 1831 Diegem, Kouterveldstraat 7B 001, benoemd als commissaris van Vastned. Het mandaat van de commissaris eindigt onmiddellijk na de jaarvergadering in 2025.

(excl. BTW, inclusief gebruikelijke kosten) per jaar voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2024 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening. Daarnaast is er een vergoeding van € 6.796 (excl. BTW, inclusief gebruikelijke kosten) voor de controle van de perimetervennootschappen. De beide vergoedingen worden op jaarlijkse basis geïndexeerd.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 79.926

Liquidity provider

Sinds december 2001 is met Bank Degroof Petercam, Nijverheidsstraat 44 te 1000 Brussel, een liquiditeits-overeenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 1.000 per maand.

Vastgoeddeskundigen

De door Vastned aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Emeric Inghels.
- CBRE Belgium, met adres te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Pieter Paepen.

Conform de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen waarden zij viermaal (4) per jaar de vastgoedportefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen worden berekend op basis van een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

Gereglementeerde vastgoedvennootschap – wettelijk kader

Het statuut van gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB) ten einde publieke investeringen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT – USA), de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI – Nederland), de Sociétés d’Investissement Immobilier Côtées (SIIC – Frankrijk) en de REIT in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland. De GVV is als publieke vastgoedvennootschap met een apart REIT-statuuut onderworpen aan een strikte wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het statuut geeft zowel financiers als privébeleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kostenefficiënte en fiscaaltransparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

De bedoeling van de wetgever is dat een GVV een optimale transparantie van de vastgoedbeleggingen garandeert en de uitkering van een maximum aan cashflow verzekert, terwijl de aandeelhouder een hele reeks voordelen geniet. De GVV staat onder controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap met een minimumkapitaal van € 1.200.000
- vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- verplicht beursgenoteerd met een verplichte spreiding van minstens 30% van de aandelen in het publiek
- de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap heeft tot uitsluitend doel:
 - a. rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en,

- b. in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet; de GVV heeft aldus geen statutair verankerd beleggingsbeleid, maar ontwikkelt een strategie, waarbij haar activiteiten zich over de hele waardeketen van de vastgoedsector kunnen uitstrekken
- c. het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

- I. DBF-overeenkomsten, de zogenaamde ‘Design, Build, Finance’ overeenkomsten;
- II. DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde ‘Design, Build, (Finance) and Maintain’ overeenkomsten;
- III. DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde ‘Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate’ overeenkomsten;en/of
- IV. overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

- i. zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
- ii. het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatie-risico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken;

- d. het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
 - I. voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - II. nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - III. installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - IV. afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

- beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheken
- een schuldgraad beperkt tot 65% van de totale activa; indien de schuldgraad 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de schuldratio van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33%
- de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de Vennootschap
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijkse schatting van het vastgoed-vermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen investeren in vaste goederen die één enkel vastgoedgeheel vormen, behoudens uitzonderingen

- een GVV mag zich niet engageren in ‘ontwikkelings-activiteiten’ tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het EPRA resultaat voor minstens 80% wordt uitgekeerd
- een roerende voorheffing van 30% af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen)
- de mogelijkheid om perimetervennootschappen op te richten die de vorm kunnen aannemen van een ‘institutionele GVV’ die onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van de openbare GVV, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde zijnde 1) professionele cliënten zoals kredietinstellingen, beleggingsondernemingen en instellingen voor collectieve beleggingen, of 2) rechtspersonen die kunnen worden beschouwd als IAKB door een eenvoudig verzoek te richten aan de FSMA zonder dat bijkomende voorwaarden dienen te worden vervuld
- ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen zetelen in de raad van bestuur
- de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare GVV of haar perimetervennootschappen uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde EPRA resultaat.

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

Vennootschappen die fuseren met een GVV zijn onderworpen aan een belasting (exit taks) van 15% op de latente meerwaarde en belastingvrije reserves (met ingang vanaf aanslagjaar 2021).

Begrippenlijst

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Bruto aanvangsrendement

Het bruto aanvangsrendement wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten op jaarbasis op datum van de aanschaffing van de vastgoedbelegging en de investeringswaarde van de vastgoedbelegging.

Brutodividend

Brutodividend per aandeel is het voorgestelde bruto-dividend door de raad van bestuur, waarbij rekening werd gehouden met de minimale vereiste uitkering op grond van de GVV-wetgeving.

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend per aandeel gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Bruto markthuur

De bruto markthuur omvat de lopende huren verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Bruto rendement

Het bruto rendement wordt berekend als de verhouding tussen de bruto markthuur en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

EPRA Huurleegstandspercentage

Het EPRA Huurleegstandspercentage wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde voor de niet-bezette verhuurlocaties beschikbaar voor verhuring en diezelfde geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring.

EPRA resultaat

Het EPRA resultaat is een maatstaf voor het onderliggende reële operationele resultaat van een vennootschap en het nettoresultaat van de vennootschap corrigeren voor variaties in de reële waarde van financiële derivaten, variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en het niet-uitkeerbaar resultaat van perimetervennootschappen, net als andere niet operationele en uitzonderlijke items, zoals ook bijvoorbeeld verkopen van vastgoed.

Free float

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in het bezit is van aandeelhouders die de rapporteringsdrempel overschrijden.

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB) met als doel gemeenschappelijke investeringen in vastgoed aan te moedigen.

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de mutatiekosten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term ‘waarde vrij op naam’.

Leegstandspercentage

Het leegstandspercentage wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties en diezelfde geschatte huurwaarde verhoogd met de commerciële huurinkomsten.

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

Lopende huren

Bruto jaarhuur op basis van de huursituatie op een bepaald ogenblik in de tijd.

Nettodividend

Het nettodividend per aandeel is gelijk aan het brutodividend na inhouding van voorheffing in België.

Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend per aandeel gedeeld door de beurskoers op afsluitdatum.

Netto rendement

Het netto rendement wordt berekend als de verhouding tussen de bruto markthuur, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Nettoresultaat per aandeel

Het nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de winst- en verliesrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

Nettowaarde (investeringswaarde)

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij gecorrigeerd met de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.

Nettowaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.

Reële waarde van een vastgoedbelegging (conform Beama-interpretatie van IAS 40)

Deze reële waarde (‘fair value’) is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de mutatiekosten. De reële waarde is de boekwaarde onder IFRS.

In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

Rendement

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen en uitgestelde belastingen/verplichtingen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13 §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de gereguleerde vastgoedvennootschappen vastgesteld op 65%.

Verwaterd nettoresultaat

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.



Inhoud
Vastned

Ontwerp en opmaak
TYPE 3 / Frank van Munster

Beeldmateriaal
BOA Fotostudio
Piet Mares fotografie
© Kwinten Verspeurt
Vastned

Drukkerij
Buroform

