

2024



Vastned heeft zich voorbereid op de toekomst in transitiejaar 2024

- 2024 werd een transitiejaar voor Vastned met de aankondiging en voorbereiding van de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie van Vastned Retail N.V. met en in Vastned Belgium NV (de Fusie). De Fusie werd voltooid op 1 januari 2025 om 00.00 uur CET. Op dat ogenblik vond ook de naamswijziging plaats van 'Vastned Belgium' naar 'Vastned' en werd de vennootschap de moedervenootschap van de Vastned groep.
- Vastned behoudt een hoge bezettingsgraad van 99,0% voor de Belgische vastgoedportefeuille en 98,7% voor de gehele Vastned groep.
- Vastned verzekerde haar financiering:
 - Herfinanciering van de bestaande kredietlijnen ter waarde van € 125,0 miljoen in januari 2024 voor de Belgische vastgoedportefeuille; en
 - € 345,0 miljoen in december 2024 voor de volledige Vastned groep met het oog op de Fusie.
- Aankopen van winkelpanden in Leuven en Namen versterken de Belgische vastgoedportefeuille
- Op 22 november 2024 heeft Vastned een interim-dividend van € 2,30 per aandeel uitgekeerd, dat als definitief dividend zal gelden. Hetzelfde geldt voor het interim-dividend van € 1,70 uitgekeerd door Vastned Retail N.V. op 6 december 2024.

2025: het jaar van de bevestiging

- 2025 zal voor Vastned een jaar worden van de volledige integratie van de organisatie, aanpassing van de structuur en bevestiging van de vooropgestelde doelstellingen van de Fusie.
- Voor 2025 verwacht Vastned een all-in financieringskost van ongeveer 3,2% om vervolgens vanaf 2026 te stabiliseren op ongeveer 3,9%.
- Vastned verwacht voor 2025 een EPRA-resultaat per aandeel tussen € 1,95 en € 2,05.

Inhoudsopgave

1. Belangrijke gebeurtenissen in 2024	4
1.1. Herfinanciering van de Belgische kredietlijnen in januari 2024	4
1.2. Voorbereiding omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie	5
1.3. Aankoop van twee winkelpanden in Leuven en Namen	5
2. Belgische operationele activiteiten in 2024	6
2.1. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille België	6
2.2. Verhuuractiviteiten in België	6
2.3. Bezettingsgraad in België	7
2.4. Herontwikkelingen binnen de Belgische vastgoedportefeuille	7
2.5. (Des)investeringen in de Belgische vastgoedportefeuille	7
3. Financiële resultaten 2024 (voormalig Vastned Belgium NV)	8
3.1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening	8
3.2. Financiële structuur op 31 december 2024 vóór de Fusie	11
4. Gebeurtenissen na balansdatum	12
5. Finale vaststelling dividend Vastned	14
6. Duurzaamheid	14
7. Vooruitzichten voor 2025	15
8. Financiële kalender 2025	15
9. Omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie	16
9.1. Pro forma financiële informatie per 31 december 2024	16
9.2. Vastgoedportefeuille over de gehele Vastned groep	21
9.3. Verhuuractiviteiten binnen de Vastned groep	21
9.4. Financiële structuur Vastned groep	22
9.5. Finale vaststelling dividend Vastned Retail N.V.	23
Bijlagen: Financiële staten Vastned per 31 december 2024 (vóór voltooiing Fusie)	24
1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening	24
2. Geconsolideerd globaalresultaat	25
3. Geconsolideerde balans	26
4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	27
5. Verklaring commissaris	27

Verklarende nota: De activiteiten en resultaten tot en met 31 december 2024 worden gerapporteerd op individuele basis voor Vastned en haar dochtervennootschappen ‘pre-Fusie’ (hoofdstuk 1 ‘Belangrijke gebeurtenissen in 2024’, hoofdstuk 2 ‘Belgische operationele activiteiten in 2024’, hoofdstuk 3 ‘Financiële resultaten 2024’, hoofdstuk 5. ‘Finale vaststelling dividend Vastned’ en de bijlagen 1 tot en met 5).

De verplichting voor Vastned om geconsolideerde activiteiten en resultaten te rapporteren ‘post-Fusie’ geldt voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2025. Over de geconsolideerde aspecten post-Fusie wordt echter meer toelichting gegeven in hoofdstuk 4 ‘Gebeurtenissen na balansdatum’ en hoofdstuk 9 ‘Omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie’.

1. Belangrijke gebeurtenissen in 2024

1.1. Herfinanciering van de Belgische kredietlijnen in januari 2024

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

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



Brugge Steenstraat • Massimo Dutti

1.2. Voorbereiding omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie

Op 16 mei 2024 hebben Vastned en haar Nederlandse moedervereniging Vastned Retail N.V. bekendgemaakt dat zij een overeenkomst (het Fusieprotocol) waren aangegaan voor de implementatie van een omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie waarbij Vastned Retail N.V. zou fuseren met en in Vastned (de **Fusie**). Tegelijkertijd kondigden ze de betaling aan van bepaalde dividenden in verband met de Fusie. De gecombi-

neerde onderneming kreeg de naam 'Vastned' en zet vanaf 1 januari 2025 de activiteiten van de groep in België, Frankrijk, Nederland en Spanje verder vanuit haar hoofdkantoor dat voortaan in België gevestigd is. Voor meer informatie omtrent de Fusie verwijzen we naar hoofdstuk 4 'Gebeurtenissen na balansdatum' en hoofdstuk 9 'Omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie'.

1.3. Aankoop van twee winkelpanden in Leuven en Namen

Op 24 december 2024 heeft Vastned alle aandelen in Gevaert NV verworven. Gevaert NV heeft als activa een pand gelegen in de Bondgenotenlaan 63 / Lepelstraat 87 te Leuven en een pand gelegen in de Rue de Fer 139-141 / Rue de l'Inquiétude 1 te Namen. Het pand te Leuven bestaat uit twee commerciële ruimtes ($\pm 1.100 \text{ m}^2$ incl. 175 m^2 stockage) en vier residentiële units. Het pand te Namen bestaat uit één commerciële ruimte ($\pm 370 \text{ m}^2$ incl. 100 m^2 stockage) en drie residentiële units.

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

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



Antwerpen Steenhouwersvest • Le Pain Quotidien

2. Belgische operationele activiteiten in 2024¹

2.1. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille België

Op 31 december 2024 bestaat het merendeel van de Belgische vastgoedportefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed, voornamelijk gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en uit kwalitatieve retailparken en baanwinkels.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € 0,1 miljoen en exclusief de activa bestemd voor verkoop) bedraagt € 321,6 miljoen op 31 december 2024, hetgeen een stijging is 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) ²	321.553	309.581
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²) ²	77.529	75.165

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

- Aankoop van alle aandelen in Gevaert NV, met als activa een pand gelegen in de Bondgenotenlaan 63 / Lepelstraat 87 te Leuven en een pand gelegen in de Rue de Fer 139-141 / Rue de l'Inquiétude 1 te Namen (€ 10,2 miljoen).

- Stijging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 1,2 miljoen) als gevolg van een toename van de markthuren door indexatie en de verdere verfijning van de kapitalisatievoet (yield) van een aantal panden.
- Investerings (€ 0,7 miljoen) in de bestaande vastgoedportefeuille.
- Afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,1 miljoen).

2.2. Verhuuractiviteiten in België

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

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

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

¹) De operationele activiteiten hebben enkel betrekking op de activiteiten van Vastned vóór de Fusie en op de vastgoedportefeuille die in het bezit is van Vastned (toen nog Vastned Belgium NV genaamd) op 31 december 2024. Concreet wil dit zeggen dat het winkelpand gelegen in de Korte Gasthuisstraat 17 te Antwerpen niet is opgenomen in dit overzicht, aangezien dit winkelpand rechtstreeks door Vastned Retail N.V. werd aangehouden.

²) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

2.3. Bezettingsgraad³ in België

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

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

Op het einde van vorig boekjaar was de vastgoedportefeuille bijna volledig verhuurd als gevolg van een

aantal pop-up overeenkomsten die afgesloten werden voor Galerie Jardin d’Harscamp om de aantrekkelijkheid van de galerij te bevorderen. Deze overeenkomsten zijn in het eerste kwartaal van 2024 ten einde gekomen.

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

2.4. Herontwikkelingen binnen de Belgische vastgoedportefeuille

Vastned heeft in 2024 de herontwikkelingsmogelijkheden van de vastgoedportefeuille bestudeerd om bijkomende aandeelhouderswaarde te creëren. De status van de verschillende herontwikkelingsdossiers wordt als volgt samengevat:

- De vergunning voor de renovatie en herinrichting van het gebouw gelegen op de Nieuwstraat 98 te Brussel werd reeds verkregen. De werkzaamheden zullen starten in 2025 en binnen een tijdsperiode van één (1) jaar afgerond worden.
- De vergunning voor de herontwikkeling van Galerie Jardin d’Harscamp te Namen, met als doel het creëren van één (1) grote retail-unit bestaande uit de leegstaande retail units en de niet-verhuurbare gang, werd in het vierde kwartaal van 2024 verkregen. Vastned is momenteel in gesprek met potentiële huurders voor deze unit, waardoor de leegstand in de galerij weggerukt kan

worden. De leegstaande units gelegen in Galerie Jardin d’Harscamp worden momenteel niet verhuurd als gevolg van de geplande herontwikkeling.

- Voor het winkelpand gelegen op de Bondgenotenlaan 69 - 73 te Leuven heeft Vastned twee (2) vergunningsaanvragen ingediend, enerzijds voor de samenvoeging van twee (2) winkelunits tot één (1) grotere unit en anderzijds voor de herontwikkeling van de bovenliggende verdiepingen tot (studenten)huisvesting. De vergunning voor het samenvoegen van twee (2) winkelunits tot één (1) grotere unit werd reeds verkregen en Vastned is momenteel in gesprek met de huurder voor de uitvoering van deze werken.

De Vennootschap blijft de herontwikkelingsmogelijkheden van andere panden verder bestuderen en zal te gepaste tijde communiceren over bijkomende herontwikkelingen.

2.5. (Des)investeringen in de Belgische vastgoedportefeuille

In 2024 heeft Vastned een winkelpand gelegen op de Brusselsesteenweg 41 in Aalst gedesinvesteerd. Het betrof een solitaire winkel van 700 m² verkoopoppervlakte (ex-Heytens) in de periferie van 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.

Op 24 december 2024 heeft Vastned een winkelpand in Leuven en Namen aangekocht voor een verdere versterking van de Belgische vastgoedportefeuille. Voor meer informatie over deze aankoop verwijzen we naar hoofdstuk 1.3 ‘Aankoop van twee winkelpanden in Leuven en Namen’.

³) De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

3. Financiële resultaten 2024⁴

3.1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening⁵

(€ duizenden)

	2024	2023
Huurinkomsten	18.441	18.570
Met verhuur verbonden kosten	-215	-63
Ander met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	341	408
VASTGOEDRESULTAAT	18.567	18.915
Vastgoedkosten	-2.132	-1.727
Algemene kosten	-1.205	-1.066
Andere operationele opbrengsten en kosten	15	18
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.245	16.140
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	409	5
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.086	-1.118
Ander portefeuilleresultaat	-2.014	87
OPERATIONEEL RESULTAAT	14.726	15.114
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)	-3.169	-1.841
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-886	-1.890
Belastingen	-29	-94
NETTORESULTAAT	10.642	11.289
Toelichting:		
EPRA Resultaat	12.104	14.282
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.086	-1.118
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	409	5
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-886	-1.890
Ander portefeuilleresultaat	-2.014	87
Belastingen: uitgestelde belastingen	-34	-52
Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen	-23	-25
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
Brutodividend (€)	2,30	2,30
Nettodividend (€)	1,610	1,610
EPRA resultaat (€)	2,38	2,81

4) De geconsolideerde cijfers hebben enkel betrekking op de cijfers van Vastned vóór de Fusie, aangezien de Fusie pas voltooid is op 1 januari 2025 om 00.00 uur CET. Voor de pro forma cijfers wordt verwezen naar hoofdstuk 9 'Omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie'.

5) Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 31 december 2023.

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

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

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

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

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedroegen € 1,2 miljoen en zijn gestegen met € 0,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. De stijging in de personeelskosten werd deels gecompenseerd door lagere advies- en controlekosten: de kosten verbonden aan de voorbereiding van de Fusie werden in boekjaar 2023 onder de algemene kosten verwerkt aangezien de Fusie op dat moment slechts in de fase van de haalbaarheidsstudie zat. In boekjaar 2024 werden deze kosten verwerkt onder het '*Ander portefeuille-resultaat*' in overeenstemming met het GVV-KB⁶.

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

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

Het **ander portefeuilleresultaat** bedroeg € -2,0 miljoen als gevolg van de kosten verbonden aan de (voorbereiding van de) Fusie. In overeenstemming met het GVV-KB worden de kosten met betrekking tot fusieverrichtingen opgenomen onder het '*Ander portefeuilleresultaat*'. De kosten zelf zijn uitzonderlijke kosten die voornamelijk betrekking hebben op juridisch, fiscaal en financieel advies. De kosten verbonden aan het prospectus bedroegen € 1,3 miljoen en zijn momenteel verwerkt onder de overlopende rekeningen van het actief. Op 1 januari 2025 worden de kosten verbonden aan het prospectus rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt aangezien zij betrekking hebben op de uitgifte van de nieuwe aandelen.

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

⁶) Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV-KB).

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

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

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

Balansgegevens per aandeel vóór de Fusie

	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
EPRA NRV (€)	45,14	47,19
EPRA NTA (€)	43,56	45,66
EPRA NDV (€)	43,16	45,66
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	27,60	30,80
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-36,0%	-32,5%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	31,5%	25,3%

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel Vastned bedroeg € 43,16 op 31 december 2024 (ten opzichte van € 45,66 op 31 december 2023). De daling in de nettowaarde (reële waarde) is een gevolg van de uitkering van het interim-dividend ter waarde van € 2,30 op 22 november 2024. Aangezien de beurskoers van Vastned (VASTB) € 27,60 bedroeg op 31 december 2024, noteerde het aandeel op 31 december 2024 met een discount van -36,0% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde). Op het einde van 2023 noteerde het aandeel met een discount van -32,5% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

3.2. Financiële structuur op 31 december 2024 vóór de Fusie

De schuldgraad van Vastned bedroeg 31,5% op 31 december 2024 en was hiermee gestegen ten opzichte van 31 december 2023 (25,3%). De stijging is het gevolg van een stijging in de opgenomen kredietlijnen door de acquisitie van Gevaert NV (verhoging van 1,8% op de schuldgraad) en de uitbetaling van het interim-dividend in november 2024 (verhoging van 3,6% op de schuldgraad), beiden deels gecompenseerd door de stijging in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

De financiële structuur wordt op 31 december 2024 als volgt samengevat:

- Opgenomen financiële schulden: € 100,6 miljoen.
- 100% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen (€ 125,0 miljoen) zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 3,1 jaar.
- Ongebruikte kredietlijnen beschikbaar ter waarde van € 24,4 miljoen.
- Voor 64% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps, 34% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredietlijnen is dit respectievelijk 79% en 21%.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,6 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor 2024: 3,8% inclusief bankmarges.
- Marktwarde van de financiële derivaten: € -0,6 miljoen.
- Schuldgraad van 31,5% (wettelijk maximum van 65,0%).
- Interest cover ratio: 4,8
- In 2024 zijn er geen contractuele wijzigingen in de bestaande convenanten van de Vennootschap. Vastned voldeed op 31 december 2024 aan alle convenanten.



Amsterdam Leidsestraat • Zadig&Voltaire

4. Gebeurtenissen na balansdatum

Vastned voltooide op 1 januari 2025 om 00.00 uur CET de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie waarbij Vastned Retail N.V. fuseerde met en in Vastned (de **Fusie**). De gecombineerde onderneming draagt sinds dat ogenblik de naam 'Vastned' en heeft haar hoofdkantoor in België.

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

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Fusie op 1 januari 2025 werden alle activa en passiva (het vermogen) van het voormalige Vastned Retail N.V. onder algemene titel overgedragen aan Vastned, zodat Vastned van rechtswege in alle rechten en verplichtingen van het voormalige Vastned Retail N.V. is getreden. De

3.325.960 aandelen die Vastned Retail N.V. in Vastned aanhield (een deelneming van 65,5% in het kapitaal van Vastned voorafgaand aan de Fusie) werden bij de Fusie eigen aandelen van Vastned. Deze eigen aandelen vertegenwoordigen 17,1% van het kapitaal van Vastned. Zolang Vastned deze eigen aandelen houdt, worden de daaraan verbonden stem- en dividendrechten geschorst.

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

- de nieuwe statuten die werden goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van 25 september 2024 (beschikbaar op <https://vastned.be/corporate-governance/charters>);
- de nieuwe samenstelling van de raad van bestuur die werd goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van 25 september 2024. De raad van bestuur van Vastned bestaat voortaan uit de heer Lieven Cuvelier (voorzitter en onafhankelijk), de heer Ludo Ruysen (onafhankelijk), mevrouw Desiree Theyse (onafhankelijk), de heer Ber Buschman en mevrouw Mariëtte Meulman.
- De heer Sven Bosman heeft de rol van Chief Executive Officer (CEO) van Vastned op zich genomen. Het Executive Committee van Vastned zal bestaan uit de heer Bosman en mevrouw Barbara Gheysen (Chief Financial Officer (CFO)).



Parijs Rue des Francs Bourgeois • NESPRESSO

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

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

5. Finale vaststelling dividend Vastned

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

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

Tot de uitkering van een interim-dividend werd besloten door de Raad van Bestuur van 21 oktober 2024. Het bedrag van het interim-dividend stemt overeen met het dividend dat Vastned wenst uit te keren voor het volledige boekjaar

2024 en is in lijn met de wettelijke vereisten inzake het operationeel uitkeerbaar resultaat (zoals bepaald door de GVV-regelgeving) en de maximale uitkering volgens het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV). De Raad van Bestuur zal bijgevolg geen extra dividend voorleggen aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op 30 april 2025.

Tot de uitkering van een tussentijds dividend werd besloten door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 25 september 2024 die eveneens de Fusie unaniem heeft goedgekeurd.

6. Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van de missie, strategie en bedrijfsvoering van Vastned waarbij we ernaar streven om op lange termijn waarde te creëren voor onze aandeelhouders, verstrekkers van vreemd en eigen vermogen, huurders, werknemers en de samenleving door te allen tijde duurzaam te handelen en transparant te rapporteren.

In 2024 heeft Vastned, als gevolg van de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie, de dubbele materialiteitsmatrix herzien. De nieuwe versie van de dubbele materialiteitsmatrix werd opgenomen in de

prospectus en meer specifiek in het Registratiedocument (gepubliceerd op 10 december 2024). Deze dubbele materialiteitsmatrix zal de komende maanden door de nieuwe raad van bestuur en externe auditor gevalideerd en goedgekeurd worden. In een volgende fase zullen de engagementen / verbintenissen verder uitgewerkt worden en zal Vastned hierover communiceren in haar kwartaalrapportering. Tot slot zullen de nodige processen geïmplementeerd worden voor de publicatie van het eerste duurzaamheidsverslag, overeenkomstig de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en de EU Taxonomy Regulation, in 2026 (over boekjaar 2025).

7. Vooruitzichten voor 2025

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

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

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

De uitvoering van een desinvesteringsprogramma in 2024, door Vastned Retail N.V., zorgde ervoor dat de schuldgraad van de Vastned groep verbeterde. Tevens toonde het desinvesteringsprogramma de waarde van de vastgoedportefeuille aangezien de desinvesteringen steeds boven boekwaarde werden gerealiseerd. De huidige geconsolideerde schuldgraad⁷ van 43,5% (inclusief het effect van 1,9% als gevolg van de uitkeringen

van de interimdividenden door Vastned en Vastned Retail N.V.) geeft de Vastned groep voldoende comfort voor het uitvoeren van haar activiteiten en zorgt ervoor dat eventuele (financiële en economische) schokken geabsorbeerd kunnen worden. In de toekomst zal Vastned steeds aandachtig blijven voor het basisprincipe van een sterke balans met een gezonde schuldgraad. Door het uitvoeren van een herfinanciering en het uitnemen van de brugfinanciering bevestigden de financiële instellingen ook hun vertrouwen in Vastned en de Fusie.

In 2025 zal Vastned verder aandacht hebben voor de realisatie van de vooropgestelde operationele synergiën van ongeveer € 2,0 - € 2,5 miljoen per jaar. De eerste stappen werden eind 2024 reeds gezet door het realiseren van een aantal operationele vereenvoudigingen, maar zullen in 2025 verder uitgevoerd worden door het kritisch in vraag blijven stellen van kosten en de manier van werken.

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

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

8. Financiële kalender 2025



⁷⁾ Berekening in overeenstemming met de bepalingen van het GVV-KB, die afwijkt ten opzichte van de loan-to-value zoals deze werd gerapporteerd door Vastned Retail N.V. en opgenomen in de kredietdocumentatie van Vastned Retail N.V. De loan-to-value zou volgens deze berekening 42,1% bedragen.

9. Omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie

9.1. 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’*. Op basis van deze interpretatie wordt Vastned Retail N.V. geïdentificeerd als de boekhoudkundig overnemende vennootschap in tegenstelling tot de juridische situatie waar Vastned de overnemende vennootschap is.

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

⁸⁾ Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB).

uitzondering van de herclassificaties (die voornamelijk herindelingen zijn) om te voldoen aan de vereisten zoals gedefinieerd door de GVV Wetgeving⁸. 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 worden toegekend aan de aandeelhouders.

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

Actief pro forma financiële informatie Vastned groep

(€ duizenden)

(i) Consolidatie Vastned Retail N.V. restated volgens GVV-KB 31/12/2024	(ii) Aanpassingen fusie	(iii) Pro forma financiële informatie geconsolideerd 31/12/2024
A	B	C (= A+B)

I. Vaste activa	1.235.408		1.235.408
B. Immateriële vaste activa	2		2
C. Vastgoedbeleggingen	1.233.000		1.233.000
D. Andere materiële vaste activa	1.820		1.820
E. Financiële vaste activa	79		79
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	507		507
II. Vlottende activa	14.086		14.086
A. Activa bestemd voor verkoop	3.044		3.044
B. Financiële vlottende activa	2.547		2.547
D. Handelsvorderingen	1.103		1.103
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.407		3.407
F. Kas en kasequivalenten	866		866
G. Overlopende rekeningen	3.118		3.118
TOTAAL ACTIVA	1.249.493		1.249.493

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)
---	--	---

EIGEN VERMOGEN	679.015	-	679.015
I. Geplaatst kapitaal en reserves toerekenbaar aan aandeelhouders van de moeder vennootschap	603.379	75.636	679.015
A. Kapitaal	95.183	97.213	192.396
B. Uitgiftepremies	468.555	4.183	472.738
C. Reserves	50.161	-29.281	20.880
a. – Wettelijke reserve	0		0
b. – Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	256.189		256.189
e. – Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS	6.790		6.790
h. – Reserve voor eigen aandelen	-64.790	-1.616	-66.406
j. – Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	589		589
m. – Andere reserves	-102.616	-27.665	-130.280
n. – Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-46.002		-46.002
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-10.520	3.521	-6.999
II. Minderheidsbelangen	75.636	-75.636	0
I. Langlopende verplichtingen	184.694		184.694
A. Voorzieningen	3.909		3.909
B. Langlopende financiële schulden	151.389		151.389
a. – Kredietinstellingen	150.642		150.642
b. – Financiële leasing	747		747
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	655		655
E. Andere langlopende verplichtingen	5.788		5.788
F. Uitgestelde belastingen -verplichtingen	22.953		22.953
II. Kortlopende verplichtingen	385.784		385.784
A. Voorzieningen	379		379
B. Kortlopende financiële schulden	369.277		369.277
a. – Kredietinstellingen	368.957		368.957
b. – Financiële leasing	320		320
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.347		3.347
E. Andere kortlopende verplichtingen	630		630
F. Overlopende rekeningen	12.151		12.151
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN	1.249.493		1.249.493

Resultaatrekening pro forma financiële informatie
Vastned groep⁹

(€ 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)
I. Huurinkomsten	69.012		69.012
III. Met verhuur verbonden kosten	-454		-454
NETTO HUURRESULTAAT	68.559		68.559
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.954	544	2.498
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.083	-544	-3.627
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	341		341
VASTGOEDRESULTAAT	67.771		67.771
IX. Technische kosten	-2.104		-2.104
X. Commerciële kosten	-805		-805
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-530		-530
XII. Beheerkosten vastgoed	-4.605		-4.605
XIII. Andere vastgoedkosten	-69		-69
VASTGOEDKOSTEN	-8.113		-8.113
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	59.658		59.658
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-7.236		-7.236
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	109		109
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	52.531		52.531
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen ¹⁰	190		190
XVIII. Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.540		-16.540
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-7.339		-7.339
OPERATIONEEL RESULTAAT	28.843		28.843

Vervolg op volgende pagina >

⁹) 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.*

¹⁰) 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.

OPERATIONEEL RESULTAAT		28.843		28.843
XX.	Financiële inkomsten	563		563
XXI.	Netto interestkosten	-17.631		-17.631
XXII.	Andere financiële kosten	-36		-36
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	-5.619		-5.619
FINANCIEEL RESULTAAT		-22.723		-22.723
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		6.119		6.119
XXV.	Vennootschapsbelasting (waarvan uitgestelde belastingen)	-13.118 (-12.963)		-13.118 (-12.963)
XXIV.	Exit taks	0		0
NETTORESULTAAT		-6.999		-6.999
Toerekenbaar aan aandeelhouders van de moeder vennootschap		-10.520	3.521	-6.999
Toerekenbaar aan minderheidsbelangen		3.521	-3.521	0

NETTORESULTAAT				-6.999
EPRA resultaat correcties				
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				-16.540
Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen				190
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				-5.619
Ander portefeuilleresultaat				-7.339
Belastingen: uitgestelde belastingen				-12.963
SUBTOTAAL				-42.271
TOTAAL EPRA RESULTAAT				35.272
Aantal aandelen				16.143.072
EPRA resultaat per aandeel				2,18

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 vastgoedvennootschappen (zoals bepaald in het GVV-KB) dat voor rapporteringsdoeleinden in België gebruikt moet worden voor dit type onderneming.

- 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.

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
Aantal aandelen	19.469.032
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.143.072
Nettowaarde (reële waarde) (€)	34,88
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	39,45
EPRA NRV (€)	40,53
EPRA NTA (€)	35,95
EPRA NDV (€)	35,03
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	27,60
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-20,88
Loan-to-value (%)	42,11
Schuldgraad volgens GVV-KB (%)	43,54

9.2. Vastgoedportefeuille over de gehele Vastned groep¹¹

31.12.2024

Portefeuille uitsplitsing per land

	Huuropbrengsten (€ duizenden)	Huuropbrengsten (%)	Reële waarde (€ miljoenen)	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%

De vastgoedportefeuille van de Vastned 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. De Vastned groep genereerde bruto huurinkomsten van € 68,5 miljoen in boekjaar 2024 en rapporteerde een hoge bezettingsgraad van 98,7% over haar gehele portefeuille.

9.3. Verhuuractiviteiten binnen de Vastned groep

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 handelshuurhernieuwingen afgesloten.

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

¹¹⁾ Inclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten en inclusief de activa bestemd voor verkoop.

De like-for-like groei van de brutohuurinkomsten (in %) wordt als volgt samengevat:

Like for like groei van de brutohuurinkomsten (in %)

	2024	2023	2022	2021
Nederland	1,7	7,7	7,2	-3
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

De sterke daling in like-for-like huurgroei in Spanje is een gevolg van de leegstand van de retail-unit gelegen in Malaga. Deze unit is opnieuw verhuurd en zal vanaf april 2025 opnieuw bijdragen tot de huurinkomsten van de Vastned groep.

9.4. Financiële structuur Vastned groep

De schuldgraad van Vastned groep, op basis van de pro forma financiële informatie per 31 december 2024, bedraagt 43,5%. Deze berekening is conform de bepalingen van het GVV-KB en wijkt af ten opzichte van de loan-to-value ratio die 42,1% zou bedragen volgens de kredietvoorwaarden die Vastned Retail N.V. had afgesloten. De schuldgraad is gedaald met 2,5% ten opzichte van vorig boekjaar. Enerzijds daalt de schuldgraad als gevolg van een desinvesteringsprogramma ter waarde van € 139,6 miljoen uitgevoerd door Vastned Retail N.V. Anderzijds stijgt de schuldgraad door de uitbetaling van een interim-dividend van € 2,30 per aandeel door Vastned op 22 november 2024 en een interim-dividend van € 1,70 per aandeel door Vastned Retail N.V. op 6 december 2024 (verhoging van 1,9% op de schuldgraad).

De financiële structuur van Vastned groep (pro-forma en rekening houdend met de herfinanciering die werd aangekondigd op 9 december 2024) wordt op 31 december 2024 als volgt samengevat:

- Opgenomen financiële schulden: € 519,4 miljoen.
- 100% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen (€ 554,5 miljoen) zijn langetermijn-financieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 3,1 jaar (rekening houdende met de vroegste vervaldagen)
- Ongebruikte kredietlijnen beschikbaar ter waarde van € 35,1 miljoen.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 2,6 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor 2024: 3,3% inclusief bank-marges.

- Marktwaarde van de financiële derivaten: € 2,0 miljoen.
- Schuldgraad van 43,5% (wettelijk maximum van 65,0%).
- Interest cover ratio: 3,5
- Solvabiliteitsratio: 56,2%

Vastned streeft de komende jaren naar een schuldgraad van 40,0%. Deze schuldgraad kan, ingeval van een specifieke acquisitie, tijdelijk stijgen boven de 40,0% maar dient dan binnen een periode van maximaal drie jaar opnieuw te kunnen dalen onder de vooropgestelde 40,0%. Dit laat Vastned toe om controle te houden over de geconsolideerde balans en om eventuele (financiële en economische) schokken te absorberen.

Vastned zal blijven opvolgen dat er voldoende kredietlijnen ter beschikking blijven om de financiële verplichtingen na te komen en eventuele interessante investeringsdossiers uit te voeren. Bij het afsluiten van kredietlijnen zal Vastned de spreidingskalender van de vervaldagen steeds in acht nemen om te voorkomen dat alle kredietlijnen op hetzelfde moment op vervaldag komen.

De convenanten op het niveau van Vastned groep, na de herfinanciering, zijn marktconform en bestaan uit:

- Interest cover ratio: $\geq 2,0$
- Solvabiliteitsratio: min. 45%
- Schuldenlast van dochtervennootschappen en gedekte schuldenlast: <15% van de totale activa
- Schuldratio: <50%

9.5. Finale vaststelling dividend Vastned Retail N.V.

Vastned Retail N.V. heeft een interim-dividend van € 1,70 uitgekeerd op 6 december 2024. Aangezien het directe resultaat van Vastned Retail N.V. € 1,79 bedraagt (binnen de vooropgestelde range van € 1,75 - € 1,85 zoals gecommuniceerd bij de publicatie van de cijfers over het derde kwartaal van 2024) per 31 december 2024, voldoet Vastned Retail N.V. aan de wettelijke minimumuitkering. Hierdoor zal geen bijkomend dividend worden uitgekeerd voor het boekjaar dat is afgesloten op 31 december 2024.

Voor meer informatie:

Vastned
Chief Executive Officer
Sven Bosman
sven.bosman@vastned.be
+32 3 361 05 90

Chief Financial Officer
Barbara Gheysen
barbara.gheysen@vastned.be
+32 3 361 05 90

Over de Vastned groep: De Vastned groep bestaat uit een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (Euronext Brussel en Euronext Amsterdam: VASTB) en haar (rechtstreekse of onrechtstreekse) dochtervennootschappen in België, Nederland, Frankrijk en Spanje. 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.

Toekomstgerichte verklaringen: Dit persbericht bevat onder meer vooruitzichten, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door Vastned, met betrekking tot de op heden verwachte toekomstige prestatie van Vastned en van de markt waarin Vastned actief is ("vooruitzichten").

Hoewel zij met uiterste zorgvuldigheid worden voorbereid, zijn dergelijke vooruitzichten gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van Vastned en zijn zij van nature onderhevig aan onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren. Deze zouden tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de prestatie en de uiteindelijke verwezenlijkingen zullen verschillen van deze die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze vooruitzichten. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Vastned geen vat heeft. Gelet op deze onzekere factoren, geeft Vastned geen enkele garantie over deze vooruitzichten.

Verklaringen in dit persbericht die betrekking hebben op voorbijgaande activiteiten, realisaties, prestaties of trends mogen niet worden beschouwd als een stelling of garantie dat deze zich in de toekomst zullen blijven voortzetten. De vooruitzichten gelden bovendien enkel op de datum van dit persbericht.

Vastned verbindt zich op geen enkele manier – tenzij zij hiertoe wettelijk zou zijn verplicht – om deze vooruitzichten up te daten of aan te passen, ook al doen zich wijzigingen voor in de verwachtingen, gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitzichten gebaseerd zijn. Noch Vastned, noch haar bestuurders of leden van haar management, garanderen dat de veronderstellingen waarop de vooruitzichten zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan stellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijk vooruitzicht worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt.

Financiële staten Vastned per 31 december 2024 (vóór voltooiing Fusie)

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)

	2024	2023
Huurinkomsten	18.441	18.570
Met verhuur verbonden kosten	-215	-63
NETTOHUURRESULTAAT	18.226	18.507
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.305	1.300
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.305	-1.300
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	341	408
VASTGOEDRESULTAAT	18.567	18.915
Technische kosten	-277	-381
Commerciële kosten	-165	-226
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-164	-40
Beheerskosten van het vastgoed	-1.457	-998
Andere vastgoedkosten	-69	-82
Vastgoedkosten	-2.132	-1.727
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	16.435	17.188
Algemene kosten	-1.205	-1.066
Andere operationele opbrengsten en kosten	15	18
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	15.245	16.140
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	409	5
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.086	-1.118
Ander portefeuilleresultaat	-2.014	87
OPERATIONEEL RESULTAAT	14.726	15.114
Financiële opbrengsten	2	1
Netto-interestkosten	-3.160	-1.838
Andere financiële kosten	-11	-4
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-886	-1.890
Financieel resultaat	-4.055	-3.731
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	10.671	11.383
Vennootschapsbelasting	-29	-94
Belastingen	-29	-94
NETTORESULTAAT	10.642	11.289

	2024	2023
NETTORESULTAAT	10.642	11.289
Toelichting:		
EPRA Resultaat	12.104	14.282
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.086	-1.118
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	409	5
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-886	-1.890
Andere portefeuilleresultaat	-2.013	87
Belastingen: uitgestelde belastingen	-34	-52
Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen	-23	-25
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

2. Geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)

	2024	2023
NETTORESULTAAT	10.642	11.289
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)		
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

3. Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)

	31.12.2024	31.12.2023
Vaste activa	322.825	310.142
Immateriële vaste activa	2	44
Vastgoedbeleggingen	321.553	309.581
Andere materiële vaste activa	1.183	488
Financiële vaste activa	79	28
Handelsvorderingen en andere vaste activa	8	2
Vlottende activa	5.967	5.758
Activa bestemd voor verkoop	584	1.774
Financiële vlottende activa	0	470
Handelsvorderingen	2.158	2.215
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.398	472
Kas en kasequivalenten	422	429
Overlopende rekeningen	1.405	398
TOTAAL ACTIVA	328.792	315.901

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)

	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
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	107.137	119.209
Nettoresultaat van het boekjaar	10.642	11.289
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	109.618	84.006
Langlopende verplichtingen	103.561	78.849
Langlopende financiële schulden	101.272	78.190
– Kredietinstellingen	100.642	77.800
– Financiële leasing	630	390
Andere langlopende financiële verplichtingen	655	188
Andere langlopende verplichtingen	172	146
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.462	325
Kortlopende verplichtingen	6.056	5.158
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	134	191
– Kredietinstellingen	9	0
– Financiële leasing	125	191
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.312	796
Andere kortlopende verplichtingen	656	580
Overlopende rekeningen	3.685	3.322
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	328.792	315.901

4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

(€ duizenden)	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
BALANS OP 31 DECEMBER 2022	97.213	4.183	116.145	14.491	232.032
Globaalresultaat 2023 Overboeking door resultaatverwerking 2022: <ul style="list-style-type: none"> Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten Herwaardering perimetervennootschappen Toewijziging overgedragen resultaat Dividend boekjaar 2022			-2.303 3.403 257 1.707	11.289 2.303 -3.403 -257 -1.707 -11.427	11.289 - - - - -11.427
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	97.213	4.183	119.210	11.289	231.894
Globaalresultaat 2024 Overboeking door resultaatverwerking 2023: <ul style="list-style-type: none"> Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten Verkopen 2024: impact gerealiseerd resultaat Herwaardering perimetervennootschappen Toewijziging overgedragen resultaat Dividend boekjaar 2023 Interimdividend boekjaar 2024			-1.260 -1.890 5 152 2.601 -11.681	10.642 1.260 1.890 -5 -152 -2.601 -11.681	10.642 - - - - -11.681 -11.681
BALANS OP 31 DECEMBER 2024	97.213	4.183	107.137	10.642	219.175

5. Verklaring commissaris

De commissaris EY Bedrijfsrevisoren bv, vertegenwoordigd door dhr. Christophe Boschmans, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening van Vastned NV per 31 december 2024, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.