

Statutaire jaarrekening
31 december 2025



VASTNED NV

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

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

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Statutaire winst- en verliesrekening	3
Statutair globaalresultaat	4
Resultaatsverwerking	4
Statutaire balans	5
Mutatieoverzicht van het statutair eigen vermogen.....	7
Statutair kasstroomoverzicht	11
Toelichtingen bij de statutaire jaarrekening.....	13
Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving	13
Toelichting 2. Boekhoudkundige verwerking grensoverschrijdende fusie op 1 januari 2025	22
Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie	23
Toelichting 4. Vastgoedresultaat	24
Toelichting 5. Vastgoedkosten	26
Toelichting 6. Algemene kosten	28
Toelichting 7. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	29
Toelichting 8. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	30
Toelichting 9. Ander portefeuilleresultaat	30
Toelichting 10. Financieel resultaat	31
Toelichting 11. Aandeel in de winst of verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen verwerkt volgens de 'equity methode'	32
Toelichting 12. Belastingen op het resultaat	33
Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per aandeel.....	33
Toelichting 14. Vaste activa	36
Toelichting 15. Financiële vaste activa en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen	40
Toelichting 16. Vlottende activa	43
Toelichting 17. Eigen vermogen	45
Toelichting 18. Financiële instrumenten	48
Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden	52
Toelichting 20. Kortlopende verplichtingen	55
Toelichting 21. Berekening schuldgraad	56
Toelichting 22. Verbonden partijen	56
Toelichting 23. Lijst van de perimetervenootschappen	57
Toelichting 24. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	58
Toelichting 25. Voorwaardelijke verplichtingen.....	58
Toelichting 26. Gebeurtenissen na balansdatum.....	58

Statutaire winst- en verliesrekening

(€ duizenden)

	Toel.	2025 Statutair	2024 Gepubliceerd	2024 Retroactief*
I. Huurinkomsten	4	20.594	18.441	18.441
III. Met verhuur verbonden kosten	4	-28	-216	-216
NETTOHUURRESULTAAT		20.566	18.225	18.225
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.306	1.305	1.305
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.306	-1.305	-1.305
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		70	341	341
VASTGOEDRESULTAAT		20.636	18.566	18.566
IX. Technische kosten	5	-397	-277	-277
X. Commerciële kosten	5	-292	-165	-165
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-160	-163	-163
XII. Beheerskosten van het vastgoed	5	-2.940	-1.457	-1.457
XIII. Andere vastgoedkosten	5	-97	-69	-69
Vastgoedkosten		-3.886	-2.131	-2.131
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		16.750	16.435	16.435
XIV. Algemene Kosten	6	-3.471	-1.200	-1.200
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		7.780	15	15
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		21.059	15.250	15.250
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	7	22	409	409
XVII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	3.177	905	905
XIX. Ander portefeuilleresultaat	9	-314	-2.014	-2.014
OPERATIONEEL RESULTAAT		23.944	14.550	14.550
XX. Financiële opbrengsten	10	14.622	19	19
XXI. Netto interestkosten	10	-16.074	-3.159	-3.159
XXII. Andere financiële kosten	10	-27	-11	-11
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva*	10	-953	-762	-886
Financieel resultaat		-2.432	-3.913	-4.037
Aandeel in de winst of verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode *	14	29.747	0	124
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		51.259	10.637	10.637
XXIV. Vennootschapsbelasting	11	-2.178	5	5
Belastingen		-2.178	5	5
NETTORESULTAAT		49.081	10.642	10.642

RESULTAAT PER AANDEEL	Toel.	2025 Statutair	2024 Gepubliceerd	2024 Gepubliceerd
Aantal dividendgerechtigde aandelen	12	16.151.514	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	12	19.469.032	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	12	3,04	2,10	2,10
Verwaterd nettoresultaat (€)	12	3,04	2,10	2,10

* Op basis van de FSMA-mededeling FSMA_2020_08, dd. 2/07/2020 omtrent 'Uitkeringsplicht, resultaatsverwerking en uitkeringsbeperking bij Belgische openbare geregelende vastgoedvennootschappen- aanbevelingen' heeft de Vennootschap beslist om de verwerking van de deelneming uit te voeren volgens de 'equity'-methode, zoals beschreven in IAS 28 met toepassing van de doorkijkbenadering. Deze wijziging moeten overeenkomstig IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten retroactief worden toegepast.

Statutair globaalresultaat

(€ duizenden)

	2025 Statutair	2024 Gepubliceerd	2024 Retroactief
Nettoresultaat	49.081	10.642	10.642
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0	0
Toevoegingen aan de actuariële berekeningen inzake pensioentoezeggingen	371	0	0
GLOBAALRESULTAAT	49.452	10.642	10.642

Resultaatsverwerking

(€ duizenden)

	2025 Statutair	2024 Gepubliceerd	2024 Retroactief
GLOBAALRESULTAAT	49.452	10.642	10.642
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-22.995	-1.371	-1.371
• Boekjaar	-22.973	-962	-962
• Realisatie vastgoed	-22	-409	-409
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	953	886	886
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de andere reserves *	-371	1.947	1.947
Te bestemmen resultaat van het boekjaar	27.039	12.104	12.104
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	2.841	-423	-423
Vergoeding van het kapitaal	29.880	11.681	11.681

* Dit bedrag omvat tot 2024 de herwaardering van de perimetervennootschappen waarbij de variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetervennootschappen werden aanzien als een onbeschikbare reserve. De reële waarde van een deelneming in perimetervennootschappen werd bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die werden aangehouden door de perimetervennootschappen. Voor 2025 heeft dit betrekking op de actuariële impact van de toegezegd-pensioenregeling in Nederland die als gevolg van de doorkijkbenadering ook impact heeft op de statutaire cijfers van Vastned NV.

Statutaire balans

ACTIVA (€ duizenden)	Toel.		
	31.12.2025 Statutair	31.12.2024 Gepubliceerd	31.12.2024 Retroactief *
I. Vaste activa	1.237.712	321.404	321.404
B. Immateriële vaste activa	0	2	2
C. Vastgoedbeleggingen	13 318.178	308.800	308.800
D. Andere materiële vaste activa	13 1.100	1.183	1.183
E. Financiële vaste activa *	14 320.641	8.817	79
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	13 12	2.602	2.602
H. Uitgestelde belastingen - Activa	0	0	0
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen *	14 597.781	0	8.738
II. Vlottende activa	17.216	6.165	6.165
A. Activa bestemd voor verkoop	15 0	584	584
B. Financiële vlottende activa	15 0	0	0
D. Handelsvorderingen	15 1.701	2.155	2.155
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	15 12.890	1.601	1.601
F. Kas en kasequivalenten	1.587	421	421
G. Overlopende rekeningen	15 1.038	1.404	1.404
TOTAAL ACTIVA	1.254.928	327.569	327.569

* Op basis van de FSMA-mededeling FSMA_2020_08, dd.2/07/2020 omtrent 'Uitkeringsplicht, resultaatsverwerking en uitkeringsbeperking bij Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen- aanbevelingen' heeft de Vennootschap beslist om de verwerking van de deelneming uit te voeren volgens de 'equity'-methode, zoals beschreven in IAS 28 met toepassing van de doorkijkbenadering. Deze wijziging moeten overeenkomstig IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten retroactief worden toegepast.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN
(€ duizenden)

	<i>Toel.</i>	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
		Statutair	Gepubliceerd	Retroactief
Eigen vermogen		725.490	219.175	219.175
A. Kapitaal	16	191.003	97.213	97.213
B. Uitgiftepremies	16	472.739	4.183	4.183
C. Reserves	16	12.667	107.137	107.137
D. Nettoresultaat van het boekjaar		49.081	10.642	10.642
Verplichtingen		529.438	108.394	108.394
I. Langlopende verplichtingen		442.403	102.089	102.089
B. Langlopende financiële schulden	19	439.701	101.272	101.272
<i>a. Kredietinstellingen</i>		439.159	100.642	100.642
<i>b. Financiële leasing</i>		542	630	630
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19	304	655	655
E. Andere langlopende verplichtingen		305	162	162
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	11	2.093	0	0
II. Kortlopende verplichtingen		87.035	6.305	6.305
A. Voorzieningen		269	269	269
B. Kortlopende financiële schulden	19	50.462	125	125
<i>a. Kredietinstellingen</i>		50.000	0	0
<i>b. Financiële leasing</i>		462	125	125
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	20	3.717	1.616	1.616
E. Andere kortlopende verplichtingen	20	25.133	656	656
F. Overlopende rekeningen	20	7.454	3.639	3.639
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.254.928	327.569	327.569

SCHULDGRAAD

Schuldgraad (max. 65%)

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Statutair	Gepubliceerd	Retroactief
Schuldgraad (max. 65%)	41,4%	31,7%	31,7%

NETTOWAARDE PER AANDEEL (in €)

Nettowaarde (reële waarde)
Nettowaarde (investeringswaarde)

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Statutair	Gepubliceerd	Retroactief
Nettowaarde (reële waarde)	37,26	43,16	43,16
Nettowaarde (investeringswaarde)	37,72	44,68	44,68

Vastned past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat betreft de 100%-perimetervennootschappen de onderliggende cash-winsten van de kernactiviteit, als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op niveau van de moedermaatschappij, ongeacht of deze zijn uitgekeerd als dividenden. In die context wordt het aandeel in de resultaten van deze 100%-perimetervennootschappen niet in zijn geheel toegewezen aan de onbeschikbare reserverubrieken. Er wordt gekeken naar de samenstellende elementen van dit resultaat. Het aandeel in het resultaat van deze 100%-deelnemingen, wordt aan de onbeschikbare en beschikbare reserverubrieken toegewezen, alsof het zou gaan om de resultaten van de moederonderneming-GVV zelf (er is als het ware een consolidatiebenadering in de statutaire jaarrekening op het niveau van de resultaatsverwerking).

Mutatieoverzicht van het statutair eigen vermogen

(€ duizenden)	Kapitaal	Uitgiftepremies	
		Niet-uitkeerbaar	Uitkeerbaar
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	97.213	4.183	0
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 perimetervenootschappen Toewijzing overgedragen resultaat 			
Overige mutaties impact reserves			
<ul style="list-style-type: none"> Verkopen 2024: impact reserves* 			
Dividend boekjaar 2023			
Interimdividend 2024			
BALANS OP 31 DECEMBER 2024	97.213	4.183	0
WIJZIGING VAN HET EIGENVERMOGENSOVERZICHT N.A.V. DE WIJZIGING IN DE WAARDERING	0	0	0
WIJZIGING IN CONSOLIDATIEKRING DOOR VOLTOOIING FUSIE	95.183	0	468.556
BALANS OP 1 JANUARI 2025 - VASTNED NV	192.396	4.183	468.556
Globaalresultaat 2025			
Overboeking door resultaatverwerking 2024:			
<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 Toewijzing overgedragen resultaat 			
Overige mutaties impact reserves:			
<ul style="list-style-type: none"> Verkoop eigen aandelen Kosten kapitaalsverhoging Actuariële impact pensioenfondsen 2025 Verkopen 2025: impact reserves 	-1.393		
Dividend boekjaar 2024 (tussentijds dividend Vastned Belgium NV)			
BALANS OP 31 DECEMBER 2025 - VASTNED NV	191.003	4.183	468.556

* De herwaardering van de perimetervenootschap betreft de waardering van de 100% participaties aan IFRS 9. Vanaf het boekjaar 2025 heeft de vennootschap gekozen om de participatie niet meer te waarderen via IFRS 9, maar via IAS 28 en dan de doorkijkbenadering toe te passen. Dit betekent dat de uitkeerbare eigenvermogenscomponenten van de 100% participaties mogen aangemerkt worden als uitkeerbaar.

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 ontworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Reserves eigen aandelen	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen (+/-)	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totale Reserves	Netto-resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
102.122	2.596	0	0	8.007	6.484	119.209	11.289	0	231.894
							10.642		10.642
-1.260	-1.890			5		-1.260	1.260		
				152		-1.890	1.890		
						5	-5		
						152	-152		
					2.601	2.601	-2.601		
-45				45					
							-11.681		-11.681
				-11.681		-11.681			-11.681
100.817	706	0	0	-3.472	9.085	107.137	10.642	0	219.175
939	0	0	0	20.758	-21.697	0	0	0	0
165.015	6.084	-66.406	498	-191.449	0	-86.258	-17.641	0	459.840
266.771	6.790	-66.406	498	-174.163	-12.612	20.878	-6.999	0	679.015
							49.081		49.081
-23.642	-5.619					-23.642	23.642		
74						-5.619	5.619		
						74	-74		
					22.188	22.188	-22.188		
		169				169			169
			371			371			-1.393
27					-27				371
				-1.753		-1.753			-1.753
243.230	1.171	-66.237	869	-175.916	9.550	12.667	49.081	0	725.490

Vastned past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat betreft de 100%-perimetervennootschappen de onderliggende cash winsten van de kernactiviteit, als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op niveau van de moedermaatschappij, ongeacht of deze zijn uitgekeerd als dividenden. In die context wordt het aandeel in de resultaten van deze 100%-perimetervennootschappen niet in zijn geheel toegewezen aan de onbeschikbare reserverubrieken. Er wordt gekeken naar de samenstellende elementen van dit resultaat. Het aandeel in het resultaat van deze 100%-deelnemingen, wordt aan de onbeschikbare en beschikbare reserverubrieken toegewezen, alsof het zou gaan om de resultaten van de moederonderneming-GVV zelf (er is als het ware een consolidatiebenadering in de statutaire jaarrekening op het niveau van de resultaatsverwerking).

Op basis van de FSMA-mededeling FSMA_2020_08, dd.2/07/2020 omtrent 'Uitkeringsplicht, resultaatsverwerking en uitkeringsbeperking bij Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen–aanbevelingen' heeft de Vennootschap eveneens een toelichting opgenomen bij de statutaire 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.

	Kapitaal	Uitgiftepremies	
		Niet-uitkeerbaar	Uitkeerbaar
(€ duizenden)			
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	97.213	4.183	0
Dividend boekjaar 2023			
Overboeking door resultaatverwerking 2024:			
<ul style="list-style-type: none"> • Resultaat van het boekjaar • Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves • Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten • Verkopen 2024: impact gerealiseerd resultaat • Herwaardering perimetervenootschappen • Toewijzing overgedragen resultaat • Toewijzing restructureringskosten 			
Overige mutaties impact reserves:			
<ul style="list-style-type: none"> • Verkopen 2024: impact reserves 			
Interimdividend boekjaar 2024			
BALANS OP 31 DECEMBER 2024	97.213	4.183	0
WIJZIGING VAN HET EIGENVERMOGENSOVERZICHT NAV DE WIJZIGING IN DE WAARDERING	0	0	0
WIJZIGING IN CONSOLIDATIEKRING DOOR VOLTOOIING FUSIE	95.183	0	468.556
BALANS OP 1 JANUARI 2025 - VASTNED NV	192.396	4.183	468.556
Dividend boekjaar 2024			
Overboeking door resultaatverwerking 2025:			
<ul style="list-style-type: none"> • Resultaat van het boekjaar • Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves • Verkopen 2025: impact gerealiseerd resultaat • Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten • Herwaardering perimetervenootschappen* • Toewijzing overgedragen resultaat 			
Overige mutaties impact reserves:			
<ul style="list-style-type: none"> • Verkoop eigen aandelen • Kosten kapitaalsverhoging • Actuariële impact pensioenfondsen 2025 • Verkopen 2025: impact reserves 	-1.393		
Dividend boekjaar 2024 (tussentijds dividend Vastned Belgium NV)			
BALANS OP 31 DECEMBER 2025 - VASTNED NV	191.003	4.183	468.556

* De herwaardering van de perimetervenootschap betreft de waardering van de 100% participaties aan IFRS 9. Vanaf het boekjaar 2025 heeft de vennootschap gekozen om de participatie niet meer te waarderen via IFRS 9, maar via IAS 28 en dan de doorkijkbenadering toe te passen. Dit betekent dat de uitkerbare eigenvermogenscomponenten van de 100% participaties mogen aangemerkt worden als uitkeerbaar.

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 ontworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Reserves eigen aandelen	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen (+/-)	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totale Reserves	Netto-resultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
100.862	706	0	0	8.164	9.085	118.817	11.681	0	231.894
							-11.681		-11.681
962	-886			409		962	10.642		10.642
				124	423	-886	-962		
						409	886		
						124	-409		
						423	-124		
				-2.071		-2.071	-423		
							2.071		
-45				45					
					-11.681	-11.681			-11.681
101.779	-180	0	0	6.671	-2.173	106.098	11.681	0	219.174
51	886	0	0	-18.619	29.363	11.681	-11.681	0	0
141.373	465	-66.406	498	-162.188	-17.641	-103.899	0	0	459.840
243.204	1.171	-66.406	498	-174.136	9.549	13.879	0	0	679.015
22.973	-953			22		22.973	49.081		49.081
						22	-22.973		
						-953	-22		
							953		
						-2.841	-2.841		
							2.841		
		169				169			169
			371			371			-1.393
27				-27					371
					-1.753	-1.753			-1.753
266.203	218	-66.237	869	-175.894	6.708	31.867	29.880	0	725.490

Vastned past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat betreft de 100%-perimetervennootschappen de onderliggende cash winsten van de kernactiviteit, als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op niveau van de moedermaatschappij, ongeacht of deze zijn uitgekeerd als dividenden. In die context wordt het aandeel in de resultaten van deze 100%-perimetervennootschappen niet in zijn geheel toegewezen aan de onbeschikbare reserverubrieken. Er wordt gekeken naar de samenstellende elementen van dit resultaat. Het aandeel in het resultaat van deze 100%-deelnemingen, wordt aan de onbeschikbare en beschikbare reserverubrieken toegewezen, alsof het zou gaan om de resultaten van de moederonderneming-GVV zelf (er is als het ware een consolidatiebenadering in de statutaire jaarrekening op het niveau van de resultaatsverwerking).

Statutair kasstroomoverzicht

(€ duizenden)

Toel. 2025 2024

KAS & KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		421	426
Kas- en kasequivalenten – intrrede in de perimeter (*)	2	444	
KAS & KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		865	
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		20.563	9.694
Operationeel resultaat		23.944	14.550
Betaalde interesten		-98	-2.843
Andere niet-operationele elementen (**)		21.078	-757
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		-29.528	-298
Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		287	307
Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	7	-22	-410
Spreiding van huurkortingen en -voordelen toegekend aan huurders		314	57
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	-3.177	-979
Ander portefeuilleresultaat		-314	-57
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14	0	-124
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	10	953	886
Variaties in de reële waarde van perimeter vennootschappen volgens IAS 28	14	-29.747	0
Uitgestelde belastingen	11	2.093	0
Geraamde belastingen	11	85	0
Overige niet-kasstroomverrichtingen		0	22
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		5.167	-958
<u>Beweging van activa</u>		<u>610</u>	<u>0</u>
Handelsvorderingen		297	60
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-53	-929
Overlopende rekeningen		366	-1.223
<u>Beweging van verplichtingen</u>		<u>4.557</u>	<u>1.134</u>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		2.101	820
Andere kortlopende verplichtingen		1	92
Overlopende rekeningen		2.455	222
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		12.156	-3.094
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	13	-204	-455
Buitengebruikstelling in materiële vaste activa			-3.591
Investering in bestaande vastgoedbeleggingen	12	-1.579	-639
Vooruitbetaalde investeringsfacturen			-9
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	6	580	1.600
Investeringen in aandelen van perimetervennootschappen	14	354.922	0
Financiering van perimeter vennootschappen		-350.285	0
Dividenden van perimeter vennootschappen	14	8.722	0

Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-31.997	-6.605	
Financieringsactiviteit	Terugbetaling van leningen	19	-360.126	-83.590
	Opname van leningen	19	329.500	100.642
	Terugbetaling van leaseverplichtingen		249	-289
	Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		133	-6
	Betaling van dividenden	12	0	-23.362
	Betaling van tussentijds dividend (02/01/2025)	12	-1.753	-23.362
KAS & KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		1.587	421	

(*) Voor de vergelijkbaarheid van de cijfers werd geopteerd om de kasstroomtabel voor te stellen, startende vanuit de cijfers na de fusie. Bijgevolg, werd er een intrede van kas-en kasequivalenten toegevoegd aan de openingscijfers.

(**) Dit bedrag omvat hoofdzakelijk de geraamde vennootschapsbelasting van het huidig boekjaar, regularisaties van voorgaande boekjaren, de uitgestelde belastingen en de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten.

Toelichtingen bij de statutaire jaarrekening

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

Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving

1.1 Algemene informatie over de Vennootschap

Vastned NV (hierna de 'Vennootschap' of 'Vastned' is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) en heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De maatschappelijke zetel is gelegen te Generaal Lemanstraat 61, 2018 Antwerpen (België).

De statutaire jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar 2025, eindigend op 31 december 2025, werd op 18 maart 2026 door de Raad van Bestuur goedgekeurd voor publicatie, onder voorbehoud van de goedkeuring door de aandeelhouders tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die zal plaatsvinden op 29 april 2026.

De aandelen van de Vennootschap zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels en Amsterdam onder de code VASTB.

1.2 Voorstellingsbasis

De statutaire jaarrekening van Vastned wordt opgesteld in overeenstemming met de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) zoals aanvaard door de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de 'International Accounting Standards Board' (IASB) en het 'International Financial Reporting Interpretations Committee' (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de Groep en van toepassing op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2025.

De statutaire jaarrekening wordt voorgesteld 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 opstelling van de statutaire 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 gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving die Vastned in deze statutaire jaarrekening heeft toegepast, zijn gelijk aan de toegepaste grondslagen in de statutaire jaarrekening over het boekjaar 2024. Voor de impact van de Fusie wordt verwezen naar 'Toelichting 2 Boekhoudkundige verwerking grensoverschrijdende fusie op 1 januari 2025'.

De Vennootschap heeft beslist om de verwerking van de deelneming uit te voeren volgens de 'equity'-methode, zoals beschreven in IAS 28 met toepassing van de doorkijkbenadering op basis van de FSMA-mededeling FSMA_2020_08, dd. 2/07/2020 omtrent 'Uitkeringsplicht, resultaatsverwerking en uitkeringsbeperking bij Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen—aanbevelingen'.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2025

- IAS 21 (Aanpassing) *'De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid'*.

Deze aangepaste standaard heeft geen impact op de statutaire jaarrekening van Vastned.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties is in 2025 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. Vastned heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor Vastned, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de statutaire jaarrekening over 2026 en verder.

- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 *'Classificatie en waardering van financiële instrumenten'* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)
- Jaarlijkse Verbeteringen – Volume 11 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)
- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 *'Contracten die verwijzen naar van de natuur afhankelijke elektriciteit'* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2026)
- IFRS 18 *'Presentatie en toelichting in de jaarrekening'* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 19 *'Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht – Toelichtingen'* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 21 *'De gevolgen van wisselkoerswijzigingen – Vertaling naar een presentatiemunteenheid van een hyperinflationaire economie'* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Deze aangepaste standaarden en interpretaties zullen geen materiële invloed hebben op de statutaire jaarrekening van Vastned, met uitzondering van IFRS 18, die IAS 1 vervangt.

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 maatstaven en bevat nieuwe vereisten voor de samenvoeging en uitsplitsing van financiële informatie op basis van de geïdentificeerde 'rollen' van de hoofdstaten en de toelichtingen. Vastned volgt als GVV het schema voor de presentatie van de jaarrekening zoals gedefinieerd in het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot op geregementeerde vastgoed-vennootschappen en zal de wijziging omtrent IFRS 18, meegenomen worden conform de (eventuele) aangepaste GVV-regelgeving van zodra deze bekrachtigd is in een nieuw koninklijk besluit.

Sommige vereisten die eerder in IAS 1 waren opgenomen, zijn nu verplaatst naar IAS 8 en beperktere wijzigingen zijn aangebracht aan IAS 7 en IAS 34. Vastned analyseert momenteel de impact van deze wijzigingen op huidige praktijken. De retroactieve toepassing is vereist in zowel de jaarlijkse als de tussentijdse financiële staten. Deze zullen van toepassing zijn voor verslaggevingen die beginnen op of na 1 januari 2027.

1.3 Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De statutaire jaarrekening heeft betrekking op de financiële toestand per 31 december en wordt opgesteld op basis van de historische kostprijs, 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.

De statutaire jaarrekening wordt opgesteld vóór winstverdeling zoals voorgesteld aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 29 april 2026.

1.4. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden

1.4.1. Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden jaarlijks beoordeeld en bijgesteld. 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:

- Bepalen of er controle, gezamenlijke controle of significante invloed wordt uitgeoefend op investeringen.
- Bij de verwerving van de controle over een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt moet bepaald worden of zo'n acquisitie wordt beschouwd als een *Bedrijfscombinatie* onder IFRS 3. In alle gevallen werden de respectievelijke transacties verwerkt als directe aankopen van activa (ook bij verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen) en werd IFRS 3 '*Bedrijfscombinaties*' niet toegepast.
- Bepalen of afgeleide financiële instrumenten kwalificeren voor hedge accounting. De Vennootschap heeft geen hedginginstrumenten die kwalificeren als hedge accounting en de evoluties in de fair value van de hedginginstrumenten worden dan ook verwerkt via de resultatenrekening.

1.4.2. 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 '*Toelichting 13 Vaste activa*'. De vastgoedbeleggingen worden in de statutaire jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

1.4.3. Geschillen

De Vennootschap is, en kan in de toekomst, verwickeld zijn in gerechtelijke procedures. Vastned is op 31 december 2025 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.

1.5 Materiële waarderingsregels

1.5.1 *Bedrijfscombinaties en goodwill*

Wanneer Vastned de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 '*Bedrijfscombinaties*', worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde geboekt op de aanschaffingsdatum.

Vastned heeft bij de verwerving van de controle over een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt, bepaalt indien zo'n acquisitie wordt beschouwd als een *Bedrijfscombinatie* onder IFRS 3. In alle gevallen werden de respectievelijke transacties verwerkt als directe aankopen van activa (ook bij verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen) en werd IFRS 3 '*Bedrijfscombinaties*' niet toegepast.

1.5.2 *Vastgoedbeleggingen*

Algemeen

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.

Waardering bij initiële opname

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 taks, 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.

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'.

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 waarderingdatum.

Om tot de reële waarde van een vastgoedbelegging te komen bepaalt de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, in eerste instantie en op trimestriële basis, de investeringswaarde van het vastgoed. De investeringswaarde is de prijs waartegen een pand 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. Het is de waarde van het vastgoed met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waardering wordt bekomen door het actualiseren van de markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten en dit in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee. De actualisatie gebeurt op basis van de yield die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand. Vastned volgt de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen conform de GVV-wetgeving.

Aangezien vastgoedbeleggingen, conform IAS 40, in de balans worden opgenomen aan reële waarde, worden de mutatierechten afgetrokken van de investeringswaarde. De reële waarde stemt vervolgens overeen met de boekwaarde onder IFRS. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen als de investeringswaarde mits aftrek van de overdrachtsbelastingen of registratiebelastingen.

Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen varieert per land en wordt als volgt samengevat:

- België: 2,5% - 12,5%
- Frankrijk: 1,8% - 8%

Het geschatte bedrag van overdrachtsbelastingen werd in België forfaitair bepaald op 2,5% voor vastgoedbeleggingen met een waarde van meer dan € 2,5 miljoen. Voor transacties met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen moet rekening worden gehouden met overdrachtsbelastingen van 12% (Vlaams gewest) tot 12,5% (Brussels en Waals gewest). Concreet betekent dit dat de reële waarde van het vastgoed gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 of door 1,12 resp. 1,125 afhankelijk van de waarde van het vastgoed. Deze methode is gebaseerd op een analyse van een panel van onafhankelijk team van experts die een representatief aantal transacties op de Belgische markt hebben geanalyseerd. Vastned past deze methodologie toe aangezien zij haar vastgoedportefeuille zoveel mogelijk beheert op portefeuilleniveau ('retailcluster'). Een retailcluster wordt gedefinieerd als panden die nauw worden beheerd als 'één object' en die dicht bij elkaar liggen. Bijgevolg wordt de reële waarde bepaald door 2,5% af te trekken van de waarde van de panden (conform de waardering aan 'reële waarde' van haar onafhankelijke vastgoeddeskundigen) voor alle retailclusters. Conform haar strategie heeft Vastned niet de intentie om individuele panden binnen de clusters te verkopen met een investeringswaarde lager dan € 2,5 miljoen.

Voor Franse vastgoedbeleggingen wordt een gedifferentieerd regime toegepast, afhankelijk van de ouderdom van het gebouw en het toepasselijke fiscale kader. Zo wordt voor gebouwen jonger dan 5 jaar typisch een stelsel gehanteerd dat overeenkomt met een overdrachtskostenpercentage van 1,8%. Deze lagere kosten vloeien voort uit het feit dat dergelijke transacties vaak plaatsvinden via mechanismen waarbij BTW reeds werd geheven of waarbij een specifieke fiscale regeling geldt die de voorgeschreven overdrachtstaks aanzienlijk beperkt. Voor oudere gebouwen (i.e., ouder dan 5 jaar), wordt rekening gehouden met overdrachtskosten tussen 6,9% en 7,5%. Deze bandbreedte weerspiegelt de variatie tussen verschillende Franse regio's en de diversiteit aan juridische overdrachtsmechanismen die van toepassing kunnen zijn. De reële waarde wordt bijgevolg bekomen door de investeringswaarde te delen door een factor die overeenkomt met het effectieve kostenpercentage zoals vastgesteld door de vastgoeddeskundige binnen de bovengenoemde bandbreedtes.

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*'.

1.5.3 Projectontwikkelingen

Projectontwikkelingen hebben betrekking op gebouwen in ontwikkeling waardoor deze gedurende een bepaalde periode enkel investeringen vergen en geen huurinkomsten opleveren.

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld zijn voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de sub rubriek '*Projectontwikkelingen*' van de rubriek '*Vastgoedbeleggingen*' en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun reële waarde minus met de op te lopen kosten en verminderd met het procentuele deel van de ontwikkelmarge dat nog niet gerealiseerd werd. Op het moment dat de ontwikkeling voltooid is zal deze worden overgeboekt naar de subrubriek '*Vastgoed beschikbaar voor verhuur*' van de rubriek '*Vastgoedbeleggingen*' en worden deze gebouwen gewaardeerd aan reële waarde zoals van toepassing op de vastgoedbeleggingen.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is:

- i. De te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat; en
- ii. Alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen.

De waardering aan reële waarde is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten (inclusief een raming voor onvoorzien kosten) voor de volledige afwerking van het project. Potentiële meerwaarden op projectontwikkelingen worden doorheen de looptijd van de projectontwikkeling gerealiseerd volgende de '*Percentage of Completion*' methode. Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringen die als transactiekosten worden erkend, worden op de balans opgenomen.

Interestkosten verbonden aan de herontwikkeling van een bestaand gebouw worden niet geactiveerd door Vastned omwille van de korte looptijd van de herontwikkeling.

Verkoop van vastgoedbeleggingen

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*'. De notariële aktedatum wordt aanzien als het tijdstip waarop de verkoop wordt gerealiseerd.

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.

Activa bestemd voor verkoop

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. Activa en verplichtingen bestemd voor verkoop worden op de balans in een afzonderlijke lijn weergegeven.

1.5.4 Andere materiële vaste activa

Algemeen

De materiële vaste activa, andere dan vastgoedbeleggingen, worden geclassificeerd als '*andere materiële vaste activa*' en worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. 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%

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

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 waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten. De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 20 jaar zonder rekening te houden met enige restwaarde.

1.5.5 Afgeleide financiële instrumenten

De Groep maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden, houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

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 afgeleide financiële instrumenten worden opgenomen onder de vlottende en vaste financiële activa (afhankelijk van de resterende looptijd) indien hun reële waarde positief is en onder de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen (afhankelijk van de resterende looptijd) indien hun reële waarde negatief is. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de afgeleide financiële instrumenten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting. De Groep heeft op heden geen afgeleide financiële instrumenten die geclassificeerd worden als afdekkingstransacties (hedge accounting), waardoor wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk opgenomen worden in de winst- en verliesrekening.

De reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten is het bedrag dat de Vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het afgeleide financiële instrument op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente, het kredietrisico van de betreffende tegenpartij en het kredietrisico van de onderneming in aanmerking wordt genomen.

1.5.6 Investerings die administratief verwerkt worden via de 'equity'-methode

De deelnemingen in de dochterondernemingen worden gewaardeerd op basis van de vermogensmutatiemethode of 'equity'-methode conform IAS 28. Dit impliceert dat dividenden uitgekeerd door de deelnemingen als een vermindering van de boekwaarde in de deelneming wordt opgenomen. Andere wijzigingen in het eigen vermogen worden eveneens opgenomen als een vermindering/vermeerdering van de boekwaarde van de deelneming. Het resultaat van de geassocieerde vennootschappen wordt opgenomen onder de rubriek *Aandeel in de winst of verlies en in de niet gerealiseerde resultaten van de dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode*.

1.5.7 Vlottende activa

Handelsvorderingen worden initieel opgenomen aan transactieprijs, wanneer ze geen significante financieringscomponent bevatten, 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.

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.

1.5.8 Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten (notaris, honoraria verbonden aan kapitaaltransacties, ...) die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van het eigen vermogen.

Dividenden 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.

Eigen vermogen worden opgenomen aan de kostprijs van de aandelen op het moment van de verwerving/inkoop en in mindering van het eigen vermogen gebracht. Er wordt geen winst of verlies opgenomen in de winst-en-verliesrekening bij de aankoop, verkoop, uitgifte of schrapping van de eigen aandelen.

1.5.9 Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de statutaire balans opgenomen wanneer de Vennootschap:

- 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.

Als 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.

1.5.10 Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden op de balans opgenomen onder kortlopende of langlopende verplichtingen, naargelang hun vervaldag binnen de twaalf maanden na de afsluitdatum.

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

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

De effectieve-rentemethode is een methode voor het berekenen van de geamortiseerde kostprijs van een financiële verplichting en voor het toerekenen van interestkosten aan de desbetreffende periode. De effectieve rentevoet is de rentevoet die de verwachte stroom van toekomstige geldontvangsten (met inbegrip van betaalde of ontvangen provisies en vergoedingen die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet alsook transactiekosten en alle overige premies en

kortingen) tijdens de verwachte looptijd van de financiële verplichting of, indien relevant, een kortere periode, exact disconteert tot de netto boekwaarde bij initiële opname.

1.5.11 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. Alle huurcontracten kunnen gecategoriseerd worden als een operationele leaseovereenkomst.

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

Huurkortingen en -voordelen

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

De werkelijke kasstromen worden met andere woorden tegen geboekt en vervangen door een spreiding van de huurkortingen en -voordelen.

Aangezien de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, ook rekening houden met huurkortingen 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.

1.5.12 Vastgoedkosten en algemene kosten

De vastgoedkosten 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.

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen.

De commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies die ten laste van het resultaat worden genomen in de periode waarin ze werden gedragen.

Algemene kosten van de Vennootschap zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de Vennootschap. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer, afschrijvingen voor activa die gebruikt worden voor het algemeen beheer en kosten verbonden aan het fonds.

1.5.13 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.

1.5.14 Winstbelasting

Algemeen

Deze rubriek omvat de waarderingsregels omtrent winstbelasting van Vastned NV en haar bijkantoor. De Belgische en Franse bepalingen hebben rechtstreeks impact op de cijfers van de statutaire jaarrekening.

Deze rubriek omvat de actuele belastinglast op het resultaat van het boekjaar en de uitgestelde belastingen. Het statuut van GVV voorziet in een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan belastingen op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven en abnormale en goedgunstige voordelen. Op de winst die voortkomt uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden (in België) wordt geen vennootschapsbelasting betaald.

In Frankrijk geniet de Groep van het SIIC-statuut, hetgeen gelijkaardig is aan het GVV statuut. De Groep is onderworpen aan belastingen op specifieke bestanddelen zoals de financiële opbrengsten die worden gerealiseerd. Daarnaast dient de Vennootschap een branch taks van 5% te betalen wanneer de resultaten vanuit de Franse SIIC worden uitgekeerd aan de Belgische moedervernootschap.

De winstbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De actuele belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen op basis van de balansmethode voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen in de mate dat het waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst zal gerealiseerd worden waartegen de tijdelijke verschillen kunnen worden afgezet.

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed. Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wijzigt, onder meer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen..

- België: 25,0%
- Frankrijk: 5,0% branch tax

Vastned heeft voor haar investeringen in Frans vastgoed geopteerd voor het fiscaal stelsel van de 'Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées' (hierna SIIC). Hiertoe heeft zij een Frans bijkantoor opgericht dat de deelnemingen in de Franse dochtervennootschappen aanhoudt. Zowel het Frans bijkantoor als de Franse dochtervennootschappen genieten van het fiscaal stelsel van de SIIC. Dit impliceert dat zij geen Franse vennootschapsbelasting verschuldigd zijn indien bepaalde voorwaarden worden nageleefd, zoals de naleving van een uitkeringsplicht.

Hoewel een SIIC vrijgesteld is van Franse vennootschapsbelasting, houdt Frankrijk een bronheffing in op de niet-uitkeerde winsten die door het Frans bijkantoor worden gerealiseerd. Dit is de zgn. branch tax. Op basis van het huidig dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk bedraagt het tarief van deze branch tax 5% op de winst na belasting van het Franse bijkantoor van Vastned.

Exit tax

De exit taks is een Belgische belasting op de meerwaarde en op de belastingvrije reserves als gevolg van een fusie, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een GVV met een onderneming die geen GVV is.

Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks opgenomen samen met een meerwaarde op het ogenblik van de verwerving. De exit taks is in principe ten laste van de inbrenger van een pand of vennootschap, maar Vastned moet deze verwerken omwille van het feit dat de taks pas na een zekere tijd wordt gekohierd. Deze taks wordt in mindering gebracht van de waarde van het in te brengen goed of de in te brengen vennootschap. Wanneer de fusie gerealiseerd is, verandert de voorziening in een schuld. Elk verschil tussen de schuld en de voorziening wordt in de resultatenrekening geboekt.

Toelichting 2. Boekhoudkundige verwerking grensoverschrijdende fusie op 1 januari 2025

Toelichting bij de omgekeerde grensoverschrijdende fusie

Vastned voltooide op 1 januari 2025 om 00.00 uur CET de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie waarbij Vastned Retail N.V. fuseerde met en in Vastned (Belgium) NV (de Fusie). Vanaf dat moment oefent Vastned NV niet langer alleen haar activiteiten uit in België, maar eveneens in Nederland, Frankrijk en Spanje. 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.

Boekhoudkundige verwerking van de omgekeerde grensoverschrijdende fusie

Vanuit juridisch oogpunt werd 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 onder IFRS daarentegen werd de Fusie behandeld als een omgekeerde overname.

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.

Boekwaarde van bedrijfscombinatie onder gemeenschappelijke controle

(€ duizenden)	Boekwaarde
I. Vaste activa	927.178
A. Goodwill	0
B. Immateriële vaste activa	0
C. Vastgoedbeleggingen	4.520
D. Andere materiële vaste activa	0
E. Financiële vaste activa	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0
H. Uitgestelde belastingen - Activa	89
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen	922.569
II. Vlottende activa	2.991
A. Activa bestemd voor verkoop	0
B. Financiële vlottende activa	2.547
D. Handelsvorderingen	0
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0
F. Kas en kasequivalenten	444
G. Overlopende rekeningen	0
I. Langlopende verplichtingen	369.290
A. Voorzieningen	0
B. Langlopende financiële schulden	369.143
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0
E. Andere langlopende verplichtingen	58
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	89
II. Kortlopende verplichtingen	101.039
A. Voorzieningen	0
B. Kortlopende financiële schulden	50.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.351
E. Andere kortlopende verplichtingen	42.890
F. Overlopende rekeningen passief	3.798
Effect van bedrijfscombinatie onder gemeenschappelijke controle, eigen vermogen*	459.840

* Eigen vermogen na eliminatie van de overgedragen participatie van Vastned Retail N.V. in Vastned (Belgium) NV op het moment van de fusie.

Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie

Conform IFRS 8, paragraaf 4, wordt geen gesegmenteerde informatie opgenomen in de statutaire jaarrekening. Voor de gedetailleerde segmentinformatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening van Vastned, die gelijktijdig wordt neergelegd en beschikbaar is op de website van de Vennootschap. Het management van Vastned volgt de resultaten van de Vennootschap op Europees niveau, waardoor segmentering op een niveau lager dan België niet relevant is voor rapporteringsdoeleinden.

Toelichting 4. Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

(€ duizenden)	2025	2024
Huur	21.170	19.212
Variabele leasevergoedingen	44	14
Huurkortingen	-620	-804
Vergoeding voor vroegtijdige verbroken huurcontracten	0	19
Totaal huurinkomsten	20.594	18.441

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

In boekjaar 2025 bedragen de huurinkomsten € 20,6 miljoen, een stijging van € 2,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 18,4 miljoen). Deze stijging kan voornamelijk worden verklaard door de fusie van de Nederlandse entiteiten (Vastned Retail Nederland B.V. en Vastned Monumenten B.V.) waarvan de omzet nog voor 24 dagen in Vastned NV opgenomen werd (€ 1,8 miljoen).

Vastned heeft met een 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 huurder 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 2025 werden er variabele vergoedingen ter waarde van € 0,04 miljoen (€ 0,02 miljoen) gefactureerd.

De huurinkomsten van de Vennootschap zijn verspreid over 78 verschillende huurders, hetgeen de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert en het debiteurenrisico beperkt. De tien belangrijkste retail huurders genereren 51,6% van de huurinkomsten en bestaan uit vooraanstaande bedrijven in hun sector en die een onderdeel zijn van internationale concerns. Residentiële huurinkomsten dragen bij voor slechts 1,2% van de totale huurinkomsten.

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 huurders toegekende opzegmogelijkheid² na afloop van de lopende driejaarlijkse periode. Bijgevolg worden er geen huurinkomsten weergegeven voor een periode van meer dan drie (3) jaar, tenzij deze huurinkomsten betrekking hebben op huurovereenkomsten die in de loop van 2025 ingaan of wanneer de huurder geen wettelijke opzegmogelijkheid bezit.

(€ duizenden)	2025	2024
Toekomstige minimum huurinkomsten:		
Binnen één jaar	18.335	17.088
Tussen één jaar en twee jaar	12.532	11.056
Tussen twee jaar en drie jaar	6.382	5.306
Tussen drie jaar en vier jaar	639	880
Tussen vier jaar en vijf jaar	235	0
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	38.123	34.330

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

² Retailhuurders hebben in België en Frankrijk vroegtijdige beëindigingsrechten 3 jaar na ingangsdatum van de overeenkomst. Voor Frankrijk is dit enkel relevant voor het Franse bijkantoor.

De toekomstige minimum huurinkomsten, rekening houdende met de eerste opzegmogelijkheid, zijn gestegen met € 3,8 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van het afsluiten van nieuwe huurcontracten (€ 2,7 miljoen), huurhernieuwingen of verlengingen (€0,8 miljoen) en opname van cijfers van het Franse bijkantoor (€ 0,3 miljoen).

De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 2,5 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 € 113,9 miljoen (€ 103,9 miljoen op 31 december 2024). De stijging van € 10,0 miljoen is voornamelijk het gevolg van het afsluiten van nieuwe huurcontracten (€ 6,7 miljoen), huurhernieuwingen of verlengingen (€ 3,0 miljoen) en opname van cijfers van het Franse bijkantoor (€ 0,3 miljoen).

De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt dan 7,1 jaar ten opzichte van 6,8 jaar vorig boekjaar.

Met verhuur verbonden kosten

(€ duizenden)	2025	2024
Ontvangen / (te betalen) huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	0	-1
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-28	-290
Terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	75
Totaal met verhuur verbonden kosten	-28	-216

Met verhuur verbonden kosten omvatten waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat worden genomen als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde, alsook de terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in een voorgaande periode werden verwerkt.

Ten opzichte van vorig jaar dalen de met verhuur verbonden kosten met € 0,2 miljoen. In 2025 zijn er slechts beperkte waardeverminderingen op handelsvorderingen verwerkt.

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

(€ duizenden)	2025	2024
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	62	47
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.244	1.258
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.306	1.305
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-62	-47
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.244	-1.258
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.306	-1.305
Totaal saldo van gerecupereerde 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.

Toelichting 5. Vastgoedkosten

Technische kosten

(€ duizenden)	2025	2024
Recurrente technische kosten	-177	-112
Verzekeringspremies	-182	-117
Recuperatie verzekeringspremies	5	5
Niet-recurrente technische kosten	-220	-165
Groot onderhoud	-220	-165
Totaal technische kosten	-397	-277

De technische kosten omvatten onderhoudskosten en verzekeringspremies.

Kosten met betrekking tot groot onderhoud worden ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht, voor zover deze kosten niet leiden tot een verlenging van de economische levensduur, een capaciteitsuitbreiding dan wel een verbetering van het rendement of een verhoging van de huurinkomsten.

Kosten die kwalificeren als renovatie en die resulteren in een verlenging van de economische levensduur en/of een verbetering van het rendement dan wel een structurele verhoging van de huurinkomsten, worden geactiveerd onder de vastgoedbeleggingen.

De technische kosten stijgen met € 0,1 miljoen in boekjaar 2025. De beheersvergoeding voor het verzekeringskantoor voor de groep worden sinds dit jaar aangerekend aan Vastned NV en er werden duurzaamheidsstudies uitgevoerd. Dit is een gevolg van de omgekeerde grensoverschrijdende Fusie waarbij Vastned moedermaatschappij van de groep werd.

Commerciële kosten

(€ duizenden)	2025	2024
Makelaarscommissies	-120	-108
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-172	-57
Totaal commerciële kosten	-292	-165

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 commerciële kosten stijgen met € 0,1 miljoen ten opzichte van 2024. In 2025 waren de advocaatkosten hoger door tussenkomsten in enkele specifieke dossiers.

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

(€ duizenden)	2025	2024
Leegstandslasten van het boekjaar	-60	-82
Onroerende voorheffing leegstand	-100	-81
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	0	0
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-160	-163

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen zijn in lijn met vorig jaar.

Beheerskosten van het vastgoed
(€ duizenden)

	2025	2024
Vastgoeddeskundigen	-834	-161
Externe beheersvergoedingen	-6	0
Personeelsbeloningen	-484	-385
<i>Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)</i>	-149	-286
<i>Sociale zekerheid</i>	-36	-40
<i>Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding</i>	-5	-10
<i>Overige personeelskosten</i>	-294	-48
Bezoldiging leden Executive Committee	-494	-304
Bezoldiging bestuurders	-130	-78
Advies- en controlekosten	-431	-247
<i>Advocaten</i>	0	-4
<i>Externe dienstverstrekkers</i>	0	-177
<i>Consultants</i>	-431	-66
Autokosten	-72	-47
Kantoor kosten	-421	-61
<i>Huisvestingskosten</i>	-63	-142
<i>Informatica</i>	-318	-74
<i>Overige kantoorkosten</i>	-40	-67
Doorrekening beheersvergoedingen	6	23
Overige beheerskosten	2	-78
Taksen en wettelijke kosten	-76	0
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-2.940	-1.480

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de kosten van het personeel dat zich met het beheer van de portefeuille en de verhuringen als zodanig bezighoudt, 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.

Bovenstaande tabel moet samen bekeken worden met de tabel in toelichting 6 waarin de algemene kosten besproken worden. Beide tabellen stellen samen de totale algemene kosten (€ 6,4 miljoen) als één geheel voor, waarbij de herallocatie naar vastgoedkosten gemaakt is.

De totale kosten bedragen € 6,4 miljoen (€ 2,7 miljoen in 2024).

- Deze stijging is grotendeels het gevolg van de voltooiing van de Fusie. Als gevolg van de Fusie merken we stijgingen in volgende categorieën:
 - o Advies- en controlekosten - Consultancy: Deze kosten hebben betrekking op het fiscaal en legaal advies, inclusief het opzetten van transfer pricing processen. De overige advieskosten hadden voornamelijk betrekking op het opzetten en optimaliseren van post-fusie processen. Deze advieskosten werden voor de gehele groep Vastned groep aan Vastned NV gefactureerd.
 - o Vastgoeddeskundigen: alle kosten voor vastgoeddeskundigen overheen Vastned groep worden gefactureerd aan Vastned NV en vervolgens doorgerekend aan de verschillende ondernemingen van de groep.
 - o Informatica kosten: de kosten van alle IT systemen overheen Vastned groep worden gefactureerd aan Vastned NV en vervolgens doorgerekend aan de verschillende ondernemingen van de groep. In 2025 waren er ook éénmalige IT-projecten voor de alignering van de IT-platformen overheen de groep.
 - o Personeelsbeloningen: in vergelijking met vorig boekjaar, is er een extra bediende in het Belgische team dat werkzaamheden uitvoert op groepsniveau.

- Daarnaast stijgen ook de kosten voor bezoldiging van het Executive Committee. De cijfers van 2024 omvatten slechts 4 maanden het salaris van de CFO, in 2025 omvat dit 12 maanden. 2025 omvat ook een opzegvergoeding die werd betaald aan de CFO.

Andere vastgoedkosten

(€ duizenden)	2025	2024
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-63	-45
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-34	-1
Overige kosten/opbrengsten	0	-23
Totaal andere vastgoedkosten	-97	-69

Andere vastgoedkosten omvatten onroerende voorheffing dewelke contractueel ten laste is van Vastned NV, 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. De taksen en belastingen op de panden gelinkt aan pop-up overeenkomsten zijn contractueel ten laste van de eigenaar.

Toelichting 6. Algemene kosten

(€ duizenden)	2025	2024
Belasting ICB	-70	-74
Ereloon commissaris ³	-228	-146
Personeelsbeloningen	-368	-274
<i>Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)</i>	-262	-220
<i>Sociale zekerheid</i>	-51	-31
<i>Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding</i>	-10	-7
<i>Overige personeelskosten</i>	-45	-16
Bezoldiging leden Executive Committee	-659	-184
Bezoldiging bestuurders	-130	-78
Advies- en controlekosten	-728	-111
<i>Advocaten</i>	-66	-4
<i>Externe dienstverstrekkers</i>	-7	-4
<i>Consultants</i>	-655	-103
Autokosten	-62	-36
Kantoorkosten	-765	-156
<i>Huisvestigingskosten</i>	-52	-47
<i>Informatica</i>	-632	-57
<i>Overige kantoorkosten</i>	-81	-53
Taksen en wettelijke kosten	-442	-141
PR, communicatie & advertenties	-19	0
Totaal algemene kosten	-3.471	-1.200

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

³ Dit omvat de erelonen van de commissaris incl. BTW, terwijl de vergoeding in *Toelichting 24* is weergegeven excl. BTW.

administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de Vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

Bovenstaande tabel moet samen bekeken worden met de tabel in toelichting 5 waarin de vastgoedkosten besproken worden. Beide tabellen stellen samen de totale algemene kosten (€ 6,4 miljoen) als één geheel voor, waarbij de herallocatie naar vastgoedkosten gemaakt is conform het GVV KB.

De totale kosten bedragen € 6,4 miljoen (€ 2,7 miljoen in 2024).

- Deze stijging is grotendeels het gevolg van de voltooiing van de Fusie. Als gevolg van de Fusie merken we stijgingen in volgende categorieën:
 - o Advies- en controlekosten - Consultancy: Deze kosten hebben betrekking op het fiscaal en legaal advies, inclusief het opzetten van transfer pricing processen. De overige advieskosten hadden voornamelijk betrekking op het opzetten en optimaliseren van post-fusie processen. Deze advieskosten werden voor de gehele groep Vastned groep aan Vastned NV gefactureerd.
 - o Vastgoeddeskundigen: alle kosten voor vastgoeddeskundigen overheen Vastned groep worden gefactureerd aan Vastned NV en vervolgens doorgerekend aan de verschillende ondernemingen van de groep.
 - o Informatica kosten: de kosten van alle IT systemen overheen Vastned groep worden gefactureerd aan Vastned NV en vervolgens doorgerekend aan de verschillende ondernemingen van de groep. In 2025 waren er ook éénmalige IT-projecten voor de alignering van de IT-platformen overheen de groep.
 - o Personeelsbeloningen: in vergelijking met vorig boekjaar, is er een extra bediende in het Belgische team dat werkzaamheden uitvoert op groepsniveau.
- Daarnaast stijgen ook de kosten voor bezoldiging van het Executive Committee. De cijfers van 2024 omvatten slechts 4 maanden het salaris van de CFO, in 2025 omvat dit 12 maanden. 2025 omvat ook een opzegvergoeding die werd betaald aan de CFO.

De overboeking tussen algemene kosten en vastgoed kosten gebeurt op basis van de gerealiseerde kosten die betrekking hebben op het beheer van de vastgoedportefeuille.

Toelichting 7. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	2025	2024
Boekwaarde (reële waarde) van de verkochte vastgoedbeleggingen	-556	1.190
Verkoopprijs	580	1.600
Verkoopkosten	-2	-1
Netto verkoopopbrengst	578	1.599
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	22	409

In 2025 heeft Vastned 23 parkeerplaatsen gelegen in Galerie Jardin d’Harscamp verkocht. De verkoop werd afgesloten voor een bedrag van € 0,6 miljoen waarop Vastned een meerwaarde van € 0,02 miljoen heeft gerealiseerd.

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 neerkwam op een gerealiseerde meerwaarde van € 0,4 miljoen.

Deze desinvesteringen in 2025 en 2024 passen volledig in de visie van Vastned om het bezit verder te centraliseren per regio.

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 € 0,027 miljoen voor boekjaar 2025 (zie lijn ‘Verkopen 2025: impact reserves’ op pagina 7-10).

Toelichting 8. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	2025	2024
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	10.670	3.043
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen*	-7.493	-2.138
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.177	905

* Inclusief afwaardering IFRS-16 gebruiksrechten voor € 0,1 miljoen.

De totale variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt in 2025 in € 3,3 miljoen ten opzichte van € 0,9 miljoen in 2024. Het bedrag in bovenstaande tabel omvat tevens afwaardering op zonnepanelen (€ -0,1 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. We verwijzen naar 'Toelichting 13 Vaste activa' voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen onder IFRS 13.

Toelichting 9. Ander portefeuilleresultaat

(€ duizenden)	2025	2024
Kosten verbonden aan de Fusie	-264	-2.070
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-51	56
Totaal ander portefeuilleresultaat	-314	-2.014

Het ander portefeuilleresultaat bestaat voornamelijk uit de kosten verbonden aan de Fusie. In overeenstemming met het GVV-KB worden de kosten met betrekking tot fusieverrichtingen opgenomen onder het 'Ander portefeuilleresultaat'. De kosten zelf zijn uitzonderlijke kosten die voornamelijk betrekking hebben op juridisch, fiscaal en financieel advies. De kosten zijn gedaald met € -1,8 miljoen. De meeste fusie-gerelateerde kosten werden reeds gerealiseerd in 2024 en zijn in 2025 (€ 0,3 miljoen) beperkt tot juridische herstructureringskosten. De kosten voor bijkomend fiscaal en financieel advies werden in 2025 in de algemene kosten geboekt, zie ook 'Toelichting 6 Algemene kosten'.

De kosten verbonden aan het prospectus, in het kader van de kapitaalverhoging per 1 januari 2025 naar aanleiding van de omgekeerde grensoverschrijdende Fusie, bedroegen € 1,1 miljoen en werden in 2024 verwerkt onder de overlopende rekeningen van het actief. Op 1 januari 2025 werden 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.

Toelichting 10. Financieel resultaat

(€ duizenden)	2025	2024
Financiële opbrengsten	14.622	20
Netto-interestkosten	-16.074	-3.160
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kosten en opbrengsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i> • <i>Interestkosten met vaste interestvoet</i> • <i>Interestkosten met variabele interestvoet</i> • <i>Overige interestkosten</i> 	2.796	1.036
	-2.138	-12
	-15.880	-4.169
	-852	-15
Andere financiële kosten	-27	-11
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-953	-886
Totaal financieel resultaat	-2.432	-4.055

Het financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedroeg € -3,4 miljoen voor 2025 en is licht gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar (€ -3,2 miljoen). Deze evolutie is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de Fusie, waardoor de financiering in 2025 de volledige Vastned groep omvat, in plaats van uitsluitend Vastned in België. Hierdoor steeg de gemiddelde kredietopname van € 81,5 miljoen in het vorige boekjaar naar € 503,9 miljoen in het huidige boekjaar, met hogere interestkosten tot gevolg. Deze hogere interesten werden wel verder doorgerekend naar de perimetervennootschappen (zie financiële opbrengsten).

De financiële opbrengsten omvatten voornamelijk de doorgerekende interestkosten aan de perimetervennootschappen (€14,6 miljoen).

De overige interestkosten hebben voornamelijk betrekking op reserveringsprovisies en 'upfront fees' verbonden aan het afsluiten van de financieringsovereenkomsten.

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

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 3,2% inclusief bankmarges voor 2025, ten opzichte van 3,8% in vorig boekjaar.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

(€ duizenden)	2025	2024
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-12.712	-3.160
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-3.362	0
Totaal netto interestkosten	-16.074	-3.160

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.

Zoals hoger vermeld is de stijging van de totale netto-interestkosten voornamelijk het gevolg van de Fusie. In 2025 vond een grote herfinanciering plaats van de kredieten, waardoor het grootste deel van de schulden een langlopend karakter heeft.

De gemiddelde interestvoet voor langlopende financiële schulden bedraagt aldus 3,1% inclusief bankmarges voor 2025 en 3,7% voor kortlopende financiële schulden. (3,8% over 2024 voor de langlopende schulden).

Per jaareinde 2025 had de Vennootschap haar uitstaande schuld voor 81,1% ingedeekt waardoor bijkomende stijgingen in rentevoeten een beperktere impact zouden hebben op het resultaat. 71,0% werd ingedeekt via interest rate swaps, het overig percentage is gelinkt aan een krediet van € 50 miljoen aan vaste rentevoet.

Toelichting 11. Aandeel in de winst of verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen verwerkt volgens de ‘equity methode’

(€ duizenden)

	2025	2024
Aandeel in resultaten van dochterondernemingen verwerkt volgens de ‘equity methode’	29.747	0

Dit betreft de resultaten van onderstaande perimetrovennootschappen. Daar Vastned steeds 100% bezit, wordt het volledige resultaat van deze dochterondernemingen opgenomen:

Perimetrovennootschappen van Vastned NV in 2025	Land van vestiging	% participatie (direct of indirect aangehouden)
EuroInvest Retail Properties NV	België	100%
Gevaert NV	België	100%
Korte Gasthuisstraat 17 NV	België	100%
Vastned Management B.V.	Nederland	100%
Vastned Retail Nederland Projecten Holding B.V.	Nederland	100%
Rocking Plaza B.V.	Nederland	100%
MH Real Estate B.V.	Nederland	100%
Vastned Retail Nederland Projectontwikkeling B.V.	Nederland	100%
Vastned Eklogliet B.V.	Nederland	100%
Vastned Jade B.V.	Nederland	100%
Vastned Tanzaniet B.V.	Nederland	100%
Vastned Thuliet B.V.	Nederland	100%
Vastned Topaas B.V.	Nederland	100%
Vastned Jaspis B.V.	Nederland	100%
Vastned Lapis Lazuli B.V.	Nederland	100%
Vastned Saffier B.V.	Nederland	100%
Vastned France Holding SARL	Frankrijk	100%
Jeancy SARL	Frankrijk	100%
21 Rue des archives SCI	Frankrijk	100%
Parivolis SARL	Frankrijk	100%
Vastned Management France SARL	Frankrijk	100%
Vastned Retail Spain SL	Spanje	100%

Toelichting 12. Belastingen op het resultaat

(€ duizenden)	2025	2024
Vennootschapsbelasting	-85	-30
Vennootschapsbelasting België	-31	-30
Vennootschapsbelasting Frankrijk	-54	0
Vennootschapsbelasting voorgaande periodes	0	35
Uitgestelde belastingen Frankrijk	-2.093	0
Totaal belastingen	-2.178	5

De vennootschapsbelasting blijft stabiel in België ten opzichte van voorgaand boekjaar.

Vorig boekjaar had Franse bijkantoor geen resultaat. Op 1 januari 2025 werd als voltooiing van de Fusie vastgoed verworven en genereert het bijkantoor een resultaat. In Frankrijk bedragen de uitgestelde belastingen € 2,1 miljoen. Dit heeft betrekking op de 5% branch taks voor het uitkeren van de dividenden naar de moeder vennootschap. Hiervan heeft € 1,6 miljoen betrekking op de branch taks op historische nog uit te keren bedragen. Het overige deel heeft betrekking op het resultaat van 2025.

De balanspost 'uitgestelde belastingen – verplichtingen' in sectie I. Langlopende verplichtingen toont voor 2025 een bedrag van € 2,1 miljoen, wat exact overeenstemt met bovengenoemde uitgestelde belastingen Frankrijk.

Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Bewegingen van het aantal aandelen

	2025	2024
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	19.469.032	5.078.525
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	19.469.032	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.151.514	5.078.525
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	19.469.032	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 netto vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare GVV.

Vastned past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat de 100%-perimetervennootschappen de statutaire winst volgens IFRS als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op het niveau van de moedermaatschappij ongeacht of deze zijn uitgekeerd als dividenden.

(€ duizenden)

	2025	2024	2024
	Statutair	Gepubliceerd	Retroactief
Nettoresultaat volgens statutaire jaarrekening	49.081	10.642	-6.999
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:			
Afschrijvingen	552	256	518
Waardeverminderingen	92	290	612
Terugneming van waardeverminderingen	-7	-75	-701
Andere niet-monetaire bestanddelen	9.232**	706*	34
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-24	-409	190
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	953	0	886
Variaties in de reële waarde van vastgoedgoedbeleggingen	-23.327	-905	16.540
Gecorrigeerd resultaat (A)	36.552	10.505	11.080
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed ***	0	45	0
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0	-45	0
Netto-minderwaarde bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	36.552	10.505	11.080
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	36.552	10.505	11.080
Verplichte uitkering: 80%	29.242	8.404	8.864
Netto vermindering schuldenlast	0	0	0
Nettobedrag minimaal uit te keren	29.242	8.404	8.864

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

** Deze post omvat voor 2025 de uitgestelde belastingen.

*** Deze post omvat voor 2024 de (historische) meerwaarde ten opzichte van de aanschaffingswaarde van de verkoop van het pand te Aalst Brusselsesteenweg.

De verplichting tot uitkering in de GVV-wetgeving heeft enkel betrekking op het gecorrigeerde nettoresultaat, zoals blijkt uit de statutaire jaarrekening van de GVV (opgesteld in overeenstemming met IFRS). In de circulaire van de FSMA van 2 juli 2020 wordt aanbevolen om in functie van de doorkijkbenadering, wanneer gekozen werd om deze toe te passen, voor de bepaling van het verplicht uit te keren bedrag eveneens rekening te houden met de doorkijkbenadering. Vastned heeft dit in bovenstaande tabel toegepast voor de 100%-perimetervenootschappen, wat concreet inhoudt dat de cash-winst van de dochters wordt meegenomen in de berekening van de uitkeringsplicht (evenwel rekening houdend met de vennootschapsrechtelijke regels van toepassing op de betrokken perimetervenootschappen, met andere woorden, resultaten die door de perimetervenootschap niet kunnen worden uitgekeerd, vooral gedreven door verschillen tussen IFRS en lokale boekhoudregels, zijn voor de moederonderneming GVV ook niet uitkeerbaar).

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

Op basis van de GVV-wetgeving is Vastned verplicht om een dividend uit te keren van € 29,25 miljoen.

Berekening van het resultaat per aandeel

in € per aandeel	2025	2024
Gewoon nettoresultaat	3,04	2,10
Verwaterd nettoresultaat	3,04	2,10

Voorgesteld dividend per aandeel

Het voorgesteld dividend per aandeel voor 2025 is € 1,85. Hierbij is rekening gehouden met de minimaal vereiste uitkering op grond van de GVV-regelgeving.

	2025	2024
Dividend per aandeel (in €)	1,85	2,30
Vergoeding van het kapitaal (€ duizenden)	29.880	11.681

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 statutaire jaarrekening van Vastned.

(€ duizenden)	2025 Statutair	2024 Gepubliceerd	2024 Retroactief
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling			
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal	192.396	97.213	97.213
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	4.183	4.183	4.183
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	243.230	100.818	101.756
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	1.171	706	706
Reserves voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	869	0	0
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	0	8.209	0
Resultaat van het boekjaar conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juni 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen:			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	22	0	409
Variaties in de reële waarde van vastgoedbelegging	23.327	0	1.086
Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-378	-700	-2.014
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-953**	-762*	-886**
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen	463.867	209.667	202.453
Eigen vermogen	725.490	230.855	230.855
Voorgestelde dividenduitkering	29.880	11.681	11.681
• Voorgesteld dividend	1,85	2,30	2,30
• Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.151.514	5.078.525	5.078.525
Eigen vermogen na dividenduitkering	695.610	219.174	219.174
Overblijvende reserve na uitkering dividend m.b.t. boekjaar	231.743	9.507	16.721
Uitzonderlijk dividend (per aandeel)		1,0	1,0
Aantal aandelen in aanmerking		1.752.565	1.752.565
Gepland dividenduitkering		1.753	1.753
Eigen vermogen na uitzonderlijke dividenduitkering		217.422	217.422
Resterende marge na uitkering	231.743	7.754	14.968

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

** Deze post omvat enkel de herwaardering van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

Vastned past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat betreft de 100%-perimetervennootschappen de cash-winsten (zijnde de onderliggende cash winsten van de kernactiviteit) als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op niveau van de moedermaatschappij ongeacht of deze zijn uitgekeerd als dividenden.

Immers, de dochters van de Vastned-moedermaatschappij stellen hun statutaire jaarrekening over het algemeen op volgens lokale boekhoudnormen en die wijken vaak af van de IFRS-regels die van toepassing zijn op de geconsolideerde (en de statutaire) rekeningen van de moedermaatschappij als GVV. Hierdoor verschilt het nettoresultaat van de dochter in haar statutaire jaarrekening (en waarop haar dividenduitkering is gebaseerd) vaak van de bijdrage van die dochter tot het geconsolideerd nettoresultaat; daarnaast zijn er op basis van lokale wetgeving beperkingen waardoor niet de volledige cash winsten van de perimetervennootschappen kunnen uitgekeerd worden als dividenden, waarbij deze laatste tevens met een jaar vertraging effectief uitgekeerd worden. Op basis van de doorkijkbenadering worden deze winsten dus wel als uitkeerbaar aanschouwd op niveau van de moeder ondanks het feit dat deze nog niet effectief op statutair vlak in de moedermaatschappij gerealiseerd zijn.

Gelet op het internationale karakter van Vastned, acht de vennootschap het belangrijk om de doorkijkbenadering te kunnen toepassen in het kader van zijn dividendbeleid. In dat kader keert Vastned op geconsolideerd niveau meer uit als dividend dan wat het zelf op statutair niveau als cash winsten genereert (maar weliswaar realiseert op geconsolideerd groepsniveau, waarbij het een lage uitkeringsgraad heeft op geconsolideerd niveau), door via de doorkijkbenadering de cash winsten (ook de nog niet uitgekeerde winsten) van de 100%-perimetervennootschappen als uitkeerbaar te aanschouwen op niveau van de groep. Vastned meent dat dit geen probleem vormt, noch voor de moedermaatschappij, noch voor de perimetervennootschappen, aangezien zij fundamenteel gezond zijn en deze cash effectief is gerealiseerd in de dochters en ook volledig beschikbaar is in de moedermaatschappij (onder andere door uitkering via intresten, dividenden, terugbetaling van leningen, etc).

Toelichting 14. Vaste activa

Vastgoedbeleggingen (incl. gebruiksrechten)

Investerings- en herwaarderings tabel

(€ duizenden)	2025	2024
Balans op 1 januari	308.800	307.249
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	1.579	639
Intrede in de consolidatiekring	4.520	0
IFRS 16 gebruiksrechten	-90	6
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.369	905
Balans op 31 december	318.178	308.800
Overige informatie		
Investeringswaarde van het vastgoed	327.524	316.518

Op 31 december 2025 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (incl. IFRS 16 gebruiksrechten) van Vastned € 318,2 miljoen (€ 308,8 miljoen in 2024). Deze stijging van € 9,4 miljoen is het gecombineerde effect van:

- € 4,9 miljoen voor de Belgische entiteit met investeringen van € 1,6 miljoen, wijziging in gebruiksrechten van € -0,1 miljoen en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van € 3,4 miljoen.
- € 4,5 miljoen voor de vaste inrichting in Frankrijk die sinds 2025 onder Vastned NV valt met intrede in de consolidatiekring van € 4,5 miljoen.

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2025 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 327,5 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 8 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'.

Op 31 december 2025 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 informatieverstopping 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 informatieverstopping 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: Informatieverstopping'.

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

Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderings tegen stand op basis van een bruto rendementsberekening, waarbij de bruto markthuren worden gekapitaliseerd. De bekomen waarderings tegen worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele 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 waardebeepaling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De meeste panden van Vastned vallen onder de wetgeving inzake het onroerend erfgoed. Vastned probeert de duurzaamheids- en ESG-gerelateerde factoren zoveel mogelijk te combineren bij de investeringen in de panden. Deze investeringen worden door de vastgoedexperten meegenomen in hun beoordeling van de bepaling van de reële waarde.

De vork inzake de evaluaties werd door Vastned vrij breed bepaald, teneinde een zinvolle analyse te kunnen verlenen over de geografische spreiding van de panden. De panden zijn bovendien onderling zeer moeilijk vergelijkbaar (ligging vs. type van panden).

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 2025 bedraagt 6,2% (6,2% op 31 december 2024).

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

Vastned maakt gebruik van de geografische regio voor de rapportering per segment. Tot 2024 gaf deze segmenteringsbasis drie (3) geografische markten weer waar binnen Vastned (in België) actief is: Vlaanderen, Brussel en Wallonië. Als gevolg van de Fusie op 1 januari 2025 kijken de 'chief operating decision makers' vanuit een internationaal oogpunt, waarbij beslissingen op landbasis worden gemaakt. Deze segmenteringsbasis geeft vier (4) geografische markten waar binnen Vastned (als groep) actief is: België, Nederland, Frankrijk en Spanje. Voor de entiteit Vastned NV zijn enkel België en Frankrijk relevant.

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

	België			Frankrijk		
	Min	Max	Gemiddelde	Min	Max	Gemiddelde
Marktwaaarde Huur (ERV) (€)	10.500	1.000.000	133.372	216.000	216.400	216.400
Marktwaaarde Huur per m ² (€)	79,8	1.851,9	353,3	883	883	883
Bruto Initiële Rendement (%)	2,7%	9,9%	6,0%	5,8%	5,8%	5,8%
Bruto Herzieningsrendement (%)	3,3%	8,4%	5,6%	4,5%	4,5%	4,5%
Cap Rate (invoerrendement) (%)	3,3%	7,8%	5,6%	4,5%	4,5%	4,5%
Langdurige Leegstand (in maanden)	3	12	3 tot 12	3	12	3 tot 12

31.12.2025	
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	73.362

	31.12.2024			
	Binnenstedelijk vastgoed		Baanwinkels & retailparken	
	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
Gemiddelde brutomarkthuur per m² (in €)	28 – 1.964	380	102 – 289	145
Vlaanderen	28 – 1.964	395	103 – 289	150
Wallonië	85 – 1.359	345	102 – 238	119
Brussel	90- 830	354	N/A	N/A
Gemiddeld brutorendement (in %)*	2,6% - 10,5%	5,9%	5,5% – 9,3%	6,9%
Vlaanderen	2,6% - 8,4%	5,9%	5,5% – 7,7%	6,8%
Wallonië	4,6% - 10,5%	7,6%	6,9% – 9,3%	7,7%
Brussel	5,1% - 9,1%	5,4%	N/A	N/A
Gemiddeld nettorendement (in %)*	2,3% - 8,8%	5,2%	4,6% – 8,2%	6,1%
Vlaanderen	2,3% - 7,6%	5,3%	4,6% – 6,5%	6,0%
Wallonië	3,9% - 8,8%	6,3%	6,1% – 8,2%	6,9%
Brussel	4,5% - 8,0%	4,7%	N/A	N/A
Geschatte huurwaarde (GHW): gemiddelde (€)	1.800 - 950.000	158.826	32.500 – 260.000	113.755
Vlaanderen	10.500 - 950.000	165.527	32.500 – 260.000	127.575
Wallonië	1.800 - 175.000	61.135	32.500 – 103.000	68.527
Brussel	42.000 - 650.000	279.955	N/A	N/A
Lange termijn leegstandshypothese (maanden)	3- 24	3 tot 24	3- 24	3 tot 24
Vlaanderen	3- 24	3 tot 24	3- 24	3 tot 24
Wallonië	3- 24	3 tot 24	3- 24	3 tot 24
Brussel	3- 24	3 tot 24	3- 24	N/A
Kapitalisatiefactor (yield)	3,1% - 8,4%	5,0%	5,9% – 7,7%	6,1%
Vlaanderen	3,1% - 8,4%	4,9%	5,9% – 7,7%	6,0%
Wallonië	4,6% - 8,5%	5,5%	6,0% – 7,5%	6,7%
Brussel	4,9% - 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, erfpachtovereenkomsten buiten beschouwing gelaten aangezien deze outliers de vork significant vertekenen.

	31.12.2024	
	Binnenstedelijk vastgoed	Baanwinkels & retailparken
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	37.522	40.007
Vlaanderen	24.443	32.808
Wallonië	4.231	7.199
Brussel	8.848	N/A
Leegstandspercentage (%)*	2,4%	4,8%

* 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 controlesysteem 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.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de Head of Valuation 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)

	2025	2024
Balans op 1 januari	1.183	488
Aanschaffingen	204	464
IFRS 16 gebruiksrechten	0	444
Buitengebruikstellingen	0	-166
Afschrijvingen	-287	-47
Balans op 31 december	1.100	1.183

Andere materiële vaste activa hebben voornamelijk betrekking op de IFRS 16 gebruiksrechten van de kantoren en de bijhorende inrichting. Daarnaast behoren eveneens tot de andere materiële vaste activa: de bedrijfswagens en de zonnepanelen die de Vennootschap in eigen beheer heeft geplaatst.

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 onafhankelijke vastgoeddeskundigen, waarbij de reële waarde van de zonnepanelen bepaald wordt door de toekomstige gegarandeerde opbrengsten uit groenestroomcertificaten, bij een normaal aantal uren zonneshij, te verdisconteren. De onafhankelijke vastgoeddeskundigen houden 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 waardeverminderingverlies.

Handelsvorderingen en andere vaste activa

(€ duizenden)	2025	2024
Vorderingen op perimetervenootschap Gevaert NV	0	2.594
Waarborgen	12	8
Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa	12	2.602

Handelsvorderingen en andere vaste activa dalen met €- 2,6 miljoen. Vorig boekjaar had dit voornamelijk betrekking op een vordering van € 2,6 miljoen op de perimetervenootschap Gevaert NV. Deze vorderingen op perimetervenootschappen worden voor het boekjaar 2025 weergegeven onder toelichting 15.

Toelichting 15. Financiële vaste activa en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen

15.1 Financiële vaste activa

(€ duizenden)	2025	2024
Vorderingen op verbonden ondernemingen	319.318	8.738
Activa aan reële waarde via resultaat: toegelaten afdekkingsinstrumenten (Interest Rate Swaps)	1.323	79
Totaal financiële vaste activa	320.641	8.817

Sinds 2025 worden de deelnemingen in dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen via de 'equity'-methode verwerkt, zoals beschreven in *IAS 28 Investeren in geassocieerde ondernemingen en joint ventures*. Voorts vergrootte naar aanleiding van de Fusie op 1 januari 2025 de scope van perimetervenootschappen voor Vastned NV waarbij vorderingen en schulden tegenover perimetervenootschappen onder IAS 28 niet worden geëlimineerd. Hierdoor is er een substantiële stijging aan vorderingen op verbonden ondernemingen tegenover 2024.

Aangezien er geen financiële afdekkingsinstrumenten vervallen in 2026, wordt de positieve marktwaarde van de interest rate swaps in 2025 volledig onder de financiële vaste activa gepresenteerd. In 2024 bedroegen de financiële vaste activa € 0,1 miljoen.

15.2 Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen

Op basis van de FSMA-mededeling FSMA_2020_08, dd. 2/07/2020 omtrent 'Uitkeringsplicht, resultaatsverwerking en uitkeringsbeperking bij Belgische openbare geregementeerde vastgoedvennootschappen- aanbevelingen' heeft Vastned NV beslist om de verwerking van de deelneming uit te voeren volgens de 'equity'-methode, zoals beschreven in IAS 28 met toepassing van de doorkijkbenadering. Deze wijziging moet overeenkomstig IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten retroactief worden toegepast.

De perimetervenootschappen worden opgenomen conform de waarderingsgrondslagen vastgelegd door de onderneming onder IFRS. Daar deze perimetervenootschappen zich in andere landen bevinden, zijn volgende specifieke grondslagen van toepassing voor deze vennootschappen:

- **Inzake waardering van het vastgoed**

Voor vastgoedbeleggingen in Nederland houden de onafhankelijke vastgoeddeskundigen rekening met de overdrachtsbelasting die van toepassing is op de aankoop van niet woningvastgoed, waaronder kantoor-, logistiek en commercieel vastgoed. Sinds de verhoging van het tarief voor bedrijfsmatig vastgoed bedraagt de overdrachtsbelasting 10,4% en 1% transactiekosten. Dit tarief wordt geacht representatief te zijn voor de effectieve markttransacties waardoor de belasting in de regel effectief deel uitmaakt van de transactiekosten voor de koper. De reële waarde van Nederlandse vastgoedbeleggingen wordt daarom bepaald door de investeringswaarde te delen door 1,114, tenzij marktstructuren of specifieke contractuele arrangementen een afwijkend kostenprofiel rechtvaardigen.

Voor vastgoedbeleggingen in Spanje wordt uitgegaan van een gebruikelijke vork van transactiekosten tussen 2,9% en 3,4%. Deze kosten omvatten zowel registratie- en zegelrechten als lokale variaties in de overdrachtstaks, die afhankelijk zijn van de autonome regio waar het pand zich bevindt. De variabiliteit is bovendien beïnvloed door het feit dat in Spanje zowel share deals als asset deals frequent voorkomen, met een potentieel verschil in kostenstructuur tussen beide. De onafhankelijke vastgoeddeskundigen evalueren per pand en per regio welke kosten normaal gesproken op markttransacties van toepassing zijn en passen deze toe op de investeringswaarde om de reële waarde te bepalen.

- **Toegezegd-pensioenregeling in Nederland**

Vastned heeft in het verleden een toegezegd-pensioenregeling (defined benefit plan) onderschreven voor haar werknemers in Nederland. De toegezegd-pensioenregeling is stopgezet in 2004, waardoor er enkel nog sprake is van een 'closed defined benefit plan'. Vanaf dat moment is er voor nieuwe werknemers enkel nog sprake is van een toegezegde-bijdrageregeling (defined contribution plan).

De netto-verplichting van de Groep met betrekking tot het closed defined benefit plan wordt berekend door een schatting te maken van de pensioenrechten die werknemers hebben opgebouwd in ruil voor hun dienstverband tijdens de verslagperiode en de voorgaande perioden.

De kosten met betrekking tot dit closed defined benefit plan worden opgenomen in de winst en verliesrekeningen met uitzondering van de herwaarderingen. Deze herwaarderingen, bestaande uit onder meer actuariële winsten en verliezen, worden opgenomen in de 'overige totaalresultaat'. Deze wordt bijgevolg als een beweging verwerkt op de waarde van de participatie.

- **Fiscaliteit**

In 2025 heeft Vastned het SOCIMI-statuut verworven voor de Spaanse dochteronderneming. Dit statuut is gelijkaardig aan het GVV-statuut, waardoor ook de winsten uit verhuringen in Spanje vrijgesteld van vennootschapsbelastingen voor zover de ultieme aandeelhouders van Vastned minimaal 10% belasting betalen op de verworven dividenden.

Vastned heeft voor haar investeringen in Frans vastgoed geopteerd voor het fiscaal stelsel van de 'Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées' (hierna SIIC). Hiertoe heeft zij een Frans bijkantoor opgericht dat de deelnemingen in de Franse dochtervennootschappen aanhoudt. Zowel het Frans bijkantoor als de Franse dochtervennootschappen genieten van het fiscaal stelsel van de SIIC. Dit impliceert dat zij geen Franse vennootschapsbelasting verschuldigd zijn indien bepaalde voorwaarden worden nageleefd, zoals de naleving van een uitkeringsplicht.

Hoewel een SIIC vrijgesteld is van Franse vennootschapsbelasting, houdt Frankrijk een bronheffing in op de niet-uitkeerde winsten die door het Frans bijkantoor worden gerealiseerd. Dit is de zgn. branch tax. Op basis van het huidige dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk bedraagt het tarief van deze branch tax 5% op de winst na belasting van het Franse bijkantoor van Vastned.

In Spanje werd het SOCIMI-statuut verworven in 2025. Reële waardewijzigingen zijn sindsdien vrijgesteld van (uitgestelde) belastingen. Enkel voor het gedeelte gerelateerd aan ultieme aandeelhouders van Vastned die niet minimaal 10% belastingen betalen, wordt een uitgestelde belasting geboekt aan 19%.

In aanvulling van de winstbelasting wordt een passieve uitgestelde belastinglatentie toegerekend aan de latente meerwaarde van het vastgoed. Deze passieve uitgestelde belastinglatentie wordt aangepast indien de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wijzigt, onder meer ten gevolge van waardeschommelingen of fiscale afschrijvingen. In Nederland wordt het toegepaste percentage bepaald door rekening te houden met de geprojecteerde brutomarge op de vastgoedopbrengsten in Nederland in de komende jaren. Zie onderstaande tabel voor de percentages in de overige landen.

- Nederland: 25,8%
- Frankrijk: 5,0% branch tax
- België: 25,0%
- Spanje: 19,0% speciaal taks regime

Vastned heeft voor haar investeringen in Frans vastgoed geopteerd voor het fiscaal stelsel van de 'Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées' (hierna SIIC). Hiertoe heeft zij een Frans bijkantoor opgericht dat de deelnemingen in de Franse dochtervennootschappen aanhoudt. Zowel het Frans bijkantoor als de Franse dochtervennootschappen genieten van het fiscaal stelsel van de SIIC. Dit impliceert dat zij geen Franse vennootschapsbelasting verschuldigd zijn indien bepaalde voorwaarden worden nageleefd, zoals de naleving van een uitkeringsplicht.

Hoewel een SIIC vrijgesteld is van Franse vennootschapsbelasting, houdt Frankrijk een bronheffing in op de niet-uitkeerde winsten die door het Frans bijkantoor worden gerealiseerd. Dit is de zgn. branch tax. Op basis van het huidige dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk bedraagt het tarief van deze branch tax 5% op de winst na belasting van het Franse bijkantoor van Vastned.

In Spanje werd het SOCIMI-statuut verworven in 2025. Reële waardewijzigingen zijn sindsdien vrijgesteld van (uitgestelde) belastingen. Enkel voor het gedeelte gerelateerd aan ultieme aandeelhouders van Vastned die niet minimaal 10% belastingen betalen, wordt een uitgestelde belasting geboekt aan 19%.

De evolutie van de waardering van de perimetervenootschappen is als volgt:

	2025 Statutair	2024 Gepubliceerd	2024 Retroactief
Begin boekjaar	8.738	-	1.826
Intrede in de perimeter n.a.v. de Fusie (zie Toelichting 2)	922.569	-	0
Resultaat van de periode	29.747	-	124
Betaalde dividenden van een Franse perimetervenootschap aan de moedervenootschap met vaste inrichting in Frankrijk	-8.722	-	0
Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	371	-	0
Wijziging van de perimetervenootschappen (**)	-354.922	-	6.788
Einde boekjaar	597.781	-	8.738

De volgende perimetervennootschappen werden aangehouden door Vastned NV per 31 december 2024:

Perimetervennootschappen per 31 december 2024	Land van vestiging	% participatie (direct of indirect aangehouden)
EuroInvest Retail Properties NV	België	100%
Gevaert NV	België	100%

(*) De volgende ondernemingen zijn n.a.v. de Fusie, perimetervennootschappen geworden van Vastned NV:

Perimetervennootschappen per 1 januari 2025	Land van vestiging	% participatie (direct of indirect aangehouden)
Korte Gasthuisstraat 17 NV	België	100%
Vastned Management B.V.	Nederland	100%
Vastned Retail Nederland Projecten Holding B.V.	Nederland	100%
Rocking Plaza B.V.	Nederland	100%
MH Real Estate B.V.	Nederland	100%
Vastned Retail Nederland Projectontwikkeling B.V.	Nederland	100%
VN Retail Nederland B.V.	Nederland	100%
VN Retail Monumenten B.V.	Nederland	100%
Vastned France Holding SARL	Frankrijk	100%
Jeancy SARL	Frankrijk	100%
21 Rue des archives SCI	Frankrijk	100%
Parivolis SARL	Frankrijk	100%
Vastned Management France SARL	Frankrijk	100%
Vastned Retail Spain SL	Spanje	100%

(**) Dit betreft de volgende wijzigingen tijdens het boekjaar:

- de oprichting van volgende perimetervennootschappen:
 - Ekologiet B.V. – Nederland
 - Jade B.V. – Nederland
 - Lapis Lazuli B.V. – Nederland
 - Thuliet B.V. – Nederland
 - Jaspis B.V. – Nederland
 - Saffier B.V. – Nederland
 - Topaas B.V. – Nederland
 - Tanzaniet B.V. – Nederland
- Volgende perimetervennootschappen hebben hun vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2025 aan nieuw opgerichte 100% perimetervennootschappen (hierboven vermeld). Daarna zijn onderstaand vermelde perimetervennootschappen tijdens het boekjaar gefuseerd met en in Vastned NV. Dit betreft:
 - Vastned Retail Nederland B.V. – Nederland
 - Vastned Retail Monumenten B.V. – Nederland

Toelichting 16. Vlottende activa

Activa bestemd voor verkoop

(€ duizenden)

	2025	2024
Activa bestemd voor verkoop	0	584
Totaal activa bestemd voor verkoop	0	584

Er zijn geen activa bestemd voor verkoop op 31 december 2025. De activa bestemd voor verkoop in 2024 bedroegen € 0,6 miljoen en hadden betrekking op 23 parkeerplaatsen gelegen in Galérie Jardin d'Harscamp te Namen. De verkoop, die in 2025 afgerond werd, staat beschreven in 'Toelichting 7 Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen'.

Handelsvorderingen

(€ duizenden)

	2025	2024
Openstaande handelsvorderingen	2.309	2.762
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	197	41
Voorziening dubieuze debiteuren	-805	-648
Totaal handelsvorderingen	1.701	2.155

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

(€ duizenden)

	2025	2024
Vorderingen < 30 dagen	1.261	1.994
Vorderingen 30-90 dagen	54	84
Vorderingen > 90 dagen	994	684
Totaal openstaande handelsvorderingen	2.309	2.171

Openstaande handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op de huurinkomsten die reeds gefactureerd werden voor januari of in het geval van kwartaalfacturatie het eerste kwartaal van 2026.

Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(€ duizenden)

	2025	2024
Vordering op verbonden vennootschappen	12.312	1.076
Overige vorderingen	578	525
Totaal belastingvorderingen en andere vlottende activa	12.890	1.601

Sinds 2025 worden de deelnemingen in dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen via de 'equity'-methode verwerkt, zoals beschreven in IAS 28 *Investeren in geassocieerde ondernemingen en joint ventures*. Voorts vergrootte naar aanleiding van de Fusie op 1 januari 2025 de scope van perimetervenootschappen voor Vastned NV waarbij vorderingen en schulden tegenover perimetervenootschappen onder IAS 28 niet worden geëlimineerd. Hierdoor is er een substantiële stijging aan vorderingen (voornamelijk cashpooling) op verbonden vennootschappen. Vanaf 1 januari 2025 neemt Vastned NV de financiering voor alle perimetervenootschappen op zich.

De overige vorderingen hebben hoofdzakelijk betrekking op terug te vorderen BTW.

In 2024 had dit bedrag betrekking op vorderingen op verbonden vennootschappen voor € 0,3 miljoen ten opzichte van EuroInvest Retail Properties en voor € 0,9 miljoen betreffende de doorrekening van kosten aan Vastned Retail NV in het kader van de Fusie. De overige vorderingen hadden betrekking op de vooraf betaalde roerende voorheffing op tussentijds dividend.

Overlopende rekeningen

(€ duizenden)

	2025	2024
Over te dragen financieringskosten	801	151
Verkregen opbrengsten: roerende voorheffing	0	19
Verkregen opbrengsten: te innen intresten IRS	71	109
Over te dragen kosten: overige	166	1.125
Totaal overlopende rekeningen	1.038	1.404

De overlopende rekeningen bedragen € 1,0 miljoen en zijn met € -0,4 gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De toename van € 0,6 miljoen binnen de categorie 'Over te dragen financieringskosten' is toe te schrijven aan de afgesloten financieringen in 2025. De daling in de categorie 'Over te dragen kosten: overige' is het gevolg van de toewijzing van de provisies voor fusie-gerelateerde kosten (zie ook 'Toelichting 9 ander portefeuilleresultaat').

Toelichting 17. Eigen vermogen

Evolutie van het statutair kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
		(€ duizenden)	(€ duizenden)	eenheden	eenheden
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 Louizalaan7)	1.306	96.842	52.402	5.024.742
20.09.2000	Fusie door overname 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
01.01.2025	Omgekeerde grensoverschrijdende fusie waardoor Vastned Retail N.V. fuseerde met en in Vastned NV	95.183	192.396	14.390.507	19.469.032

Evolutie van de kosten inzake kapitaalsverhoging

Datum	Verrichting	Kapitaal- beweging
		(€ duizenden)
01.01.2025	Kosten inzake kapitaalsverhoging	-1.393

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

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

Eigen aandelen

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

Gelet op de voltooiing van de Fusie, bewam Vastned NV 3.325.960 aandelen die voorheen gehouden waren door Vastned Retail N.V..

Tijdens het boekjaar werden 8.442 aandelen toegewezen aan een lid van het Executive Committee in het kader van het remuneratiebeleid.

Datum	Verrichting	Aantal	Waarde (€ duizenden)
01.01.2025	Eigen aandelen Vastned NV.	3.325.960	66.405
30.06.2025	Toewijziging van aandelen aan leden van het Executive Committee	-8.442	-169
TOTAAL EIGEN AANDELEN		3.317.518	66.236.522

De waarde wordt in mindering geplaatst van de reserves in de rubriek 'Eigen aandelen'.

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 (3) 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;

- 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.
- Behalve als 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
- Het onder 1° bedoelde verslag moet ook 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.

Bovenaanstaande 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

Onbeschikbare uitgiftepremie

Datum	Verrichting	31.12.2025 Statutair	31.12.2024 Gepubliceerd	31.12.2024 Retroactief
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183	4.183
TOTAAL ONBESCHIKBARE UITGIFTEPREMIE		4.183	4.183	4.183

Indien er een uitgiftepremie zou gecreëerd worden die onbeschikbaar is, dan dient het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst, namelijk 'Onbeschikbare 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.

Beschikbare uitgiftepremie

Datum	Verrichting	31.12.2025 Statutair	31.12.2024 Gepubliceerd	31.12.2024 Retroactief
01.01.2025	Fusie Vastned Retail N.V.	468.555	0	0
TOTAAL BESCHIKBARE UITGIFTEPREMIE		468.555	0	0

Naar aanleiding van de omgekeerde grensoverschrijdende fusie waarin Vastned Retail N.V. fuseerde met en in Vastned NV, heeft Vastned NV het agio dat bij Vastned Retail N.V. geboekt stond overgenomen. Dit agio was naar Nederlands recht een beschikbare eigen vermogenspost. Onder Belgisch recht kwalificeert dit agio als een beschikbare/uitkeerbare uitgiftepremie.

Reserves

	2025	2024
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	243.230	101.712
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	1.171	706
Reserves voor eigen aandelen	-66.237	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	869	0
Andere reserves	-175.916	-4.831
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	9.550	9.550
Totaal reserves	12.667	107.137

De beweging in de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed wordt als volgt toegelicht:

*Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
(€ duizenden)*

Balans op 31 december 2023	102.122
Overboeking portefeuilleresultaat boekjaar 2023 naar reserves	-1.260
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2024	-45
Balans op 31 december 2024	100.817
Wijziging van het eigenvermogensoverzicht nav de wijziging naar de doorkijkbenadering	939
Wijziging in perimeterkring door voltooiing van de fusie	165.015
Balans op 01 januari 2025	266.771
Overboeking portefeuilleresultaat van de groep boekjaar 2024 naar reserves	-23.642
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2024, resultaat	74
Impact verkopen 2025: impact op de reserves:	27
Balans op 31 december 2025	243.230

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.

Voor de totale beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2025 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

Toelichting 18. 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

De rentedragende financiële schulden worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs en hebben hoofdzakelijk een variabele interestvoet. Bijgevolg benadert de reële waarde de nominale waarde van deze verplichtingen.

(€ duizenden)

2025

2024

Financiële instrumenten op actief

Cat. Niveau Boekwaarde Boekwaarde

Vaste Activa

Financiële vaste activa	C	2	320.641	8.817
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	12	2.602

Vlottende activa

Financiële vlottende activa	C	2	0	0
Handelsvorderingen	A	2	1.701	2.155
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	12.890	1.601
Kas en kasequivalenten	B	2	1.587	421

Financiële instrumenten op passief

Langlopende verplichtingen

Langlopende financiële schulden	A	2	439.701	101.272
• Kredietinstellingen	A	2	439.159	100.642
• Financiële leasing	A	2	542	630
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	304	655
Andere langlopende verplichtingen	A	2	305	162

Kortlopende verplichtingen

Kortlopende financiële schulden	A	2	50.462	125
• Kredietinstellingen	A	2	50.000	0
• Financiële leasing	A	2	462	125
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	3.717	1.616
Andere langlopende verplichtingen	A	2	25.133	656

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. Vastned NV heeft de volgende categorieën gedefinieerd:

- Financiële activa of verplichtingen (met inbegrip van vorderingen en leningen) aan geamortiseerde kostprijs;
- Geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs;
- Activa of verplichtingen, gehouden aan reële waarde via de winst- en verliesrekening.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde-hiërarchie 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 entiteit-specifieke 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. De rentedragende financiële schulden worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs en hebben hoofdzakelijk een variabele interestvoet. Bijgevolg benadert de reële waarde de nominale waarde van deze verplichtingen.

Vastned maakt gebruik van interest rate swaps voor de dekking 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 notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31.12.2025	
1	IRS	31-10-23	31-01-28	2,3030%	10.000	Nee	-34
2	IRS	31-10-23	29-01-27	2,2150%	5.000	Nee	-9
3	IRS	31-10-23	31-01-29	2,4850%	10.000	Nee	-71
4	IRS	18-07-24	19-07-27	2,2840%	10.000	Nee	-32
5	IRS	31-01-24	31-01-28	2,3110%	10.000	Nee	-36
6	IRS	01-08-24	01-08-29	2,6000%	10.000	Nee	-104
7	IRS	04-02-25	04-02-28	2,2100%	10.000	Nee	-15
8	IRS	30-01-25	30-01-28	2,1900%	10.000	Nee	-11
9	IRS	13-09-25	13-09-28	1,8300%	20.000	Nee	-42
10	IRS	04-02-25	04-02-28	1,9700%	40.000	Nee	50
Andere langlopende financiële verplichtingen							-304

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31.12.2025	
11	IRS	18-07-24	19-07-29	2,2780%	10.000	Nee	6
12	IRS	01-11-24	01-11-29	2,2178%	5.000	Nee	20
13	IRS	01-01-25	01-01-30	2,1570%	20.000	Nee	141
14	IRS	01-01-25	01-01-28	1,9200%	25.000	Nee	51
15	IRS	11-02-25	11-02-28	2,1250%	20.000	Nee	8
16	IRS	11-02-25	11-02-30	2,1680%	50.000	Nee	373
17	IRS	15-09-25	13-09-29	2,1300%	15.000	Nee	100
18	IRS	15-09-25	13-09-28	2,0350%	15.000	Nee	70
19	IRS	13-09-25	13-09-30	2,3410%	10.000	Nee	30
20	IRS	13-09-25	13-09-28	1,9796%	20.000	Nee	124
21	IRS	13-09-25	13-09-28	1,8300%	20.000	Nee	201
22	IRS	13-09-25	13-09-29	2,0900%	25.000	Nee	199
Financiële vaste activa							1.323

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31.12.2024	
1	IRS	31-10-23	31-01-28	2,3030%	10.000	Nee	-61
2	IRS	31-10-23	29-01-27	2,2150%	5.000	Nee	-12
3	IRS	31-10-23	31-01-29	2,4850%	10.000	Nee	-141
4	IRS	18-07-24	19-07-27	2,2840%	10.000	Nee	-48
5	IRS	31-01-24	31-01-28	2,3110%	10.000	Nee	-63
11	IRS	18-07-24	19-07-29	2,2780%	10.000	Nee	-60
19*	IRS	31-01-24	31-01-27	2,3132%	10.000	Nee	-46
6	IRS	01-08-24	01-08-29	2,6000%	10.000	Nee	-207
12	IRS	01-11-24	01-11-29	2,2178%	5.000	Nee	-17
Andere langlopende financiële verplichtingen						-655	

* Contract herverkt in nieuw contract met langere looptijd en andere rentevoet.

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 vastgoedbeleggingen 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 informatieverstopping, 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 3,3 jaar op 31 december 2025 ten opzichte van 3,1 jaar op 31 december 2024.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietlijnen die de Vennootschap ter beschikking heeft, wordt verwezen naar 'Toelichting 19 Langlopende en kortlopende financiële schulden'.

Liquiditeitsrisico

Vastned heeft op 31 december 2025 voor € 92,1 miljoen aan ongebruikte kredietlijnen ter beschikking. Deze ongebruikte/niet-opgenomen kredietlijnen laten de Vennootschap toe op schommelingen in de liquiditeitsbehoeften op te vangen.

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 19 Langlopende en kortlopende financiële schulden'. De Vennootschap voldoet op 31 december 2025 aan alle vooropgestelde convenanten, waardoor de Vennootschap in het komende jaar nog steeds gebruik kan maken van de kredietfaciliteiten.

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 ingedekt door middel van renteswaps. Op 31 december 2025 bestaat 81,1% van de opgenomen kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps. De resterende 18,9% heeft een variabele rentevoet.

Mutatieoverzicht van de schulden als gevolg van financieringsactiviteiten

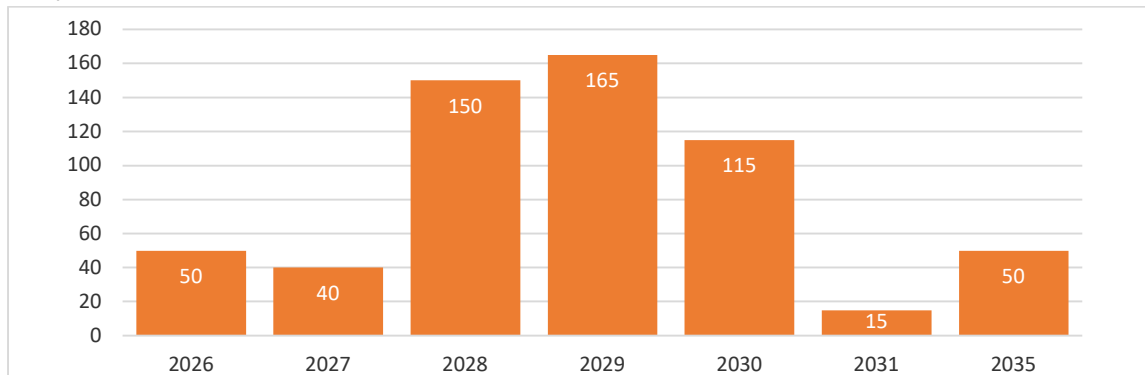
(€ duizenden)	Intrede in de		Herclassificatie	Kasstromen	Wijzigingen in reële waarde	31.12.2025
	01.01.2025	consolidatiekring				
Kortlopende financiële schulden	0	50.000	50.000	-50.000	0	50.000
Langlopende financiële schulden	100.642	369.143	-50.000	19.374	0	439.159
Leaseverplichtingen conform IFRS 16	755	0	0	249	0	1.004
Te betalen dividenden	26	0	0	1	0	27
Derivaten	843	0	0	0	-539	304
Totale schulden uit financieringsactiviteiten	102.266	419.143	0	-30.376	-539	490.494

(€ duizenden)	01.01.2024		Herclassificatie	Kasstromen	Wijzigingen in reële waarde	31.12.2024
Kortlopende financiële schulden	0	0	0	0	0	0
Langlopende financiële schulden	77.800	0	0	22.842	0	100.642
Leaseverplichtingen conform IFRS 16	581	0	0	-76	250	755
Te betalen dividenden	25	0	0	1	0	26
Derivaten	188	0	0	0	655	843
Totale schulden uit financieringsactiviteiten	78.594	0	0	22.767	905	102.266

Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden

Vervaldagenkalender kredietlijnen

(€ miljoen)



De kredietlijnen van Vastned zijn gespreid over zeven (7) Europese financiële instellingen.

Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2025 beschikt de Vennootschap nog over € 92,1 miljoen ongebruikte kredietlijnen (€ 24,4 miljoen op 31 december 2024).

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 indekking door middel van renteswaps. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata. Op 31 december 2025 bestaat 68,4% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps. De resterende 31,6% heeft een variabele rentevoet.

Van de opgenomen kredieten op 31 december 2025 is 81,1% gefixeerd door middel van renteswaps. De resterende 18,9% heeft een variabele rentevoet.

Looptijd van de vastliggende rentevoeten

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

Naast de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen heeft de Vennootschap Interest Rate Swaps (IRS)-contracten afgesloten voor de dekking van het renterisico. Op 31 december 2025 heeft Vastned voor een notioneel bedrag van € 350,0 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 3,3 jaar (zie 'Toelichting 18 Financiële instrumenten' van het financieel verslag voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2025).

De totale gemiddelde rentevoet voor boekjaar 2025 inclusief bankmarges bedraagt 3,2%. De gemiddelde rentevoet is in het huidige boekjaar licht gedaald ten opzichte van het vorige boekjaar (3,8%).

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 gereguleerde vastgoedvennootschap;
- Verbod tot hypothekeren of verpanden van vastgoedbeleggingen;
- 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 3,3 voor boekjaar 2025 (4,8 voor boekjaar 2024) en is significant beter dan de convenanten die vastgelegd zijn in de financieringsovereenkomsten tussen de Vennootschap en de kredietinstellingen;
- Schuldgraad: deze mag volgens GVV-KB maximaal 65% bedragen. Volgens de afgesloten kredietovereenkomsten mag de schuldgraad maximaal 55% bedragen. De schuldgraad volgens het GVV-KB van de Vennootschap bedraagt 41,4% op 31 december 2025 en is gestegen ten opzichte van 31 december 2024 (31,5%);
- Minimale waarde vastgoedportefeuille: deze dient minimaal € 750,0 miljoen te bedragen.

Op 31 december 2025 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)

	2025				2024			
	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	418.250	20.909	439.159	0	100.642	0	100.642
Private plaatsing	50.000	0	0	50.000	0	0	0	0
Totaal	50.000	418.250	20.909	489.159	0	100.642	0	100.642
Procentueel aandeel	10%	86%	4%	100%	0%	100%	0%	100%

* Omvat leningen zonder bepaalde eindtermijn.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

(€ duizenden)	2025				2024			
	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)	50.000	418.250	24.695	492.945	0	100.642	0	100.642
Niet-opgenomen kredietlijnen	0	66.750	25.305	92.055	0	24.358	0	24.358
Totaal	50.000	485.000	50.000	585.000	0	125.000	0	125.000
Procentueel aandeel	9%	83%	9%	100%	0%	100%	0%	100%

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de totale kredietfaciliteiten (€ 585,0 miljoen) waarover de Vennootschap beschikt op 31 december 2025. Vastned heeft ongebruikte kredietlijnen beschikbaar ter waarde van € 92,1 miljoen (€ 24,4 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)	2025				2024			
	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
Variabel	0	58.250	30.909	89.159	0	20.642	0	20.642
Vastrentend	50.000	350.000	0	400.000	0	80.000	0	80.000
Totaal	50.000	408.250	30.909	489.159	0	100.642	0	100.642

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)	2025				2024			
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Toekomstige kosten derivaten	-7.543	-15.195	0	-22.738	-1.905	-4.221	0	-6.126
Toekomstige opbrengsten derivaten	7.175	14.285	0	21.460	2.201	4.810	0	7.011

Bovenstaande tabel toont de toekomstige kosten en opbrengsten van derivaten, rekening houdende met de openstaande contracten per jaareinde 2025 en rekening houdende met de EURIBOR 3M die van toepassing was op 31 december 2025.

Toelichting 20. Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(€ duizenden)	2025	2024
Handelsschulden	1.049	474
Voorschotten ontvangen van huurders	153	83
Te ontvangen facturen	671	721
Op te stellen creditnota's	1.520	100
Andere kortlopende schulden	324	237
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.717	1.616

Andere kortlopende verplichtingen

(€ duizenden)	2025	2024
Te betalen dividenden	27	26
Andere kortlopende verplichtingen	25.106	630
Totaal andere kortlopende verplichtingen	25.133	656

Sinds 2025 worden de deelnemingen in dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen via de 'equity'-methode verwerkt, zoals beschreven in IAS 28 *Investeren in geassocieerde ondernemingen en joint ventures*. Voorts vergrootte naar aanleiding van de Fusie op 1 januari 2025 de scope van perimetervennootschappen voor Vastned NV waarbij vorderingen en schulden tegenover perimetervennootschappen onder IAS 28 niet worden geëlimineerd. Hierdoor is er een stijging van € 24,7 miljoen aan andere kortlopende verplichtingen betreffende perimetervennootschappen.

Het overige deel van de andere kortlopende verplichtingen kent een daling tegenover vorig boekjaar door hoofdzakelijk een vrijval van een verzekering.

Overlopende rekeningen

(€ duizenden)	2025	2024
Toe te rekenen intrestkosten	3.502	715
Toe te rekenen onroerende voorheffing	22	19
Toe te rekenen leegstandskosten	46	47
Vooruitgefactureerde huur	3.015	2.430
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	869	427
Totaal overlopende rekeningen	7.454	3.638

De overlopende rekeningen bedragen € 7,5 miljoen en zijn met € 3,8 miljoen gestegen ten opzichte van vorig boekjaar. De toename binnen de categorie 'Toe te rekenen interestkosten' is toe te schrijven aan de afgesloten financieringen in 2025. De vooruitgefactureerde huur heeft betrekking op de facturatie van de huur van januari of in het geval van kwartaalfacturatie het eerste kwartaal van 2026.

Toelichting 21. Berekening schuldgraad

<i>(€ duizenden)</i>	2025	2024
I. Langlopende verplichtingen	442.403	102.089
- A. Voorzieningen	0	0
- C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-304	-655
- F. Uitgestelde belastingen	-2.093	0
II. Kortlopende verplichtingen	87.035	6.305
- A. Voorzieningen	-269	-269
- C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
- F. Overlopende rekeningen	-7.454	-3.639
Totaal Verplichtingen in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller):	519.318	103.831
Totale "Activa" van de balans	1.254.928	327.569
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	-1.323	-79
Totaal Activa in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer):	1.253.605	327.490
Schuldratio	41,4%	31,7%

Toelichting 22. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de Vennootschap handelt zijn haar perimetervenootschappen en haar bestuurders en leden het Executive Committee. Er vonden geen transacties met verbonden partijen plaats die buiten de normale marktvoorwaarden vielen.

Vorderingen en schulden aan verbonden ondernemingen

Op statutair niveau worden de transacties, vorderingen en verplichtingen tussen Vastned NV en Vastned NV Vaste inrichting in Frankrijk volledig geëlimineerd. Alle andere perimetervenootschappen, die allen 100% deelnemingen zijn, worden volledig weergegeven als externe verbonden partijen zoals gedefinieerd in IAS 24. De openstaande posities op de balans zijn als volgt:

Activa:

- Financiële vaste activa: € 319,3 miljoen
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa € 12,3 miljoen

Passiva:

- Andere kortlopende verplichtingen: € 24,7 miljoen

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 5 en 6). 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)	31.12.2025	31.12.2024
	Statutair	Gepubliceerd
Bestuurders	260	155
Leden van het Executive Committee	1.153	498
Totaal	1.413	653

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

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

Toelichting 23. Lijst van de perimetervenootschappen

Perimetervenootschappen per 31 december 2025	Land van vestiging	% participatie (direct of indirect aangehouden)
Vastned NV	België	Moedermaatschappij
EuroInvest Retail Properties NV	België	100%
Gevaert NV	België	100%
Korte Gasthuisstraat 17 NV	België	100%
Vastned Management B.V.	Nederland	100%
Vastned Retail Nederland Projecten Holding B.V.	Nederland	100%
Rocking Plaza B.V.	Nederland	100%
MH Real Estate B.V.	Nederland	100%
Vastned Retail Nederland Projectontwikkeling B.V.	Nederland	100%
VN Eklogliet B.V.	Nederland	100%
VN Jade B.V.	Nederland	100%
VN Tanzaniet B.V.	Nederland	100%
VN Thuliet B.V.	Nederland	100%
VN Topaas B.V.	Nederland	100%
VN Jaspis B.V.	Nederland	100%
VN Lapis Lazuli B.V.	Nederland	100%
VN Saffier B.V.	Nederland	100%
Vastned France Holding SARL	Frankrijk	100%
Jeancy SARL	Frankrijk	100%
21 Rue des archives SCI	Frankrijk	100%
Parivolis SARL	Frankrijk	100%
Vastned Management France SARL	Frankrijk	100%
Vastned Retail Spain SL	Spanje	100%

Toelichting 24. 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 6 Algemene kosten', de kostprijs inclusief BTW omvat.

(€ duizenden)

	2025	2024
Bezoldiging van de commissaris EY Bedrijfsrevisoren	152	80
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
Andere controleopdrachten	9	140
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	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	161	270

De bezoldigingen van de commissaris EY Bedrijfsrevisoren zijn gestegen ten opzichte van 2024. Dit is omdat deze kosten vorig jaar enkel de audit van Vastned NV omvatten, waar deze nu de werkzaamheden overheen de gehele groep (na de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025) omvatten.

Merk op dat de getoonde cijfers voor 2025 lager zijn dan de bedragen opgenomen in 'Toelichting 6 Algemene kosten'. Een deel wordt verklaard doordat bovenstaande tabel exclusief BTW is (zie hoger), het overige deel omvat een bijkomende factuur van de vorige auditor van Vastned Retail N.V. die in 2025 werd ontvangen maar nog betrekking had op 2024. Deze factuur werd in de enkelvoudige jaarrekening van Vastned verwerkt, aangezien de Fusie reeds voltooid was.

De andere (controle)opdrachten in 2024 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. De andere (controle)opdrachten in 2025 hebben betrekking op EMIR-controle.

Toelichting 25. Voorwaardelijke verplichtingen

Vastned heeft op 31 december 2025 geen voorwaardelijke verplichtingen.

Toelichting 26. Gebeurtenissen na balansdatum

Volgende gebeurtenissen vonden plaats na balansdatum (31 december 2025)

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

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn:

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	3,5		
Deeltijds	1002	2,0		
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	5,1		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	5.251		
Deeltijds	1012	2.725		
Totaal	1013	7.976		
Personeelskosten				
Voltijds	1021	369.887		
Deeltijds	1022	144.516		
Totaal	1023	514.403		
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	4,6		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	7.900		
Personeelskosten	1023	612.690		
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	7.159		

**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	4	2	5,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	4	2	5,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	2		2,0
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203	2		2,0
Vrouwen	121	2	2	3,6
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211		1	0,8
hoger niet-universitair onderwijs	1212		1	0,8
universitair onderwijs	1213	2		2,0
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	4	2	5,6
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,1	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	162	
Kosten voor de vennootschap	152	10.894	

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN**

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	2		2,0
210	2		2,0
211			
212			
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

- Pensioen
- Werkloosheid met bedrijfstoelag
- Afdanking
- Andere reden
- Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	1		1,0
310	1		1,0
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343	1		1,0
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de vennootschap
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de vennootschap

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de vennootschap

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	2	5811	4
5802	64	5812	44
5803	4.432	5813	3.083
58031	4.358	58131	2.996
58032	74	58132	87
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	