

2025



Jaarverslag 2025





Brugge Steenstraat 80 • H&M

Over Vastned NV

- een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht met hoofdzetel in België, Antwerpen.
- de aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (VASTB) en Euronext Amsterdam (VASTB).
- een investeringsstrategie gericht op multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in Nederland, Frankrijk, België en Spanje.
- focus op risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel voor wat betreft de geografische ligging als de aard en omvang van de huurders en sectoren waarin ze opereren.
- gebouwd op een gezonde financiële structuur.
- met een stabiele en hoge bezettingsgraad van 98,6% op 31 december 2025.
- EPRA Best Practices Recommendation (BPR) Gold certificate.



Vastgoedportefeuille Vastned groep

Een gediversifieerde portefeuille vol unieke panden

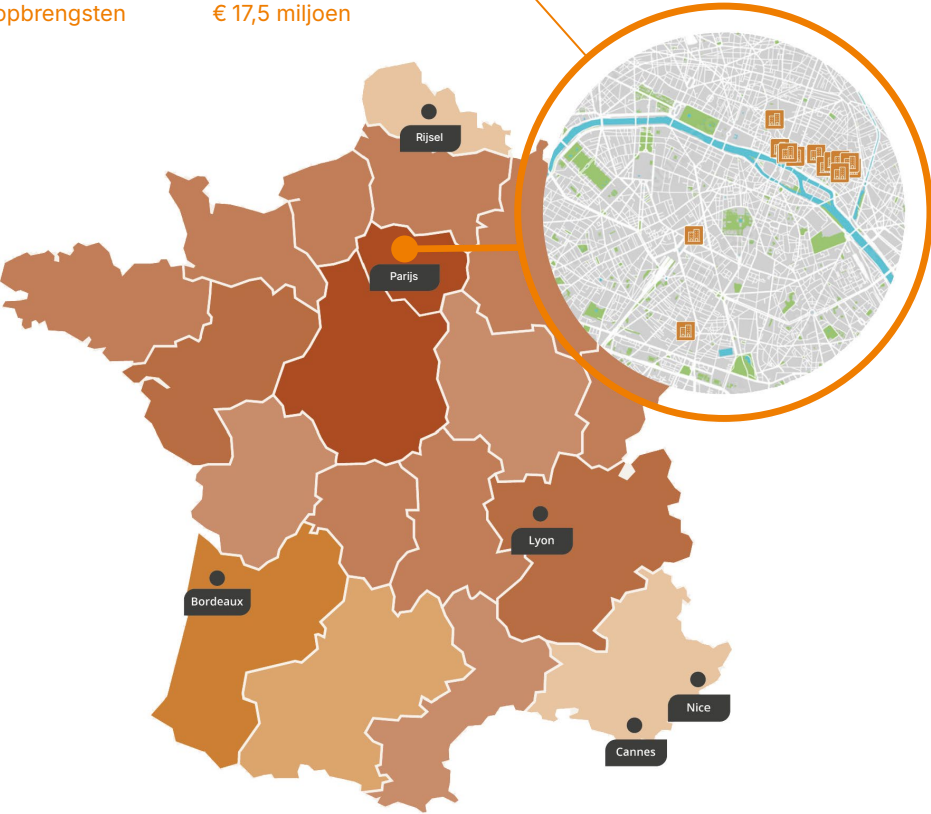
Nederland

Totaal Nederland € 465 miljoen
Waarvan Amsterdam € 181 miljoen
Bezettingsgraad 98,9%
Huuropbrengsten € 27,1 miljoen



Frankrijk

Totaal Frankrijk € 374 miljoen
Waarvan Parijs € 201 miljoen
Bezettingsgraad 97,1%
Huuropbrengsten € 17,5 miljoen



België

Totaal België € 336 miljoen
Waarvan Antwerpen € 73 miljoen
Bezettingsgraad 99,1%
Huuropbrengsten € 19,4 miljoen



Spanje

Totaal Spanje € 94 miljoen
Waarvan Madrid € 84 miljoen
Bezettingsgraad 100,0%
Huuropbrengsten € 3,8 miljoen



Vastned NV kerncijfers¹

Vastgoedportefeuille

	31.12.2025	Pro forma 31.12.2024
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)*	1.268.376	1.236.043
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	202.485	202.897
Aantal units	694	687
Bezettingsgraad	98,6%	98,7%

* Inclusief de activa bestemd voor verkoop en IFRS 16 gebruiksrechten.

Balans

	31.12.2025	Pro forma 31.12.2024
Eigen vermogen (€ duizenden)	725.490	679.015
Schuldgraad (%) volgens het GVV KB*	39,5%	42,4%
EPRA LTV ♦ (%)**	39,1%	42,3%

* Voor berekening verwijzen we naar toelichting 20 van het financieel jaarverslag.

** In overeenstemming met de richtlijnen uitgevaardigd door de European Securities and Market Authority (ESMA), welke van toepassing zijn sinds 3 juli 2016, worden de door Vastned gehanteerde Alternative Performance Measures opgenomen. Deze APM's worden verder in het jaarverslag aangeduid met een '♦'. De definities en het gebruik van de APM's, alsook de reconciliatietabellen worden weergegeven in Hoofdstuk 7 'Alternatieve Prestatiemaatstaven'.

Resultaten (€ duizenden)

	31.12.2025	Pro forma 31.12.2024
Netto huurresultaat	67.691	67.734
Vastgoedkosten	-9.015	-8.376
Operationeel vastgoedresultaat	58.778	59.779
Algemene kosten	-4.901	-7.553
Portefeuilleresultaat	22.972	-23.643
Operationeel resultaat	76.892	28.844
Netto-interestkosten	-16.267	-17.087
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-953	-5.619
Vennootschapsbelasting	-1.352	-156
Uitgestelde belastingen	-9.232	-12.962
Nettoresultaat	49.081	-6.999
EPRA resultaat ♦	35.842	35.226

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

Informatie per aandeel - Balans*

	31.12.2025	Pro forma 31.12.2024
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.151.514	16.143.072
Totaal aantal aandelen	19.469.032	19.469.032
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.469.032	19.469.032
Nettowaarde (reële waarde) ♦ (€)	37,26	34,88
Nettowaarde (investeringswaarde) ♦ (€)	42,09	39,45
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	31,10	27,60
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-16,5%	-20,9%
EPRA NRV ♦ (€)	43,68	40,53
EPRA NTA ♦ (€)	38,85	35,95
EPRA NDV ♦ (€)	37,26	35,03

* Balansgegevens per aandeel worden berekend ten opzichte van het totaal aantal aandelen.

Informatie per aandeel - Resultaten*

	31.12.2025	Pro forma 31.12.2024
Nettoresultaat (€ duizenden)	49.081	-6.999
Nettoresultaat per aandeel ♦ (€)	3,04	-0,43
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (€)	3,04	-0,43
EPRA resultaat per aandeel ♦ (€)	2,22	2,18
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) ♦ (%)	5,0%	5,1%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement ♦ (%)	5,1%	5,2%
EPRA Huurleegstandsperscentage ♦ (%)	1,5%	1,5%
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) ♦	20,6%	23,6%
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) ♦	20,1%	23,0%

* Resultaatgegevens per aandeel worden berekend ten opzichte van het aantal dividendgerechtigde aandelen, zonder rekening te houden met de eigen aandelen aangehouden door Vastned.

Verklarende nota: Vastned NV heeft op 1 januari 2025 de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie met Vastned Retail N.V. (de '**Fusie**') voltooid. Vanaf dat moment oefent Vastned NV niet langer alleen haar activiteiten uit in België, maar eveneens in Nederland, Frankrijk en Spanje. De financiële resultaten zijn, als gevolg van deze Fusie, niet vergelijkbaar met het voorgaande boekjaar. In de volgende hoofdstukken heeft Vastned NV ervoor gekozen om de niet-geauditeerde pro forma cijfers op groepsniveau te hanteren als vergelijkbare basis voor boekjaar 2024.

In hoofdstuk 6 '*Financieel jaarverslag*' worden de cijfers van 2025 in de tabellen getoond naast zowel de gepubliceerde cijfers van Vastned NV van 2024 alsook de niet-geauditeerde pro-forma cijfers van 2024. De vergelijkingen in de teksten zijn steeds ten opzichte van de officieel gepubliceerde cijfers van Vastned NV van 2024.

Inhoudsopgave

1 Bericht aan de aandeelhouders	13
2 Operationele activiteiten	17
3 Verslag van de raad van bestuur	25
4 Verslag betreffende het aandeel	49
5 Vastgoedverslag Vastned	59
6 Financieel verslag	83
7 Alternatieve prestatie maatstaven	173
8 Algemene inlichtingen	187



Amsterdam Leidsestraat 5 • Zadig & Voltaire



Bericht aan de aandeelhouders

Bericht aan de aandeelhouders

2025 werd voor Vastned een historisch jaar met de voltooiing van de omgekeerde grensoverschrijdende fusie waarin Vastned Retail N.V. fuseerde met en in Vastned NV. Deze strategische stap resulteerde in een verregaande vereenvoudiging van onze groepsstructuur binnen het kader van het Belgische regime van gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV's), dat in de Europese beleggingswereld ruime erkenning geniet.

Voorafgaandelijk aan de voltooiing van de fusie hebben wij duidelijke engagementen afgegeven aan u als aandeelhouder, waaronder de realisatie van vooropgestelde synergiën en een geoptimaliseerde schuldfinanciering. Het voorbije jaar hebben we strikt toegezien op de uitvoering van deze stappen. Wij zijn verheugd om te melden dat we de eerder uitgesproken engagementen hebben kunnen waarmaken dankzij de aanhoudende inzet van onze medewerkers en het vertrouwen van onze huurders.

Het voorbije jaar heeft de fusie haar strategische waarde duidelijk bewezen. Bij de aankondiging werden operationele synergiën van € 2,0 tot € 2,5 miljoen verwacht. Het is bemoedigend dat we reeds in 2025 dit niveau van efficiëntieverbetering gerealiseerd hebben. Dankzij een gedisciplineerde integratie bespaarde Vastned € 1,1 miljoen in de algemene kosten, voornamelijk in personeelskosten en externe auditkosten. Daarnaast werd € 0,9 miljoen aan bijkomende besparingen gerealiseerd in de vastgoedkosten, waardoor de totale gerealiseerde synergie € 2,0 miljoen bedroeg in 2025.

Zoals verwacht gingen deze resultaten gepaard met éénmalige post-fusiekosten ten belope van € 1,1 miljoen, noodzakelijk voor de operationele uitwerking van de fusie. Aangezien deze kosten tijdelijk van aard zijn, verwachten wij dat de voordelen van de integratie zich de komende jaren verder zullen vertalen in blijvende structurele synergiën en duurzame waardecreatie voor onze aandeelhouders.

Naast de operationele synergiën hebben wij een belangrijke stap gezet in de optimalisatie van de schuldfinanciering. Door de herfinanciering van schulden ter waarde van € 395 miljoen binnen een totale bankfinanciering van € 585 miljoen met een gemiddelde looptijd van 3,3 jaar, hebben wij financiële flexibiliteit ingebouwd en garanderen we continuïteit. De schuldgraad daalde eveneens tot 39,1%, in lijn met onze lange termijn doelstellingen van een EPRA-LTV onder de 40%. Deze solide basis stelt ons in staat om in de toekomst verder interessante investeringsmogelijkheden te verkennen en dit steeds met aandacht voor de juiste rendementen.

Daarnaast wensen we ook de kwaliteit en de goede locatie van onze bestaande vastgoedportefeuille te benadrukken. We hebben het jaar dan ook afgesloten met een stabiele en hoge bezettingsgraad van 98,6%, een gevolg van de unieke locaties die eveneens aantrekkelijk zijn voor online-retailers die een fysieke winkel willen openen. Daarenboven hebben we het voorbij jaar extra waarde uit deze portefeuille gehaald door de ontwikkeling van appartementen op de bovenliggende verdiepingen van de winkels.

Wanneer we vooruitkijken naar 2026 blijft onze focus onveranderd: het versterken van onze vastgoedportefeuille, het benutten van de gerealiseerde synergiën en het creëren van duurzame waarde voor onze aandeelhouders. 2025 bevestigt dat wij op het juiste pad zijn en wij zijn vastbesloten om deze koers verder te zetten in de komende jaren.

Lieven Cuvelier

Voorzitter Raad van Bestuur



Antwerpen Leystraat 29 – 39 • Armani

2

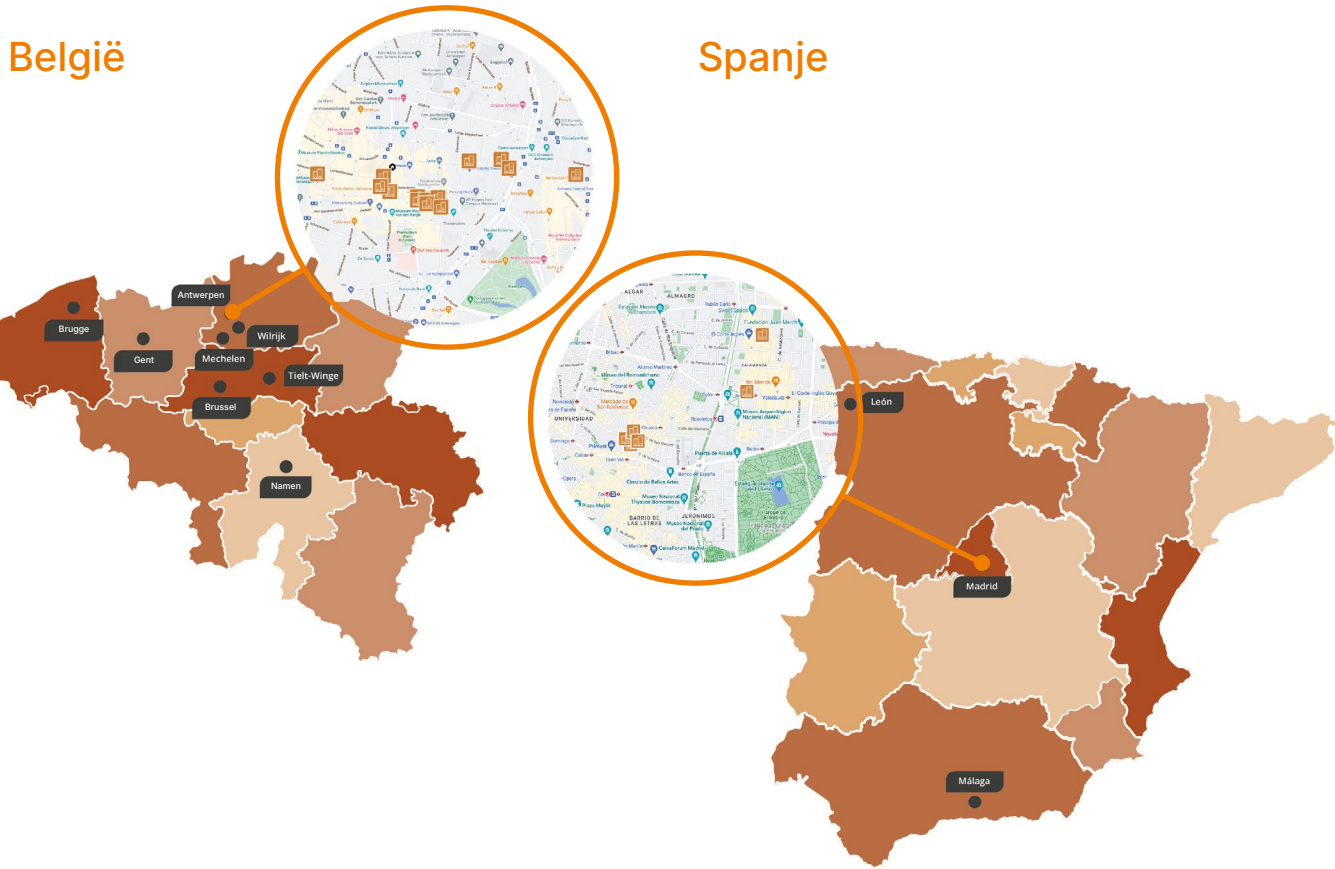
Operationele activiteiten

Operationele activiteiten Vastned groep

Overzicht

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

De vastgoedportefeuille van de volledig geconsolideerde groep werd gewaardeerd op een reële waarde van € 1.268,4 miljoen per 31 december 2025 en omvatte 694 verhuurbare units gelegen in vier (4) Europese landen: Nederland, Frankrijk, België en Spanje. Vastned genereerde huurinkomsten ter waarde van € 67,8 miljoen en rapporteerde een bezettingsgraad van 98,6% over haar gehele portefeuille per 31 december 2025.

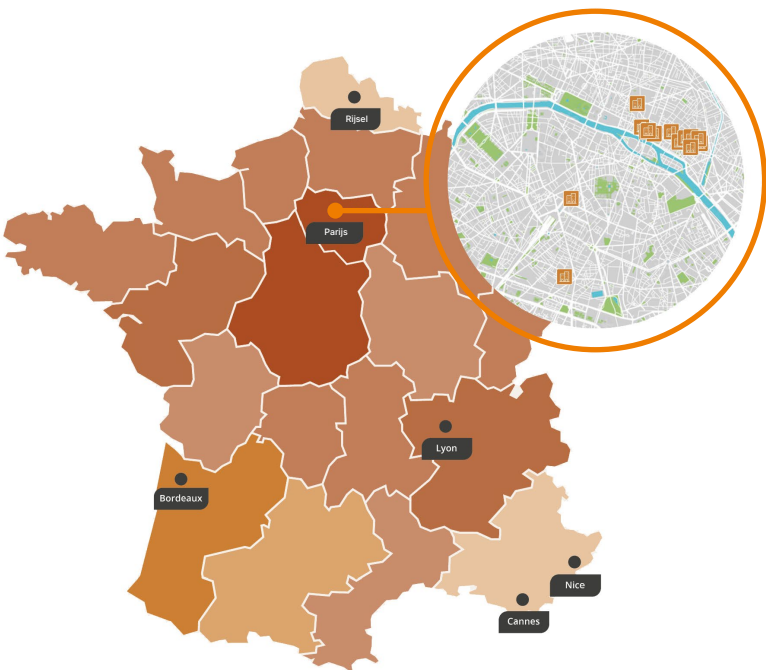


Nederland



Totale reële waarde Nederland € 465 miljoen
Waarvan Amsterdam € 181 miljoen
Bezettingsgraad Nederland 98,9%

Frankrijk



Totale reële waarde Frankrijk € 374 miljoen
Waarvan Parijs € 201 miljoen
Bezettingsgraad Frankrijk 97,1%

Totale reële waarde België € 336 miljoen
Waarvan Antwerpen € 73 miljoen
Bezettingsgraad België 99,1%

Totale reële waarde Spanje € 94 miljoen
Waarvan Madrid € 84 miljoen
Bezettingsgraad Spanje 100,0%

Focus op aantrekkelijke winkelstraten in grote Europese steden

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

Bordeaux, Madrid en Antwerpen. Deze panden zijn strategisch gelegen in bekende winkelgebieden en bieden vaak een mix van flagshipstores van internationale en nationale merken, alsook lokale retailers. De uitsplitsing van de portefeuille per land is weergegeven in de volgende tabel met de volgende key indicatoren:

Portefeuille uitsplitsing per land	31.12.2025				
	Huuropbrengsten (€ miljoen)	Huuropbrengsten (%)	Reële waarde (€ miljoen)	Reële waarde (%)	Bezettingsgraad (%)
Nederland	27,1	39,9%	465,1	36,7%	98,9%
Frankrijk	17,5	25,8%	374,0	29,5%	97,1%
Belgie	19,4	28,7%	335,6	26,4%	99,1%
Spanje	3,8	5,6%	93,7	7,4%	100,0%
TOTAAL	67,8	100,0%	1.268,4	100,0%	98,6%

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

10 grootste portefeuilles per stad per 31 december 2025

	TGRI ¹ (in € miljoen)	Bezettings- graad (in %)	Aantal huurders	Oppervlakte (in duizend m²)	Waarde van portefeuille (in € miljoen)
Parijs	9,4	96,2%	27	7	201,1
Amsterdam	9,5	99,3%	135	17	180,7
Utrecht	6,3	99,1%	92	18	100,7
Bordeaux	4,5	97,0%	36	7	85,3
Madrid	3,2	100,0%	6	2	84,2
Antwerpen	4,1	100,0%	33	7	72,9
Brussel	3,3	100,0%	10	9	61,5
Lille	3,3	98,9%	32	6	59,1
Tielt-Winge	3,0	98,8%	21	18	46,8
Gent	2,2	100,0%	7	7	38,1
TOTAAL	49,0	98,6%	399	98	930,3

1 TGRI: Theoretical gross rental income / Theoretische brutohuurinkomsten.



Paris 'Le Marais' Rue des Francs-Bourgeois 12 • Maje

Verhuuractiviteiten binnen de Vastned groep

Gediversifieerde activabasis

De concentratie van het huurdersbestand kan het diversificatieniveau van Vastned beïnvloeden en een daling van de inkomsten en kasstromen veroorzaken wanneer een huurder vertrekt of financiële problemen heeft. Teneinde deze risico's te beperken en het risico te spreiden, diversifieert Vastned, overeenkomstig de GVV-wet, haar vastgoed per geografische streek, per type pand en per sector van huurder. Vastned streeft naar een gediversifieerde huurdersbasis, verspreid over verschillende sites in verschillende steden in België, Nederland, Frankrijk en Spanje.

Vastned heeft 126 huurovereenkomsten afgesloten in 2025 die een totaal huurvolume van € 8,5 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 11,6% van de totale huurinkomsten van Vastned. In totaal werden

100 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan 35 handelshuurovereenkomsten, 63 overeenkomsten met een residentiële huurder en 2 overeenkomsten van tijdelijke bezetting (pop-up overeenkomsten). De huurovereenkomsten met residentiële huurders werden in Nederland niet langer afgesloten met een makelaar, maar rechtstreeks door Vastned. Daarnaast werden er 26 handelshuurhernieuwingen afgesloten met bestaande huurders.

De door Vastned onderhandelde huurprijzen (exclusief pop-upovereenkomsten) liggen 7,2% hoger dan de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen vastgestelde markthuurprijzen. Dit is het gevolg van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en de sterke prestaties van een gedreven assetmanagementafdeling.

Like-for-like groei van de brutohuurinkomsten (in %) jaar-op-jaar

	2025	2024
Nederland	0,6	1,7
Frankrijk	7,9	5,4
België	1,1	0,1
Spanje	12,6	-13,8
TOTAAL	3,2	1,2

Gediversifieerde huurdersbasis

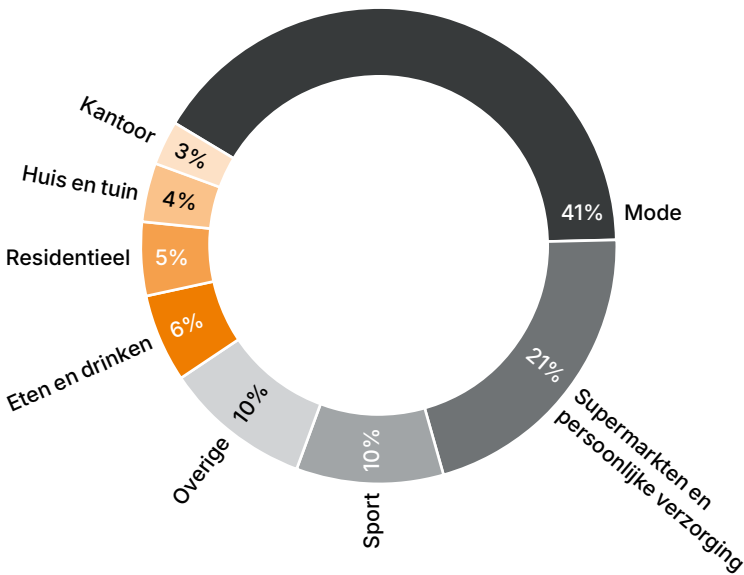
Per 31 december 2025 vertegenwoordigen de gebouwen die door de 10 grootste huurders worden gehuurd, 27,3% van de totale jaarlijkse theoretische brutohuurinkomsten.

10 grootste huurders per 31 december 2025

	TGRI ¹ (in € miljoen)	TGRI van totaal (in %)	Aantal vastgoedlocaties	Oppervlakte (in duizend m²)
Hennes & Mauritz Group	4,5	6,1%	5	10,4
JD Sports	3,2	4,3%	3	5,6
A.S. Watson	3,0	4,1%	13	6,5
Inditex	2,0	2,8%	4	5,4
LVMH	1,5	2,1%	2	0,7
Skechers	1,5	2,0%	1	0,7
Ahold	1,1	1,6%	3	4,5
Adidas Group	1,1	1,5%	1	0,4
Etam Groupe	1,1	1,5%	4	1,2
SMCP	1,0	1,4%	3	0,5
TOTAAL	20,1	27,3%	39	35,8

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

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



¹ TGRI: Theoretical gross rental income / Theoretische brutohuurinkomsten.

Sterke bezettingsgraden

Bezettingsgraad per land

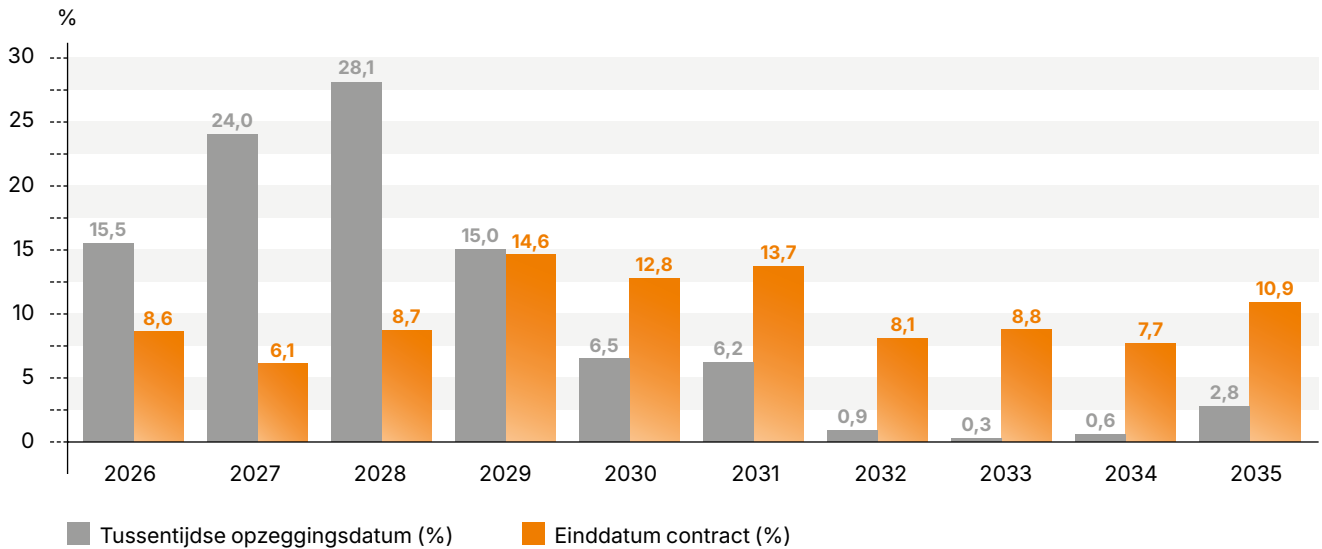
(in %) per 31 december

	2025	2024
Nederland	98,9	97,6
Frankrijk	97,1	99,7
België	99,1	99,0
Spanje	100,0	100,0
TOTAAL	98,6	98,7

Looptijden contracten

De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 2,7 jaar. Hierbij houden we rekening met de eerste opzegmogelijkheid van de huurder. Indien we geen rekening houden met deze opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde looptijd van de huurcontracten 5,2 jaar.

Gemiddelde looptijd van de huurcontracten



Bovenstaande grafiek toont de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige huurinkomsten tot de eerste vervaldatum van de huurovereenkomst, de contractuele looptijd van de huidige huurovereenkomsten en de vervroegde opzegmogelijkheden onder wettelijke of contractuele bepalingen.

Belgische¹ en Franse wetgeving inzake huurovereenkomsten voor winkels voorzien in een wettelijke opzegmogelijkheid voor de huurder, 3 jaar na de ingangsdatum van de overeenkomst. Bijgevolg worden er voor België en Frankrijk geen huurinkomsten weergegeven voor een periode van meer dan drie (3) jaar, tenzij deze betrekking hebben op huurovereenkomsten die in de toekomst ingaan of wanneer de wettelijke opzegmogelijkheid van de huurder gepasseerd is.

¹ Retailhuurders hebben in België en Frankrijk vroegtijdige beëindigingsrechten 3 jaar na ingangsdatum van de overeenkomst.

3

Verslag van de raad van bestuur

Corporate governance verklaring

1. Algemeen

Vastned hanteert als referentiecode de Belgische Corporate Governance Code 2020 zoals aangeduid door het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 (de Code 2020). De Code 2020 is terug te vinden op de website: www.corporategovernancecommittee.be.

De corporate governance principes van Vastned zijn door de raad van bestuur vastgelegd in een aantal richtlijnen:

- het Corporate Governance Charter
- het Remuneratiebeleid
- de Gedragscode
- het Beleid ter bestrijding van fraude, omkoping en corruptie
- de Klokkenluidersregeling en
- de Richtlijnen ter voorkoming van marktmisbruik.

Het volledige Corporate Governance Charter en de door de raad van bestuur vastgelegde richtlijnen kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (<https://vastned.be/corporate-governance/charters>) en kunnen gratis worden verkregen op de zetel van de Vennootschap.

2. Afwijkingen

De raad van bestuur onderschrijft de geest en de principes van de Code 2020, maar gelooft dat een aantal afwijkingen gerechtvaardigd zijn gelet op de aard, omvang en complexiteit van de Vennootschap en haar activiteiten. In het geval van een afwijking past de Vennootschap het 'pas-toe-of-leg-uit' principe ('comply or explain') toe. Volgens het 'pas-toe-of-leg-uit' principe is het toegestaan om rekening te houden met de omvang en de eigen kenmerken van de Vennootschap.

Vastned wijkt af van onderstaande codebepalingen van de Code 2020:

Bepaling 7.6 over de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

De Vennootschap kent geen vergoeding in aandelen toe aan de niet-uitvoerende bestuurders. De Vennootschap gelooft dat het toekennen van (een deel van) de remuneratie in aandelen niet zal bijdragen aan de doelstelling van de Code 2020 om de bestuurders nog meer te laten handelen in het perspectief van een langetermijnaandeelhouder. Als GVV streeft Vastned ernaar om in haar strategie, zoals bepaald door de raad van bestuur, stabiele en voorspelbare resultaten te realiseren en dit in het belang van de langetermijnaandeelhouders. Hierdoor kan de Vennootschap een waardig alternatief bieden voor directe investeringen in multifunctioneel winkelvastgoed op basis van huuropbrengsten. Vastned ziet ook dat er zich nog geen gevestigde praktijk heeft ontwikkeld bij de andere genoteerde vennootschappen die de Code 2020 als referentiecode toepassen.

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

De Vennootschap wijkt gedeeltelijk af van deze aanbeveling. Het remuneratiebeleid van de Vennootschap legt wel een minimumparticipatie op aan de CEO, maar niet aan de overige leden van het Executive Committee.

3. Governance verslag voor het boekjaar 2025

A. Bestuursorganen

Raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat uit vijf (5) leden, waarvan drie (3) onafhankelijke bestuurders die alle drie (3) voldoen aan de voorwaarden van artikel 7:87 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de criteria beschreven in bepaling 3.5 van de Code 2020. Bovendien is er voldaan aan de vereisten voor gender en diversiteit, zoals bepaald in artikel 7:86 WVV, dat stelt dat ten minste een derde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht moet zijn dan de overige leden: Vastned heeft twee (2) vrouwelijke bestuurders en drie (3) mannelijke bestuurders.

Er wordt verwezen naar het charter 'Diversiteitsbeleid' op de website voor de beschrijving van het ruimere diversiteitsbeleid binnen de organisatie.

De raad van bestuur bestaat uit de volgende bestuursleden:

Bestuurders

			Einde mandaatstermijn	Aanwezigheids- graad
Lieven Cuvelier	Onafhankelijk bestuurder	• Voorzitter van de raad van bestuur • Lid van het benoemings- en remuneratiecomité	29.04.2026	17 / 17
Ludo Ruysen	Onafhankelijk bestuurder	• Voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité • Lid van het auditcomité	29.04.2026	17 / 17
Bernard Buschman	Niet-uitvoerend bestuurder	• Lid van het benoemings- en remuneratiecomité	28.04.2027	17 / 17
Mariëtte Meulman	Niet-uitvoerend bestuurder	• Lid van het auditcomité	28.04.2027	17 / 17
Désirée Theyse	Onafhankelijk bestuurder	• Voorzitter van het auditcomité	26.04.2028	15 / 17

Het Corporate Governance Charter van de Vennootschap bepaalt dat de bestuursmandaten in principe voor vier (4) jaar gelden en dat bestuurders ontslag nemen op de datum van de algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt in het jaar waarin ze 75 jaar oud worden. Slechts omwille van specifieke redenen kan daar in het belang van de Vennootschap van afgeweken worden. Bij de recentste benoemingen voor de bestuursmandaten is echter besloten om de bestuurders, met uitzondering van Désirée Theyse, voor een kortere periode aan te stellen. Het mandaat van Lieven Cuvelier en Ludo Ruysen loopt af na de gewone algemene vergadering die beslist over de jaarrekening

van het boekjaar eindigend op 31 december 2025. Hun herbenoeming staat op de agenda van de jaarvergadering. Het mandaat van Mariëtte Meulman en Bernard Buschman eindigt na de gewone algemene vergadering die beslist over de jaarrekening van het boekjaar eindigend op 31 december 2026.

Alle bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders van Vastned.

De raad van bestuur heeft in 2025 zeventien (17) maal vergaderd ¹.

¹ Naast de fysieke raden van bestuur vonden er eveneens besluitvormingen plaats via eenparig schriftelijke besluiten binnen het bestuursorgaan.

De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur zich boog waren:

- implementatie van de fusie die ingang vond op 1 januari 2025 en realisatie van de synergieën;
- bespreking van de impact van de economische ontwikkelingen (rentestijgingen en indexatie van huurcontracten);
- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers;
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen;
- goedkeuring van het budget/businessplan overheen 2025 en het businessplan voor 2026;
- bespreking en goedkeuring van het risicobeleid van de Vennootschap;
- goedkeuring van het remuneratiebeleid;
- bespreking van de evoluties in de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen,

Auditcomité

Het auditcomité bestond in 2025 uit drie (3) niet-uitvoerende leden, waarvan twee (2) onafhankelijke bestuurders:

Aanwezigheidsgraad in 2025		
Désirée Theyse	Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	4 / 4
Mariëtte Meulman	Lid van het auditcomité, niet-uitvoerend bestuurder	4 / 4
Ludo Ruysen	Lid van het auditcomité, onafhankelijk bestuurder	4 / 4

De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd, maar volgt de looptijd van hun benoeming als bestuurder.

De leden van het auditcomité zijn deskundig. Elk lid van het auditcomité is individueel onderlegd op het vlak van boekhouding en/of audit. Daarnaast is het auditcomité collectief deskundig op het gebied van de activiteiten van Vastned en op het gebied van boekhouding en audit.

- herontwikkelingen, huurdersaangelegenheden, waarderingsverslagen, renovaties, e.d.);
- bespreking van de financieringsmogelijkheden van de groep en goedkeuring van financieringsovereenkomsten;
 - mogelijke investeringsdossiers;
 - einde van het mandaat van de CFO en gevolgen ervan.

Geen van de bestuurders zijn effectieve leider van de Vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet.

De effectieve leiders van Vastned in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet waren in 2025 (i) Sven Bosman, als CEO van de Vennootschap, (ii) Barbara Gheysen, als CFO van de Vennootschap, en (iii) Carolien Coppens, als Head of Asset Management. Mevrouw Barbara Gheysen is sinds 1 januari 2026 niet langer werkzaam bij de Vennootschap en dus niet langer een effectieve leider van de Vennootschap overeenkomstig de GVV-Wet.

Het auditcomité heeft in 2025 viermaal (4) vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover het auditcomité heeft vergaderd in 2025 waren:

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

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

Benoemings- en Remuneratiecomité

Het benoemings- en remuneratiecomité (BRC) bestaat uit drie (3) niet-uitvoerende leden, waarvan twee (2) onafhankelijke bestuurders:

Aanwezigheidsgraad in 2025		
Ludo Ruysen	Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	3 / 3
Lieven Cuvelier	Lid van het BRC, onafhankelijk bestuurder	3 / 3
Bernard Buschman	Lid van het BRC, niet-uitvoerend bestuurder	3 / 3

De looptijd van hun benoeming in het benoemings- en remuneratiecomité is niet gespecificeerd, maar volgt de looptijd van hun benoeming als bestuurder.

De leden van het benoemings- en remuneratiecomité beschikken over de nodige expertise op het gebied van remuneratiebeleid.

Het benoemings- en remuneratiecomité heeft in het jaar 2025 driemaal (3) vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover het benoemings- en remuneratiecomité heeft vergaderd en beslist in 2025 zijn:

- voorstel nieuw remuneratiebeleid met ingang van 1 januari 2025;
- voorstel aandelen-aankoopplan voor de CEO;
- toepassing remuneratiebeleid:
 - toezicht op de gerealiseerde prestaties 2024 en het resultaat daarvan op de remuneratie van de leden van het Executive Committee;
 - remuneratiepakket en prestatiecriteria voor het Executive Committee voor 2025;
- evaluatie effectieve leiding;
- einde mandaat van de CFO en gevolgen ervan.

Het benoemings- en remuneratiecomité rapporteert zijn bevindingen en aanbevelingen rechtstreeks aan de raad van bestuur.

Executive Committee

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

Het Executive Committee was tot en met 31 december 2025 als volgt samengesteld:

- Sven Bosman, Chief Executive Officer;
- Barbara Gheysen, Chief Financial Officer.

Sinds 1 januari 2026 is Barbara Gheysen niet langer werkzaam als CFO bij de Vennootschap. Haar taken worden sindsdien tijdelijk overgenomen door Sven Bosman, bijgestaan door andere leden van het management. Vastned verwacht in de loop van 2026 een nieuwe CFO aan te stellen.

De taken en beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden van het Executive Committee worden nader omschreven en bepaald in artikel 6.2. van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap dat kan geraadpleegd worden op de website (www.vastned.be).

De raad van bestuur is van plan om Carolien Coppens, die reeds effectief leider is, te benoemen als tweede persoon belast met het dagelijks bestuur en dus als lid van het Executive Committee. De aanvraag tot benoeming in het kader van de fit & proper toets werd goedgekeurd door de FSMA. In afwachting, vereisen alle handelingen in het kader van het dagelijks bestuur gesteld door de CEO – het enig overblijvend lid van het Executive Committee en enige persoon belast met het dagelijks bestuur - voorafgaande goedkeuring van minstens twee bestuurders.

Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

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

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

De raad van bestuur heeft in 2026 een evaluatie uitgevoerd als voorbereiding op de herbenoeming van de heer Lieven Cuvelier en de heer Ludo Ruysen, zoals dit zal worden voorgesteld aan de algemene vergadering van aandeelhouders die zal worden gehouden op 29 april 2026.

Belangenconflicten

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

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

Tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard in hoofde van bestuurders

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

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

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

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

Tijdens het boekjaar 2025 hebben de bestuurders geen belangenconflicten in de zin van artikel 7:96 WVV gemeld.

Verrichtingen met verbonden partijen

In geval van beslissingen of verrichtingen die verband houden met een verbonden partij van de Vennootschap wordt de procedure van artikel 7:97 WVV toegepast. Artikel 7:97 WVV verplicht onder meer verrichtingen met verbonden partijen – behoudens bepaalde uitzonderingen – voor te leggen aan het advies van een comité van drie (3) onafhankelijke bestuurders, die zich kunnen laten bijstaan door één of meerdere onafhankelijke experts.

Tijdens het boekjaar 2025 werd geen toepassing gemaakt van de procedure in Artikel 7:97 WVV.

Meldingen in toepassing van artikel 37 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen

Artikel 37 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen voorziet dat de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) voorafgaandelijk door de GVV in kennis moet worden gesteld van geplande verrichtingen door de GVV of één

van haar perimetervennootschappen wanneer één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen: de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten; de promotor van de openbare GVV; de andere aandeelhouders van alle perimetervennootschappen van de openbare GVV; de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het Executive Committee, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers; en de met al deze partijen verbonden personen.

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

In boekjaar 2025 stelde de Vennootschap de FSMA niet in kennis van dergelijke geplande verrichtingen in toepassing van artikel 37 van de GVV-Wet.

B. Aandeelhoudersstructuur in 2025

Sinds de laatste melding op 5 maart 2026 heeft de Vennootschap, overeenkomstig de ontvangen transparantiemeldingen, de volgende aandeelhouders:

Aandeelhouders*	Aantal aandelen	Aandeelhouderschap (in %)
Van Herk Investments B.V.	4.024.141	20,67%
Vastned NV (eigen aandelen)	3.325.960	17,08%
Westersingel I B.V.	2.034.935	10,45%
Wassenaar OG B.V.	1.950.000	10,02%
FERVETOPUS B.V.	585.000	3,00%
Publiek	7.548.996	38,78%
TOTAAL	19.469.032	100%

* Rechtstreeks en onrechtstreeks via verbonden ondernemingen.

Het maatschappelijk kapitaal van Vastned bedraagt in 2025 honderdtweënnegentig miljoen driehonderdzes-ennegentigduizend vierhonderddrieënzestig euro en tweeëndertig eurocent (€ 192.396.463,32) en is onderverdeeld in 19.469.032 aandelen.

Alle aandelen zijn gewone aandelen, hebben een gelijke kapitaalvertegenwoordigende waarde en geven elk recht op één (1) stem op de algemene vergadering.

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

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

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

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

1. Kapitaalstructuur

Er wordt verwezen naar de toelichting onder punt 'Aandeelhoudersstructuur in 2025' hierboven.

2. Overdrachtsbeperkingen

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

3. Bijzondere zeggenschapsrechten

Er zijn geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

4. Aandelenplannen en bijzondere zeggenschaps-mechanismes

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

5. Beperking van de uitoefening van het stemrecht

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

6. De aandeelhoudersovereenkomsten

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

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

Er wordt verwezen naar artikel 10 in de statuten van de Vennootschap:

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

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

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

Voor wat betreft de wijziging aan de statuten, verwijzen we naar artikel 22 in de statuten (vanwaar een deel van dit artikel hierbij is opgenomen):

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

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

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

9. Belangrijke overeenkomsten met controlewijzigings-bepalingen

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

10. Overeenkomsten met bestuurders of werknemers

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

5. Remuneratieverslag

A. Benoemings- en remuneratiecomité

Het benoemings- en remuneratiecomité heeft de opdracht conform de aanbevelingen van de Code 2020 en de bepalingen van artikel 7:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

B. Remuneratiebeleid voor het boekjaar 2025

Tijdens het boekjaar 2025 werd het remuneratiebeleid dat werd goedgekeurd door de algemene vergadering van 30 april 2025, toegepast.

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

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

De remuneratie van bestuurders wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering, na advies van het benoemings- en remuneratiecomité, terwijl de remuneratie van de leden van het Executive Committee bepaald wordt door de raad van bestuur, op advies van het benoemings-en remuneratiecomité. Bij de vaststelling van de remuneratie van de leden van het Executive Committee houdt de raad van bestuur rekening met de omvang van de Vennootschap en de individuele verantwoordelijkheden van de leden van het Executive Committee. Tevens wordt een vergelijking gemaakt met andere beursgenoteerde vastgoedbedrijven met een gelijkaardige omvang en complexiteit als de Vennootschap, zodanig dat de vergoedingen van de leden van het Executive Committee marktconform zijn.

Basisvergoeding voor het boekjaar 2025

Bestuurders

De remuneratie van de bestuurders in boekjaar 2025, bestaat enkel uit een vaste bestuurdersbezoldiging. Deze vaste bestuurdersbezoldiging bedraagt vijftigduizend euro (€ 50.000) per jaar als gewoon lid van de raad van bestuur en zestigduizend euro (€ 60.000) per jaar als voorzitter van de raad van bestuur. Deze vastgestelde vergoeding van zowel de leden als de voorzitter van de raad van bestuur zal jaarlijks verhoogd worden met 2%. De eerste verhoging zal gebeuren in het boekjaar 2026. Er werden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité, noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité.

Vastned heeft bijgevolg voor het boekjaar 2025 een totale bezoldiging van tweehonderd zestigduizend euro (€ 260.000) toegekend aan de raad van bestuur.

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

Conform het remuneratiebeleid ontvingen de bestuurders geen variabele vergoeding, aandelen, opties of andere aandelengerelateerde vergoeding, noch andere bonussen of voordelen.

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

Leden van het Executive Committee

Het Executive Committee bestond in 2025 uit de volgende twee (2) leden:

- Sven Bosman, Chief Executive Officer; en
- Barbara Gheysen, Chief Financial Officer.

De remuneratie van de leden van het Executive Committee bestaat uit de volgende componenten:

1. Vaste vergoeding;
2. Variabele vergoeding voor prestaties op korte termijn;
3. Variabele vergoeding voor prestaties op lange termijn;
4. Pensioenbijdragen; en
5. Overige beloningselementen.

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

1. Vaste vergoeding

De vaste vergoeding bevat het basissalaris dat de functieverantwoordelijkheden, kenmerken van de job, ervaring en vaardigheden van het lid van het Executive Committee weerspiegelt. De vaste vergoeding wordt jaarlijks herzien en kan worden verhoogd afhankelijk van de marktomstandigheden (vergoeding voor gelijkaardige functies).

De bij aanvang overeengekomen vaste vergoeding voor de bezoldigde leden van het Executive Committee wordt per 1 januari van elk jaar, (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent.

De vaste vergoeding uitbetaald aan de CEO voor het jaar 2025 bedroeg € 401.349 en voor de CFO € 265.357.

2. Variabele vergoeding voor prestaties op korte termijn

De CEO kwam voor het boekjaar 2025 in aanmerking voor een jaarlijkse variabele vergoeding voor prestaties op korte termijn van maximaal € 150.000. Voor de CFO kon dit maximaal € 50.000 zijn. De jaarlijkse variabele vergoeding voor prestaties op korte termijn (i.e. het bedrag verbonden aan het volledig behalen van alle doelstellingen), kan echter hoger zijn indien de prestaties de doelstellingen hebben overschreden, doch moet deze variabele vergoeding voor de prestaties op korte termijn beperkt blijven tot maximum 50% van de jaarlijkse vaste vergoeding.

De toekenningscriteria worden aan het begin van het boekjaar gedefinieerd door de raad van bestuur, op advies van het benoemings-en remuneratiecomité. Het remuneratiebeleid voorziet dat de variabele vergoeding voor 60% gebaseerd is op vennootschapsdoelstellingen en voor 40% op individuele doelstellingen. De vennootschapsdoelstellingen voor de leden van het Executive Committee zijn analoog aan deze van de werknemers en worden als volgt samengevat:

- Geconsolideerde bezettingsgraad;
- Geconsolideerd EPRA-resultaat; en
- Earnings per share (EPS).

De raad van bestuur bepaalt jaarlijks, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, welke van deze criteria worden toegepast, de doelstellingen, alsook de onderlinge weging van deze prestatiecriteria, in functie van de strategische en operationele prioriteiten van Vastned. De raad van bestuur heeft op advies van het benoemings- en remuneratiecomité evenwel beslist om voor het prestatiejaar 2025 af te wijken van deze doelstellingen en heeft als enige prestatiecriterium vastgelegd: de verwezenlijking van de synergievoordelen aangekondigd naar aanleiding van de fusie. De doelstelling was dat deze voordelen tussen de € 2,0 miljoen en € 2,5 miljoen bedragen. Deze synergieën hebben een onmiddellijke impact op de earnings per share (EPS) en op het geconsolideerde EPRA-resultaat.

De effectief gerealiseerde synergievoordelen bedragen € 2,0 miljoen.

Aan de CEO werd bijgevolg, op basis van de in 2025 gerealiseerde doelstellingen, een totale variabele vergoeding voor de prestaties op korte termijn toegekend van € 150.000. Dit komt overeen met 100% van de vooropgestelde doelstellingen. Deze bonus werd in maart 2026 uitbetaald. Er is geen terugvorderingsrecht op deze variabele remuneratie voorzien.

Ter vergelijking: voor boekjaar 2024 werd – onder het toen toepasselijke remuneratiebeleid – een variabele vergoeding ter waarde van vijftigduizend euro (€ 50.000) toegekend, uitbetaald in februari 2025, aan de CEO in zijn toenmalige hoedanigheid van Operational Managing Director van het vroegere Vastned Belgium dat nog niet de topvennootschap was van de groep. Er was toen eveneens geen terugvorderingsrecht op deze variabele remuneratie voorzien.

De toekenning van variabele vergoeding aan de CFO maakte deel uit van de vertrekregeling, waarover verder toelichting wordt gegeven in punt F hierna.

3. Variabele vergoeding voor prestaties op lange termijn

Het remuneratiebeleid voorziet in een variabele vergoeding voor prestaties gemeten op lange termijn (de LT Prestatie-periode). De LT Prestatieperiode beslaat telkens een periode van drie boekjaren, waarbij jaarlijks een nieuwe prestatieperiode aanvangt. De maximale vergoeding in het kader van de variabele vergoeding voor prestaties gemeten op lange termijn bedraagt € 100.000.

De raad van bestuur, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, heeft beslist om in afwijking van het remuneratiebeleid, geen LT Prestatieperiode te laten starten. Deze beslissing werd verantwoord op basis van de dringende focus die de CEO werd opgedragen om de zichtbaarheid van Vastned op de markt te verhogen en potentiële groeiprojecten te identificeren. Deze focus

moet sowieso bijdragen aan de lange termijn prestaties en groei van Vastned. De raad van bestuur heeft, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, vastgesteld dat de CEO, naast de realisatie van de synergieën, er ook in geslaagd is deze extra focus te verwezenlijken. Dit zal op lange termijn blijven bijdragen tot groei in de relatieve shareholder return, earnings per share (EPS) en dividend per aandeel.

Voor de realisatie van deze inspanningen heeft de raad van bestuur, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, vastgesteld dat een bedrag van € 50.000 verdiend werd door de CEO.

Vanaf 1 januari 2026 start wel een LT Prestatieperiode van drie jaar (2026-2029) waarvoor de raad van bestuur prestatiecriteria heeft vastgesteld.

De lange termijn variabele vergoeding bedraagt ‘on target’ 22,2% van de jaarlijkse vaste vergoeding (incl. IPT en VVA bedrijfswagen), met een maximum van 50% indien en in de mate de prestaties de doelstellingen overstijgen.

4. Pensioenbijdragen

De leden van het Executive Committee genieten een individuele pensioentoezegging (IPT), volgens het type defined-contribution plan. De Vennootschap voert de betalingen van de verzekeringspremies uit ten behoeve van de leden van het Executive Committee.

5. Overige

De managementcontracten van de leden van het Executive Committee voorzien in de vergoeding door de Vennootschap van volgende onkosten: kosten voor een bedrijfswagen, aanvullende hospitalisatieverzekering, een tablet en een mobiele telefoon (+ abonnement). De individuele componenten zijn niet materieel, waardoor deze niet afzonderlijk worden toegelicht.

De leden van het Executive Committee ontvingen geen aandelen, opties of andere aandelengerelateerde vergoeding.

Op 30 april 2025 keurde de algemene vergadering van de Vennootschap de verkoop van een pakket eigen aandelen in het kader van het remuneratiebeleid goed. De raad van bestuur besliste daarna een deel van dit pakket te verkopen aan de CEO teneinde de verwerving van aandelen door de CEO te faciliteren met het oog op de naleving van het remuneratiebeleid, waarin de CEO verplicht wordt een minimum participatie in de Vennootschap op te bouwen. De CEO gebruikte daarvoor de uitzonderlijke bonus die hij voor het prestatiejaar 2024 ontving als beloning voor de niet aflatende inspanningen en toewijding aan de voorbereiding van de fusie die op 1 januari 2025 in werking trad. Het brutobedrag van de bonus bedroeg tweehonderdduizend euro (€ 200.000). Uiteindelijk kocht de CEO in dat kader op 12 mei 2025 8.442 aandelen van de Vennootschap tegen een eenheidsprijs van € 23,69, die een korting inhield van 20/120 ten opzichte van de gemiddelde slotkoers van de 30 handelsdagen voorafgaand aan de verrichting.

Samenvatting

De totale vergoeding, met betrekking tot het prestatiejaar 2025, voor de leden van het Executive Committee bedroeg dus € 1.153,1 duizend en bestond voor 82,7% uit vaste vergoedingselementen en 17,3% uit variabele vergoedingen. De prestatieperiode voor de variabele vergoeding op lange termijn van de CEO is in 2026 pas begonnen, zodat hier geen uitbetalingen gebeuren n.a.v. de afsluiting van het boekjaar 2025. De onkosten ten laste van de Vennootschap en de kosten verbonden aan de pensioenregeling worden voor deze berekening aanzien als een vaste vergoeding.

(€ duizenden)	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Pensioen*	Overige**	Totaal
EXECUTIVE COMMITTEE	666,7	200,0	42,5	243,9	1.153,1
CEO	401,3	200,0	25,2	23,5	650,0
CFO	265,4	0	17,3	220,4	503,1

* IPT-premiestorting.
** Omvat eveneens de opzegvergoeding die werd betaald aan de CFO incl. de variabele vergoeding die werd overeengekomen.

C. Evolutie van de remuneratie

De evolutie van de remuneratie wordt als volgt samengevat:

(€ duizenden)	2025	2024	2023	2022	2021
Bestuurders	260,0	155,0	80,0	65,0	65,0
Executive Committee	1.153,1	497,9	293,7	427,0	499,9
Aantal leden Executive Committee op afsluitingsdatum*	2	1	1	1	2
Nettoresultaat	49.081	10.642	11.289	14.491	4.092
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	53.920	15.245	16.140	14.692	14.592
EPRA resultaat	35.842	12.104	14.282	13.017	13.017
Bezettingsgraad (%)	98,6%	99,0%	99,9%	99,5%	99,3%
EPRA resultaat per aandeel (€)	2,22	2,38	2,81	2,59	2,56
Gemiddelde remuneratie werknemers (uitgedrukt per FTE)**	102,5	89,5	89,7	75,8	72,3

* Het aantal leden van het Executive Committee op afsluitingsdatum heeft betrekking op het aantal bezoldigde leden van het Executive Committee. De CEO en CFO worden beiden vergoed door de Vennootschap. Op 31 december 2025 was de CFO nog in dienst, aangezien de dienstverlening met ingang van 1 januari 2026 werd stopgezet.
** Het gemiddelde loon van de werknemers is gebaseerd op de volledige loonkost voor de Vennootschap en omvat zowel het basisloon, de sociale lasten, de eventuele bonus die werd toegekend en overige beloningselementen (zoals bv. bedrijfswagen, groepsverzekering, mobiele telefoon en maaltijdvergoedingen).

De vergoedingen van het Executive Committee schommelen doorheen de boekjaren, ten gevolge van wijzigingen in de samenstelling van het Executive Committee. Tot en met de eerste helft van boekjaar 2022 waren er twee (2) bezoldigde leden in het Executive Committee van de Vennootschap. In boekjaar 2023 was er slechts één (1) bezoldigd lid in het Executive Committee, hetgeen een daling veroorzaakte in de remuneratie van het Executive Committee. In 2024 werd een uitzonderlijke bonus toegekend aan de toenmalige Operational Managing Director (huidige CEO), wat het totale bedrag van de remuneratie van het Executive Committee deed stijgen. In 2025 bestond het Executive Committee uit twee leden en werd een nieuw verloningspakket uitgewerkt in lijn met het herziene remuneratiebeleid dat tijdens de algemene vergadering van 30 april 2025 werd goedgekeurd.

In 2022 was de gemiddelde remuneratie van werknemers gestegen met 4,8% ten opzichte van de gemiddelde remuneratie in 2021. Dit was een gevolg van de indexatie, en een hogere variabele vergoeding (wegens realisatie van de vooropgestelde doelstellingen). De stijging in boekjaar 2023 was het gevolg van de indexatie van de loonkosten met 11,08%, een aantal loonsverhogingen en van een werknemer die in 2023 geen voltijds jaar werkzaam was. De lonen, zonder uitzonderlijke bonus, blijven over 2024 in lijn met voorgaand boekjaar, dit door de combinatie van effect van de indexatie die een opwaartse druk op de loonkost had, en de vervanging van een persoon in het team met een meer junior profiel waardoor de loonkost over 2024 hetzelfde bleef in vergelijking met

voorgaand boekjaar. In 2025 merken we een stijging in de gemiddelde remuneratie van werknemers. Als gevolg van de Fusie stijgt de gemiddelde anciënniteit en telt de groep meer managementprofielen. In 2024 omvatte de gemiddelde remuneratie werknemers enkel de Belgische FTE's (exclusief het Executive Committee). Dit jaar worden ook de lokale FTE's in Nederland, Frankrijk en Spanje meegenomen, inclusief de managementteams.

De voornaamste reden van de stijging in quantum in 2025 t.o.v. de vorige jaren, is het resultaat van het feit dat per 1 januari 2025 de fusie in werking trad. Als gevolg van de fusie werd de Vennootschap de topvennootschap van de Vastned groep. Voorheen was zij dat niet, en was zij een dochtervennootschap van het Nederlandse Vastned Retail NV. Als topvennootschap van de groep staat Vastned (en dus haar raad van bestuur en exeuctive committee) thans in voor het geconsolideerde management van meer dan € 1.268,4 miljoen aan vastgoedbeleggingen t.o.v. een vastgoedportefeuille in 2024 als dochter in de groep van € 321,6 miljoen.

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

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

D. Ratio hoogste en laagste vergoeding

De ratio tussen de hoogste vergoeding toegekend aan een lid van het Executive Committee en de laagste vergoeding aan een werknemer bedraagt 1:15 voor het boekjaar 2025. (1:9,1 in boekjaar 2024), wat een stijging is ten opzichte van vorig boekjaar als gevolg van het herziene remuneratiebeleid.

E. Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

De leden van het Executive Committee worden benoemd voor onbepaalde duur. De opzegvergoeding van de CEO bedraagt twaalf (12) maanden. De opzegvergoeding voor de CFO bedroeg zes (6) maanden bij een opzeg voor 16 september 2025, negen (9) maanden bij een opzeg voor 16 september 2026 en twaalf (12) maanden bij een opzeg na 16 september 2027.

F. Vertrekregeling CFO

Op 6 februari 2026 ondertekenden Vastned en haar CFO een overeenkomst omtrent de beëindiging van hun samenwerking. Op basis van de managementovereenkomst had de CFO recht op een beëindigingsvergoeding van 9 maanden. Uiteindelijk stemt de overeengekomen beëindigingsvergoeding overeen met € 181.186,93. Daarbovenop werd ook nog één maand vaste vergoeding uitbetaald uit hoofde van de korte termijn variabele vergoeding. In de overeenkomst werd tevens voorzien dat er nog een beperkte aanvullende beëindigingsvergoeding zal worden betaald, waarvan het bedrag gelijk is aan het gedeelte van de premies aanvullende verzekeringen (die eerder betaald werden door Vastned voor de periode van 1 oktober 2025 tot en met 30 september 2026, zijnde in totaal € 4.186,39) dat aan Vastned zal worden terugbetaald, daar waar die premies betrekking hebben op de periode van na de beëindiging van het mandaat tot en met 30 september 2026.



Lille 32-34 rue Faidherbe • Bolia

Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De omgeving, met name het retail landschap, waarin Vastned opereert, is op dagelijkse basis in verandering. Dit heeft tot gevolg dat ook de risico's, waaraan de Vennootschap onderhevig is, zeer snel kunnen veranderen en nieuwe risico's een significante impact kunnen hebben op de resultaten van Vastned.

De raad van bestuur van Vastned is zich bewust van deze veranderende omgeving waarin de Vennootschap opereert en heeft hiervoor een duidelijk risicobeleid uitgestippeld. Dit laat de raad van bestuur toe om snel te schakelen bij de opkomst van nieuwe risico's. Dit risicobeleid is eveneens de leidraad voor het nemen van investerings- en desinvesteringsbeslissingen.

Bij de bepaling van de belangrijkste risicofactoren heeft de raad van bestuur van Vastned rekening gehouden

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

Dit overzicht is niet allesomvattend en is opgesteld op basis van de beschikbare informatie op 18 maart 2026, de datum waarop de raad van bestuur het jaarverslag over boekjaar 2025 heeft goedgekeurd. Nieuwe ontwikkelingen die zich voordoen in de periode tussen 18 maart 2026 en de datum van publicatie worden hieronder niet meegenomen.

Marktomstandigheden en externe economische factoren

A. Economische risico's

Vastned is als onderneming afhankelijk van verschillende externe factoren die een mogelijke impact hebben op het beleid van de Vennootschap. Deze externe factoren kunnen de vorm aannemen van wijzigingen in de huidige en toekomstige economische omstandigheden, technologische evoluties (vb. e-commerce), geopolitieke risico's (terreur, oorlog, conflicten, macro-economische verschuivingen) en wijzigingen in de demografie (vb. pandemie). Een eventuele wijziging in deze externe factoren kan als gevolg hebben dat de Vennootschap niet langer stabiele huurinkomsten kan realiseren en dat bepaalde (des)investerings niet kunnen gerealiseerd worden.

Het mogelijke risico van wijzigingen in de externe factoren wordt op jaarlijkse basis besproken in de raad van bestuur bij de analyse van de vooropgestelde strategie en wordt vertaald in de vooropgestelde budgetten. Indien nodig zal de raad van bestuur de strategie bijsturen. In het geval van uitzonderlijke omstandigheden zal de raad van bestuur bijeengeroepen worden om deze risico's te bespreken en acties te ondernemen om de Vennootschap veilig te stellen.

Macro-economische factoren, voornamelijk de economische groei, hebben een significante impact op de activiteiten van Vastned. In tijden van economische groei is er een stijgende vraag naar winkelvastgoed (meer expansieve retailers), hetgeen zal resulteren in stijgende huurprijzen en een stijgende waardering van de vastgoedportefeuille. Daarnaast zullen de huurders van Vastned betere resultaten kunnen realiseren, waardoor het debiteurenrisico aanzienlijk zal verminderen.

In een scenario van recessie zullen de huurders van Vastned slechtere resultaten kunnen voorleggen, waardoor het debiteurenrisico sterk toeneemt. Daarnaast zal er meer leegstand komen in de binnensteden, hetgeen op zijn beurt een negatief effect heeft op de huurinkomsten en de waardering van de vastgoedbeleggingen.

In 2025 werd de wereld geconfronteerd met geopolitieke spanningen die in de eerste maanden van 2026 verder tot uiting kwamen door start van de oorlog in het Midden-Oosten. Deze oorlog heeft significante gevolgen op de macro-economische situatie met een schok in de energiebevoorrading, met vermoedelijk stijgende inflatie tot gevolg. Daarenboven zorgt deze oorlog voor onzekerheid op de financiële markten en stijgende rentevoeten. Vastned zal de impact van deze oorlog op de Vennootschap opvolgen.

Financiële risico's

De strategie van Vastned hangt in grote mate af van haar vermogen om financiële middelen te verwerven tegen aanvaardbare voorwaarden, in de vorm van schuld- of aandelenkapitaal, om haar lopende activiteiten en investeringen te kunnen financieren. Er kunnen zich verschillende ongunstige scenario's voordoen (zoals verstoringen in de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten, een vermindering in de kredietverleningscapaciteit van banken, een verslechtering van de kredietwaardigheid van Vastned, een negatieve perceptie van investeerders ten aanzien van (retail) vastgoedbedrijven) die elk op hun beurt kunnen leiden tot de onbeschikbaarheid van financiering of een gebrek aan financieringsmogelijkheden. Elk van deze gebeurtenissen kan ertoe leiden dat Vastned moeilijkheden ondervindt om toegang te krijgen tot financiering in het kader van haar bestaande of nieuwe kredietfaciliteiten of op de aandelenkapitaalmarkten. Als gevolg daarvan is het mogelijk dat Vastned niet in staat is om:

- haar financiële verplichtingen na te komen, met inbegrip van rentebetalingen, terugbetalingen van leningen, bedrijfskosten of ontwikkelingskosten, wanneer deze vervallen; of
- fondsen te vervangen die nodig zijn om haar activiteiten te financieren; of
- toegang te hebben tot de liquiditeit die zij nodig heeft.

Bovendien kunnen deze gebeurtenissen leiden tot verhoogde interestlasten en kosten van eigen vermogen, waardoor de kasstromen van Vastned negatief worden beïnvloed, wat op zijn beurt kan leiden tot een daling van nieuwe investeringen, verminderde (huur)inkomsten en een lagere dividenduitkering. Vastned zal ook onderhevig zijn aan renterisico's, en een fluctuatie van de rentevoeten kan een negatieve impact hebben op de activa, activiteiten, financiële positie en vooruitzichten van Vastned.

A. Renterisico

Vastned wordt blootgesteld aan een renterisico, waarbij schommelingen van rentevoeten resulteren in lagere of hogere rentelasten en een invloed hebben op de waardering van activa.

Op 31 december 2025 bestaat het merendeel van de financiële schulden van Vastned uit leningen met een variabele rente. Om het risico van stijgende rentevoeten te beperken, zet Vastned rente-indekkingen op, voornamelijk via renteswapcontracten, waardoor Vastned een vaste rentevoet kan verzekeren voor het grootste deel van haar schuldenlast voor een bepaalde periode. Als gevolg van rente-indekkingen zou een rentestijging slechts een gedeeltelijke impact hebben op Vastned.

Op 31 december 2025 was 81,1% van de opgenomen kredietlijnen gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, terwijl 18,9% een variabele rentevoet heeft.

In boekjaar 2025 bedroeg de gemiddelde rentevoet van Vastned 3,2% (rekening houdend met bestaande rente-indekkingen). Een overzicht van de indekkingen van Vastned per 31 december 2025 is opgenomen onder punt 7 '*Financiële derivaten*'.

De totale opgenomen financiële schulden van Vastned bedragen € 492,9 miljoen, waarvan:

- € 442,9 miljoen betrekking heeft op leningen bij commerciële banken; en
- € 50,0 miljoen betrekking heeft op private plaatsingen tegen vaste rentevoeten.

Vastned heeft op 31 december 2025 rente-indekkingen afgesloten voor een notioneel bedrag van € 350,0 miljoen. In de eerste maanden van 2026 heeft Vastned bijkomende rente-indekkingen afgesloten voor een notioneel bedrag van € 70,0 miljoen, waardoor het notioneel bedrag van de rente-indekkingen op datum van dit verslag € 420,0 miljoen bedraagt.

De gemiddelde looptijd van de rente-indekkingen bedraagt 3,3 jaar op 31 december 2025. Indien we rekening houden met de bijkomende rente-indekkingen, bedraagt de gemiddelde looptijd 3,5 jaar.

B. Risico's met betrekking tot de schuldgraad en bankconvenanten

De schuldgraad van Vastned wordt opgevolgd in de context van kwartaalafsluitingen en de evolutie ervan zal worden ingeschat naar aanleiding van het goedkeuringsproces van elk belangrijk investeringsproject. Deze schuldgraad wordt elk kwartaal gepubliceerd.

Op 31 december 2025 bedroeg de schuldgraad – berekend in overeenstemming met de GVV-regelgeving - van Vastned 39,5%. Vastned heeft op 31 december 2025 een geschatte geconsolideerde schuldcapaciteit van € 305,3 miljoen bij constante activa (d.w.z. zonder groei/afname van de vastgoedportefeuille) vóór het bereiken van de maximaal toegelaten drempel van 65% voor GVV's, en een geschatte geconsolideerde schuldcapaciteit van € 116,4 miljoen bij constante activa (d.w.z. zonder groei/afname van de vastgoedportefeuille) vóór het bereiken van de maximaal toegelaten drempel van 50% in welk geval Vastned overeenkomstig artikel 24 van het GVV-KB verplicht is om aan haar commissaris en de FSMA een financieel plan over te maken waarin de Vennootschap de maatregelen beschrijft die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad meer bedraagt dan 65%.

Omgekeerd, als alle andere parameters ongewijzigd blijven, zou de balansstructuur (i) een geschatte vermindering van 37,9% van de reële waarde van de activa kunnen absorberen alvorens de wettelijke maximale schuldgraad van 65% voor GVV's te bereiken en (ii) een geschatte vermindering van 18,8% van de reële waarde van de activa kunnen absorberen alvorens de drempel van 50% schuldgraad te bereiken.

De huidige convenanten zijn in grote mate marktconform en bestaan onder andere uit:

- Behouden van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap;
- Verbod tot hypotheekeren of verpanden van vastgoedbeleggingen;
- Gelijke behandeling van alle schuldeisers;
- Interest Cover Ratio: ≥ 2,0
- Schuldgraad: < 55%
- Minimale waarde van de vastgoedportefeuille: € 750,0 miljoen

Indien Vastned niet voldoet aan de bepalingen (convenanten) die zijn opgenomen in bepaalde lening- of krediet-faciliteitsovereenkomsten, vormt dit een 'wanprestatie' en hebben de kredietverstrekkers het recht om leningen of faciliteiten te beëindigen, te heronderhandelen, de prijs te herzien of terugbetaling af te dwingen. Een wanprestatie onder één overeenkomst kan leiden tot een wanprestatie onder alle overeenkomsten in geval van cross-acceleration of cross-default bepalingen.

De maximale schuldgraad waarnaar hierboven wordt verwezen, mag niet worden geïnterpreteerd als de maximale drempel waaronder Vastned schuldfinanciering kan verkrijgen tegen gunstige voorwaarden. Afhankelijk van factoren zoals de situatie van de vastgoedmarkten in Europa, de rentevoeten, de waarde van vastgoedactiva en de risicobereidheid, alsook de voorzichtigheid van vastgoedfinanciers in Europa, kan de toegang tot schuldfinanciering tegen gunstige voorwaarden en het vermogen van Vastned om haar leningen te herfinancieren, een schuldgraad (vanaf de aanvang van nieuwe leningen) vereisen die aanzienlijk lager is dan 50%. Als dusdanig kunnen wijzigingen in de perceptie van kredietverstrekkers en toekomstige marktomstandigheden een invloed hebben op de toegang van Vastned tot schuldfinanciering.

Het financiële model van Vastned is gebaseerd op een structurele schuldenlast. Bijgevolg zijn de kas en kas-equivalenten doorgaans laag, met een bedrag van € 1,9 miljoen per 31 december 2025.

C. Liquiditeitsrisico

Vastned kan worden blootgesteld aan een liquiditeitsrisico dat kan ontstaan indien haar financieringsovereenkomsten, met inbegrip van bestaande kredietlijnen, niet worden verlengd op de vervaldag, als er geen alternatieve financieringsbronnen kunnen worden gevonden om de portefeuille te herfinancieren, of door een gebrek aan kasstroom in geval van vroegtijdige beëindiging van leningen.

Er bestaat een risico op vroegtijdige beëindiging van voornoemde financieringsovereenkomsten in geval van een controlewijziging, in geval van niet-naleving van convenanten en verplichtingen van Vastned, en, meer in het algemeen, in geval van verzuim zoals gedefinieerd in deze overeenkomsten. Vastned heeft zelf geen controle over bepaalde verbintenissen die kunnen leiden tot de vroegtijdige beëindiging van kredietfaciliteiten, zoals in het geval van een controlewijziging.

Indien Vastned wordt blootgesteld aan een liquiditeitsprobleem, kan zij gedwongen worden om activa te vervreemden.

Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille

A. Waardering van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van Vastned wordt op kwartaal-basis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoed-deskundigen, overeenkomstig artikel 47, §2 van de GVV-wet en dit voor alle vastgoedbeleggingen. Deze onafhankelijke vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en ervaringen op de markt. De door de onafhankelijke deskundigen vastgelegde waarden vertegenwoordigen de marktwaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille weerspiegeld in de netto actiefwaarde van Vastned, zoals dit op kwartaalbasis wordt gepubliceerd.

Schommelingen kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren. Sommige van deze factoren zijn exogene factoren waarover Vastned geen controle heeft, zoals:

- stijgende of onvoorspelbare rentevoeten;
- afnemende vraag in de markten of deelmarkten waar Vastned actief is;
- afnemende bezettingsgraad;
- wijzigingen in verwachte beleggingsopbrengsten (rendementen);
- wijzigingen in transactiekosten of het toepasselijke belastingregime op vastgoedtransacties;
- wijzigingen in de regelgeving met betrekking tot duurzaamheidsinvesteringen in vastgoed; of
- een potentiële pandemie, die specifiek de retailsector kan treffen vanwege opgelegde overheidsmaatregelen en uitstel van betaling of tijdelijke of permanente huurverlaging.

Daarnaast kan de waardering van de vastgoedportefeuille van Vastned worden beïnvloed door een aantal kwalitatieve factoren, zoals:

- commerciële positionering;
- vereisten voor investeringen; of
- duurzaamheidsaspecten.

De informatie in de rapporten van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen zal Vastned in staat stellen om, indien nodig, corrigerende maatregelen te nemen indien ze geconfronteerd wordt met potentiële waarde-verminderingen op gebouwen. Bij sterke variaties in de reële waarde kan de raad van bestuur beslissen om de strategie verder te verfijnen om de afhankelijkheid van een bepaald type vastgoed te beperken. Hierbij heeft de raad van bestuur ook aandacht voor de geografische spreiding van het vastgoed en het type huurder.

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1,0% (van 5,80% naar 6,80% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -186,4 miljoen of -14,7%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 6,7% tot 45,8%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 5,80% naar gemiddeld 4,80%), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 264,0 miljoen of 20,8%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -6,7% tot 32,4%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend marktrendement) met € -1,0 miljoen (van € 73,6 miljoen naar € 72,6 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille dalen met € -17,2 miljoen of -1,4%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 0,5% tot 39,6%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend marktrendement) met € 1,0 miljoen (van € 73,6 miljoen naar € 74,6 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoed-portefeuille toenemen met € 17,2 miljoen of 1,4%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -0,5% tot 38,6%.

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

B. Risico van niet-groei

In de afgelopen jaren (alsook op de dag van vandaag) weerspiegelde de aandelenprijs van Vastned een aanzienlijke korting ten opzichte van de gerapporteerde nettovermogenswaarden (berekend op basis van EPRA NTA of IFRS NAV).

Op 31 december 2025 bedroeg de korting ten opzichte van de EPRA NTA van Vastned 19,9% op basis van de EPRA NTA van € 38,85 per aandeel en een aandelenprijs van € 31,10 (slotkoers).

Een dergelijke korting kan het vermogen van Vastned om eigen vermogensfinanciering aan te trekken, beïnvloeden en kan bijgevolg haar vermogen beperken om haar portefeuille in de toekomst uit te breiden en een groeistrategie na te streven die een meerwaarde oplevert. Bovendien kunnen de hogere rentevoeten in de huidige omstandigheden het vermogen van Vastned om winstgevende vastgoedinvesteringen na te streven, beperken vanwege de afnemende marge tussen vastgoedrendementen en rentevoeten. Bovendien kan niet-groei (i) een verlies aan vertrouwen van de partners van Vastned veroorzaken, en (ii) de toegang tot schuld- en aandelenkapitaal moeilijker maken, en uiteindelijk leiden tot een verminderde liquiditeit voor Vastned.

C. Huur- en leegstandsrisico's

De geconsolideerde omzet van de Vastned zal bestaan uit huurinkomsten die worden gegenereerd door de verhuur van retail-, residentieel en kantoorvastgoed aan huurders. Het is mogelijk dat Vastned niet in staat is om huurovereenkomsten te verlengen, nieuwe huurovereenkomsten af te sluiten of de huidige huurniveaus te handhaven met betrekking tot haar portefeuille, wat aanleiding kan geven tot het optreden van verschillende risico's, zoals het risico van:

- verlies of daling van de huurinkomsten;
- druk op de huurinkomsten en heronderhandelingen van huurovereenkomsten;
- stijging van kosten tijdens de periode van leegstand;
- hogere investeringen of andere commerciële stimulansen om nieuwe huurders aan te trekken; en
- de daling van de reële waarde van het vastgoed.

Op 31 december 2025 bedroeg de geconsolideerde bezettingsgraad van de portefeuille van Vastned 98,6% ten opzichte van 98,7% in de pro-forma cijfers per 31 december 2024. De like-for-like groei van de brutohuurinkomsten bedroeg +3,2% ten opzichte van vorig boekjaar.

Wanneer huurders vertrekken op een vervaldatum of wanneer de huurovereenkomsten aflopen, kunnen nieuwe huurovereenkomsten lagere huurinkomsten opleveren dan de huidige overeenkomsten. Hoewel Vastned een consistente groei van haar like-for-like huurinkomsten rapporteerde over de laatste boekjaren, was deze groei voornamelijk gerelateerd aan contractuele indexatie van huurinkomsten die gekoppeld is aan de toegenomen inflatie in de voorbije jaren. Er is geen garantie dat huurders in staat en bereid zullen zijn om hogere huurniveaus te handhaven als gevolg van de toegenomen inflatie. Een somber economisch klimaat of andere factoren die een significante invloed kunnen hebben op de huurbetalingscapaciteit van huurders kunnen ook leiden tot beëindiging van of nieuwe onderhandelingen over lopende huurovereenkomsten, met inbegrip van huurniveaus. In het algemeen hebben retailhuurders vroegtijdige beëindigingsrechten (in landen als België en Frankrijk), terwijl de wettelijke mogelijkheden voor eenzijdige beëindiging door de verhuurder veel beperkter zijn. Daarnaast hebben retailhuurders het recht om de huur op gezette tijdstippen tijdens de looptijd van de huurovereenkomst te laten herzien.

Leegstand kan negatief worden beïnvloed door een verminderde vraag naar retailruimtes wanneer het aanbod groter is dan de vraag, bovenop een evolutie in de aard van de vraag onder andere onder invloed van externe factoren zoals e-commerce.

Wijzigingen in de toepasselijke (lokale) wetgeving met betrekking tot retail of residentiële huurovereenkomsten kunnen een invloed hebben op onder andere huurinkomsten (bv. het aftoppen van de huur in sommige gevallen), investeringen die gedaan moeten worden om te voldoen aan regelgeving, etc.

Wettelijke en regelgevende risico's

A. Risico's verbonden aan het GVV-statuut

Sinds 27 oktober 2014 geniet de Vennootschap van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is Vastned onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, samen de GVV-regelgeving. Vastned dient hierdoor onder andere rekening te houden met activiteitsbeperkingen, diversificatievereisten, beperkingen met betrekking tot zijn schuldgraad, vereisten inzake winstuitkering, vereisten inzake zijn aandeelhouderstructuur en vereisten inzake corporate governance.

Als openbare GVV is Vastned blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake GVV's. Daarnaast is er ook het risico op verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. In dat geval verliest Vastned het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel van GVV en zullen alle huurinkomsten belast worden aan het gangbare tarief van de vennootschapsbelasting in België. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een gebeurtenis waardoor de kredieten die Vastned heeft gesloten vervroegd opeisbaar worden.

Het behoud van de status van openbare GVV heeft de voortdurende aandacht van de raad van bestuur en het Executive Committee. Zo worden de uitkeringsverplichting en de financieringslimieten periodiek en ad hoc bij herfinanciering, investeringen en opmaak van het dividendvoorstel berekend, respectievelijk bepaald.

B. Belastingregime

Sinds 1 januari 2025, als gevolg van de voltooiing van de omgekeerde grensoverschrijdende fusie waarin Vastned Retail fuseerde met en in Vastned (de '**Fusie**'), bevindt een aanzienlijk deel van de activiteiten van Vastned zich buiten België, namelijk in Nederland, Frankrijk en Spanje. Deze activa worden aangehouden via dochtervennootschappen of bijkantoren in deze landen en kunnen onderworpen zijn aan de bepalingen van de vennootschapsbelasting of belasting op bijkantoren die daar van toepassing zijn, en die aan verandering onderhevig zijn. Bovendien kunnen dividenden of kasstromen die van deze buitenlandse dochtervennootschappen of bijkantoren naar Vastned in België stromen, onderworpen zijn aan roerende voorheffing wat een negatieve invloed kan hebben op de uitkeerbare inkomsten van Vastned. Het precieze bedrag van de buitenlandse vennootschapsbelasting, belasting op bijkantoren en roerende voorheffing met betrekking tot

dergelijke niet-Belgische vastgoedinkomsten is onderhevig aan ontwikkelingen in de belastingwetgeving van de relevante jurisdicties en de dubbelbelastingverdragen ('DBV') tussen deze jurisdicties en België.

Sinds 1 januari 2025 kan een Nederlandse fiscale beleggingsinstelling ('FBI') niet langer rechtstreeks investeren in vastgoed gelegen in Nederland. Hierdoor zijn alle investeringen van Vastned, via Nederlandse ondernemingen in Nederlands vastgoed, onderworpen aan Nederlandse vennootschapsbelasting. De dividenden die door deze Nederlandse dochtervennootschappen aan Vastned worden uitgekeerd, zullen onderworpen zijn aan een verlaagde roerende voorheffing van 5% onder de Belgisch-Nederlandse DBV zonder dat enige Belgische vennootschapsbelasting verschuldigd is indien Vastned een belang van ten minste 10% houdt in de Nederlandse dochtervennootschap. België en Nederland bevestigen hun voornemens om de Belgisch-Nederlandse DBV te vervangen door een nieuw verdrag volgens hetwelk de roerende voorheffing van 5% wordt vervangen door een vrijstelling van roerende voorheffing indien Vastned een belang van ten minste 10% aanhoudt in de Nederlandse dochtervennootschap voor een periode van ten minste 365 dagen (met inbegrip van de dividendbetalingsdatum), op voorwaarde dat Vastned niet wordt beschouwd als een FBI (meer precies: een van belasting vrijgestelde REIT). In het andere geval zou de roerende voorheffing 15% bedragen. Het is niet duidelijk of en zo ja wanneer dit nieuwe verdrag in werking zal treden.

Vastned bezit een Frans bijkantoor dat werkt onder het SIIC-regime. Alle Franse dochtervennootschappen worden aanhouden via het Frans bijkantoor, waarvan de inkomsten onderworpen zijn aan de Franse belasting op bijkantoren die 5% bedraagt onder de Belgisch-Franse DBV zonder dat enige Belgische vennootschapsbelasting verschuldigd is. België en Frankrijk beogen de Belgisch-Franse DBV te vervangen door een nieuw verdrag volgens hetwelk Frankrijk een Franse belasting op bijkantoren van 25% kan heffen. Het is niet duidelijk of en zo ja wanneer dit nieuwe verdrag in werking zal treden.

In 2025 heeft Vastned voor haar Spaanse dochtervennootschap een aanvraag ingediend om te kunnen genieten van het Spaanse REIT (SOCIMI) regime. Dit statuut werd in september 2025 toegekend, waardoor de Spaanse dochtervennootschap – volgens het SOCIMI-regime – onderworpen is aan belasting tegen een vennootschapsbelastingtarief van 0% op inkomsten gegenereerd door in aanmerking komende vastgoedactiva die minimaal drie jaar worden aangehouden en verhuurd, met enkele specifieke vereisten (bv. activa- en huurtest).

Een vennootschapsbelastingtarief van 15% zou van toepassing kunnen zijn op niet-uitgekeerde winsten van SOCIMI's. Niettemin hebben SOCIMI's het recht om het volledige bedrag van de in een bepaald belastingjaar behaalde winst uit te keren, in welk geval de vennootschapsbelasting van 15% op niet-uitgekeerde winsten niet van toepassing zou zijn. Merk bovendien op dat de SOCIMI onderworpen zou zijn aan vennootschapsbelasting tegen een tarief van 19%, bekend als de SOCIMI 'speciale belastingheffing' ('*Special tax levy*') (in plaats van het 0%-tarief), indien:

Duurzaamheidsrisico's

Een duidelijke trend is die van grote institutionele investeerders die hun investeringen verschuiven naar bedrijven of sectoren die minder blootgesteld zijn aan klimaatverandering of die kunnen worden beschouwd als groen en in staat om 'net zero' te bereiken tegen 2050. De benadering van Vastned op het gebied van ESG en onder andere haar bijdrage aan de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen in haar vastgoed zal nauwkeurig worden onderzocht door investeerders. Deze activiteiten zullen een belangrijke beleggingsoverweging worden, voor zover dat al niet het geval is.

Indien huurders na verloop van tijd een toenemende belangstelling tonen voor het meest duurzame vastgoed en investeerders hun focus verleggen naar vastgoedvennootschappen die een groter aandeel duurzaam vastgoed in eigendom hebben, kan dit een negatieve invloed hebben op Vastned, aangezien deze

- mogelijk aanzienlijke investeringen moet doen in haar portefeuille om de energie-efficiëntie van haar activa te verbeteren (waar mogelijk). Dit kan een negatieve impact hebben op de kasstromen van Vastned, aangezien dergelijke investeringen niet noodzakelijk een stijging van de huurinkomsten genereren; en
- mogelijk een strategisch nadeel heeft, aangezien haar huidige portefeuille vastgoed bevat dat geklasseerd is als cultureel erfgoed en dat beperkte mogelijkheden biedt om duurzaamheidsprestaties te verbeteren. In dit scenario kunnen de waarderingen van de activa zich minder gunstig ontwikkelen in vergelijking met andere activa met superieure duurzaamheidskenmerken.

- een belegger ten minste 5% van het aandelenkapitaal aanhoudt; en
- die belegger is vrijgesteld of wordt belast tegen een effectief belastingtarief van minder dan 10% op de dividenden ontvangen van de SOCIMI voor het deel van het dividend dat aan die belegger is toegewezen.

Tot slot zal Vastned blootgesteld blijven aan het risico van toekomstige wijzigingen in de Nederlandse, Franse of Spaanse regelgevende of belastingregimes.

Bovendien kunnen fysieke klimaat gerelateerde risico's leiden tot waardeverlies van bepaald vastgoed als gevolg van schade veroorzaakt door klimaatverandering; bijvoorbeeld door extreme neerslag, natuurbranden of overstromingen.

Bovengenoemde risico's kunnen leiden tot reputatieschade, onvermogen om nieuwe investeerders of kredietverstrekkers aan te trekken, verlies van bestaande huurders, investeerders of kredietverstrekkers, druk van huurders, corrigerende maatregelen of boetes van regelgevende instanties, investeringen en verhoogde operationele kosten.



Gent Zonnestraat 6 – 8 • AS Adventure

4

Verslag betreffende het aandeel

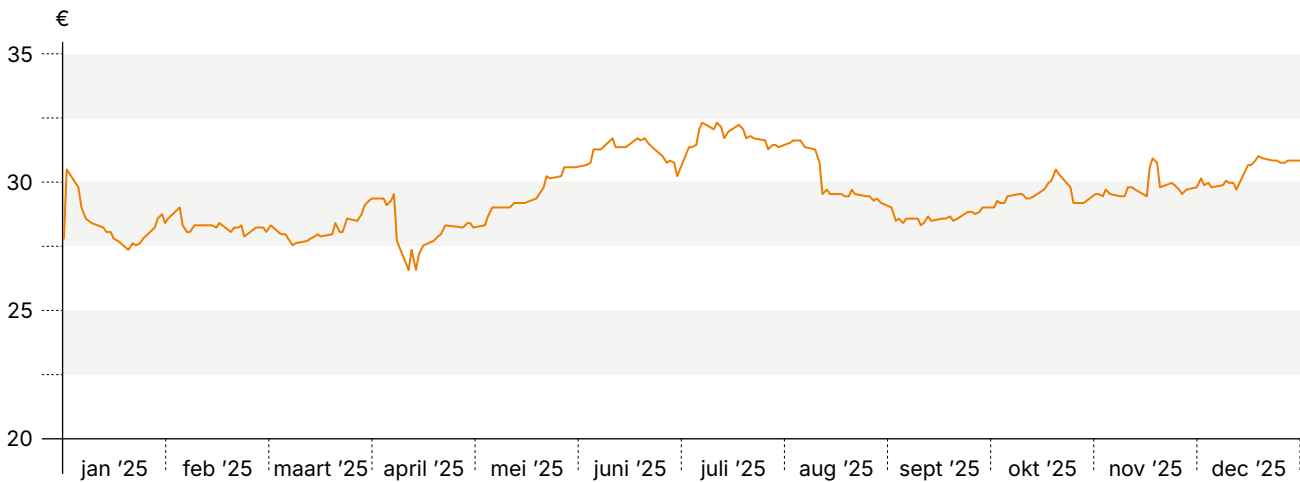
Beursgegevens

Het aandeel van Vastned (VASTB) noteert op Euronext Brussels en sinds 2 januari 2025 op Euronext Amsterdam en is het opgenomen in de beursindex GPR 250 Europe.

Evolutie beurskoers

De beurskoers van het aandeel Vastned bedraagt € 31,10 op 31 december 2025 met een stijging van circa 12,7% ten opzichte van 31 december 2024 (€ 27,60). Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 26,60 (7 april 2025) en als hoogste slotkoers € 32,40 (1 juli 2025) genoteerd.

De gemiddelde beurskoers per aandeel van boekjaar 2025 bedraagt € 29,62 ten opzichte van € 29,93 in boekjaar 2024.



Evolutie beurskoers 2021– 2025

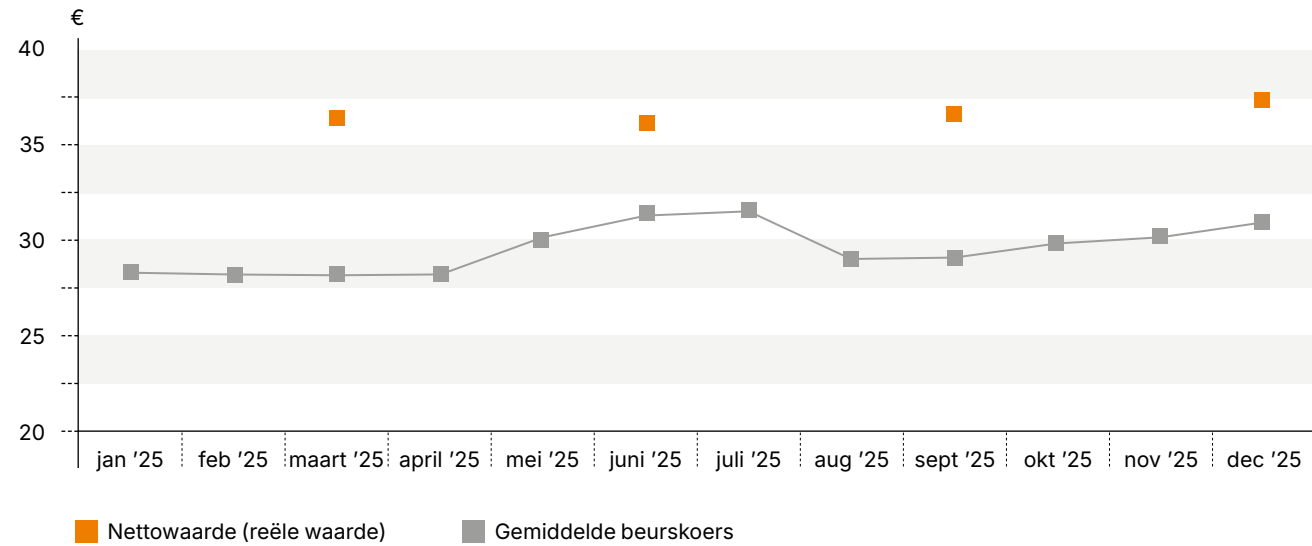
Gedurende de laatste vijf (5) jaar (2021-2025) is de beurskoers van het aandeel Vastned gestegen van € 26,20 op 1 januari 2021 naar € 31,10 op 31 december 2025, hetgeen overeenkomt met een stijging van circa 18,7%.

Sinds 2021 blijft het aandeel schommelen rond een koers van € 30,00. In 2022 werden de Belgische vastgoed-aandelen zwaar getroffen door de renteverhogingen van de Europese Centrale Bank, aangezien er een sterke correlatie bestaat tussen de beurskoers van vastgoedaandelen en de langetermijnrente. Vastned bleef echter vrij stabiel presteren.

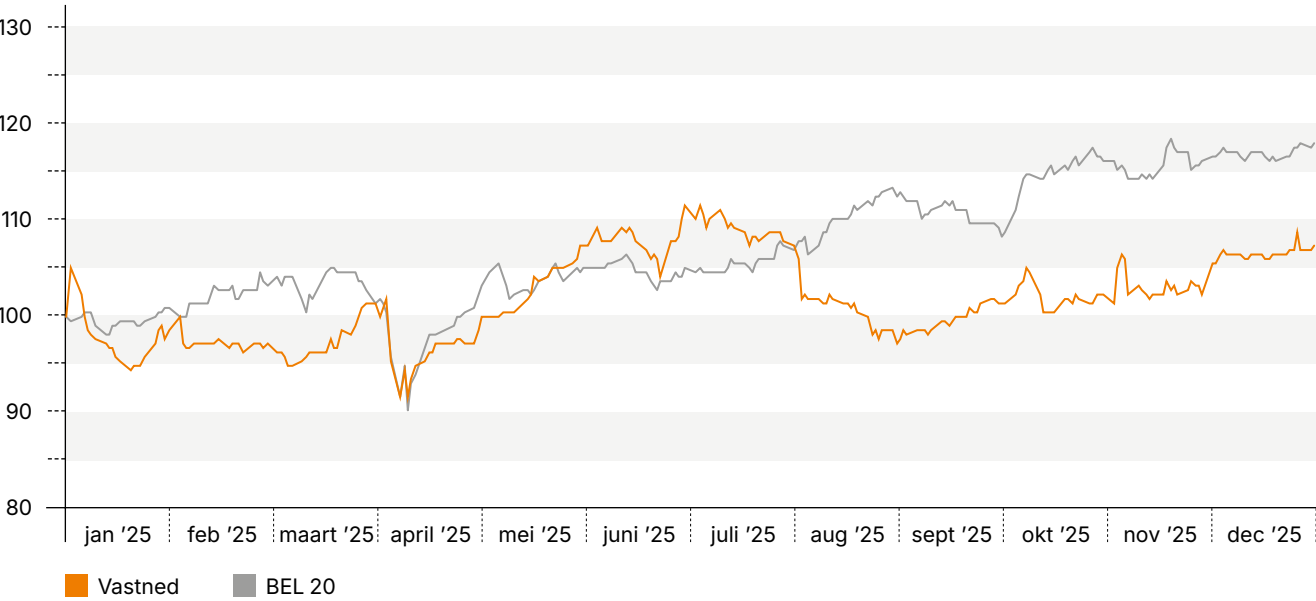


Discount Vastned

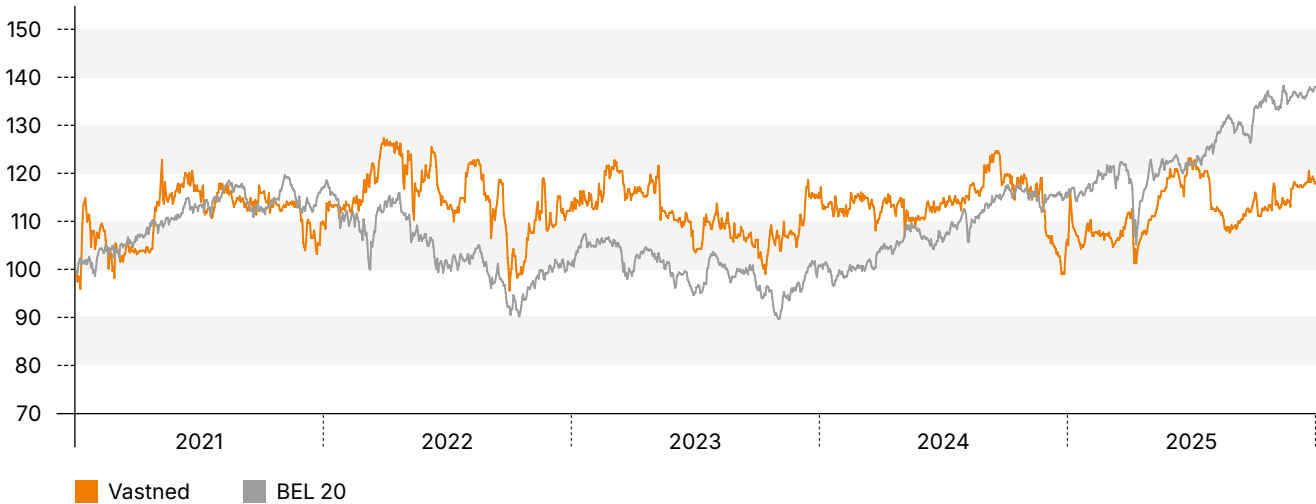
Het aandeel van Vastned noteerde in 2025 met een gemiddelde discount van -19,0% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).



Vergelijking Vastned met BEL 20 Close index



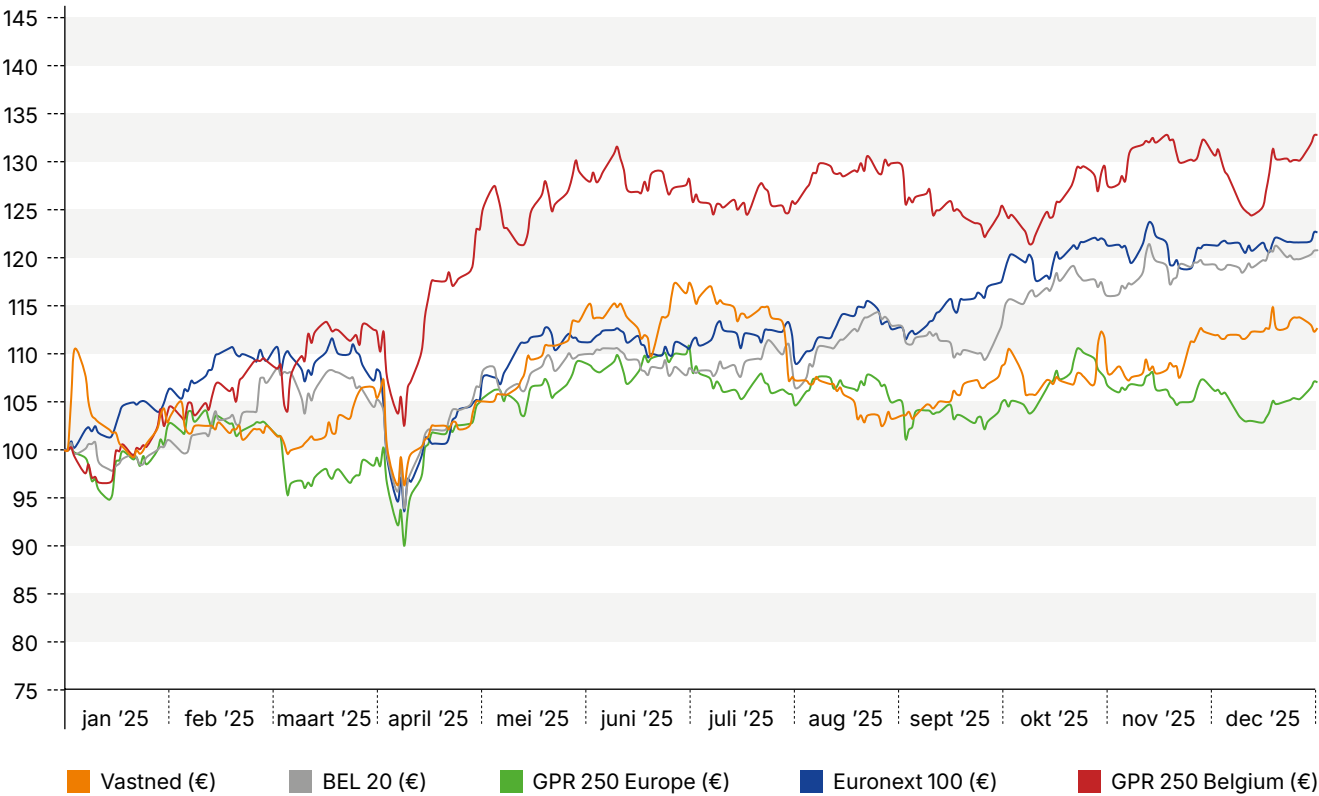
Gedurende 2025 heeft het aandeel Vastned – in relatieve waarde – minder sterk gepresteerd dan de BEL 20 index. Dit is voornamelijk het gevolg van de sterke prestaties van de BEL 20 index in 2025 met een stijging van ongeveer 19%. Binnen de index sprongen onder meer Umicore, Elia en KBC eruit, die elk een waardestijging van meer dan 50% realiseerden.



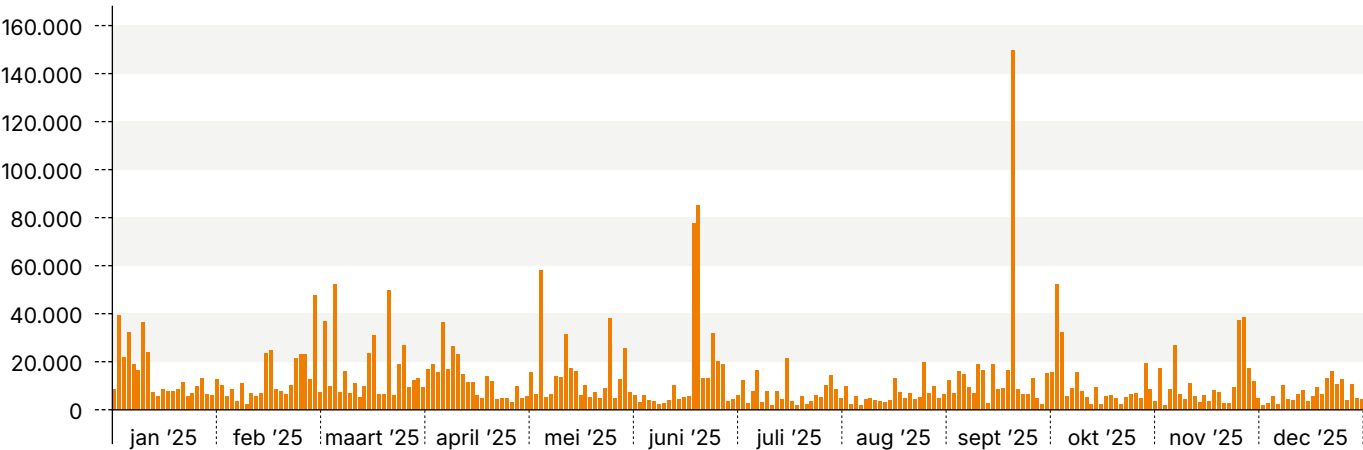
Vergelijking Vastned met GPR indexen

Uit deze grafiek blijkt dat Vastned in 2025 minder presteerde ten opzichte van de BEL 20 index, de Euronext 100 index en GPR 250 Belgium index. Ten opzichte van de GPR 250 Europe index presteerde Vastned wel sterker. Dit is te danken aan de kwalitatieve vastgoedportefeuille en de lage, stabiele schuldgraad.

Bijkomende informatie over de indexen kan aangevraagd worden bij Euronext Brussels voor Euronext 100 en BEL 20 en bij Global Property Research voor de GPR 250 Europe en GPR 250 Belgium.



Verhandelde volumes Vastned



De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 12.146 stuks per dag significant hoger dan in 2024 (gemiddelde van 1.521 stuks per dag). In boekjaar 2025 werden verhoogde volumes waargenomen als gevolg van de voltooiing van de Fusie waardoor de freefloat en het aantal aandelen stegen.

Met Bank Degroef Petercam is er sinds december 2001 een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges. Als gevolg van de Fusie had Vastned eveneens een liquiditeitsovereenkomst met Van Lanschot Kempen. Hierdoor waren twee liquiditeitsovereenkomsten van toepassing gedurende 2025. De liquiditeitsovereenkomst met Van Lanschot Kempen werd in februari 2026 beëindigd.



Brussel Louizalaan • ICI Paris XL

Dividend & aantal aandelen

	31.12.2025	31.12.2024
Aantal aandelen op het einde van de periode	19.469.032	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.151.514	5.078.525
Aantal aandelen op naam	3.346.793	3.347.193
Gedematerialiseerde aandelen	16.122.239	1.731.332
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ duizenden)	605.487	140.167
Free float*	34,8%	31,5%

Beurskoers (€)

	31.12.2025	31.12.2024
Hoogste slotkoers	32,4	32,8
Laagste slotkoers	26,6	26
Beurskoers op afsluitingsdatum	31,1	27,6
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-16,5%	-36,0%
Gemiddelde beurskoers	29,10	29,93

Gegevens per aandeel (€)

	31.12.2025	31.12.2024
Nettowaarde (reële waarde) ♦	37,26	43,16
Nettowaarde (investeringswaarde) ♦	42,09	44,74
EPRA NRV ♦	43,68	45,14
EPRA NTA ♦	38,85	43,56
EPRA NDV ♦	37,26	43,16
EPRA resultaat ♦	2,22	2,38
Brutodividend	1,85	2,3
Nettodividend	1,30	1,61
Brutodividendrendement op slotkoers (%)	5,9%	8,3%
Nettodividendrendement op slotkoers (%)	4,2%	5,8%

Volume (aantal aandelen)

	31.12.2025	31.12.2024
Gemiddeld dagvolume	12.146	1.521
Jaarvolume	3.097.712	389.465
Omloopsnelheid	0,06%	0,03%

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

Aandeelhouders

Per 31 december 2025 zijn de volgende aandeelhouders, op basis van de ontvangen transparantiemeldingen, bekend bij de Vennootschap.

Aandeelhouders*	Aantal aandelen	%
Van Herk Investments B.V.	4.024.141	20,67%
Vastned NV (eigen aandelen)	3.325.960	17,08%
Westersingel I B.V.	2.034.935	10,45%
Wassenaar OG B.V.	1.950.000	10,02%
ICAMAP Real Estate Securities Fund, S.A. SICAV-RAIF	768.887	3,95%
FERVETOPUS B.V.	585.000	3,00%
Publiek	6.780.109	34,83%
TOTAAL	19.469.032	100%

* Rechtstreeks en onrechtstreeks via verbonden ondernemingen.

Op 5 maart 2026 werd een transparantieverklaring ontvangen van ICAMAP Real Estate Securities Fund, S.A. SICAV-RAIF voor een overschrijding van de 3% drempel. Voor meer informatie over de gewijzigde aandeelhoudersstructuur verwijzen we naar pagina 32.

Financiële kalender 2026





Vastgoedverslag Vastned

Vastgoedportefeuille Vastned NV

31.12.2025					
Portefeuille uitsplitsing per land	Oppervlakte (duizenden m²)	Jaarlijks huurinkomsten* (€ duizenden)	Investerings- waarde (€ duizenden)	Reële waarde (€ duizenden)	Weging (%)
Nederland	102	28,7	518,1	465,1	36,7%
Frankrijk	21	17,9	402,8	374,0	29,5%
Belgie	76	20,5	345,0	335,6	26,5%
Spanje	3	3,7	96,5	93,7	7,4%
TOTAAL	202	70,8	1.362,4	1.268,3	100,0%

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



Madrid Serrano 36 • Sephora

Nederland

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Amsterdam - Kalverstraat									
Amsterdam - Kalverstraat 182	Waitasecond								
Amsterdam - Kalverstraat 162-164	MSCH Copenhagen								
Amsterdam - Heiligeweg 47	Notbranded								
Amsterdam - Kalverstraat 9	Elbenwald								
Amsterdam - Kalverstraat 208	The Game Galaxy								
Amsterdam - Kalverstraat 132	Ons Amsterdams Kaas Belang								
Amsterdam - Kalverstraat 132/ Begijnensteeg	Prive huurder								
Amsterdam - Heiligeweg 37	Sophia Mae								
Totaal Amsterdam - Kalverstraat		1987 - 2014	1800 - 1907	2.469	1.761.789	100%	33.145.195	18.712.642	9.119.000

Amsterdam - Leidsestraat									
Amsterdam - Leidsestraat 64-66	Millesime								
Amsterdam - Kerkstraat 44-3	Stichting Hillsong Church NL								
Amsterdam - Kerkstraat 44-4	Credo Marketing								
Amsterdam - Leidsestraat 5	Zadig & Voltaire								
Amsterdam - Leidsestraat 46	E&E Amsterdam								
Amsterdam - Leidsestraat 23	Tristate								
Amsterdam - Leidsestraat 2	Ons Amsterdams Kaas Belang								
Amsterdam - Herengracht 424	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Leidsestraat 62	Laddrak Bouquet								
Amsterdam - Kerkstraat 39	Residentiële Huurders								
Totaal Amsterdam - Leidsestraat		1986 - 2016	1700 - 1912	2.799	1.692.137	100%	29.971.036	21.919.764	10.413.000

Amsterdam - P.C. Hooftstraat									
Amsterdam - P.C. Hooftstraat 78	Zadig & Voltaire								
Amsterdam - P.C. Hooftstraat 78 B	Prive huurder								
Amsterdam - P.C. Hooftstraat 48-50	Burberry								
Amsterdam - P.C. Hooftstraat 46	Mulberry								
Amsterdam - P.C. Hooftstraat 46-48-50	Residentiële Huurders								
Amsterdam - P.C. Hooftstraat 46.1	Kitt Real Estate								
Amsterdam - P.C. Hooftstraat 35	Ba&sh								
Amsterdam - P.C. Hooftstraat 37	Stone Island								
Totaal Amsterdam - P.C. Hooftstraat		2013 - 2015	1885 - 1905	2.167	2.149.984	100%	46.681.095	43.514.991	5.676.000

* Huurinkomsten op jaarbasis = de geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten voor aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.
** Bezettingsgraad = (Huurinkomsten op jaarbasis) / (Huurinkomsten op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van de leegstaande ruimtes).

Nederland (vervolg)

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat									
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 95+97	Brilmij								
Amsterdam - 1e J. v.d. Heijdenstraat 88	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 92	Prive huurder								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 92 / G. Flinckstraat 118	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 122	KPN								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 122	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 124	Hunkemöller								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 124	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 79	Global Aesthetics								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 81	Prive huurder								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 81	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 88	Life four cuts								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 88	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 65	Tiramisuper								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 65	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 101	De Sleutelkluis								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 101	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 109	GDK16 Exploitatie								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 109	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 126	Retail Optical Stores the Netherlands								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 126	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 120	Specsavers								
Amsterdam - 1e J. v.d. Heijdenstraat 88/ Ferdinand Bolstraat 120	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 47-49	Premium Fashion Brands Retail								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 49	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 85H/ 1e Jan Steenstraat 89H	Holland & Barrett								
Amsterdam - Ferdinand Bolstraat 85	Residentiële Huurders								
Totaal Amsterdam - Ferdinand Bolstraat		1987 - 2019	1882 - 1905	5.125	2.013.612	98,9%	39.064.345	12.239.970	21.914.000

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Amsterdam - Algemeen									
Amsterdam - Reguliersdwarsstraat 80-82-84	Michael								
Amsterdam - Reguliersdwarsstraat 80-84	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Nes 67/ Sint Barberensteeg 4	Bierfabriek								
Amsterdam - Keizersgracht 233	114 Jerome Dreyfuss								
Amsterdam - Keizersgracht 233-1	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Rembrandtplein 7	Demiana								
Amsterdam - Rembrandtplein 7.3	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Rembrandtplein 7 DAK	Hillenaar Outdoor								
Amsterdam - Spuistraat 3E en 3F	Gauchos								
Amsterdam - Reguliersbreestraat 9	Burger-Bar								
Amsterdam - Amstel 8	The Old Church								
Amsterdam - Amstel 8	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Van Baerlestraat 110	Mourits Huidtherapie								
Amsterdam - Van Baerlestraat 108	Manhoef Investments								
Amsterdam - Van Baerlestraat 108-110	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Keizersgracht 504	Bagels & Beans								
Amsterdam - Keizersgracht 504 1	Residentiële Huurders								
Amsterdam - Van Baerlestraat 86	Gant								
Amsterdam - Van Baerlestraat 86	Residentiële Huurders								
Totaal Amsterdam - Algemeen		1987 - 2019	1686 - 1923	4.521	1.734.151	97,4%	31.789.812	22.463.631	17.843.000

Utrecht Binnenstad

Utrecht - Choorstraat 13	Alix the Label								
Utrecht - Steenweg 1	Residentiële Huurders								
Utrecht - Lange Elisabethstraat 6	Karma Fashion V.O.F.								
Utrecht - Oudegracht 136	McDonald's								
Utrecht - Oudegracht 134	Heineken								
Utrecht - Oudegracht 134-136 (werfkelders)	Il Pozzo								
Utrecht - Vinkenburgstraat 2A, 1e etage	Unusual Companies								
Utrecht - Vinkenburgstraat 2A, 2e etage	Nelen & Schuurmans A-Holding								
Utrecht - Vinkenburgstraat 12	Mooi Lingerie								
Utrecht - Vinkenburgstraat 14	Prive huurder								
Utrecht - Vinkenburgstraat 8A	McDonald's Nederland								
Utrecht - Vinkenburgstraat 2	Casa Ferreira								
Utrecht - Vinkenburgstraat 8-14	Residentiële Huurder								
Utrecht - Vinkenburgstraat 2 I	Prive huurder								
Utrecht - Vinkenburgstraat 2 bis 2e etage	Residentiële Huurders								
Utrecht - Oudegracht 124-126	Sissy-Boy								
Utrecht - Oudegracht 124	Residentiële Huurders								
Utrecht - Oudegracht 126-128 (werfkelder)	Il Pozzo								

Nederland (vervolg)

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Utrecht - Choorstraat 9	Planet B								
Utrecht - Steenweg 9	La Parfumista								
Utrecht - Steenweg 9	Residentiële Huurders								
Utrecht - Lange Elisabethstraat 36	Strampen Sigma								
Utrecht - Oudegracht 153-155	Mango								
Utrecht - Hekelsteeg 5	Residentiële Huurders								
Utrecht - Oudegracht 159 (werfkelder)	InBev								
Utrecht - Oudegracht 153 (werfkelder)	Taste of India Utrecht								
Utrecht - Oudegracht aan de Werf 157	Prive huurder								
Utrecht - Oudegracht 155 (werfkelder)	Prive huurder								
Utrecht - Oudegracht /Hekelsteeg 161	A.S. Watson								
Utrecht - Oudegracht aan de Werf/ Hekelsteeg 161	Afghan Food Productions								
Utrecht - Hekelsteeg 7/10	Residentiële Huurders								
Utrecht - Bakkerstraat 16	Vintage Agency BV								
Utrecht - Bakkerstraat 16	Residentiële Huurders								
Utrecht - Steenweg 28	Madaq								
Utrecht - Steenweg 26	Stichting UtrechtZorg								
Utrecht - Steenweg 22	J.E.M.M. Saffas VOF								
Utrecht - Steenweg 24	Official souvenir store								
Utrecht - 2e Buurkerksteeg 3-5-7	Residentiële Huurders								
Utrecht - Vredenburg 9	A.S. Watson								
Utrecht - Vredenburg 9A	Sharecollect								
Utrecht - Zakkendragerssteeg 42-44-46-48-50	Residentiële Huurders								
Utrecht - Drieharingstraat 4	Pesca Utrecht Drieharingstraat								
Utrecht - Drieharingstraat 14-16	InBev								
Utrecht - Drieharingstraat 18	Vintage								
Utrecht - Drieharingstraat 2	De Kleine Parade								
Utrecht - Drieharingstraat 6-8, deel 2e en 3e	Axivate Horeca Services								
Utrecht - Drieharingstraat 6-8, deel 3e	Stichting Combinatie Onderwijsorganisatie								
Utrecht - Drieharingstraat 6-8, 1e en 2e links	Zonnepark Services								
Utrecht - Drieharingstraat 6-8, 1e rechts	Landelijke Studenten Vakbond								
Utrecht - Drieharingstraat 6, 2e links	Escape								
Utrecht - Drieharingstraat 22	Prive huurder								
Utrecht - Vismarkt 4	Coffeecompany								
Utrecht - Vredenburg 1	Van Schaik Stroopwafels Winkel								
Totaal Utrecht Binnenstad		1987 - 2018	1450 - 1930	15.937	4.998.943	99,0%	91.340.755	58.802.858	52.440.000

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Amersfoort - Utrechtsestraat 13	Pandora Jewelry								
Houten - Onderdoor 4	CineLounge								
Houten - Onderdoor 4A	Dojo Sushi & Grill								
Amersfoort - Langestraat 8	Calzedonia								
Amersfoort - Krankeledenstraat 1 A	Residentiële Huurders								
Utrecht - Nachtegaalstraat 55	Ahold								
Utrecht - Nachtegaalstraat 55	Residentiële Huurders								
Totaal Utrecht - Algemeen		1990 - 2010	1900 - 2010	5.076	1.018.015	100%	15.195.176	5.720.019	9.513.000

Breda Centrum

Breda - Eindstraat 14	PSfm Retail Electronics								
Breda - Veemarktstraat 30	State of Art Store NL one								
Breda - Grote Markt 29/K. Brugstraat	Prive huurder								
Breda - Korte Brugstraat 2	BÜFA Cleaning								
Breda - Korte Brugstraat 2	Residentiële Huurders								
Breda - Torenstraat 2	Shoeby-Shop								
Breda - Veemarktstraat 32	NZA Breda								
Breda - Ginnekenstraat 19	Kousenzaak Speciaal								
Breda - Karrestraat 25	MMT Retail Breda								
Breda - Karrestraat 25 D	Residentiële Huurders								
Breda - Ridderstraat 19	Purdey Mode								
Totaal Breda Centrum		1988 - 1994	1800 - 1980	2.806	837.999	98,2%	11.218.203	7.509.516	9.111.000

Den Haag Centrum

Den Haag - Plaats 25	Southpack								
Den haag - Spuistraat 13	Rituals								
Den haag - Lange Poten 21 + 21B	Aurora Kontakt								
Den haag - Lange Poten 21a	Residentiële Huurders								
Den Haag - Plaats 17	Joe & The Juice Netherlands								
Den haag - Plaats 21	Bagels & Beans								
Den haag - Korte Poten 13	Holland Souvenirs								
Den haag - Koediefstraat 3	Residentiële Huurders								
Den haag - Wagenstraat 3-5/ Weversplaats 1	JD Sports								
Totaal Den Haag Centrum		1987 - 2012	1916 - 2012	5.168	1.728.422	100%	29.082.101	29.252.210	21.549.000

Nederland (vervolg)

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Maastricht Centrum									
Maastricht - Muntstraat 20	Prive huurder								
Maastricht - Muntstraat 16-18	Chasin'								
Maastricht - Wolfstraat 8	Inditex								
Maastricht - Minckelersstraat 1 a	Prive huurder								
Maastricht - Wolfstraat 29	McQueen								
Maastricht - Grote Staat 59	Peppernuts								
Maastricht - Leliestraat 4 D	Residentiële Huurder								
Maastricht - Muntstraat 21	WAM Denim								
Totaal Maastricht Centrum		1987 - 2014	1742 - 1920	2.930	1.044.385	99%	14.262.663	17.231.712	15.622.000

Tilburg Westermarkt

Tilburg - Westermarkt 38	Jumbo								
Tilburg - Westermarkt 36, 37A	A.S. Watson								
Tilburg - Westermarkt 29	Zeeman								
Tilburg - Westermarkt 28-29-35	Prive huurder								
Tilburg - Westermarkt 28A	Bloemenhandel Johan Kools								
Tilburg - Westermarkt 139	Marja Textiel								
Tilburg - Westermarkt 141	Toko Asia Zhou								
Tilburg - Westermarkt 140	Prive huurder								
Tilburg - Westermarkt 17	Ahold								
Tilburg - Westermarkt 33	Prive huurder								
Totaal Tilburg Westermarkt		1993 - 2008	1961 - 1963	8.544	1.464.867	100%	18.459.925	10.793.739	14.985.000

Rotterdam Zuidplein

Rotterdam - Zuidplein Hoog 611	Prive huurder								
Rotterdam - Zuidplein Hoog 587	The Game Galaxy								
Rotterdam - Zuidplein Hoog 731	Bram Ladage Verse Patat								
Rotterdam - Zuidplein Hoog 743	Ahold								
Rotterdam - Zuidplein Hoog 747	ZNCO								
Rotterdam - Zuidplein Hoog 910	Snipes								
Rotterdam - Zuidplein Hoog 912	Courir								
Rotterdam - Zuidplein Hoog 827	A.S. Watson								
Totaal Rotterdam Zuidplein		1994 - 2022	1.972	1.932	953.648	100%	10.949.131	10.874.512	4.169.000

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Limburg - Algemeen									
Venlo - Lomstraat 30-32	Prato Textil								
Roermond - Steenweg 1	B32								
Roermond - Steenweg 1C	D & F								
Roermond - Schoenmakersstraat 16	van Dal Mannenmode								
Roermond - Schoenmakersstraat 18	Prive huurder								
Roermond - Steenweg 1B	ECCO								
Roermond - Schoenmakersstraat 12	Kerkgenootschap Leger des Heils								
Roermond - Schoenmakersstraat 10	WolR								
Roermond - Schoenmakersstraat 16A	Prive huurder								
Heerlen - Saroleastraat 38	Royas Sports								
Venlo - Lomstraat 33	Prive huurder								
Venray - Grote Markt 2-4	Square Boutique Hotel & Brasserie								
Venray - Grote Markt 2-4	Specsavers								
Venray - Grotestraat 2-4	Prive huurders								
Totaal - Limburg - Algemeen		1986 - 1994	1930 - 1980	4.782	789.512	97,0%	7.735.992	5.272.523	16.810.000

Noord-Brabant - Algemeen

Eindhoven - Rechtestraat 25	NZA Eindhoven								
Eindhoven - Jan van Hooffstraat 12-14	Residentiële Huurders								
Den Bosch - Hinthamerstraat 48	Boekenvoordeel NL								
Den Bosch - Hinthamerstraat 48	Residentiële Huurders								
Eindhoven - Rechtestraat 44	Mango								
Eindhoven - Rechtestraat 48	Xenos								
Oss - Heschepad 51	Plus								
Oss - Molenstraat 25	Levix Automatisering Oss								
Oss - Heschepad 21-49	Prive huurder								
Den Bosch - Markt 27	Triple A Premium Retail								
Den Bosch - Schapenmarkt 17-19	Inditex								
Uden - Marktstraat 34-36	MSNL								
Uden - Marktstraat 32	Residentiële Huurder								
Uden - Marktstraat 30 A gar.	Prive huurder								
Roosendaal - Nieuwe Markt 51	Hans Anders Nederland								
Totaal Noord-Brabant - Algemeen		1986 - 2014	1648 - 1983	9.975	2.147.554	98,9%	27.027.256	19.930.166	22.662.000

Nederland (vervolg)

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Gelderland - Algemeen									
Arnhem - Koningstraat 13	Sissy-Boy								
Arnhem - Koningstraat 13 a	YINX								
Arnhem - Koningstraat 12	Stichting Atelierbeheer SLAK								
Arnhem - Beekstraat 105-108	Residentiële Huurders								
Arnhem - Beekstraat 107	Prive huurder								
Arnhem - Bakkerstraat 4	CLS Retail								
Arnhem - Bakkerstraat 6	Mr. Marvis								
Arnhem - Bakkerstraat 5/ Wielakkerstr. 10	My Jewellery								
Arnhem - Wielakkerstraat 10B	Prive huurder								
Arnhem - Vijzelstraat 24	IG 8								
Winterswijk - Misterstraat 12	Holland & Barrett								
Winterswijk - Torenstraat 5B	Residentiële Huurders								
Winterswijk - Misterstraat 14	Oogwereld								
Winterswijk - Misterstraat 14b	Odido								
Nijmegen - Broerstraat 26	Pandora Jewelry								
Nijmegen - Scheidemakershof 37	Residentiële Huurders								
Tiel - Kerkstraat 2B	Residentiële Huurders								
Winterswijk - Misterstraat 8-10	Nelson Schoenen								
Winterswijk - Torenstraat 5	Residentiële Huurders								
Doorwerth - Mozartlaan 66	Jumbo								
Doorwerth - Van der Molenallee 111-115	Lidl								
Doorwerth - Mozartlaan 58-60	A.S. Watson								
Doorwerth - Mozartlaan 54	Horecagelegenheid Jos								
Doorwerth - Van der Molenallee 119	Mekx Brood								
Doorwerth - Mozartlaan 56	Prive huurder								
Doorwerth - Van der Molenallee 117	Kapsalon Jeanette								
Doorwerth - Mozartlaan 62	Allyoucangive								
Doorwerth - Van der Molenallee 121	Prive huurder								
Doorwerth - Mozartlaan 54A	Bekkers Delicatessen								
Doorwerth - Shopping centre Doorwerth	PostNL								
Doorwerth - Mozartlaan/ v.d. Molenallee 52-66/ 107-125	Prive huurder								
Winterswijk - Dingstraat 1	Plus								
Winterswijk - Dingstraat 3	Plus Vastgoed								
Winterswijk - Misterstraat 33	Shoeby-Shop								
Nijmegen - Plein 1944 2	de Tempel Clothing								
Nijmegen - Hendrikhof 1	Residentiële Huurders								
Nijmegen - Broerstraat 70	A.S. Watson								
Totaal Gelderland - Algemeen		1988 - 1999	1600 - 2007	13.917	2.572.776	99,6%	34.862.291	17.682.889	33.961.000

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Overijssel - Algemeen									
Zwolle - Luttekestraat 26	Prive huurder								
Zwolle - Ossenmarkt 1a	Residentiële Huurders								
Enschede - Kalandersstraat 6	Vodafone Libertel								
Zwolle - Diezerstraat 62	NEW CVLTR								
Zwolle - Diezerstraat 78	Prive huurder								
Zwolle - Rodehaanstraat 2	Residentiële Huurders								
Zwolle - Diezerstraat 74	Guts & Gusto								
Zwolle - Gasthuisplein 21b / Diezerstraat 74a kmr 3/4	Residentiële Huurders								
Vriezenveen - Westeinde 29	A.S. Watson								
Vriezenveen - Westeinde 29A	Shoeby-Shop								
Vriezenveen - Westeinde 27	Ter Stal Textiel								
Vriezenveen - Westeinde 21-25	Prive huurder								
Vriezenveen - Westeinde 23	Hans Anders								
Vriezenveen - Westeinde 21A	Hartje Vjenne								
Hengelo - Wegtersweg 5-21	Intergamma Bouwmarkten								
Totaal Overijssel - Algemeen		1990 - 2012	1800-2006	8.939	1.077.993	91,9%	14.399.288	14.274.959	14.396.000

Friesland - Algemeen									
Joure - Sinnebuorren 28	Joure Have								
Joure - Midstraat 153	Prive huurders								
Joure - Midstraat 153	Studio Reform								
Joure - Midstraat 159-161-63	Residentiële Huurders								
Leeuwarden - Wirdumerdijk 7	Spar								
Leeuwarden - Wirdumerdijk 7A	Prive huurder								
Leeuwarden - Weaze 16	Residentiële Huurders								
Totaal Friesland - Algemeen		1994 - 2006	1920 - 1981	3.912	480.842	97,5%	7.448.142	4.477.459	7.894.000

Algemeen									
Emmeloord - Lange Nering 65	van Dal Mannenmode								
Emmeloord - Lange Nering 65A	Residentiële Huurders								
Haarlem - Grote Houtstraat 90	Lido Healthy Foods								
Rotterdam - Keizerswaard 73	Lidl								
Totaal algemeen		1988 - 2019	1850 - 2007	962	200.497	100%	2.473.238	1.480.734	2.219.000

Frankrijk

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Parijs Rue de Rivoli									
Paris - 118-120 rue de Rivoli	JD Sports								
Paris - 118-120 rue de Rivoli	Fime								
Paris - 118-120 rue de Rivoli	Quintess								
Paris - 118-120 rue de Rivoli	Vastned								
Paris - 118-120 rue de Rivoli	Microlife								
Paris - 118-120 rue de Rivoli	DDS Logistics								
Paris - 118-120 rue de Rivoli	Quintess								
Paris - 9-11 rue du Plat d'Etain	Residentiële Huurders								
Paris - 102 rue de Rivoli - Retail 1	Skechers								
Paris - 102 rue de Rivoli - Office 1	English Booster								
Totaal Parijs Rue de Rivoli		1998 - 2012	1900 - 1977	4.699	4.491.384	92,6%	107.541.388	70.454.965	20.310.000

Parijs Le Marais

Paris - 21 rue des Archives	Millet								
Paris - 26 rue Vieille du Temple	Deckers								
Paris - 29 rue des Francs Bourgeois	Nespresso								
Paris - 19 rue des Rosiers	Le Nom								
Paris - 10 Rue des Francs Bourgeois	Guerlain								
Paris - 12 Rue des Francs Bourgeois	Maje								
Paris - 3 ter rue des Rosiers	Adidas								
Totaal Parijs Le Marais		2015 - 2018	1900	1.322	3.741.316	100%	78.382.236	79.417.782	4.813.000

Lille centrum

Lille - 32-34 rue Faidherbe	Bolia								
Lille - 9 Place du Lion d'Or	Marmax								
Lille - 32 rue des Ponts de Comines	Carrefour								
Lille - 30 rue des Ponts de Comines	Deloux								
Lille - 17 rue du Curé St Etienne	K. O. G. B.								
Lille - 2/4 Place des Patiniers	Va Bene								
Lille - 13 rue des Chats Bossus	Zadig & Voltaire								
Lille - 8/10 Place de la Gare - 28 rue du Priez	Nigapa								
Lille - 21 rue des Chats Bossus	Fursac								
Lille - 28/30 rue Faidherbe	Lulli & Cupidon								
Lille - 15/17 Louise de Bettignies	Benda Bili R								
Lille - 33-35 rue Grande Chaussée	Cyrellus								
Lille - 6/8 rue du Curé St Etienne	Fatedis								
Lille - 29 rue Grande Chaussée	Lenny Ka								
Lille - 8 rue Basse	Brion Sisters								
Lille - 1 bis place des Patiniers	LE PC								
Lille - 25 rue Grande Chaussée	Sessun								
Lille - 29 rue Grande Chaussée	Residentiële Huurders								
Totaal Lille centrum		2007	1870 - 1950	4.071	2.314.963	100%	41.479.704	38.392.450	15.903.000

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

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

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Lille Rue de la Monnaie									
Lille - 13 place de la Monnaie	HCG								
Lille - 4 rue de la Monnaie	Ba&Sh								
Lille - 6 bis rue de la Monnaie	Terres de Cafe								
Lille - 12 rue de la Monnaie	Truffle FM								
Lille - 2 rue de la Monnaie	Make my Lemonade								
Lille - 6 rue de la Monnaie	Celadon								
Lille - 2 rue de la Monnaie	Residentiële Huurder								
Totaal Lille Rue de la Monnaie		2007	1870	1.314	560.735	94,0%	10.946.396	11.495.142	5.791.000

Lille Rue Faidherbe

Lille - 38-44 rue Faidherbe	LOSC								
Lille - 48 rue Faidherbe	Sarl Rovi								
Lille - 50 rue Faidherbe	Hathor								
Lille - 54 rue Faidherbe	Linth OB								
Totaal Lille Rue Faidherbe		2007	1945 - 2015	788	371.663	100%	6.654.146	7.530.802	1.885.000

Bordeaux Cours de l'Intendance

Bordeaux - 12 Cours de l'Intendance	Ints								
Bordeaux - 47 Cours de l'Intendance	Repetto								
Bordeaux - 61 Cours de l'Intendance	Crédit Mutuel								
Bordeaux - 61 Cours de l'Intendance	Residentiële Huurders								
Bordeaux - 56 Cours de l'Intendance	Boggi								
Bordeaux - 60 Cours de l'Intendance	Louis Vuitton								
Bordeaux - 62 Cours de l'Intendance	Nespresso								
Bordeaux - 64-66 Cours de l'Intendance	Clarins								
Bordeaux - 58 Cours de l'Intendance	Calzedonia								
Totaal Bordeaux Cours de l'Intendance		2011 - 2013	1900	3.160	2.356.012	98,4%	43.931.125	45.513.854	13.770.000

Frankrijk (vervolg)

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Bordeaux Centrum									
Bordeaux - 20 rue Sainte Catherine	Etam								
Bordeaux - 20 rue Sainte Catherine	Residentiële Huurders								
Bordeaux - 27-31 rue Sainte Catherine - Retail 1	Snipes								
Bordeaux - 27-31 rue Sainte Catherine - Retail 2	Sunglass hut								
Bordeaux - 27-31 rue Sainte Catherine - Office 3	SCP de Caunes Avocats								
Bordeaux - 27-31 rue Sainte Catherine - Office 6	Heurequal								
Bordeaux - 27-31 rue Sainte Catherine	Residentiële Huurders								
Bordeaux - 35-37 rue Sainte Catherine	KiKO								
Bordeaux - 39 rue Sainte Catherine	Sunglass hut								
Bordeaux - 66 rue Sainte Catherine	Courir								
Bordeaux - 12 Cours Georges Clémenceau	B.R.								
Bordeaux - 12 Cours Georges Clémenceau	Residentiële Huurders								
Bordeaux - 73 rue de la Porte Dijeaux	NSG Apparel								
Totaal Bordeaux centrum		2011 - 2012	1900 - 1950	3.344	2.005.514	95,5%	41.332.681	26.281.333	20.155.000

Frankrijk algemeen

Lyon - 70 rue Edouard Hériot - Retail 1	Sandro								
Lyon - 70 rue Edouard Hériot - Retail 2	Make my Lemonade								
Lyon - Rue Edouard Hériot 70	Residentiële Huurder								
Cannes - 40 rue d'Antibes	Armand Thiery								
Lyon - 5 rue Victor Hugo	Happy Curl								
Nice - 8bis Avenue Jean Médecin	Calzedonia								
Paris - 123 Rue d'Alesia	Normal								
Paris - 146 rue de Rennes	Etam								
Paris - 17 Rue montmartre	Beautycom								
Totaal Frankrijk algemeen		2000 - 2016	1900-2003	2.476	2.046.926	100%	43.744.267	29.003.099	8.705.000



Lille Place Louise de Bettignies 15 • Sezane

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Antwerpen A12									
Aartselaar - Antwerpsesteenweg 13/4	Imetam								
Wilrijk - Boomsesteenweg 666-672	Huis Villeneuve								
Wilrijk - Boomsesteenweg 666-672	Coolblue								
Wilrijk - Boomsesteenweg 666-672	Retail Concepts								
Wilrijk - Boomsesteenweg 666-672	BV Slaapadvies								
Wilrijk - Boomsesteenweg - laadpalen	TotalEnergies Charging Solutions								
Totaal Antwerpen A12		2000	> 1980	6.539	976.299	100%	15.575.058	6.718.394	5.615.885

Antwerpen Huidevettersstraat – Korte Gasthuisstraat

Antwerpen - Huidevetterstraat 12-14	G-Star								
Antwerpen - Korte Gasthuisstraat 27	Ray Care								
Antwerpen - Groendalstraat 11	LLK Trading								
Antwerpen - Korte Gasthuisstraat 17	& Other Stories								
Totaal Antwerpen Huidevettersstraat – Korte Gasthuisstraat		1994 - 2015	< 1950	1.691	1.083.332	100%	17.931.688	15.128.792	2.870.269

Antwerpen Meir - Centraal Station

Antwerpen - Leysstraat 28-30	Giorgio Armani								
Antwerpen - Leysstraat 28-30	Holland & Barrett								
Antwerpen - Leysstraat 28-30	Residentiële Huurders								
Antwerpen - Meir 99	Etam								
Antwerpen - Leysstraat 17	Bubble Bar								
Antwerpen - Leysstraat 17	Residentiële Huurders								
Antwerpen - De Keyserlei 49	Arsani								
Antwerpen - De Keyserlei 47	De N.V. Argentijnse Grill								
Totaal Antwerpen Meir - Centraal Station		1996 - 2000	< 1950	2.713	1.785.487	100%	31.804.438	16.310.455	24.406.380

Antwerpen Schuttershofstraat - Graanmarkt

Antwerpen - Graanmarkt 13	Graanmarkt 13								
Antwerpen Graanmarkt 13	Graanmarkt 13								
Antwerpen - Schuttershofstraat 24	Etam								
Antwerpen - Schuttershofstraat 22	Falke								
Antwerpen - Schuttershofstraat 30	Søeur								
Antwerpen - Schuttershofstraat 30	Residentiële Huurders								
Antwerpen - Arme Duivelstraat 2	Slaets								
Antwerpen - Arme Duivelstraat 6	Forwart								
Antwerpen - Schuttershofstraat 55	Jott								
Totaal Antwerpen Schuttershofstraat - Graanmarkt		2000 - 2015	< 1950	1.824	941.703	100%	17.463.671	20.089.695	6.673.430

Antwerpen Steenhouwersvest

Antwerpen - Steenhouwersvest 44-48	Damoy Antwerp								
Antwerpen - Steenhouwersvest 44-48	Décor Heytens								
Antwerpen - Steenhouwersvest 44-48	PQ Belgium								
Antwerpen - Steenhouwersvest 44-48	Residentiële Huurders								
Totaal Antwerpen Steenhouwersvest		2017	1950-1980	910	334.694	100%	5.688.659	6.401.731	1.746.667

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Brugge Centrum									
Brugge - Steenstraat 80	Hennes & Mauritz								
Brugge - Steenstraat 38	Massimo Dutti								
Totaal Brugge Centrum		1998 - 2013	< 1950	3.394	1.875.618	100%	26.503.252	21.841.874	15.420.283

Brussel

Brussel - Elsenesteenweg 16	Carrefour								
Brussel - Elsenesteenweg 16	High Life								
Brussel - Elsenesteenweg 41	Zara								
Brussel - Elsenesteenweg 41	Hema								
Brussel - Elsenesteenweg 41	Kruidvat								
Brussel - Elsenesteenweg 41	Footlocker								
Brussel - Elsenesteenweg 41	Action								
Brussel - Elsenesteenweg 41	Medi-Market								
Brussel - Elsenesteenweg 41	Zeeman								
Brussel - Louizalaan 7	Ici Paris XL								
Totaal Brussel		1996 - 2001	< 1950	8.848	3.155.536	100%	61.519.992	17.340.534	23.047.834

Gent Veldstraat - Zonnestraat

Gent - Volderstraat 15	America Today								
Gent - Veldstraat 23-27	Hennes & Mauritz								
Gent - Veldstraat 81	Edisac								
Gent - Zonnestraat 6-8	Retail Concepts								
Gent - Zonnestraat 10-12	Proximus								
Gent - Zonnestraat 10-12	Residentiële Huurders								
Totaal Gent Veldstraat - Zonnestraat		1993 - 2024	< 1950	7.008	2.194.840	100%	38.053.211	37.951.920	13.595.737

Kampenhout

Kampenhout - Mechelsesteenweg 38-42	Andenne Bricolage								
Kampenhout - Mechelsesteenweg 38-42	Kruidvat								
Kampenhout - Mechelsesteenweg 38-42	Linja Keuken								
Totaal Kampenhout		1999	< 1980	3.322	393.673	100%	5.534.907	1.979.318	2.652.857

Leuven Centrum

Leuven - Bondgenotenlaan 69-73	Hennes & Mauritz								
Leuven - Bondgenotenlaan 63	Bellerose								
Leuven - Lepelstraat 87	Residentiële Huurders								
Totaal Leuven Centrum		2001 - 2024	< 1950	3.157	846.006	95,5%	17.060.145	7.693.584	7.916.957

Luik Centrum

Liège - Rue Pont d'Ile 45	Calzedonia								
Liège - Rue Pont d'Ile 49	Levi Strauss								
Totaal Luik Centrum		1998	< 1960	430	338.754	100%	2.787.345	1.372.543	1.845.731

België (vervolg)

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Mechelen Centrum									
Mechelen - Bruul 39-41	My Jewellery								
Mechelen - Bruul 39-41	Rituals								
Mechelen - Bruul 40-44	Hennes & Mauritz								
Mechelen - Borzestraat 5	Yobi								
Totaal Mechelen Centrum		2000 - 2001	< 1950	3.932	1.095.673	100%	13.926.532	9.079.714	10.352.467

Namen Centrum

Namur - Galerie Jardin d'Harscamp	Club								
Namur - Galerie Jardin d'Harscamp	Kruidvat								
Namur - Galerie Jardin d'Harscamp	Lab 9 Stores								
Namur - Galerie Jardin d'Harscamp	SPRL D&S Event								
Namur - Rue de Fer 139-141	YXL27 sneaker								
Namur -Rue de l'Inquiétude 1	Residentiële Huurders								
Totaal Namen Centrum		2011 - 2024	1950 - 1980	2.972	714.041	100%	12.802.794	12.855.802	7.823.495

Philippeville

Philippeville - Zoning des Quatre Bras	Maxi Toys								
Philippeville - Zoning des Quatre Bras	Aniserco								
Philippeville - Zoning des Quatre Bras	Kruidvat								
Philippeville - Zoning des Quatre Bras	Distribois								
Philippeville - Zoning des Quatre Bras	CPBE SRL								
Totaal Philippeville		1999	>1980	3.689	370.927	83,2%	5.140.482	3.093.551	3.114.314

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

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

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Tielt-Winge									
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 21	Jysk								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 41	Vanchauss								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 25	Kréfel								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 86	Aldi								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 13	Redisco								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 33	De Abdij bvba								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 17	Slaapadvies								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 14	Kwantum								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 57	JBC								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 74	Action								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 5	Bedden en Matrassen								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 10	X2O								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 1	Bellacoola								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 66	Hema								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 31	BON'AP								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 2	Bouquets								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 62	Zeeman								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 9	Tao								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 24	Wibra								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 29	Neckermann								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt 26	Ali Baba								
Tielt-Winge - Gouden Kruispunt - laadpalen	TotalEnergies Charging Solutions								
Totaal Tielt-Winge		1999-2002	>1980	18.096	3.003.755	98,8%	46.825.300	17.227.979	15.027.597

Belgie algemeen

Aalst - Nieuwstraat 10	Eyes!								
Drogenbos - Verlengde Stallestraat 217	Hey Dro								
Drogenbos - Verlengde Stallestraat 217	Gobrel								
Genk - Hasseltweg 74	Aldi								
Genk - Hasseltweg 74	Electro								
Genk - Hasseltweg 74	Budgetslager								
Genk - Hasseltweg - laadpalen	TotalEnergies Charging Solutions								
Jemappes - avenue Wilson 510	2HB ANS								
Jemappes - avenue Wilson 510	Fnac Vanden Borre								
Korbeek-Lo - Tiensesteenweg 378	de bv Vaki Korlo								
Korbeek-Lo - Tiensesteenweg 378	Décor Heytens								
Montignies - rue de la Persévérance 14	Basic-Fit								
Turnhout - Gasthuisstraat 32	JD Sports								
Waver - Rue Pont du Christ 46	Kruidvat								
Waver - boulevard de l'Europe 41	B&B Home								
Wavre - boulevard de l'Europe 41	CC Invest & Co								
Totaal Belgie algemeen		1998 - 2007	1950-1980	7.778	1.371.352	98,6%	16.940.514	15.185.434	9.540.002

Spanje

Cluster / Adres	Huurders	Acquisitiejaar	Bouwjaar	Bruto opper- vlakte (m²)	Huur- inkomsten* (€)	Bezettings- graad** (%)	Fair value (€)	Aanschaf- waarde (€)	Verzekerings- waarde (€)
Madrid									
Madrid - Calle Fuencarral, 23	New Balance								
Madrid - Calle Fuencarral, 25	Birkenstock								
Madrid - Calle Fuencarral, 27	Crocs								
Madrid - Calle Fuencarral, 37	Dr Martens								
Madrid - Calle José Ortega y Gasset, 15	Jimmy Choo								
Madrid - Calle Serrano 36	Sephora								
Total Madrid		1999 - 2018	<1950	2.097	3.224.381	100%	84.175.246	45.127.045	2.834.000

Spanje algemeen

Málaga - Pza. de la Constitución, 9	Carrefour / Globoschop								
Leon - Avda. Ordonó II, 18	Grandvision								
Total cluster Spanje algemeen		2001 - 2010	< 1950	950	515.937	100%	9.485.248	7.409.185	971.000

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

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

Verslagen van de vastgoeddeskundigen

Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield werd aangesteld als onafhankelijke vastgoeddeskundige om een waardering uit te voeren van een deel van de Vastned-portefeuille met panden gelegen in België, Frankrijk en Spanje. De opdracht werd uitgevoerd op basis van de door Vastned verstrekte informatie met betrekking tot de huursituatie, oppervlakten, geplande investeringen en andere relevante factoren die de waarde van de eigendommen kunnen beïnvloeden. Wij beschouwen deze informatie als accuraat en volledig.

Waarderingsmethodologie

De kapitalisatiemethode werd toegepast, waarbij de totale geschatte huurwaarde (Estimated Rental Value– ERV) wordt gekapitaliseerd om de Reële Waarde van het vastgoed te bepalen. De ERV wordt bepaald door een eenheidsprijs per vierkante meter toe te passen op de relevante oppervlakte van het pand. In bepaalde gevallen wordt slechts een gewogen deel van de totale oppervlakte in rekening genomen, afhankelijk van de lokale marktpraktijken en de commerciële relevantie van verschillende delen van het pand.

Deze weging (of ‘ponderatie’) kan rekening houden met factoren zoals:

- Gevelbreedte;
- Diepte van de eenheid;
- Verdieping (bijv. gelijkvloers, mezzanine, kelder);
- Toegankelijkheid en bruikbaarheid van de ruimte.

Deze aanpassingen zijn bedoeld om de werkelijke commerciële waarde van elk deel van het pand in de ERV bepaling weer te geven. De volgende stap is het bepalen van een kapitalisatievoet die het rendement weerspiegelt waarop een investeerder bereid zou zijn het pand aan te kopen. Dit resulteert in de Investeringswaarde vóór correcties.

De volgende correcties kunnen op de Investeringswaarde worden toegepast:

- Indien de ERV hoger is dan de huidige huurinkomsten, wordt een negatieve correctie toegepast voor de netto actuele waarde van het verschil tussen de ERV en de huidige huurinkomsten voor de resterende looptijd van het huurcontract;
- Indien de ERV lager is dan de huidige huurinkomsten, wordt een positieve correctie toegepast voor de netto actuele waarde van het verschil tussen de huidige huurinkomsten en de ERV tot de eerstvolgende opzeg-mogelijkheid;
- Aftrek van lopende huurkortingen;
- Aftrek voor noodzakelijke investeringen;
- Aftrek voor huidige of toekomstige leegstand;
- Andere relevante aanpassingen indien van toepassing.

De Investeringswaarde na correcties wordt verkregen door de hierboven vermelde correcties in minder te brengen van de Investeringswaarde vóór correcties. Ten slotte wordt de Reële Waarde (Fair Value) bepaald door de transactiekosten in minder te brengen van de Investeringswaarde na correcties.

In Frankrijk zijn de transactiekosten eveneens variabel. Sinds 1 april 2025 laat de wet Franse departementen toe hun aandeel in de overdrachtsbelasting (DMTO) met 0,5% te verhogen voor een periode van drie jaar, tot 31 maart 2028. Deze maatregel is bedoeld om het verlies aan lokale overheidsinkomsten en de afschaffing van bepaalde lokale belastingen te compenseren. Binnen de Vastned-portefeuille heeft deze evolutie een directe impact op de transactiekosten die in de waarderingen worden meegenomen.

Voor de Belgische panden zijn de transactiekosten vastgesteld op 2,5%, en dit voor panden met een investeringswaarde na correcties van € 2.500.000 of meer. Indien minder dan € 2.500.000 worden de klassieke registratierechten opgenomen (12% of 12,5% afhankelijk van de regio), tenzij het pand deel uitmaakt van een cluster.

In Spanje variëren de transactiekosten afhankelijk van de autonome regio en de aard van de transactie (bijv. eerste verkoop of wederverkoop).

Vanaf dan gelden de volgende DMTO-tarieven voor de panden in de portefeuille:

- Parijs: 8,0%
- Rijsel en Lyon: 7,4%
- Cannes en Nice: 6,9%

In haar verslag van 31 december 2025 stelt Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de door haar gewaardeerde retailpanden € 406,1 miljoen bedraagt.

De volgende algemene nota dient in rekening genomen te worden voor de waardering van Cushman & Wakefield:

- De waardering vertegenwoordigt professionele opinies op basis van een afgelijnde grondslag, waarbij eventuele relevante aannames of speciale aannames worden meegenomen. Elke waardering is een grondig geïnformeerde schatting afgeleid van meerdere parameters, vergelijkbare vergelijkingspunten en huidige marktdynamieken. Bij waarderingsopdrachten waar deze elementen beperkt of afwezig zijn, zal het niveau van subjectiviteit van nature variëren. Bijgevolg kan de zekerheid of waarschijnlijkheid dat de geschatte waarden overeenstemt met de werkelijke verkoopprijs op schattingsdatum variëren.
- Vastgoedwaarden kunnen aanzienlijk fluctueren, zelfs over korte tijdsperiodes, waardoor de waardering substantieel kan veranderen als de schattingsdatum wordt aangepast. Als de waardering op een andere schattingsdatum gevraagd wordt, dan wordt een bijkomend overleg met de schatter aangeraden.

CBRE

CBRE werd aangesteld als onafhankelijke vastgoed-deskundige om een waardering uit te voeren van een deel van de Vastned-portefeuille met panden gelegen in België, Nederland, Frankrijk en Spanje. De opdracht werd uitgevoerd op basis van de door Vastned verstrekte informatie met betrekking tot de huursituatie, oppervlakten, geplande investeringen en andere relevante factoren die de waarde van de eigendommen kunnen beïnvloeden. Wij beschouwen deze informatie als accuraat en volledig.

Waarderingsmethodologie

De kapitalisatiemethode werd toegepast, waarbij de totale geschatte huurwaarde (Estimated Rental Value– ERV) wordt gekapitaliseerd om de Reële Waarde van het vastgoed te bepalen. De ERV wordt bepaald door een eenheidsprijs per vierkante meter toe te passen op de relevante oppervlakte van het pand. In bepaalde gevallen wordt slechts een gewogen deel van de totale oppervlakte in rekening genomen, afhankelijk van de lokale marktpraktijken en de commerciële relevantie van verschillende delen van het pand.

Deze weging (of ‘ponderatie’) kan rekening houden met factoren zoals:

- Gevelbreedte;
- Diepte van de eenheid;
- Verdieping (bijv. gelijkvloers, mezzanine, kelder);
- Toegankelijkheid en bruikbaarheid van de ruimte.

Deze aanpassingen zijn bedoeld om de werkelijke commerciële waarde van elk deel van het pand in de ERV bepaling weer te geven. De volgende stap is het bepalen van een kapitalisatievoet die het rendement weerspiegelt waarop een investeerder bereid zou zijn het pand aan te kopen. Dit resulteert in de Bruto Marktwaaarde vóór correcties.

De volgende correcties kunnen op de Bruto Marktwaaarde worden toegepast:

- Indien de ERV hoger is dan de huidige huurinkomsten, wordt een negatieve correctie toegepast voor de netto actuele waarde van het verschil tussen de ERV en de huidige huurinkomsten voor de resterende looptijd van het huurcontract;
- Indien de ERV lager is dan de huidige huurinkomsten, wordt een positieve correctie toegepast voor de netto actuele waarde van het verschil tussen de huidige huurinkomsten en de ERV tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid;
- Aftrek van lopende huurkortingen;
- Aftrek voor noodzakelijke investeringen;
- Aftrek voor huidige of toekomstige leegstand;
- Andere relevante aanpassingen indien van toepassing.

De Bruto Marktwaaarde na correcties wordt verkregen door de hierboven vermelde correcties toe te passen op de Investeringswaarde vóór correcties. Ten slotte wordt de Reële Waarde (*Fair Value*) bepaald door de transactiekosten in minder te brengen van de Bruto Marktwaaarde na correcties.

Voor Nederland bedragen de transactiekosten momenteel 11,4% (voor commerciële eigendommen) en 9% (voor residentiële eigendommen). Deze kosten bestaan uit een overdrachtsbelasting van 10,4%, aangevuld met 0,8% notariskosten en 0,2% voor wat betreft de commerciële eigendommen.

In Frankrijk zijn de transactiekosten eveneens variabel. Sinds 1 april 2025 laat de wet Franse departementen toe hun aandeel in de overdrachtsbelasting (DMTO) met 0,5% te verhogen voor een periode van drie jaar, tot 31 maart 2028. Deze maatregel is bedoeld om het verlies aan lokale overheidsinkomsten en de afschaffing van bepaalde lokale belastingen te compenseren. Binnen de Vastned-portefeuille heeft deze evolutie een directe impact op de transactiekosten die in de waarderungen worden meegenomen.

Vanaf dan gelden de volgende DMTO tarieven voor de panden in de portefeuille:

- Parijs (Ile De France): 8,0%
- Rijsel en Bordeaux: 7,4%
- Andere regio's: 6,9%

Voor de Belgische panden zijn de transactiekosten vastgesteld op 2,5%, en dit voor panden met een Bruto Marktwaaarde na correcties van € 2.500.000 of meer. Indien minder dan € 2.500.000 worden de klassieke registratierechten opgenomen (12% of 12,5% afhankelijk van de regio), tenzij het pand deel uitmaakt van een cluster.

In Spanje variëren de transactiekosten afhankelijk van de autonome regio en de aard van de transactie (bijv. eerste verkoop of wederverkoop). Voor Madrid hanteren we transactiekosten ten belope van 3,07%.

In haar verslag van 31 december 2025 stelt CBRE dat de reële waarde van de door haar gewaardeerde retailpanden € 862,2 miljoen bedraagt.

Marktomstandigheden

Momenteel zijn er wereldwijd tal van geopolitieke spanningen, waarvan de uitkomst onzeker is. Er is kans op een snelle escalatie die een aanzienlijke impact kan hebben op de wereldhandel, economieën en vastgoedwaarden. De ervaring leert dat het gedrag van consumenten en beleggers snel kan veranderen tijdens fluctuerende marktomstandigheden. Het is belangrijk op te merken dat de conclusies in dit rapport alleen geldig zijn op de waarderingsdatum. Waar nodig raden we aan de waardering nauwlettend te volgen, omdat we blijven volgen hoe de markten reageren op de huidige omgeving.



Financieel verslag

per 31 december 2025



Antwerpen Meir 99 • Etam

Index

Geconsolideerde winst- en verliesrekening	86
Geconsolideerd globaalresultaat	87
Geconsolideerde balans	88
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	90
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	92
Verklaring van de verantwoordelijke personen	93
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	94
Toelichting 1 Grondslagen voor de financiële verslaggeving	94
Toelichting 2 Boekhoudkundige verwerking grensoverschrijdende fusie op 1 januari 2025	104
Toelichting 3 Gesegmenteerde informatie	107
Toelichting 4 Vastgoedresultaat	112
Toelichting 5 Vastgoedkosten	115
Toelichting 6 Algemene kosten	118
Toelichting 7 Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	119
Toelichting 8 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	120
Toelichting 9 Ander portefeuilleresultaat	120
Toelichting 10 Financieel resultaat	121
Toelichting 11 Belastingen op het resultaat	122
Toelichting 12 Vaste activa	123
Toelichting 13 Vlottende activa	130
Toelichting 14 Eigen vermogen	132
Toelichting 15 Voorzieningen met betrekking tot pensioenverplichtingen	136
Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden	139
Toelichting 17 Kortlopende verplichtingen	142
Toelichting 18 Financiële instrumenten	143
Toelichting 19 Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen	147
Toelichting 20 Berekening schuldgraad	148
Toelichting 21 Verbonden partijen	149
Toelichting 22 Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	150
Toelichting 23 Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	151
Toelichting 24 Voorwaardelijke verplichtingen	152
Toelichting 25 Gebeurtenissen na balansdatum	152
Verslag van de commissaris	154
Statutaire jaarrekening Vastned NV	160

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)		Toelichting	31.12.25	31.12.24	Pro forma 31.12.24
I.	Huurinkomsten	4	67.777	18.441	68.176
III.	Met verhuur verbonden kosten	4	-86	-215	-442
NETTOHUURRESULTAAT			67.691	18.226	67.734
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	2.592	1.305	2.567
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-2.592	-1.305	-2.567
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		102	341	421
VASTGOEDRESULTAAT			67.793	18.567	68.155
IX.	Technische kosten	5	-1.552	-277	-2.327
X.	Commerciële kosten	5	-797	-165	-736
XI.	Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	5	-351	-164	-434
XII.	Beheerkosten van het vastgoed	5	-4.757	-1.457	-3.250
XIII.	Andere vastgoedkosten	5	-1.558	-69	-1.629
Vastgoedkosten			-9.015	-2.132	-8.376
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			58.778	16.435	59.779
XIV.	Algemene kosten	6	-4.901	-1.205	-7.553
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten		43	15	261
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE			53.920	15.245	52.487
XVI.	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	7	24	409	74
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	23.327	1.086	-16.540
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	9	-379	-2.014	-7.177
OPERATIONEEL RESULTAAT			76.892	14.726	28.844
XX.	Financiële opbrengsten	10	57	2	17
XXI.	Netto-interestkosten	10	-16.267	-3.160	-17.087
XXII.	Andere financiële kosten	10	-64	-11	-36
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	10	-953	-886	-5.619
Financieel resultaat			-17.227	-4.055	-22.725
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN			59.665	10.671	6.119
XXIV.	Vennootschapsbelasting		-1.352	5	-156
XXIV.	Uitgestelde belasting		-9.232	-34	-12.962
Belastingen			-10.584	-29	-13.118
NETTORESULTAAT			49.081	10.642	-6.999

		Toelichting	31.12.25	31.12.24	Pro forma 31.12.24
NETTORESULTAAT			49.081	10.642	-6.999
Toerekenbaar aan:					
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij			49.081	10.642	-6.999
• Minderheidsbelang			0	0	0
Toelichting:					
Nettoresultaat			49.081	10.642	-6.999
Eliminaties uit het nettoresultaat (+/-):					
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		8	23.327	1.086	-16.540
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		7	24	409	74
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		10	-953	-886	-5.619
• Belastingen: uitgestelde belastingen*		11	-8.780	-34	-12.963
• Ander portefeuilleresultaat		9	-379	-2.037**	-7.177
EPRA Resultaat*** ♦			35.842	12.104	35.226

* Omvat enkel effecten van uitgestelde belastingen op bovenstaande EPRA aanpassingen.
** Omvat eveneens het resultaat van de perimetervennootschappen.
*** In overeenstemming met de richtlijnen uitgevaardigd door de European Securities and Market Authority (ESMA), welke van toepassing zijn sinds 3 juli 2016, worden de door Vastned gehanteerde Alternative Performance Measures opgenomen. Deze APM's worden verder in het jaarverslag aangeduid met een '♦'. De definities en het gebruik van de APM's, alsook de reconciliatietabellen worden weergegeven in Hoofdstuk 7 'Alternatieve Prestatiemaatstaven'.

Resultaat per aandeel		31.12.25	31.12.24	Pro forma 31.12.24
Aantal dividendgerechtigde aandelen		16.151.514	5.078.525	16.143.072
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		19.469.032	5.078.525	19.469.032
Nettoresultaat ♦ (€)		3,04	2,10	-0,43
Verwaterd nettoresultaat ♦ (€)		3,04	2,10	-0,43
EPRA resultaat ♦ (€)		2,22	2,38	2,18

Geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)		31.12.25	31.12.24	Pro forma 31.12.24
I.	NETTO RESULTAAT	49.081	10.642	-6.999
II.	Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)	0	0	0
B.	Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekking	0	0	0
J.	Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	371	0	304
GLOBAALRESULTAAT		49.452	10.642	-6.695
Toerekenbaar aan:				
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij		49.452	10.642	-6.695
• Minderheidsbelang		0	0	0

Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)	Toelichting	31.12.25	31.12.24	Pro forma 31.12.24
I. Vaste activa		1.271.928	322.825	1.235.408
B. Immateriële vaste activa		0	2	2
C. Vastgoedbeleggingen	12	1.268.376	321.553	1.233.000
D. Andere materiële vaste activa	12	1.494	1.183	1.820
E. Financiële vaste activa	12	1.323	79	79
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		545	8	507
H. Uitgestelde belastingen		190	0	0
II. Vlottende activa		13.400	5.967	21.087
A. Activa bestemd voor verkoop		0	584	3.043
B. Financiële vlottende activa		0	0	2.547
D. Handelsvorderingen	13	7.835	2.158	7.939
E. Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	13	2.318	1.398	3.574
F. Kas en kasequivalenten		1.936	422	866
G. Overlopende rekeningen	13	1.311	1.405	3.118
TOTAAL ACTIVA		1.285.328	328.792	1.256.495



Parijs 'Le Marais' Rue des Francs-Bourgeois 29 • Nespresso

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	Toelichting	31.12.25	31.12.24	Pro forma 31.12.24
EIGEN VERMOGEN		725.490	219.175	679.015
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		725.490	219.175	679.015
A. Kapitaal	14	191.003	97.213	192.396
B. Uitgiftepremies	14	472.739	4.183	472.739
C. Reserves	14	12.667	107.137	20.879
D. Nettoresutaat van het boekjaar		49.081	10.642	-6.999
Minderheidsbelang		0	0	0
VERPLICHTINGEN		559.838	109.617	577.480
I. Langlopende verplichtingen		485.235	103.561	184.696
A. Voorzieningen	15	3.465	0	3.910
B. Langlopende financiële schulden	16	443.535	101.272	151.389
a. Kredietinstellingen		442.945	100.642	150.642
b. Financiële leasing		590	630	747
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	16	304	655	655
E. Andere langlopende verplichtingen	17	5.860	172	5.788
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	19	32.071	1.462	22.954
II. Kortlopende verplichtingen		74.603	6.056	392.784
A. Voorzieningen		379	269	379
B. Kortlopende financiële schulden	16	50.224	134	369.277
a. Kredietinstellingen		50.000	9	368.957
b. Financiële leasing		224	125	320
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	6.580	1.312	5.074
E. Andere kortlopende verplichtingen		543	656	604
F. Overlopende rekeningen	17	16.877	3.685	17.450
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.285.328	328.792	1.256.495

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

Toelichting	Kapitaal	Uitgiftepremies			RESERVES							Totale Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
		Niet- uitkeerbaar	Uitkeerbaar		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 afdekkings- instrumenten die niet ontworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Reserves voor eigen aandelen	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd- pensioenrege- lingen (+/-)	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren				
(€ duizenden)														
EIGEN VERMOGEN OP 31 DECEMBER 2023	97.213	4.183	0		103.016	2.596	0	0	6.648	6.949	119.209	11.289	231.894	
Globaalresultaat 2024												10.642	10.642	
Overboeking door resultaatverwerking 2023:														
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves					-1.260						-1.260	1.260		
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten						-1.890					-1.890	1.890		
• Verkopen 2023: impact gerealiseerd resultaat									5		5	-5		
• Herwaardering perimetervennootschappen									152		152	-152		
• Toewijzing overgedragen resultaat										2.601	2.601	-2.601		
Overige mutaties impact reserves 2024														
• Verkopen 2024: impact reserves	14				-44				44					
Dividend boekjaar 2023												-11.681	-11.681	
Interimdividend 2024									-11.681		-11.681		-11.681	
EIGEN VERMOGEN OP 31 DECEMBER 2024	97.213	4.183	0		101.712	706	0	0	-4.832	9.550	107.137	10.642	219.175	
WIJZIGING IN CONSOLIDATIEKRING DOOR VOLTOOIING FUSIE	2	95.183	0	468.556		165.059	6.084	-66.406	498	-191.492	0	-86.258	-17.641	459.840
EIGEN VERMOGEN OP 1 JANUARI 2025 - VASTNED NV	192.396	4.183	468.556		266.771	6.790	-66.406	498	-196.324	9.550	20.879	-6.999	679.015	
Globaalresultaat 2025												49.081	49.081	
Overboekingen door resultaatverwerking 2024 pro forma:														
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves					-23.642						-23.642	23.642		
• Overboekingen van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten						-5.619					-5.619	5.619		
• Verkopen 2024: impact gerealiseerd resultaat					74						74	-74		
• Toewijzing overgedragen resultaat									22.188		22.188	-22.188		
Overige mutaties impact reserves 2025														
• Verkoop eigen aandelen	14						169				169		169	
• Kosten kapitaalverhoging	9	-1.393											-1.393	
• Actuariële impact pensioenfonds 2025	15							371			371		371	
• Verkopen 2025: impact reserves					27				-27				0	
Dividend boekjaar 2024 (tussentijds dividend Vastned Belgium NV)									-1.753		-1.753		-1.753	
EIGEN VERMOGEN OP 31 DECEMBER 2025 - VASTNED NV	191.003	4.183	468.556		243.230	1.171	-66.237	869	-175.916	9.550	12.667	49.081	725.490	

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(€ duizenden)	Toelichting	31.12.25	31.12.24
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		422	429
Kas-en kasequivalenten – intrede in de consolidatiekring*		444	0
TOTALE KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN BOEKJAAR		866	429
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		38.835	9.692
Operationeel resultaat		76.892	14.726
Betaalde en ontvangen interesten		-14.887	-2.844
Andere niet-operationele elementen**		6.497	-915
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		-32.531	-320
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		552	329
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	7	24	-409
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders		59	56
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	-23.327	-1.160
• Ander portefeuilresultaat - huurspreiding	9	-59	-56
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	10	953	886
• Uitgestelde belastingen		-9.232	34
• Geraamde belastingen		-1.501	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		2.864	-955
• Beweging van activa			
• Handelsvorderingen		-12	60
• Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1.256	-926
• Overlopende rekeningen		1.807	-1.224
• Beweging van verplichtingen			
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden		276	820
• Andere kortlopende verplichtingen		1.230	92
• Overlopende rekeningen		-1.693	223
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-9.176	-2.824
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	12	-276	-455
Aankopen van aandelen van perimervennootschappen		0	-3.321
Investering in bestaande vastgoedbeleggingen	12	-9.508	-639
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	7	608	1.599
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		0	-8
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-28.589	-6.875
Terugbetaling van leningen	17	-356.349	-83.590
Opname van leningen	17	329.500	100.642
Aflossing van financiële leaseverplichtingen		-59	-289
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		72	-6
Uitbetaling dividend	11	-1.753	-23.632
KAS & KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		1.936	422

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

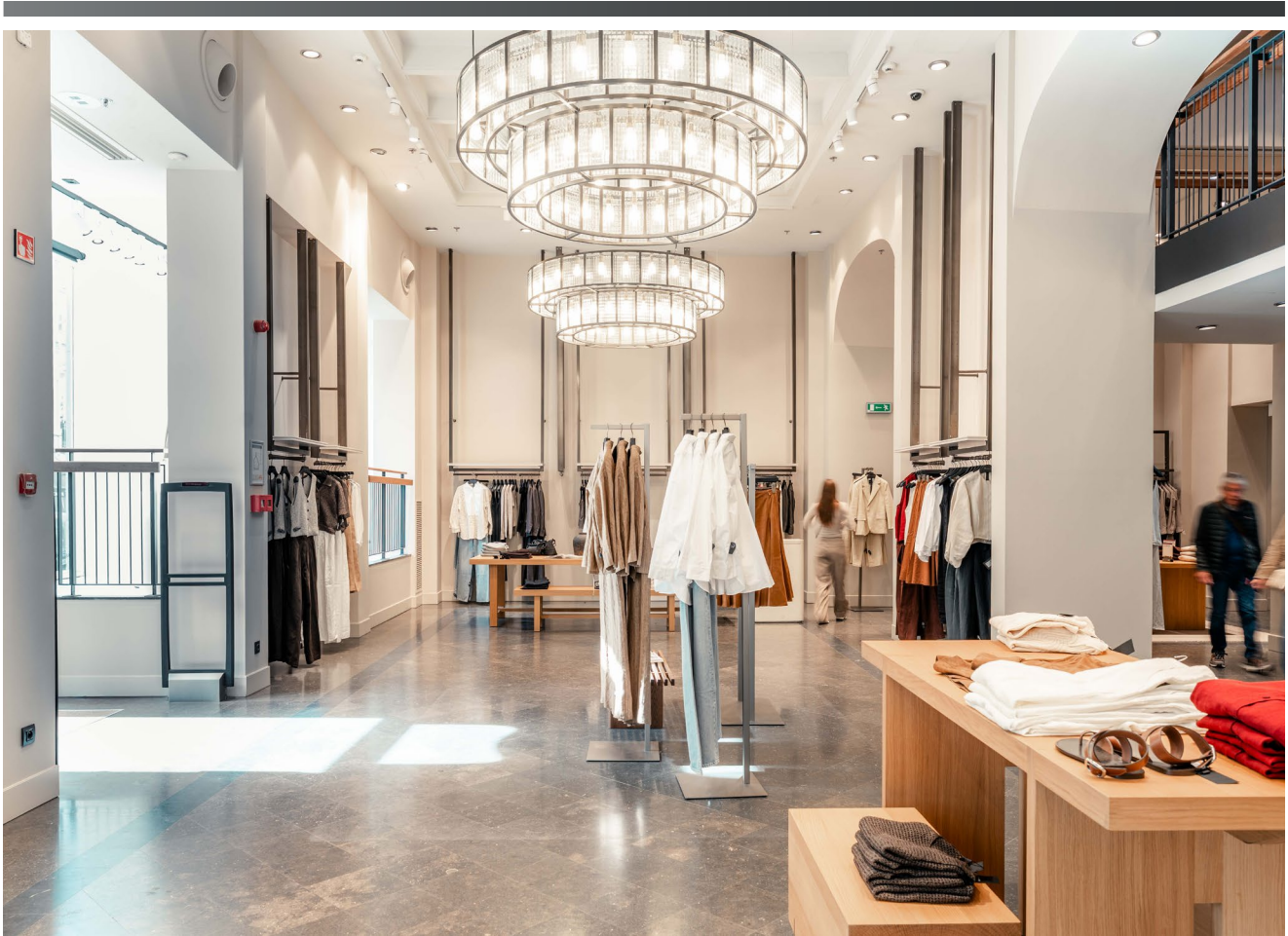
** Dit bedrag omvat hoofdzakelijk de geraamde vennootschapsbelasting van het huidige boekjaar, regularisaties van voorgaande boekjaren, de uitgestelde belastingen en de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten.

Verklaring van de verantwoordelijke personen

- Overeenkomstig artikel 12 §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, waarvan de samenstelling beschreven is onder hoofdstuk 3 'Verslag van de raad van bestuur - corporate governance', na het treffen van alle maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hem bekend, dat de gegevens in dit jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarverslag zou wijzigen en dat, voor zover hem bekend:

a. de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b. het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden; en

c. er zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie en financiële prestaties van de Groep na 31 december 2025.



Brugge Steenstraat 38 • Massimo Dutti

Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Verklarende nota: Vastned NV heeft op 1 januari 2025 de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie met Vastned Retail N.V. (de **'Fusie'**) voltooid. Vanaf dat moment oefent Vastned NV niet langer alleen haar activiteiten uit in België, maar eveneens in Nederland, Frankrijk en Spanje. De financiële resultaten zijn, als gevolg van deze Fusie, niet vergelijkbaar met het voorgaande boekjaar. In de volgende toelichtingen heeft Vastned NV ervoor gekozen om ook de niet-geauditeerde pro forma cijfers op groepsniveau te tonen om de vergelijkbaarheid met boekjaar 2024 te verhogen.

In de tabellen worden de cijfers van 2025 getoond naast zowel de gepubliceerde cijfers van Vastned NV van 2024 alsook de niet-geauditeerde pro-forma cijfers van 2024. De vergelijkingen in de teksten zijn steeds ten opzichte van de officieel gepubliceerde cijfers van Vastned NV van 2024.

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

Toelichting 1 Grondslagen voor de 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 geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar 2025, eindigend op 31 december 2025, omvat de Vennootschap en haar dochtervennootschappen (de *'Groep'*). De jaarrekening werd op 18 maart 2026 door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie, onder voorbehoud van de goedkeuring van de statutaire niet-geconsolideerde jaarrekening door de aandeelhouders tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die zal plaatsvinden op 29 april 2026.

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

1.2. Voorstellingsbasis

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

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

De Nederlandse taalversie van het jaarverslag werd opgesteld in overeenstemming met de ESEF-rapporterings vereisten (*European Single Electronic Format*). Volgens de ESEF-vereisten zijn de primaire financiële overzichten gelabeld met iXBRL-tags en worden de toelichtingen bij de jaarrekening ook voorzien van een block tag. Het jaarverslag in de iXBRL-standaard kan geraadpleegd worden via www.vastned.be.

Gelet op de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie werd er pro-forma financiële informatie van het voorgaande boekjaar opgesteld, in overeenstemming met de Gedelegeerde Verordening 2019/980 om de impact van de Fusie op de financiële informatie te tonen en hoe die financiële informatie na de Fusie wordt gepresenteerd. De financiële informatie wordt weergegeven per 31 december 2024 alsof de Fusie al had plaatsgevonden, ook al werd deze pas op 1 januari 2025 om 00.00 CET effectief. Deze informatie is gebaseerd op de geconsolideerde IFRS-cijfers per 31 december 2024 van Vastned Retail N.V. en wordt weergegeven overeenkomstig het verplichte specifieke schema voor gereguleerde vastgoed-vennootschappen (zoals bepaald in het GVV-KB) dat voor rapporteringsdoeleinden in België gebruikt moet worden.

Als gevolg van een aantal herclassificaties treden er verschillen op tussen de niet-geauditeerde pro forma cijfers opgenomen in de geconsolideerde jaarcijfers en de Prospectus. Deze wijzigingen zijn een gevolg van een aantal herclassificaties die werden uitgevoerd om de rapportering van de verschillende dochtervennootschappen te aligneren met het GVV-KB en de waarderingsregels van Vastned. Deze herclassificaties hebben eveneens een beperkte (niet-materiële) invloed op de gerapporteerde APMs en EPRA indicatoren.

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

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 nieuwe of aangepaste standaarden en interpretaties hebben geen impact op de geconsolideerde 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 geconsolideerde 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 geconsolideerde 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. 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen. De wijziging omtrent IFRS 18 zal, van zodra bekrachtigd in een nieuw koninklijk besluit, toegepast worden conform de (eventueel) aangepaste GVV-regelgeving.

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 retrospectieve 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 geconsolideerde jaarrekening heeft betrekking op de financiële toestand per 31 december 2025 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 geconsolideerde 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 schattingen 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 evoluties in 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 hoofdstuk 5 '*Vastgoedverslag Vastned*' 'Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen' en hoofdstuk 6 '*Financieel Verslag*', '*Toelichting 12 Vaste activa: vastgoedbeleggingen*'. De vastgoedbeleggingen worden in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

1.4.3. Geschillen

De Vennootschap is, en kan in de toekomst, verwikkeld 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. Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- macht over de deelneming heeft;
- is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten, uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en;
- over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De vennootschappen waarover de Groep de controle heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

Dit betekent dat de activa, passiva en resultaten van de Groep integraal tot uiting worden gebracht. Intragroeps-transacties en -winsten worden voor 100% geëlimineerd. Niet-gerealiseerde verliezen worden enkel geëlimineerd voor zover er geen indicatie voor een bijzondere waarde-vermindering bestaat.

Vastned bezit op 31 december 2025 steeds 100% van de aandelen van de dochterondernemingen. Bijgevolg zijn er geen minderheidsbelangen. De lijst van dochter-ondernemingen is opgenomen in '*Toelichting 22 Lijst van de geconsolideerde ondernemingen*' van de geconsolideerde jaarrekening.

Alle transacties tussen groepsondernemingen zijn '*at arm's length*'. De doorrekening van de corporate kosten vanuit de moederentiteit naar de dochterondernemingen gebeurt via een vast percentage op de beheerde assets. De doorrekening vanuit de Franse holding naar de betrokken dochterondernemingen gebeurt op een kost plus methodologie.

De verslagperiode van de dochterondernemingen komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

Vastned bezit op 31 december 2025 geen deelnemingen in joint ventures of geassocieerde ondernemingen.

1.5.2. 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, bepaald 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.

1.5.3. Vastgoedbeleggingen

Algemeen

Vastgoedbeleggingen zijn beleggingen in onroerende goederen die aangehouden worden om (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten te genereren. Vastgoed-beleggingen 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 waarderingsdatum.

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:

- Nederland: 11,4% (incl. 1% transactiekosten)
- Frankrijk: 1,8% -8%
- België: 2,5% - 12,5%
- Spanje: 2,9% en 3,4%

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 onafhankelijke expert teams 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 vastgoedbeleggingen gelegen buiten België wordt eveneens rekening gehouden met de gebruikelijke transactiekosten die in de desbetreffende jurisdictie van toepassing zijn op de overdracht van bedrijfs- of investeringsvastgoed. Deze kosten worden, net zoals in de Belgische context, in mindering gebracht van de investeringswaarde om de reële waarde te bepalen in overeenstemming met IAS 40 en de gangbare waarderingspraktijken onder de International Valuation Standards.

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 wordt rekening gehouden met 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 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.

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.

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*'.

1.5.4. 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 subrubriek '*Projectontwikkelingen*' van de rubriek '*Vastgoedbeleggingen*' en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun reële waarde minus 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, zullen deze projectontwikkelingen 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 onvoorziene kosten) voor de volledige afwerking van het project.

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.

1.5.5. Andere materiële vaste activa

Algemeen

De materiële vaste activa, andere dan vastgoed-beleggingen, 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%

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

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 waardevermindervers verliezen. 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.

1.5.6. 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 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.

1.5.7. 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 wordt opgenomen aan de kostprijs van de aandelen op het moment van de verwerving. Bij inkoop van eigen aandelen wordt deze in mindering van de reserves 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 geconsolideerde balans opgenomen wanneer de Groep:

- een bestaande verplichting (in rechte afdwingbaar of feitelijk) heeft als gevolg van een gebeurtenis uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat de afwikkeling van deze verplichting zal leiden tot een uitstroom van middelen; en
- waarbij het bedrag op een betrouwbare wijze kan bepaald worden.

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

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

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

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 pensioenrechten met betrekking tot toegezegd-pensioenregelingen worden berekend als de contante waarde tegen een disconteringsvoet verminderd met de reële waarde van de fondsbeleggingen van waaruit de verplichting moet worden voldaan.

De disconteringsvoet is het rendement op de balansdatum van hoogwaardige bedrijfsobligaties met looptijden die ongeveer overeenkomen met de verplichtingen van de Groep. Een externe actuaaris past voor deze berekening de projected unit credit-methode toe, die onder meer rekening houdt met inflatie. Als de pensioenrechten op basis van een regeling worden gewijzigd of als een regeling wordt ingekrompen, wordt de daaruit voortvloeiende wijziging rechtstreeks in de winst- en verliesrekening opgenomen. De berekeningen worden verder toegelicht in ‘Toelichting 15 - Voorzieningen met betrekking tot pensioenverplichtingen’.

De interestkosten worden berekend door de disconteringsvoet toe te passen op de nettoverplichting van de toegezegd-pensioenregeling. De rente wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening onder ‘Netto interestkosten’. De servicekosten en administratiekosten worden opgenomen in de winst- en verliesrekening onder ‘Algemene kosten’. Herwaarderings, bestaande uit onder meer actuariële winsten en verliezen, worden opgenomen in ‘Geconsolideerd globaalresultaat - Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen’.

Verplichtingen van de Groep uit hoofde van toegezegde-bijdrageregelingen worden als kost in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer de bijdragen verschuldigd zijn.

1.5.10. Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden op de balans opgenomen onder kortlopende of langlopende verplichtingen, naar gelang 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 verdisconteert 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 actuele belastingkost 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-statuuut (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées), hetgeen gelijkaardig is aan het GVV statuut. 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. 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.

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.

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 belastingkost 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. 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 taks
- België: 25,0%
- Spanje: 19,0% speciaal taks regime

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 taks. Op basis van het huidige dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk bedraagt het tarief van deze branch taks 5% op de winst na belasting van het Franse bijkantoor van Vastned.

Exit taks

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

Omgekeerde 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 waarbij Vastned Retail N.V. werd geïdentificeerd als de boekhoudkundig overnemende vennootschap en Vastned als de boekhoudkundig overgenomen vennootschap. Een omgekeerde overname doet zich voor wanneer de entiteit die effecten uitgeeft (de overnemende vennootschap) wordt geïdentificeerd als de overgenomen vennootschap voor boekhoudkundige doeleinden.

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

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

Gezien de specifieke aard van deze transactie (omgekeerde grensoverschrijdende fusie tussen twee genoteerde ondernemingen zonder boekhoudkundige wijziging van controle) en hoewel IFRS 3 niet specifiek van toepassing is, is het management van mening dat sommige definities

uit IFRS 3 relevant en betrouwbaar zijn om de financiële informatie weer te geven. In overeenstemming met IFRS 3.6 is het vereist dat één van de samengevoegde entiteiten wordt geïdentificeerd als de overnemende vennootschap. De overnemende vennootschap is de entiteit die controle verkrijgt over de overgenomen partij. De interpretatie van IFRS 3.7 en IFRS3.B13 verwijst vervolgens naar IFRS 10 die bepaalt dat *‘een investeerder controle heeft over een vennootschap als de investeerder is blootgesteld aan, of rechten heeft op, veranderlijke opbrengsten uit hoofde van zijn betrokkenheid bij de deelneming en over de mogelijkheid beschikt deze opbrengsten via zijn macht over de deelneming te beïnvloeden’*.

Het eigendomsbelang van de boekhoudkundige overnemer in Vastned wijzigde, maar resulteerde niet in het verlies van controle over zijn dochtervennootschap. Voor de boekhoudkundige verwerking moet dan rekening gehouden worden met de principes van IFRS 10, §23: *‘Wijzigingen in het eigendomsbelang van een moedermaatschappij in een dochteronderneming die niet tot een verlies van zeggenschap van de moedermaatschappij over de dochteronderneming leiden, worden administratief verwerkt als eigenvermogenstransacties’* (d.w.z. transacties met eigenaars in hun hoedanigheid van eigenaars). Daarom heeft het management de Fusie verwerkt als een eigenvermogenstransactie, waarbij alle aanpassingen die moeten worden gedaan alleen invloed hadden op de verschillende posten in het eigen vermogen. Er was geen erkenning van goodwill of badwill, noch waren er wijzigingen in de activa en passiva en in de resultatenrekening, met uitzondering van de herclassificaties (die voornamelijk herindelingen zijn) om te voldoen aan de vereisten zoals gedefinieerd door de GVV-regelgeving. De methode van waardering tegen boekwaarde van de voorganger werd toegepast waarbij de overgenomen activa en passiva gewaardeerd zijn tegen de boekwaarden die eerder in de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Retail N.V. zijn opgenomen op de datum van de combinatie, onder voorbehoud van passende aanpassingen om uniformiteit van grondslagen voor financiële verslaggeving bij de samenvoegende entiteiten te bereiken. Elk verschil tussen de reële waarde van de overgedragen tegenprestatie en de erkende boekwaarden werd geboekt als een aanpassing van het eigen vermogen. Het aantal aandelen veranderde als gevolg van de voltooiing van de Fusie en daardoor veranderde ook de noemer van de winst per aandeel. Sinds de voltooiing van de Fusie is er niet langer sprake van een minderheidsbelang, zoals van toepassing was in het jaarverslag van Vastned Retail N.V., en werd het resultaat volledig toegekend aan de volledige basis van aandeelhouders.

Vergelijkingsbasis voor het voorgaande boekjaar

Gelet op de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie werd er pro-forma financiële informatie van het voorgaande boekjaar opgesteld, in overeenstemming met de Gedelegeerde Verordening 2019/980 om de impact van de Fusie op de financiële informatie te tonen en hoe die financiële informatie na de Fusie wordt gepresenteerd. De financiële informatie wordt weergegeven per 31 december 2024 alsof de Fusie al had plaatsgevonden, ook al werd deze pas op 1 januari 2025 om 00.00 CET effectief. Deze informatie is gebaseerd op de geconsolideerde IFRS-cijfers per 31 december 2024 van Vastned Retail N.V. en wordt weergegeven overeenkomstig het verplichte specifieke schema voor gereguleerde vastgoed-vennootschappen (zoals bepaald in het GVV-KB) dat voor rapporteringsdoeleinden in België gebruikt moet worden.

Als gevolg van een aantal herclassificaties treden er verschillen op tussen de niet-geauditeerde pro forma cijfers opgenomen in de geconsolideerde jaarcijfers en de Prospectus. Deze wijzigingen zijn een gevolg van een aantal herclassificaties die werden uitgevoerd om de rapportering van de verschillende dochtervennootschappen te aligneren met het GVV-KB en de waarderingsregels van Vastned. Deze herclassificaties hebben eveneens een beperkte (niet-materiële) invloed op de gerapporteerde APMs en EPRA indicatoren.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de elementen die aan de balans zijn toegevoegd als gevolg van de Fusie, om tot de totale cijfers van de periode te komen.

(€ duizenden)	Boekwaarde 01.01.2025
I. Vaste activa	912.583
A. Goodwill	0
B. Immateriële vaste activa	0
C. Vastgoedbeleggingen	911.447
D. Andere materiële vaste activa	637
E. Financiële vaste activa	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	499
H. Uitgestelde belastingen - Activa	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen	0
II. Vlottende activa	15.120
A. Activa bestemd voor verkoop	2.460
B. Financieel vlottende activa	2.547
D. Handelsvorderingen	5.780
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.176
F. Kas en kasequivalenten	444
G. Overlopende rekeningen actief	1.713
I. Langlopende verplichtingen	81.135
A. Voorzieningen	3.910
B. Langlopende financiële schulden	50.117
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0
E. Andere langlopende verplichtingen	5.616
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	21.492
II. Kortlopende verplichtingen	386.728
A. Voorzieningen	110
B. Kortlopende financiële schulden	369.143
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.483
E. Andere kortlopende verplichtingen	0
F. Overlopende rekeningen passief	8.044
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

De gesegmenteerde informatie is voorgesteld rekening houdend met de informatie die intern gebruikt wordt teneinde beslissingen te nemen. De 'chief operating decision makers' zijn de effectieve leiders van de Vennootschap. De operationele segmenten werden bepaald op basis van hun vergelijkbare economische kenmerken en de verwachting dat zij op lange termijn gelijkaardige financiële prestaties zullen genereren, onder meer rekening houdend met de geschatte huurwaarde, het investeringspotentieel en de restwaarde van de betrokken activa.

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 basis van verschillende landen worden gemaakt. Deze segmenteringsbasis geeft vier (4) geografische markten waar binnen Vastned actief is: België, Nederland, Frankrijk en Spanje.

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

We tonen eerst de officieel gepubliceerde cijfers voor 2024 onder de oude segmenten en tonen nadien ook de 2024 pro-forma cijfers onder de nieuwe segmentatie. Dit met als doel de vergelijkbaarheid in 2025 te verhogen.

Winst- en verliesrekening per segment

	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Corporate	Totaal
(€ duizenden)	2024	2024	2024	2024	2024
NETTO HUURRESULTAAT	13.406	1.923	2.897	0	18.226
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	316	26	-1	0	341
VASTGOEDRESULTAAT	13.722	1.949	2.896	0	18.567
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.280	1.638	2.524	-1.197	15.245
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	409	0	0	0	409
Variaties in de reële waarde van vastgoedbelegging	1.903	-411	-406	0	1.086
Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-4	49	12	-2.071	-2.014
OPERATIONEEL RESULTAAT	14.588	1.276	2.130	-3.268	14.726
Financieel resultaat	-8	-1	0	-4.046	-4.055
Belastingen	0	-34	0	5	-29
NETTO RESULTAAT	14.580	1.241	2.130	-7.309	10.642

De gerapporteerde cijfers in de onderstaande tabel verschillen voor België met de cijfers in de bovenstaande tabel. Het verschil wordt verklaard door de cijfers van Korte Gasthuisstraat 17 NV, een deelneming die op 31 december 2024 nog werd aangehouden door Vastned Retail N.V. Als gevolg van de voltooiing van de Fusie maakt deze vennootschap sinds 1 januari 2025 deel uit van de consolidatieperimeter.

	Nederland		Frankrijk			België		Spanje		Corporate		TOTAAL	
(€ duizenden)	2025	2024*	2025	2024*		2025	2024*	2025	2024*	2025	2024*	2025	2024*
NETTO HUURRESULTAAT	27.054	29.445	17.398	16.146		19.420	18.752	3.819	3.391	0	0	67.691	67.734
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3	16	45	0		68	341	-14	64			102	421
VASTGOEDRESULTAAT	27.057	29.461	17.443	16.146		19.488	19.093	3.805	3.455	0	0	67.793	68.155
VASTGOEDKOSTEN	-4.559	-5.027	-1.367	-915		-2.828	-2.161	-261	-273	0	0	-9.015	-8.376
Algemene kosten van de vennootschap (-)										-4.901	-7.553	-4.901	-7.553
Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)										43	261	43	261
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	22.498	24.434	16.076	15.231		16.660	16.932	3.544	3.182	-4.858	-7.292	53.920	52.487
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	1	133	0	-318		24	219	-1	40			24	74
Variaties in de reële waarde van vastgoedbelegging	4.273	-9.517	7.122	-13.701		3.491	935	8.441	5.743			23.327	-16.540
Ander portefeuilleresultaat (+/-)	65	-4.383	83	-726		-435	-2.014	-92	-54			-379	-7.177
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.838	10.669	23.282	485		19.738	16.072	11.893	8.910	-4.859	-7.292	76.892	28.844
Financieel resultaat	-3	-6	-2	0		-20	-14			-17.202	-22.704	-17.227	-22.725
Vennootschapsbelastingen	-1.177	-125	-72	-210		-35	5	-72	174			-1.356	-156
Uitgestelde belastingen	-4.931	-11.499	-2.093	0		-108	-34	-2.100	-1.429			-9.228	-12.962
NETTO RESULTAAT	20.727	-961	21.115	275		19.579	16.029	9.721	7.655	-22.062	-29.997	49.081	-6.999

* 2024: niet geauditeerde pro forma cijfers.

Het netto huurresultaat van Vastned bedroeg € 67,7 miljoen in 2025 en is analoog aan vorig boekjaar. Overheen de verschillende landen is er een verschillende trend zichtbaar.

In Nederland daalden de huurinkomsten als gevolg van het desinvesteringsprogramma met € 2,4 miljoen. Daarnaast werd in Nederland de verhoogde leegstand doorheen het jaar gecompenseerd door de indexatie van de huur-overeenkomsten.

In Frankrijk was de sterkste stijging zichtbaar (€ 1,2 miljoen) als gevolg van de indexatie van de huurovereenkomsten en het afsluiten van huurhernieuwingen aan betere voorwaarden. De leegstand van een kantoorruimte op de Rue de Rivoli in Parijs zorgde dan voor een beperkte daling van de huurinkomsten.

In België steeg het netto huurresultaat met € 0,7 miljoen door de aankoop van 2 (twee) nieuwe winkelpanden in december 2024 (€ 0,4 miljoen) en de indexatie van de huurovereenkomsten. Deze stijging werd deels teniet-gedaan door verhoogde leegstand overheen het jaar 2025.

In Spanje werd de leegstaande unit in Malaga opgevuld op het einde van 2024, waardoor deze een volledig jaar in de huurinkomsten van 2025 heeft bijgedragen.

De vastgoedkosten bedroegen € 9,0 miljoen en zijn met € 0,6 miljoen gestegen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze stijging is voor € 1,5 miljoen het gevolg van een allocatie van de interne beheerskosten aan de vastgoedkosten. De interne beheerskosten hebben betrekking op de kosten van medewerkers of algemene kosten die direct verbonden zijn aan het vastgoed (vb. kosten voor de waardering van de vastgoed-portefeuille). In 2024 werden de interne beheerskosten berekend als 4% van het netto huurresultaat, daar waar deze in 2025 op basis van actuele kosten worden toegerekend. Daarnaast dalen de onderhoudskosten met € -0,8 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De daling in onderhoudskosten is het grootste in Nederland.

De algemene kosten dalen met € -2,7 miljoen, enerzijds het gevolg van de gerealiseerde synergiën en anderzijds het gevolg van een hogere toewijzing van de interne beheerskosten aan de vastgoedkosten. De algemene kosten worden steeds toegewezen aan het 'corporate' segment.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedragen € 23,3 miljoen. De stijging is voornamelijk het gevolg van een daling van de marktrendementen (yields) overheen de verschillende landen. De stijging is het sterkste in Spanje als gevolg van de vraag naar kwalitatief hoogwaardig winkelvastgoed. In de overige landen was er een lichte stijging van de reële waarde overheen de verschillende gebouwen.

De financiële resultaten worden, met uitzondering van de IFRS 16 interesten, toegewezen aan het 'corporate' segment aangezien Vastned leningen heeft afgesloten voor de volledige portefeuille en niet voor individuele winkelpanden. Het financieel resultaat bevat enerzijds de netto-interest-kosten (€ 16,3 miljoen) en anderzijds de variaties in de reële waarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cash-flow hedging instrumenten geklasseerd kunnen worden.

De netto-interestkosten daalden met € -0,8 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 17,1 miljoen). De netto-interestkosten dalen als gevolg van een verlaging van de opgenomen kredietfaciliteiten. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedroeg 3,2% (inclusief bankmarges) voor 2025. De grootste daling is echter zichtbaar in de

variaties in de reële waarde van de interest rate swaps (in 2024 bedroeg de variatie immers € -5,6 miljoen versus € -1,0 miljoen in het huidige boekjaar).

Vennootschapsbelasting bedraagt € 1,4 miljoen en is voornamelijk toe te wijzen aan Nederland als gevolg van de afschaffing van het FBI-regime (Fiscale Beleggingsinstelling) op 1 januari 2025. Vanaf dat moment is Vastned onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor de huurinkomsten. In Spanje werd een fiscale opbrengst verwerkt in boekjaar 2024, dit betreft een vrijval van een provisie die betrekking had op 2023. Met ingang van 1 januari 2025 heeft Vastned het SOCIMI-regime verkregen voor haar Spaanse perimervennootschap.

De uitgestelde belastingen bedragen € 9,2 miljoen en zijn voor Nederland en Spanje gerelateerd aan de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen. De uitgestelde belastingen in Frankrijk hebben betrekking op de branch-taks en meer bepaald op de belasting van 5% voor de uitkering van dividenden naar de moedervennootschap. In 2025 werd een uitgestelde belasting verwerkt voor nog uit te keren dividenden uit het verleden. Deze belasting is pas betaalbaar na een besluit van de algemene vergadering.

Kerncijfers per segment¹

	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
(€ duizenden)	2024	2024	2024	2024
Reële waarde van het vastgoed	234.019	29.336	58.198	321.553
• Waarvan investeringen tijdens het boekjaar	337	159	143	639
• Waarvan verwervingen van aandelen van vastgoedvennootschappen tijdens het boekjaar	7.911	2.330	0	10.241
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	1.190	0	0	1.191
Investeringswaarde van het vastgoed	239.867	30.069	59.653	329.589
Bezettingsgraad (%)	99,5%	94,5%	100,0%	99,0%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	57.251	11.430	8.848	77.529

De gerapporteerde cijfers in de onderstaande tabel verschillen voor België met de cijfers in de bovenstaande tabel. Het verschil wordt verklaard door de cijfers van Korte Gasthuisstraat 17 NV, een deelneming die op 31 december 2024 nog werd aangehouden door Vastned Retail N.V. Als gevolg van de voltooiing van de Fusie maakt deze vennootschap sinds 1 januari 2025 deel uit van de consolidatieperimeter.

	Nederland		Frankrijk			België		Spanje		TOTAAL	
(€ duizenden)	2025	2024*	2025	2024*		2025	2024*	2025	2024*	2025	2024*
Reële waarde van het vastgoed**	465.146	451.685	374.012	365.840		335.558	330.255	93.660	85.220	1.268.376	1.233.000
• Waarvan investeringen tijdens het boekjaar	6.727	1.610	1.050	861		1.729	639	0	8	9.506	3.118
• Waarvan verwervingen van aandelen van vastgoedvennootschappen tijdens het boekjaar	0	0	0	0		0	10.241	0	0	0	10.241
Activa aangehouden voor verkoop	0	2.460	0	0		0	583	0	0	0	3.043
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)***	0	-133.635	0	-40		-584	-1.190	0	0	-584	-134.865
Investeringswaarde van het vastgoed	518.130	503.222	402.768	392.087		344.966	338.828	96.513	87.892	1.362.377	1.322.029
Bezettingsgraad (%)	98,9%	97,6%	97,1%	99,7%		99,1%	99,0%	100,0%	100,0%	98,6%	98,7%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	101.962	100.325	21.173	21.173		76.303	78.352	3.047	3.047	202.485	202.897

* 2024: niet geauditeerde pro forma cijfers.
** Inclusief de waarde van IFRS 16 gebruiksrechten en exclusief de activa aangehouden voor verkoop.
*** Heeft betrekking op boekwaarde van verkochte activa.

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

Toelichting 4 Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Huur	69.365	19.213	69.867
Variabele leasevergoedingen	291	14	267
Huurskortingen	-1.879	-804	-1.977
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	18	19
TOTAAL HUURINKOMSTEN	67.777	18.441	68.176

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

In boekjaar 2025 bedragen de huurinkomsten € 67,8 miljoen, een stijging van € 49,3 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 18,4 miljoen). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de voltooiing van de Fusie, op 1 januari 2025, evenals de aankoop van nieuwe winkelpanden in België (€ 0,4 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. Boven op 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 variabele vergoedingen ter waarde van € 0,3 miljoen gefactureerd.

De huurinkomsten van de Vennootschap zijn verspreid over 637 huurders, hetgeen de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert en het debiteurenrisico beperkt. De tien belangrijkste huurders genereren 28,9% van de huurinkomsten en bestaan uit vooraanstaande bedrijven in hun sector die een onderdeel zijn van internationale concerns. Residentiële huurinkomsten dragen bij voor 5,1% van de totale huurinkomsten, terwijl 2,2% van de huurinkomsten uit kantoren wordt gegenereerd.

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige huurinkomsten tot de eerste vervaldatum van de huurovereenkomst. De Belgische² en Franse wetgeving inzake huurovereenkomsten voor winkels voorzien in een wettelijke opzeggingsmogelijkheid voor de huurder, 3 jaar na de ingangsdatum van de overeenkomst. Bijgevolg worden er voor België en Frankrijk geen huurinkomsten weergegeven voor een periode van meer dan drie (3) jaar, tenzij deze betrekking hebben op huurovereenkomsten die in de toekomst ingaan of wanneer de wettelijke opzegmogelijkheid van de huurder gepasseerd is.

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Vorderingen met een resterende looptijd van:			
• Hoogstens één jaar	64.764	17.467	61.037
• Tussen één en twee jaar	50.665	11.315	44.018
• Tussen twee en drie jaar	32.847	5.467	27.253
• Tussen drie en vier jaar	15.493	893	13.596
• Tussen vier en vijf jaar	10.037	0	8.066
• Meer dan vijf jaar	14.450	0	9.480
TOTAAL VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN	188.256	35.142	163.450

De niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten, rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt € 188,3 miljoen en is met € 153,1 miljoen gestegen ten opzichte van eind 2024. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 2,7 jaar voor de volledige Vastned groep, ten opzichte van 2,3 jaar op het einde van vorig boekjaar voor de Belgische gepubliceerde cijfers.

Indien we veronderstellen dat de huurders geen gebruik zullen maken van deze driejaarlijkse opzegmogelijkheid, bedraagt de contante waarde van de toekomstige huurinkomsten € 369,0 miljoen (€ 106,0 miljoen op 31 december 2024). Deze stijging van € 263,0 miljoen is voornamelijk het gevolg van de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 5,2 jaar voor de volledige Vastned groep, ten opzichte van 6,7 jaar op het einde van vorig boekjaar voor de Belgische gepubliceerde cijfers.

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.

Met verhuur verbonden kosten

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-93	-290	-613
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	7	75	171
TOTAAL MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN	-86	-215	-442

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

Ten opzichte van vorig jaar dalen de met verhuur verbonden kosten met € 0,1 miljoen.

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

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	65	47	96
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.527	1.258	2.471
RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDERS OP VERHUURDE GEBOUWEN	2.592	1.305	2.567
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-65	-47	-96
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.527	-1.258	-2.471
HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDERS OP VERHUURDE GEBOUWEN	-2.592	-1.305	-2.567
TOTAAL SALDO VAN GERECPEREERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN	0	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)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Recurrente technische kosten	-470	-112	-441
• Verzekeringspremies	-555	-117	-520
• Recuperatie verzekeringspremies	85	5	79
Niet-recurrente technische kosten	-1.082	-165	-1.886
• Groot onderhoud	-1.082	-165	-1.886
TOTAAL TECHNISCHE KOSTEN	-1.552	-277	-2.327

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 zijn toegenomen als gevolg van de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025.

Commerciële kosten

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Makelaarscommissies	-430	-108	-513
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-367	-57	-223
TOTAAL COMMERCIELE KOSTEN	-797	-165	-736

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 kosten zijn, net als bij de technische kosten, toegenomen ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025.

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Leegstandslasten van het boekjaar	-151	-83	-257
Onroerende voorheffing leegstand	-200	-81	-177
TOTAAL KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GEBOUWEN	-351	-164	-434

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen zijn stabiel in België, de stijging is het gevolg van de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025.

Beheerskosten van het vastgoed

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Vastgoeddeskundigen	-856	-161	-629
Externe beheersvergoedingen	-353	0	-393
Personeelsbeloningen:	-1.736	-385	-1.095
• Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)	-1.149	-286	-935
• Sociale zekerheid	-108	-40	-60
• Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	-101	-10	-37
• Overige personeelskosten	-378	-48	-63
Bezoldiging leden Executive Committee	-494	-304	-698
Bezoldiging bestuurders	-130	-78	-78
Advies- en controlekosten:	-484	-247	-260
• Advocaten	-3	-4	-4
• Externe dienstverstrekkers	0	-177	-177
• Consultants	-481	-66	-79
Autokosten	-138	-47	-61
Kantoorkosten:	-785	-203	-305
• Huisvestingskosten	-235	-61	-121
• Informatica	-384	-74	-88
• Overige kantoorkosten	-166	-68	-96
Doorrekening beheersvergoedingen	340	23	347
Overige beheerskosten	-40	-78	-78
Taksen en wettelijke kosten	-76	0	0
PR, communicatie & advertenties	-5	0	0
TOTAAL BEHEERSKOSTEN VAN HET VASTGOED	-4.757	-1.480	-3.250

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de leden van het Executive Committee en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, etc.)

die zorgen voor het beheer van de portefeuille en de verhuringen, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

Bovenstaande tabel moet aanzien worden als één geheel met de tabel in 'Toelichting 6 Algemene kosten' waarin de algemene kosten besproken worden. Beide tabellen stellen de totale algemene kosten (€ 9,7 miljoen) voor, waarbij de herallocatie naar vastgoedkosten gemaakt is.

De totale kosten bedragen € 9,7 miljoen (€ 1,2 miljoen in 2024, € 10,8 miljoen in 2024 pro forma) en zijn gestegen als gevolg van de voltooiing van de Fusie. De daling ten opzichte van de pro forma cijfers is een gevolg van de realisatie van de synergiën ter waarde van € 1,1 miljoen aan.

Andere vastgoedkosten

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-1.166	-45	-1.222
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-354	-1	-284
Overige kosten/opbrengsten	-38	-23	-123
TOTAAL ANDERE VASTGOEDKOSTEN	-1.558	-69	-1.629

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

In 2025 is de stijging van de kosten enerzijds het gevolg van hogere consultancy kosten, grotendeels voor juridisch advies na de voltooiing van de Fusie. Anderzijds stegen ook de informaticakosten aangezien deze in 2025 werden toegewezen op basis van de feitelijke IT-kosten gerelateerd aan het beheer van het vastgoed. In 2024 werd een vast percentage van de IT-kosten toegewezen aan de beheerskosten.

De andere vastgoedkosten stijgen ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025. Het grootste deel is gerelateerd aan Nederland € 1,0 miljoen, gelinkt aan de niet-doorrekenbare 'onroerendzaakbelasting'. Het overige deel is gelinkt aan niet doorrekenbare andere lokale taksen in Nederland.

Toelichting 6 Algemene kosten

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Belasting ICB	-70	-74	-74
Ereloon commissaris*	-228	-149	-510
Personeelsbeloningen	-1.331	-274	-3.499
• Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)	-731	-220	-1.648
• Sociale zekerheid	-273	-31	-433
• Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	-136	-7	-380
• Overige personeelskosten	-191	-16	-1.038
Bezoldiging leden Executive Committee	-659	-184	-665
Bezoldiging bestuurders	-130	-78	-220
Advies- en controlekosten	-865	-111	-652
• Advocaten	-92	-4	-105
• Externe dienstverstrekkers	-36	-4	-41
• Consultants	-737	-103	-506
Autokosten	-69	-36	-153
Kantoorkosten	-1.019	-156	-1.259
• Huisvestingskosten	-109	-47	-225
• Informatica	-742	-57	-732
• Overige kantoorkosten	-168	-53	-302
Taksen en wettelijke kosten	-497	-144	-504
PR, communicatie & advertenties	-33	0	-17
TOTAAL ALGEMENE KOSTEN	-4.901	-1.205	-7.553

* Dit omvat de erelonen van de commissaris incl. BTW, terwijl de vergoeding in Toelichting 23 is weergegeven excl. BTW.

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

Bovenstaande tabel moet aanzien worden als één geheel met de tabel in 'Toelichting 5 Vastgoedkosten - beheerskosten van het vastgoed' waarin de vastgoedkosten besproken worden. Beide tabellen stellen de totale algemene kosten (€ 9,7 miljoen) voor, waarbij de herallocatie naar vastgoedkosten gemaakt is.

De totale kosten bedragen € 9,7 miljoen (€ 1,2 miljoen in 2024, € 10,8 miljoen in 2024 pro forma) en zijn gestegen als gevolg van de voltooiing van de Fusie. De daling ten opzichte van de pro forma cijfers is een gevolg van de realisatie van de synergiën ter waarde van € 1,1 miljoen aan.

In 2025 is de stijging van de algemene kosten enerzijds het gevolg van hogere consultancy kosten, grotendeels voor juridisch advies na de voltooiing van de Fusie. Anderzijds stegen ook de informaticakosten door het invoeren van een nieuwe consolidatie software en het opnemen van de licentiekosten voor de gehele groep in vergelijking met enkel België in 2024.

Toelichting 7 Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Boekwaarde (reële waarde) van de verkochte vastgoedbeleggingen	-584	-1.190	-134.865
Verkoopprijs	610	1.600	
Verkoopkosten	-2	-1	
Netto verkoopopbrengst	608	1.599	134.939
TOTAAL RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	24	409	74

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 € 0,03 miljoen heeft gerealiseerd. De huuropbrengsten van deze parkings bedroegen € 0,03 miljoen op jaarbasis. Er waren geen verdere desinvesteringen in 2025.

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 90-91).

Toelichting 8 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	40.968	3.203	16.220
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-17.641	-2.117	-32.760
TOTAAL VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	23.327	1.086	-16.540

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is in 2025 gestegen met € 23,5 miljoen ten opzichte van een stijging ter waarde van € 1,1 miljoen in boekjaar 2024. De stijging is voornamelijk het gevolg van een daling van de marktrendementen (yields).

Het bedrag in bovenstaande tabel omvat tevens afwaardering op zonnepanelen (€ -0,1 miljoen) en afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,1 miljoen).

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

Relatief gezien is de stijging het sterkste in Spanje als gevolg van de vraag naar kwalitatief hoogwaardig winkelvastgoed.

Toelichting 9 Ander portefeuilleresultaat

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Kosten verbonden aan de Fusie	-438	-2.070	-7.733
Variaties spreiding huurkortingen en -voordelen	59	56	556
TOTAAL ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT	-379	-2.014	-7.177

Het ander portefeuilleresultaat bestaat voornamelijk uit kosten verbonden aan de Fusie. In overeenstemming met het GVV-KB worden de kosten met betrekking tot fusie verrichtingen opgenomen onder het 'Ander portefeuilleresultaat'. De kosten zelf zijn uitzonderlijke kosten die voornamelijk betrekking hebben op juridisch, fiscaal en financieel advies. Deze kosten zijn gedaald met € 1,6 miljoen. De meeste fusiegerelateerde 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, i.k.v. de kapitaalverhoging per 1 januari 2025 naar aanleiding van de 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 de winst- en verliesrekening opgenomen tot de eerste opzegmogelijkheid van de contracten.

Toelichting 10 Financieel resultaat

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Financiële opbrengsten	57	2	17
Netto-intrestkosten	-16.267	-3.160	-17.087
• Kosten en opbrengsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.796	1.036	1.036
• Intrestkosten met vaste interestvoet	-2.318	-12	-2.488
• Intrestkosten met variabele interestvoet	-15.855	-4.169	-15.233
• Overige interestkosten	-1.070	-15	-402
Andere financiële kosten	-64	-11	-36
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-953	-886	-5.619
TOTAAL FINANCIEEL RESULTAAT	-17.227	-4.055	-22.725

Het financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedroeg € -16,3 miljoen voor 2025 en is met € 13,1 miljoen gestegen ten opzichte van 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. Hierdoor steeg de gemiddelde kredietopname van € 81,5 miljoen in het vorige boekjaar naar € 503,9 miljoen in het huidige boekjaar, met hogere interestlasten tot gevolg. De overige intrestkosten hebben voornamelijk betrekking op reserveringsprovisies en 'upfront fees'.

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 intrestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Netto-intrestkosten op langlopende financiële schulden	-12.712	-3.160	-4.543
Netto-intrestkosten op kortlopende financiële schulden	-3.555	0	-12.544
TOTAAL NETTO-INTRESTKOSTEN	-16.267	-3.160	-17.087

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, 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% ingedekt waardoor bijkomende stijgingen in rentevoeten een beperkte impact zouden hebben op het EPRA resultaat. 71,0% werd ingedekt via interest rate swaps, het overige gedeelte heeft betrekking op een krediet van € 50,0 miljoen met een vaste rentevoet.

Toelichting 11 Belastingen op het resultaat

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Vennootschapsbelasting	-1.345	-30	-155
Vennootschapsbelasting voorgaande periodes	-7	35	0
Uitgestelde belastingen	-9.232	-34	-12.963
TOTAAL BELASTINGEN	-10.584	-29	-13.118

De vennootschapsbelasting stijgt met € 1,3 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Dit is het gevolg van de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025. De vennootschapsbelasting is voornamelijk betaalbaar in Nederland door de afschaffing van het fiscaal voordelige FBI-regime (€ 1,2 miljoen).

De belastingen in Frankrijk en Spanje – samen € 0,1 miljoen – zijn beperkt daar er voordelige fiscale statuten zijn in deze landen. In Frankrijk is het SIIC-regime van toepassing waardoor er enkel belastingen dienen betaald te worden op het financieel resultaat. In Spanje werd in 2025 het SOCIMI-statuut bekomen.

De uitgestelde belastingen hebben betrekking op de herwaardering van de vastgoedbeleggingen van de perimetervennootschappen. De stijging ten opzichte van 2024 is voornamelijk het gevolg van de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025.

In Nederland bedragen de uitgestelde belastingen € 4,9 miljoen. Dit heeft betrekking op de reële waarde-wijzigingen van het vastgoed ten opzichte van de WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken).

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.

In België zien we een totale uitgestelde belastingkost van € 0,1 miljoen wat te verklaren valt door een stijging in de exit taks voor Gevaert ten gevolge van de fusie op 5 januari 2026. Het grootste deel van de uitgestelde belastingen op de balans werd hiervoor reeds in 2024 geboekt als onderdeel van de aankooptransactie.

In Spanje bedragen de uitgestelde belastingen € 2,1 miljoen. Dit heeft betrekking op de reële waardewijzigingen van het vastgoed ten opzichte van de fiscale waarde. Zie ook 'Toelichting 19 Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen'.

Merk op dat het bedrag aan uitgestelde belastingen waarvoor wordt gecorrigeerd in de berekening van het EPRA resultaat lager is dan het bedrag in bovenstaande tabel. Dit is omdat er enkel volgens de EPRA BPR (*Best Practices Recommendations*) gecorrigeerd dient te worden op uitgestelde belastingen op EPRA correcties. De branch taks van Frankrijk die betrekking heeft op boekjaar 2025 (€ 0,5 miljoen) dient bijgevolg niet gecorrigeerd te worden in het EPRA resultaat.

Toelichting 12 Vaste activa

Vastgoedbeleggingen
Investerings- en herwaarderingstabel

(€ duizenden)	2024			
	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
BALANS OP 1 JANUARI	223.863	27.257	58.461	309.581
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	337	159	143	639
Verwerving van vastgoed via verwerving aandelen	7.911	2.330	0	10.241
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0
Gebruiksrechten (IFRS 16)	5	1	0	6
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.903	-411	-406	1.086
BALANS OP 31 DECEMBER	234.019	29.336	58.198	321.553
Overige informatie				
Investeringswaarde van het vastgoed	239.867	30.069	59.653	329.589
• waarvan projectontwikkelingen (Namen - Galerie d'Harscamp)		2.101		

(€ duizenden)	2025					2024	
	Nederland	Frankrijk	België	Spanje	TOTAAL	België	Totaal
BALANS OP 1 JANUARI	0	0	321.553	0	321.553	309.581	309.581
Wijziging in consolidatiekring door voltooiing Fusie	451.685	365.840	8.702	85.220	911.447	0	0
BALANS OP 1 JANUARI*	451.685	365.840	330.255	85.220	1.233.000	309.581	309.581
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.273	7.122	3.654	8.440	23.489	1.086	1.086
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	6.728	1.050	1.729	0	9.507	639	639
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	0	10.241	10.241
Herclassificatie vanuit(+)/naar(-) activa bestemd voor verkoop	2.460	0	0	0	2.460	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0
Gebruiksrechten (IFRS 16)	0	0	-80	0	-80	6	6
BALANS OP 31 DECEMBER	465.146	374.012	335.558	93.660	1.268.376	321.553	321.553
Overige informatie							
Investeringswaarde van het vastgoed	518.130	402.768	344.966	96.513	1.362.377	329.589	329.589

* Pro forma voor 1 januari 2025.

- Op 31 december 2025 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (incl. IFRS 16 gebruiksrechten) van Vastned € 1.268,4 miljoen (€ 321,6 miljoen). De stijging van € 946,8 miljoen is voornamelijk het effect van de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025. De reële waarde van vastgoedbeleggingen stijgt met € 23,5 miljoen. De stijging is voornamelijk het gevolg van een daling van de marktrendementen (yields);
- In Nederland vond een herclassificatie vanuit de activa bestemd voor verkoop plaats (€ 2,5 miljoen). Deze heeft betrekking op een winkelpand dat niet langer aangehouden is voor verkoop;
- Investerings (€ 9,5 miljoen) in de bestaande vastgoedbeleggingen; en
- Afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,1 miljoen).

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2025 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 1.362,4 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 informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. De vereiste informatieverschaffing in IFRS 13 inzake waarderings tegen reële waarde dient ook ter vervanging van of als uitbreiding op de vereisten in andere IFRS-standaarden, waaronder IFRS 7 'Financiële instrumenten: Informatieverschaffing'.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd aan reële waarde in overeenstemming met IAS 40 'Vastgoed-beleggingen'. 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 van vastgoedbeleggingen tot stand op basis van een bruto rendementsberekening, waarbij de bruto markthuren worden gekapitaliseerd. De bekomen waarderings worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

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

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

De meeste panden van Vastned vallen onder de wetgeving inzake het onroerend erfgoed. Vastned probeert de duurzaamheids- en ESG-gerelateerde factoren zoveel mogelijk hierbij te combineren bij de investeringen in de panden. Deze investeringen worden door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen 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 5,8% (6,1% op 31 december 2024) voor enkel België.

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

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

	31.12.2025		
NEDERLAND	MIN	MAX	GEMIDDELDE
Marktwaaarde Huur (ERV) (€)	600,0	908.215,0	62.934,1
Marktwaaarde Huur per m² (€)	30,0	1.787,9	326,8
Bruto Initiële Rendement (%)	0,9%	16,2%	6,1%
Bruto Herzieningsrendement (%)	2,5%	12,2%	5,6%
Cap Rate (invoerrendement) (%)	1,3%	10,8%	5,1%
Langdurige Leegstand (in maanden)	3	12	3 tot 12
FRANKRIJK	MIN	MAX	GEMIDDELDE
Marktwaaarde Huur (ERV) (€)	2.400,0	2.400.000,0	195.581,5
Marktwaaarde Huur per m² (€)	100,0	3.941,7	702,0
Bruto Initiële Rendement (%)	1,8%	6,9%	4,5%
Bruto Herzieningsrendement (%)	2,5%	6,8%	4,5%
Cap Rate (invoerrendement) (%)	2,7%	6,5%	4,4%
Langdurige Leegstand (in maanden)	1	6	1 tot 6
BELGIË	MIN	MAX	GEMIDDELDE
Marktwaaarde Huur (ERV) (€)	10.500,0	1.000.000,0	137.045
Marktwaaarde Huur per m² (€)	79,8	1.851,9	355,7
Bruto Initiële Rendement (%)	2,7%	9,9%	6,0%
Bruto Herzieningsrendement (%)	3,3%	8,4%	5,6%
Cap Rate (invoerrendement) (%)	3,3%	7,8%	5,6%
Langdurige Leegstand (in maanden)	3	12	3 tot 12
SPANJE	MIN	MAX	GEMIDDELDE
Marktwaaarde Huur (ERV) (€)	152.445,0	1.386.583,0	489.578,8
Marktwaaarde Huur per m² (€)	258,3	2.243,0	1.378,6
Bruto Initiële Rendement (%)	3,8%	7,0%	4,4%
Bruto Herzieningsrendement (%)	3,9%	5,3%	4,2%
Cap Rate (invoerrendement) (%)	3,8%	5,9%	4,2%
Langdurige Leegstand (in maanden)	1	3	1 tot 3

(m²)	31.12.2025
TOTALE VERHUURBARE OPPERVLAKTE	202.485
Nederland	101.962
Frankrijk	21.173
België	76.303
Spanje	3.047

	31.12.24			
	Binnenstedelijk vastgoed		Baanwinkels & retailparken	
	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
Brutomarkthuur per m² (€)	28 – 1.964	367	102 – 289	145
Vlaanderen	28 – 1.964	379	103 – 289	150
Wallonië	85 – 1.359	321	102 – 238	119
Brussel	90 – 830	354	N/A	N/A
Brutorendement (%)*	2,6% – 10,5%	5,8%	5,5% – 9,3%	6,9%
Vlaanderen	2,6% – 8,4%	5,8%	5,5% – 7,7%	6,8%
Wallonië	4,6% – 10,5%	7,4%	6,9% – 9,3%	7,7%
Brussel	5,1% – 9,1%	5,4%	N/A	N/A
Nettorendement (%)*	2,3% – 8,8%	5,2%	4,6% – 8,2%	6,1%
Vlaanderen	2,3% – 7,6%	5,2%	4,6% – 6,5%	6,0%
Wallonië	3,9% – 8,8%	6,2%	6,1% – 8,2%	6,9%
Brussel	4,5% – 8,0%	4,7%	N/A	N/A
Geschatte huurwaarde (GHW)*	1.800 – 950.000	147.544	32.500 – 260.000	113.755
Vlaanderen	10.500 – 950.000	155.931	32.500 – 260.000	127.575
Wallonië	1.800 – 175.000	56.219	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%	5,3%	5,9% – 7,7%	6,1%
Vlaanderen	3,1% – 8,4%	5,2%	5,9% – 7,7%	6,0%
Wallonië	4,6% – 8,5%	6,2%	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 en erfpachtovereenkomsten buiten beschouwing gelaten aangezien deze outliers de vork significant vertekenen.

	31.12.24	
	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 vastgoed-beleggingen

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.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen' in het Vastgoedverslag per 31 december 2025.

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)	31.12.2025	31.12.2024
BALANS OP 1 JANUARI	1.183	488
Wijziging in consolidatiekring door voltooiing Fusie	637	0
BALANS OP 1 JANUARI*	1.820	488
Aanschaffingen	276	464
IFRS 16 gebruiksrechten	69	444
Buitengebruikstellingen	-119	-166
Afschrijvingen	-552	-47
BALANS OP 31 DECEMBER	1.494	1.183

* Omvat voor 2024 de niet geauditeerde pro forma cijfers.

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 zonneschijn, 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 waardeverminderverslies.

De buitengebruikstellingen hebben voornamelijk betrekking op de verkoop van de bedrijfswagens van het personeel dat is afgevoerd naar aanleiding van de Fusie.

Financiële vaste activa

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Activa aan reële waarde via resultaat: toegelaten afdekkingsinstrumenten			
Interest Rate Swaps	1.323	79	79
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA	1.323	79	79

In 2025 hebben de financiële vaste activa betrekking op de positieve marktwaarde van financiële afdekkingsinstrumenten. Aangezien er geen financiële afdekkingsinstrumenten vervallen in 2026, wordt de positieve marktwaarde volledig onder de financiële vaste activa gepresenteerd.



Madrid Ortega y gasset 16 • Jimmy Choo

Toelichting 13 Vlottende activa

Handelsvorderingen

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Openstaande handelsvorderingen	9.435	2.762	9.454
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	70	44	39
Voorziening dubieuze debiteuren	-1.670	-648	-1.554
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	7.835	2.158	7.939

De handelsvorderingen (inclusief voorzieningen dubieuze debiteuren) zijn gestegen ten opzichte van vorig boekjaar met € 5,6 miljoen, als gevolg van de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025.

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Vorderingen < 30 dagen	7.773	1.994	6.776
Vorderingen 30-90 dagen	95	84	248
Vorderingen > 90 dagen	1.567	684	2.430
TOTAAL OPENSTAANDE HANDELSVORDERINGEN	9.435	2.762	9.454

Openstaande handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op de huurinkomsten die reeds gefactureerd werden voor januari 2026 en voor het eerste kwartaal van 2026. De totale openstaande handelsvorderingen stijgen met € 6,6 miljoen, een gevolg van de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025.

Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Overige vorderingen	2.318	525	3.574
Vorderingen op verbonden vennootschappen	0	873	0
TOTAAL OVERIGE VORDERINGEN	2.318	1.398	3.574

De overige vorderingen bedragen € 2,3 miljoen, waarvan € 1,3 miljoen betrekking heeft op een openstaande Escrow rekening als gevolg van de verkoop van Rokin Plaza in 2024. Het overige bedrag heeft betrekking op de te ontvangen omzethuur in Spanje (€ 0,2 miljoen) alsook diverse overige vorderingen in België.

Vorig boekjaar werd een vordering ter waarde van € 0,5 miljoen geboekt als voorafbetaling op de roerende voorheffing van het dividend dat op 7 januari 2025 betaald werd. Daarnaast was er nog een vordering op Vastned Retail N.V. ter waarde van € 0,9 miljoen.

Overlopende rekeningen

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Over te dragen financieringskosten	801	152	152
Verkregen opbrengsten: onroerende voorheffing	0	19	19
Verkregen opbrengsten: te innen intresten IRS	71	109	128
Over te dragen kosten: overige	439	1.125	2.819
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN	1.311	1.405	3.118

De overlopende rekeningen bedragen € 1,3 miljoen en zijn met € 0,1 miljoen gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. Enerzijds stijgen de financieringskosten als gevolg van het hogere opgenomen kredietvolume en anderzijds dalen de over te dragen kosten, aangezien deze betrekking hadden op de kapitaalverhoging.

Toelichting 14 Eigen vermogen

Evolutie van het geplaatst kapitaal

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

01.01.2025	Kosten inzake kapitaalsverhoging Vastned Retail N.V.	-1.393
------------	--	--------

Beweging 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

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 vierhonderdnegenenzestigduizend tweeëndertig (19.469.032) volledig volgestorte aandelen zonder nominale waarde die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen, namelijk elk één/negentien miljoen vierhonderdnegenenzestigduizend 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

Datum	Verrichting	Aantal	Waarde (€ duizenden)
01.01.2025	Eigen aandelen Vastned NV	3.325.960	66.405
30.06.2025	Toewijzing van aandelen aan leden van het Executive Committee	-8.442	-169
TOTAAL EIGEN AANDELEN		3.317.518	66.236

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.

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.

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

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

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

1.

de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
2.

de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel

- geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.
3.

behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4.

het onder 1. bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

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

Uitgiftepremies

Onbeschikbare uitgiftepremie (€ duizenden)		Pro forma		
Datum	Verrichting	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
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 (€ duizenden)		Pro forma		
Datum	Verrichting	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
01.01.2025	Fusie Vastned Retail N.V.	468.555	0	468.555
TOTAAL BESCHIKBARE UITGIFTEPREMIE		468.555	0	468.555

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

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	243.230	101.712	266.771
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	6.790
Reserves eigen aandelen	-66.236	0	-66.406
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregeling	868	0	498
Andere reserves	-175.916	-4.831	-196.324
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	9.550	9.550	9.550
TOTAAL RESERVES	12.667	107.137	20.880

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

BALANS OP 31 DECEMBER 2023		103.016
Overboeking portefeuilleresultaat van de groep boekjaar 2023 naar reserves		-1.260
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2024		-44
BALANS OP 31 DECEMBER 2024		101.712
Wijziging in de consolidatiekring door voltooiing fusie		165.059
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. Bovenstaande tabel houdt echter wel reeds rekening met deze overboeking.

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

Toelichting 15 Voorzieningen met betrekking tot pensioenverplichtingen

Tot en met 31 december 2019 had Vastned Management B.V., een perimetervennootschap van Vastned NV, een pensioenregeling die kwalificeerde als een toegezegd-pensioenregeling (defined benefit plan).

Deze pensioenregeling was volledig herverzekerd bij Nationale Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V. en betrof een voorwaardelijk geïndexeerde middel-loonregeling. Voor een kleine groep medewerkers gold een onvoorwaardelijke indexatie van maximaal 2% per jaar. De voorziening voor de toegezegde pensioenverplichtingen heeft betrekking op deze onvoorwaardelijke indexatie tot en met 31 december 2019.

Met ingang van 1 januari 2020 heeft Vastned Management B.V. een pensioenregeling ingevoerd die kwalificeert als een toegezegde-bijdrageregeling (defined contribution plan). De pensioenregeling voor medewerkers in andere landen waar Vastned vestigingen heeft, kwalificeert eveneens als toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de actuariële berekening van de toegezegd-pensioenregeling werden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Discontovoet	4,30%	-	3,60%
Verwachte toekomstige loonsstijgingen	/	-	/
Toekomstige pensioenstijgingen	0,00% - 2,00%	-	0,00% - 2,00%
Inflatie (jaarlijks)	2,00%	-	2,00%

De mutaties in de contante waarde van de toegezegde pensioenverplichtingen waren als volgt:

(€ duizenden)	Contante waarde van de verplichtingen uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen met gegarandeerd minimumrendement		Reële waarde van fondsbeleggingen		Tekort/(overschot) voor gefinancierde plannen	
	2025	2024*	2025	2024*	2025	2024*
Balans per 1 januari	20.307	20.525	16.421	16.500	3.886	4.025
Aan het boekjaar toegerekende pensioenkosten						
• Rentekosten	719	727	584	588	135	139
• Administratieve kosten	0	0	-25	-25	25	25
TOTAAL AAN HET BOEKJAAR TOEGEREKENDE PENSIOENKOSTEN	719	727	559	563	160	164
Elementen van niet-gerealiseerde resultaten						
• Effect van wijziging van demografische assumpties	0	-19	0	0	0	-19
• Effect van ervaringsaanpassingen	-598	-281	0	0	-598	-282
• Effect van wijziging in financiële assumpties	-1.932	0	-2.161	3	228	-3
TOTAAL VAN ELEMENTEN VAN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN	-2.530	-300	-2.161	3	-370	-304
Betaalde bijdragen en pensioenbetalingen						
• Bijdragen betaald door werkgever	0	0	219	0	-219	0
• Bijdragen betaald door werknemers	0	0	0	0	0	0
• Pensioenbetalingen uit het plan	-671	-645	-671	-645	0	0
TOTAAL BETAALDE BIJDRAGEN EN PENSIOENBETALINGEN	-671	-645	-452	-645	-219	0
Balans per 31 december	17.825	20.307	14.367	16.421	3.457	3.886

* Niet geauditeerde pro forma cijfers 2024.

De fondsbeleggingen bestaan geheel uit verzekeringscontracten.

De bedragen die in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt met betrekking tot de toegezegd-pensioenregelingen en de beschikbare premieregelingen, zijn als volgt..

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Rentelasten	135	0	139
Administratieve lasten	25	0	25
SUBTOTAAL KOSTEN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELING	160	0	164
Stortingen in de toegezegde-bijdrageregeling	296	36	441
TOTAAL	456	36	605

In 2026 verwacht Vastned in totaal € 0,2 miljoen bij te dragen aan de toegezegd-pensioenregelingen en € 0,3 miljoen aan de toegezegde-bijdrageregelingen.

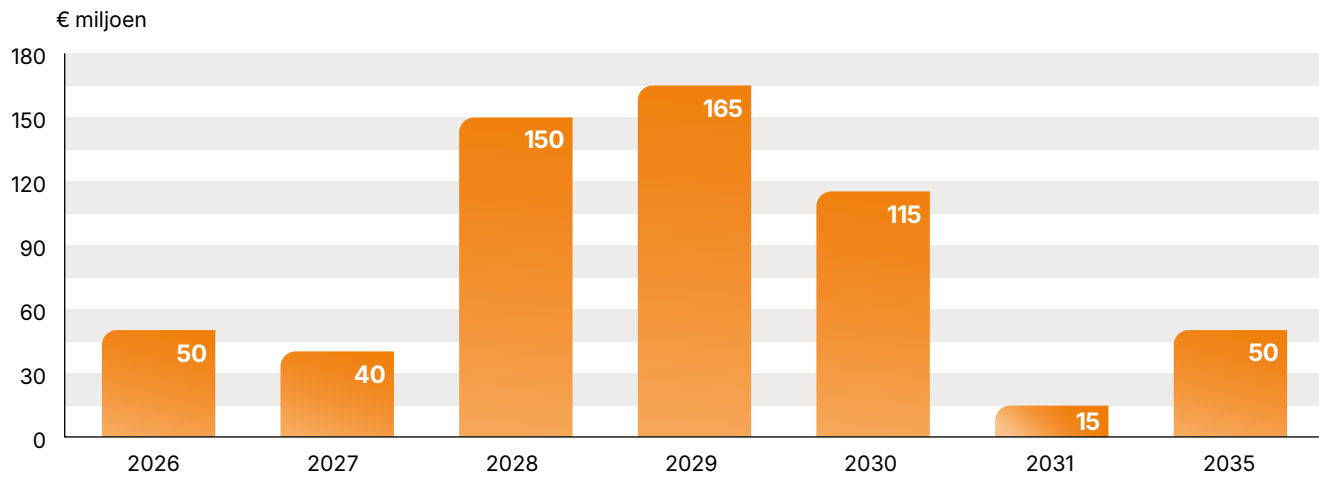
Sensitiviteitsanalyse

De onderstaande tabel bevat de sensitiviteitsanalyse van de contante waarde van de toegezegd-pensioenregelingen voor een wijziging van de discontovoet met 25 basispunten:

(€ duizenden)	Minus 25 basispunten	Gebruikte discontovoet	Plus 25 basispunten
Simulatie van de discontovoet	4,05%	4,30%	4,55%
Contante waarde van de verplichtingen uit hoofde van de toegezegd-pensioenregelingen	18.479	17.823	17.202
Reële waarde fondsbeleggingen	14.366	14.366	14.366
Netto-verplichting voor de toegezegd-pensioenregelingen	4.113	3.457	2.836

Toelichting 16 Langlopende en kortlopende financiële schulden

Vervaldagenkalender kredietlijnen



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

Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2025 beschikt de Vennootschap nog over € 92,2 miljoen ongebruikte kredietlijnen (€ 24,4 miljoen op 31 december 2024) voor enkel België.

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 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 indekking 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 gereglemen-teerde vastgoedvennootschap;
- Verbod tot hypothekeerders of verpanden van vastgoed-beleggingen;
- Gelijke behandeling van alle schuldeisers;
- Interest cover ratio: dit is de verhouding tussen het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten'). Deze ratio bedraagt 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 39,5% 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				Pro forma 2024			
	Schulden met een resterende looptijd van				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	< 1 jaar	> 1 jaar< 5 jaar	> 5 jaar*	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	0	418.250	24.695	442.945	0	100.642	0	100.642	318.956	100.642	0	419.598
Private plaatsing	50.000	0	0	50.000	0	0	0	0	50.000	50.000	0	100.000
TOTAAL	50.000	418.250	24.695	492.945	0	100.642	0	100.642	368.956	150.642	0	519.598
PROCENTUEEL AANDEEL	10%	85%	5%	100%	0%	100%	0%	100%	71%	29%	0%	100%

* Omvat leningen zonder bepaalde einddatum.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

(€ duizenden)	2025				2024				Pro forma 2024			
	Schulden met een resterende looptijd van				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	< 1 jaar	> 1 jaar< 5 jaar	> 5 jaar*	Totaal
Kredietinstellingen en private plaatsing (opgenomen gelden)	50.000	418.250	24.695	492.945	0	100.642	0	100.642	368.957	150.642	0	519.599
Niet opgenomen kredietlijnen	0	66.750	25.305	92.055	0	24.358	0	24.358	10.628	24.358	0	34.986
TOTAAL	50.000	485.000	50.000	585.000	0	125.000	0	125.000	379.585	175.000	0	554.585
PROCENTUEEL AANDEEL	9%	83%	9%	100%	0%	100%	0%	0%	68%	32%	0%	0%

* Omvat leningen zonder vooraf bepaalde einddatum.

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				Pro forma 2024			
	Schulden met een resterende looptijd van				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	< 1 jaar	> 1 jaar< 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Variabel	0	58.250	34.695	92.945	0	20.642	0	20.642	168.984	20.657	0	189.641
Vastrentend	50.000	350.000	0	400.000	0	80.000	0	80.000	199.974	129.985	0	329.959
TOTAAL	50.000	408.250	34.695	492.945	0	100.642	0	100.642	368.958	150.642	0	519.600

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				Pro forma 2024			
	Schulden met een resterende looptijd van				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	< 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	-1.783	0	0	-1.783
Toekomstige opbrengsten derivaten	7.175	14.285	0	21.460	2.201	4.810	0	7.011	5.085	0	0	5.085

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 17 Langlopende en kortlopende verplichtingen

Andere langlopende verplichtingen

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Andere langlopende verplichtingen	5.860	172	5.788
TOTAAL ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	5.860	172	5.788

De andere langlopende verplichtingen hebben betrekking op waarborgen ontvangen in contanten. Deze stijgen met € 5,7 miljoen ten opzichte van vorig jaar, dit is voornamelijk het gevolg de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025. In Nederland bedragen de ontvangen waarborgen € 2,4 miljoen, in Frankrijk € 2,7 miljoen en in Spanje € 0,6 miljoen. De bedragen van ontvangen waarborgen moeten aanzien worden als ‘restricted cash’ in de activa van de balans.

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Handelsschulden	814	30	812
Voorschotten ontvangen van huurders	0	88	0
Te ontvangen facturen	676	729	832
Op te stellen creditnota's	530	100	100
Andere kortlopende schulden	4.560	365	3.330
TOTAAL HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	6.580	1.312	5.074

De stijging is het gevolg van de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025. De andere kortlopende schulden hebben voornamelijk betrekking op de btw-schuldpositie (€ 3,4 miljoen) verspreid over de landen en de geraamde vennootschapsbelasting in Nederland (€ 0,7 miljoen).

Overlopende rekeningen

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Toe te rekenen intrestkosten	3.528	715	2.317
Toe te rekenen onroerende voorheffing	382	19	294
Toe te rekenen leegstandskosten	0	47	0
Vooruitgefactureerde huur	11.278	2.430	10.316
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1.689	474	4.523
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN	16.877	3.685	17.450

De stijging is het gevolg van de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025. De toe te rekenen interestkosten stijgen als gevolg van het hoger volume aan opgenomen kredieten.

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			Boekwaarde	Boekwaarde
	Categorieën	Niveau		
Vaste activa:				
Financiële vaste activa	C	2	1.323	79
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	545	8
Vlottende activa:				
Financiële vlottende activa	C	2	0	0
Handelsvorderingen	A	2	7.835	2.158
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	2.318	1.398
Kas en kasequivalenten	B	2	1.936	422
Financiële instrumenten op passief				
Langlopende verplichtingen:				
Langlopende financiële schulden	A	2	443.535	101.272
• Kredietinstellingen	A	2	442.945	100.642
• Financiële leasing	A	2	590	630
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	304	655
Andere langlopende verplichtingen	A	2	5.860	172
Kortlopende verplichtingen:				
Kortlopende financiële schulden	A	2	50.224	134
• Kredietinstellingen	A	2	50.000	9
• Financiële leasing	A	2	224	125
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	6.580	1.312
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	543	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. De Groep heeft de volgende categorieën gedefinieerd:

A. financiële activa of verplichtingen (met inbegrip van vorderingen en leningen) aan geamortiseerde kostprijs;

B. geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs;

C. activa of verplichtingen, gehouden aan reële waarde via de winst- en verliesrekening.

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

Reële waarde van de financiële derivaten

(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde
							31.12.2025
		Ja / Nee					
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
		Ja / Nee					
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
		Ja / Nee					
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 herverpakt 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 vastgoed-beleggingen naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft de Vennootschap

ernaar om de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen door transparante informatievervalsing, 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 16 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 liquiditeits-behoeften 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 16 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 er 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)	01.01.2025	Intrede in consolidatie-kring	Herclassificatie	Kasstromen	Wijzigingen in reële waarde	31.12.2025
Kortlopende financiële schulden	9	50.000	50.000	-50.009	0	50.000
Langlopende financiële schulden	100.642	369.143	-50.000	23.160	0	442.945
Leaseverplichtingen conform IFRS 16	755	117	0	-58	0	814
Te betalen dividenden	26	0	0	0	0	26
Derivaten	655	0	0	0	-351	304
TOTAAL SCHULDEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	102.087	419.260	0	-26.907	-351	494.089

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

* Overname schuld bij acquisitie perimetervennootschap.

Toelichting 19 Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Exit taks	940	1.103	1.103
Branch taks Frankrijk	2.093	0	0
Uitgestelde belastingen gerelateerd aan variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29.038	359	21.851
TOTAAL	32.071	1.462	22.954

De uitgestelde belastingen hebben betrekking op de exit taks in België, de branch taks in Frankrijk en de uitgestelde belastingen met betrekking tot de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

De exit taks (€ 0,9 miljoen) heeft betrekking op de vennootschappen Gevaert NV en Korte Gasthuisstraat 17 NV die op 5 januari 2026 fuseerden met en in Vastned NV. Op het moment van de fusie werd de exit taks betaald, waarna de huurinkomsten van deze panden onder het GVV-regime vallen.

De branch taks (€ 2,1 miljoen) heeft betrekking op de belasting van 5% die betaald zal worden op de uitkering van de resultaten van de Franse SIIC naar de Belgische moedervennootschap. Van dit bedrag heeft € 0,5 miljoen betrekking op de resultaten van het jaar, terwijl een bedrag van € 1,6 miljoen betrekking heeft op een uitkeringsplicht van het verleden. Onder het dubbelbelastingverdrag Nederland - Frankrijk werd er geen belasting geheven op de uitkeringen van de branch, daar waar de belasting 5% bedraagt onder het belastingverdrag België - Frankrijk. Hierdoor werd als gevolg van de voltooiing van de Fusie een éénmalige uitgestelde belasting van € 1,6 miljoen verwerkt. Deze branch taks zal een actuele belastingkost worden op het moment dat Vastned NV (als moedermaatschappij van het Franse bijkantoor) besluit tot de uitkering van een dividend.

De uitgestelde belastingen met betrekking tot de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen hebben betrekking op het verschil tussen de reële waarde en de fiscale waarde van de vastgoedbeleggingen. De uitgestelde belastingverplichting heeft bijgevolg betrekking op de belasting op de niet-gerealiseerde meerwaarde. Deze uitgestelde belastingen hebben voornamelijk betrekking op Nederland (€ 16,7 miljoen) als gevolg van de afschaffing van het FBI-regime. Het is belangrijk op te merken dat deze uitgestelde belastingen niet onmiddellijk een actuele belastingkost zullen worden indien de Vennootschap deze meerwaarde zal herinvesteren binnen een bepaalde termijn. Verder werd de uitgestelde belastingen in Spanje (€ 12,0 miljoen) overgenomen als gevolg van de voltooiing van de Fusie. Het resterende bedrag (€ 0,3 miljoen) heeft betrekking op de uitgestelde belastingen van de Belgische vennootschappen die nog niet onder het GVV-regime vallen.

Toelichting 20 Berekening schuldgraad

De schuldgraad berekend volgens het GVV-KB, bedraagt 39,5% op 31 december 2025.

(€ duizenden)		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Langlopende verplichtingen	A	485.235	103.561	184.694
• Voorzieningen	B	3.466	0	3.909
• Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	C	304	655	655
• Uitgestelde belastingen	D	32.071	1.462	22.953
Kortlopende verplichtingen	E	74.603	6.056	392.784
• Voorzieningen	F	379	269	379
• Andere kortlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	G	0	0	0
• Overlopende rekeningen	H	16.877	3.685	17.450
TOTAAL VERPLICHTINGEN IN ACHT GENOMEN VOOR DE BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO (TELLER) : I = A-B-C-D+E-F-G-H		506.741	103.546	532.132
TOTALE "ACTIVA" VAN DE BALANS		J	1.285.328	328.792
1.256.495				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	K	1.323	79	2.626
TOTAAL ACTIVA IN ACHT GENOMEN VOOR DE BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO (NOEMER) : L = J-K		1.284.005	328.713	1.253.869
SCHULDRATIO		I/L	39,5%	31,5%
				42,4%

Toelichting 21 Verbonden partijen

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

Schulden aan verbonden ondernemingen

Op geconsolideerd niveau worden alle transacties, vorderingen en verplichtingen tussen entiteiten binnen de Vastned Groep volledig geëlimineerd in overeenstemming conform IFRS 10. Aangezien de Vastned Groep bestaat uit 100% deelnemingen die integraal worden geconsolideerd, bestaat er op geconsolideerd niveau geen externe verbonden partijen zoals gedefinieerd in IAS 24. Alle interne schulden en vorderingen tussen groepsondernemingen zijn bij consolidatie geëlimineerd en worden derhalve niet afzonderlijk toegelicht in deze geconsolideerde jaarrekening.

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	Pro forma 31.12.2024
Bestuurders	260	155	298
Leden van het Executive Committee	1.153	498	575
TOTAAL	1.413	653	873

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 22 Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Verbonden ondernemingen 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 Eklogiet 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 Belgium - succursale française	Frankrijk	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 23 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)		
Excl. BTW	31.12.2025	31.12.2024
Bezoldiging van de commissaris EY Bedrijfsrevisoren	161	87
Auditmandaat EY buitenlandse entiteiten	50	0
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	9	143
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	50
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door de personen met wie de commissaris verbonden is	0	0
TOTAAL	220	280

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.

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 24 Voorwaardelijke verplichtingen

Vastned heeft op 31 december 2025 geen voorwaardelijke verplichtingen die een toelichting in de jaarrekening behoeven.

Toelichting 25 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.



Utrecht Oudegracht 134-136 • McDonalds

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Vastned NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Vastned NV (de 'Vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep'), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2025, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk

de 'Geconsolideerde Jaarrekening') en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 30 april 2025, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2027. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 10 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Vastned NV, die de geconsolideerde balans op 31 december 2025 omvat, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met inbegrip van de materieel belang zijnde gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 1.285.328 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een nettoresultaat van € 49.081 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2025, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

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

Kernpunten van de controle

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

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Beschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (99%) van de activa van de Groep. Op 31 december 2025 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 1.268.376 duizend.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm 'Vastgoedbeleggingen' worden deze vastgoedbeleggingen op de balans gewaardeerd aan de reële waarde en de wijzigingen in reële waarde, worden opgenomen in de resultatenrekening. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder niveau 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm 'De waardering tegen reële waarde'.

Bepaalde hypothesen die gebruikt worden voor de waardering zijn gebaseerd op data die slechts beperkt waarneembaar zijn (de verdisconteringsvoet, de toekomstige bezettingsgraad,...) en vereisen daarom een inschatting van het management. Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen en is daarom een kernpunt van onze controle.

Verslag van de commissaris van 26 maart 2026 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Vastned NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van de gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne waarderingsdeskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt;
- is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

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

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

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

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

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

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

Verslag van de commissaris van 26 maart 2026 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Vastned NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

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

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

- Alternatieve prestatie maatstaven Vastned NV per 31 december 2025 – hoofdstuk 7

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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

Europees uniform elektronisch formaat ('ESEF')

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

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

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

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten van Vastned NV per 31 december 2025 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Verslag van de commissaris van 26 maart 2026 over de
Geconsolideerde Jaarrekening van Vastned NV over
het boekjaar afgesloten op 31 december 20254 (vervolg)

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 26 maart 2026

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans *
Partner

* Handelend in naam van een BV

26CBO0076



Bordeaux Cours de l'Intendance 62 • Nespresso

Statutaire jaarrekening Vastned NV

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

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

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

Vastned past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat betreft de 100% dochterondernemingen de EPRA winsten (zijnde de onderliggende cash winsten van de kernactiviteit) als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op niveau van de moedermaatschappij, ongeacht of deze zijn opgestroomd als dividenden. In die context wordt het aandeel in de resultaten van deze 100%-dochterondernemingen 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.

Winst- en verliesrekening

(€ duizenden)		31.12.2025	31.12.2024	Retroactief 31.12.2024
I.	Huurinkomsten	20.594	18.441	18.441
III.	Met verhuur verbonden kosten	-28	-216	-216
NETTOHUURRESULTAAT		20.566	18.225	18.225
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.306	1.305	1.305
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-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	-397	-277	-277
X.	Commerciële kosten	-292	-165	-165
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-160	-163	-163
XII.	Beheerskosten van het vastgoed	-2.940	-1.457	-1.457
XIII.	Andere vastgoedkosten	-97	-69	-69
Vastgoedkosten		-3.886	-2.131	-2.131
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		16.750	16.435	16.435
XIV.	Algemene kosten	-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	22	409	409
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.177	905	905
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	-314	-2.014	-2.014
OPERATIONEEL RESULTAAT		23.944	14.550	14.550

Winst- en verliesrekening (vervolg)

(€ duizenden)		31.12.2025	31.12.2024	Retroactief 31.12.2024
OPERATIONEEL RESULTAAT		23.944	14.550	14.550
XX.	Financiële opbrengsten	8.227	19	19
XXI.	Netto interestkosten	-9.679	-3.159	-3.159
XXII.	Andere financiële kosten	-27	-11	-11
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva*	-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		29.747	-	124
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		51.259	10.637	10.637
XXV.	Vennootschapsbelasting	-2.178	5	5
Belastingen		-2.178	5	5
NETTORESULTAAT		49.081	10.642	10.642
Toelichting**:				
• EPRA resultaat		35.841	12.104	12.104
• Portefeuilleresultaat		22.973	-700	-700
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-953	-762	-886
Resultaat per aandeel		31.12.2025	31.12.2024	Retroactief 31.12.2024
Aantal dividendgerechtigde aandelen		16.151.514	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		19.469.032	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)		3,04	2,10	2,10
Verwaterd nettoresultaat (€)		3,04	2,10	2,10
EPRA resultaat (€)		2,22	2,38	2,38

* Omvat zowel de herwaardering van de toegelaten afdekkingsinstrumenten als de herwaardering van de perimervennootschappen voor de gerapporteerde cijfers van 2024.

** De bedragen van 2025 en de retroactieve bedragen worden weergegeven op basis van de doorkijkbenadering.

Globaalresultaat

(€ duizenden)		31.12.2025	31.12.2024	Retroactief 31.12.2024
I.	NETTORESULTAAT	49.081	10.642	10.642
II.	Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)	0	0	0
B.	Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0	0
J.	Toevoegingen aan de actuariële berekeningen inzake pensioentoezeggingen	371	0	0
GLOBAALRESULTAAT		49.452	10.642	10.642

Resultaatsverwerking

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Retroactief 31.12.2024
GLOBALRESULTAAT	49.452	10.642	10.642
Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen:			
• Boekjaar	-22.973	-962	-962
• Realisatie vastgoed	-22	-409	-409
Toevoeging (-) aan / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	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 aan (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	2.841	-423	-423
VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	29.880	11.681	11.681

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

Balans

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

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Retroactief 31.12.2024
EIGEN VERMOGEN	725.490	219.175	219.175
A. Kapitaal	191.003	97.213	97.213
B. Uitgiftepremies	472.739	4.183	4.183
C. Reserves	12.667	107.137	107.137
D. Nettoresultaat van het boekjaar	49.081	10.642	10.642
VERPLICHTINGEN	528.438	108.394	108.394
I. Langlopende verplichtingen	442.403	102.089	102.089
B. Langlopende financiële schulden	439.701	101.272	101.272
a. • Kredietinstellingen	439.159	100.642	100.642
b. • Financiële leasing	542	630	630
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	304	655	655
E. Andere langlopende verplichtingen	305	162	162
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.093	0	0
II. Kortlopende verplichtingen	87.035	6.305	6.305
A. Voorzieningen	269	269	269
B. Kortlopende financiële schulden	50.462	125	125
a. • Kredietinstellingen	50.000	0	0
b. • Financiële leasing	462	125	125
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.717	1.617	1.617
E. Andere kortlopende verplichtingen	25.133	656	656
F. Overlopende rekeningen	7.454	3.638	3.638
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.254.928	327.569	327.569
Schuldgraad (%)	31.12.2025	31.12.2024	Retroactief 31.12.2024
Schuldgraad (max. 65%)	41,42%	31,70%	31,70%
Nettowaarde per aandeel (€)	31.12.2025	31.12.2024	Retroactief 31.12.2024
Nettowaarde (reële waarde)	37,26	43,16	43,16
Nettowaarde (investeringswaarde)	37,72	44,68	44,68

Mutatieoverzicht van het statutair eigen vermogen

				RESERVES								Netto- resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Kapitaal	Uitgiftepremies		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkings- instrumenten die niet ontworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	Reserves eigen aandelen	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd- pensioenrege- lingen (+/-)	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totale Reserves				
		Niet- uitkeerbaar	Uitkeerbaar											
(€ duizenden)														
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	97.213	4.183	0		102.122	2.596	0	0	8.007	6.484	119.209	11.289	0	231.894
Globaalresultaat 2024												10.642		10.642
Overboeking door resultaatverwerking 2023					-1.260	-1.890					-1.260	1.260		
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves											-1.890	1.890		
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten											5	-5		
• Verkopen 2024: impact gerealiseerd resultaat									152		152	-152		
• Herwaardering perimetervennootschappen										2.601	2.601	-2.601		
• Toewijzing overgedragen resultaat														
Overige mutaties impact reserves														
• Verkopen 2024: impact reserves*					-45				45					
Dividend boekjaar 2023												-11.681		-11.681
Interimdividend 2024									-11.681		-11.681			-11.681
BALANS OP 31 DECEMBER 2024	97.213	4.183	0		100.817	706	0	0	-3.472	9.085	107.137	10.642	0	219.175
WIJZIGING VAN HET EIGENVERMOGENSOVERZICHT N.A.V. DE WIJZIGING IN DE WAARDERING	0	0	0		939	0	0	0	20.758	-21.697	0	0	0	0
WIJZIGING IN CONSOLIDATIEKRING DOOR VOLTOOIING FUSIE	95.183	0	468.556		165.015	6.084	-66.406	498	-191.449	0	-86.258	-17.641	0	459.840
BALANS OP 1 JANAUARI 2025 - VASTNED NV	192.396	4.183	468.556		266.771	6.790	-66.406	498	-174.163	-12.612	20.878	-6.999	0	679.015
Globaalresultaat 2025												49.081		49.081
Overboeking door resultaatverwerking 2024:					-23.642	-5.619					-23.642	23.642		
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves											-5.619	5.619		
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten					74						74	-74		
• Verkopen 2024: impact gerealiseerd resultaat										22.188	22.188	-22.188		
• Toewijzing overgedragen resultaat														
Overige mutaties impact reserves:														
• Verkoop eigen aandelen							169				169			169
• Kosten kapitaalsverhoging	-1.393													-1.393
• Actuariële impact pensioenfonds 2025								371			371			371
• Verkopen 2025: impact reserves					27					-27				
Dividend boekjaar 2024 (tussentijds dividend Vastned Belgium NV)									-1.753		-1.753			-1.753
BALANS OP 31 DECEMBER 2025 - VASTNED NV	191.003	4.183	468.556		243.230	1.171	-66.237	869	-175.916	9.550	12.667	49.081	0	725.490

* De herwaardering van de perimetervennootschap 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.

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		RESERVES							Netto- resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
			Niet- uitkeerbaar	Uitkeerbaar	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 afdeckings- instrumenten die niet ontworpen zijn aan de afdeckingsboekhouding	Reserves eigen aandelen	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd- pensioenrege- lingen (+/-)	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totale Reserves			
(€ duizenden)														
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	97.213	4.183	0		100.862	706	0	0	8.164	9.085	118.817	11.681	0	231.894
Dividend boekjaar 2023												-11.681		-11.681
Overboeking door resultaatverwerking 2024:														
• Resultaat van het boekjaar					962							10.642		10.642
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves						-886					962	-962		
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten											-886	886		
• Verkopen 2024: impact gerealiseerd resultaat									409		409	-409		
• Herwaardering perimetervenootschappen									124		124	-124		
• Toewijzing overgedragen resultaat										423	423	-423		
• Toewijzing restructureringskosten									-2.071		-2.071	2.071		
Overige mutaties impact reserves:														
• Verkopen 2024: impact reserves					-45				45					
Interimdividend boekjaar 2024										-11.681	-11.681			-11.681
BALANS OP 31 DECEMBER 2024	97.213	4.183	0		101.779	-180	0	0	6.671	-2.173	106.098	11.681	0	219.174
WIJZIGING VAN HET EIGENVERMOGENSOVERZICHT NAV DE WIJZIGING IN DE WAARDERING	0	0	0		51	886	0	0	-18.619	29.363	11.681	-11.681	0	0
WIJZIGING IN CONSOLIDATIEKRING DOOR VOLTOOIING FUSIE	95.183	0	468.556		141.373	465	-66.406	498	-162.188	-17.641	-103.899	0	0	459.840
BALANS OP 1 JANUARI 2025 - VASTNED NV	192.396	4.183	468.556		243.204	1.171	-66.406	498	-174.136	9.549	13.879	0	0	679.015
Dividend boekjaar 2024														
Overboeking door resultaatverwerking 2025:														
• Resultaat van het boekjaar					22.973							49.081		49.081
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves						-953					22.973	-22.973		
• Verkopen 2025: impact gerealiseerd resultaat									22		22	-22		
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten											-953	953		
• Herwaardering perimetervenootschappen*														
• Toewijzing overgedragen resultaat										-2.841	-2.841	2.841		
Overige mutaties impact reserves:														
• Verkoop eigen aandelen							169				169			169
• Kosten kapitaalsverhoging	-1.393													-1.393
• Actuariële impact pensioenfonds 2025								371			371			371
• Verkopen 2025: impact reserves					27				-27					
Dividend boekjaar 2024 (tussentijds dividend Vastned Belgium NV)									-1.753		-1.753			-1.753
BALANS OP 31 DECEMBER 2025 - VASTNED NV	191.003	4.183	468.556		266.203	218	-66.237	869	-175.894	6.708	31.867	29.880	0	725.490

* 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.

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

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

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

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

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Retroactief 31.12.2024
NETTORESULTAAT VAN DE VERSCHILLENDE Ondernemingen	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 vastgoedbeleggingen	-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-MINDERWAARDEN 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 herwaardenen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervenootschappen, alsook uitgestelde belastingen. Dit betreft een niet-kasstroomverrichting en wordt bijgevolg gecorrigeerd.

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

De 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%-dochterondernemingen, wat concreet inhoudt dat de EPRA- winst van de dochters wordt meegenomen in de berekening van de uitkeringsplicht (evenwel rekening houdend met de vennootschapsrechtelijke regels van toepassing op de betrokken dochterondernemingen, met andere woorden, resultaten die door de dochteronderneming 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.

Het EPRA-resultaat, gebaseerd op de statutaire jaarrekening van Vastned NV, bedraagt € 35,8 miljoen in 2025 ten opzichte van € 12,1 miljoen in 2024. Op basis van de GVV-wetgeving is Vastned verplicht om een dividend uit te keren van € 29,25 miljoen.

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 NV.

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Retroactief 31.12.2024
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatsverdeling:			
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 + afdekkingsverschillen	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
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0	0
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van de niet 100%-deelnemingen die adminstratief verwerkt worden volgens de 'equity'- methode	0	0	0
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 worden toegewezen:			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	22		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
Brutodividend per aandeel	1,85	2,30	2,30
Aantal dividendgerechtigde aandelen (in eenheden)	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	1
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 herwaardenen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervennootschappen.

Vastned past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat betreft de 100%-dochterondernemingen de EPRA-winsten (zijnde de onderliggende cash winsten van de kernactiviteit) als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op niveau van de moedermaatschappij ongeacht of deze zijn opgestroomd 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 enkelvoudige) 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 dochterondernemingen kunnen opgestroomd 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%-dochterondernemingen als uitkeerbaar te aanschouwen op niveau van de groep. Vastned meent dat dit geen probleem vormt, noch voor de moedermaatschappij, noch voor de dochterondernemingen, 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 opstroming via intresten, dividenden, terugbetaling van leningen, etc).



Alternatieve prestatiemaatstaven

Begrippenlijst van de ‘Alternative Performance Measures’

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

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

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

Alternatieve prestatiemaatstaven Vastned NV per 31 december 2025

Resultaat per aandeel

		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	49.081	10.642	-6.999
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	16.151.514	5.078.525	16.143.072
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	3,04	2,10	-0,43

Balansgegevens per aandeel

		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden):	A	725.490	219.175	679.015
Uit te sluiten:				
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-94.041	-8.036	-89.029
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (€ duizenden):	C = A-B	819.531	227.211	768.044
Aantal aandelen	D	19.469.032	5.078.525	19.469.032
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	42,09	44,74	39,45

		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden):	A	725.490	219.175	679.015
Aantal aandelen	B	19.469.032	5.078.525	19.469.032
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	37,26	43,16	34,88

Operationele marge

		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	53.920	15.245	52.487
Nettohuurresultaat (€ duizenden)	B	67.691	18.226	67.734
Operationele marge (%)	A/B	79,66%	83,65%	77,49%

Interest cover ratio

		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	53.920	15.245	52.486
Netto-interestkosten (€ duizenden)	B	16.267	3.159	17.631
Financiële opbrengsten (€ duizenden)	C	57	2	563
Interest cover ratio	A/(B-C)	3,3	4,8	3,1

Overdrachtsrechten*

(€ duizenden)		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	1.362.377	329.589	1.322.029
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	1.268.336	321.553	1.233.000
Overdrachtsrechten	B-A	-94.041	-8.036	-89.029

* Exclusief activa bestemd voor verkoop en exclusief IFRS 16.

Gemiddelde rendement van de portefeuille

		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	A	73.607	19.462	71.504
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)*	B	1.268.336	321.553	1.233.000
Boekhoudkundig rendement (%)	A/B	5,80%	6,08%	5,80%

* Exclusief activa bestemd voor verkoop en exclusief IFRS 16.

Financieel resultaat

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

(€ duizenden)		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Financieel resultaat	A	-17.227	-4.055	-22.725
Uit te sluiten:				
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	-953	-886	-5.619
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-16.274	-3.169	-17.106

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Netto-intrestkosten (€ duizenden)	A	16.267	3.160	17.631
Intrestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	25	14	20
Interestkosten verbonden aan toegezegd-pensioenregeling (€ duizenden)	C	135	0	0
Netto-intrestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	D = A-B-C	16.107	3.145	17.611
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	E	503.942	81.507	532.094
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	E/C*360/365	3,15%	3,81%	3,26%

Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	24	409	190
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	23.327	1.086	-16.540
Ander portefeuilleresultaat	C	-379	-2.014	-7.339
Portefeuilleresultaat	A+B+C	22.972	-519	-23.690

EPRA resultaat

(€ duizenden)		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Nettoresultaat	A	49.081	10.642	-6.999
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):				
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	23.327	1.086	-16.540
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	24	409	74
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	-953	-886	-5.619
• Belastingen: uitgestelde belastingen*	E	-8.780	-34	-12.963
• Ander portefeuilleresultaat	F	-379	-2.037**	-7.177
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F	35.842	12.104	35.226

* Enkel correctie voor uitgestelde belastingen gerelateerd aan bovenstaande EPRA correcties. Bedrag komt hierdoor niet overeen met het totaalbedrag aan uitgestelde belastingen. De branch taks van Frankrijk die betrekking heeft op 2025 (€ 0,5 miljoen) dient niet gecorrigeerd te worden in het EPRA resultaat.
** Inclusief niet-uitkeerbaar resultaat perimetervennootschappen van € -23 duizend.

EPRA resultaat per aandeel

		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
EPRA Resultaat (€ duizenden)	A	35.842	12.104	35.226
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	16.151.514	5.078.525	16.143.072
EPRA Resultaat (€/aandeel)	A/B	2,22	2,38	2,18

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

(€ duizenden)		31.12.2025		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ A		725.490	725.490	725.490
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE B		725.490	725.490	725.490
Uit te sluiten: C = D+E+F		30.863	30.863	0
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen ¹ D		31.881	31.881	0
• Reële waarde van financiële instrumenten E		-1.018	-1.018	0
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans F		0	0	0
Toe te voegen: G= H+I		94.041	0	0
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet H		0	0	0
• Real estate transfer tax I		94.041	0	0
NAW J = B+C+G		850.394	756.353	725.490
Aantal aandelen K		19.469.032	19.469.032	19.469.032
NAW (€/AANDEEL) J/K		43,68	38,85	37,26

(€ duizenden)		31.12.2024			
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ		A	219.175	219.175	219.175
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE		B	219.175	219.175	219.175
Uit te sluiten:		C = D+E+F	2.039	2.037	0
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen ¹		D	1.462	1.462	0
• Reële waarde van financiële instrumenten		E	577	577	0
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		F	0	-2	0
Toe te voegen		G = H+I	8.037	0	0
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet		H	0	0	0
• Real estate transfer tax		I	8.037	0	0
NAW		J= B+C+G	229.251	221.212	219.175
Aantal aandelen		K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/AANDEEL)		J/K	45,14	43,56	43,16

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

		Pro forma 31.12.2024			
(€ duizenden)		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ		A	679.015	679.015	679.015
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE		B	679.015	679.015	679.015
Uit te sluiten:		C = D+E+F	20.984	20.982	0
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen ¹		D	22.954	22.954	
• Reële waarde van financiële instrumenten		E	-1.970	-1.970	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		F	0	-2	0
Toe te voegen		G = H+I	89.029	0	3.063
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet		H	0	0	3.063
• Real estate transfer tax		I	89.029	0	0
NAW		J= B+C+G	789.028	699.997	682.078
Aantal aandelen		K	19.469.032	19.469.032	19.469.032
NAW (€/AANDEEL)		J/K	40,53	35,95	35,03

EPRA Loan-to-Value (LTV)*

		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
(€ duizenden)		Aandeel Groep*	Aandeel Groep*	Aandeel Groep*
Toe te voegen:				
• Kredietinstellingen	A	492.945	100.651	519.599
• Andere langlopende verplichtingen	B	5.860	172	5.788
• Andere kortlopende verplichtingen	C	543	656	604
• Overlopende rekeningen passief	D	0	3.685	0
Uit te sluiten:				
• Kas en kasequivalenten	E	1.936	422	866
EPRA NETTOSCHULD		F=A+B+C+D-E	497.412	104.742
525.125				
Toe te voegen:				
• Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring	G	1.268.259	319.396	1.235.844
• Overlopende rekeningen actief	H	0	1.405	0
• Immateriële vaste activa	I	0	2	2
• Handelsvorderingen en overige vorderingen	J	10.153	2.158	11.512
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden	K	6.580	1.312	5.074
EPRA NETTO EIGENDOMSWAARDE		L = G+H+I+J-K	1.271.832	321.649
1.242.284				
(in %)				
EPRA LOAN-TO-VALUE		F/L	39,11%	32,56% **
42,27%				

* Er zijn geen joint ventures of materiële ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding (material associates) bestaat.
** Percentage wijzigt ten opzichte van het gepubliceerde percentage in het jaarverslag van 2024. Bovenstaande tabel is conform de EPRA BPR berekening opgesteld. In 2024 werd op een licht andere wijze berekend, met gebruik van dezelfde inputdata.

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR¹

(€ duizenden)		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024	
VASTGOEDBELEGGINGEN*		A	1.268.376	321.553	1.233.000
Uit te sluiten:					
• IFRS 16 gebruiksrechten	B	-117	-80	-199	
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	-4.524	-2.101	-2.077	
VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING		D = A+B+C	1.263.735	319.372	1.230.724
Toe te voegen:					
• Overdrachtsrechten	E	94.041	8.036	89.029	
INVESTERINGSWAARDE VAN HET VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING		F = D+E	1.357.776	327.408	1.319.753
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (incl. incentives)		G	69.477	19.383	68.792
Uit te sluiten:					
• Vastgoedkosten*	H	-1.255	-1.795	-1.766	
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN		I = G+H	68.222	17.588	67.026
Aanpassingen:					
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	1.300	163	2.057	
GEANNUALISEERDE AANGEPASTE NETTOHUURINKOMSTEN		K = I+J	69.522	17.751	69.083
(in %)					
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT		I/F	5,0%	5,4%	5,1%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT		K/F	5,1%	5,4%	5,2%

* Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

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

EPRA Huurleegstandspercentage²

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

				31.12.2025	Pro forma 31.12.2024	
	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (€ duizenden)	Geraamde huurwaarde (ERV) (€ duizenden)	EPRA huurleegstand (%)	EPRA huurleegstand (%)	
		A	B	A/B		
Nederland	101.963	325	27.376	1,2%	2,4%	
Frankrijk	21.173	531	18.632	2,9%	0,3%	
België	76.303	182	19.507	0,9%	1,0%	
Spanje	3.047	0	3.917	0,0%	0,0%	
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING		202.485	1.038	69.432	1,5%	1,3%

² Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)		31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Algemene kosten	A	4.902	1.205	7.553
Andere operationele opbrengsten en kosten	B	-43	-15	-261
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	C	84	215	441
Vastgoedkosten	D	9.015	2.132	8.377
EPRA KOSTEN (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	E = A+B+C+D	13.958	3.537	16.110
Leegstandskosten	F	-351	-164	-434
EPRA KOSTEN (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	G = E+F	13.607	3.374	15.676
HUURINKOMSTEN VERMINDERD MET VERGOEDINGEN VOOR RECHT VAN OPSTAL EN ERFPACHT	H	67.777	18.441	68.176
(in %)				
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	E/H	20,6%	19,2%	23,6%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	G/H	20,1%	18,3%	23,0%



Antwerpen Steenhouwersvest • Le Pain Quotidien



Algemene inlichtingen

Identificatie

Naam

Vastned NV is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

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



Maatschappelijke zetel

Generaal Lemanstraat 61, 2018 Antwerpen.

Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

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

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

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

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

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

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

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

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

Duur

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

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

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

4.1. De Vennootschap heeft tot uitsluitend voorwerp:

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

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

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

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

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

De Vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de Vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de Vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed.

Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of ‘property manager’ van een gebouwcomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwwerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De Vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoed-oplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

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

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

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

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

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

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

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

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

Boekjaar

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

Inzage documenten

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

Uittreksel uit de statuten¹

Kapitaal – Aandelen

Artikel 6.2 – Vervreemding van eigen aandelen

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

Artikel 7 – Aard van de aandelen

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

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

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

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

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

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



Bordeaux Cours de l'intendance 60 • Louis Vuitton

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

Bestuur en toezicht

Artikel 10 – Samenstelling van de raad van bestuur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 12 – Bevoegdheden van de raad van bestuur

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 16 – Revisoraal toezicht

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

De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

Algemene vergaderingen

Artikel 17 – Bijeenkomst

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

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

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

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

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

Artikel 18 – Deelname aan de vergadering

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

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

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

Artikel 21 – Aantal stemmen

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



Den Haag Wagenstraat 3 • JD Sports

Commissaris

Op 30 april 2025 is EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans, met kantoor te 1831 Diegem, Kouterveldstraat 7B 001, benoemd als commissaris van Vastned. Het mandaat van de commissaris eindigt onmiddellijk na de jaarvergadering in 2028.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 125.000 (excl. BTW, excl. gebruikelijke kosten) per jaar voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2025 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening. Daarnaast is er een vergoeding van € 58.630 (excl. BTW, excl. gebruikelijke kosten) voor de controle van de perimetervennootschappen. De beide vergoedingen worden op jaarlijkse basis geïndexeerd.

Liquidity provider

Sinds december 2001 is met Bank Degroef Petercam, Nijverheidsstraat 44 te 1000 Brussel, een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges. De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 1.000 per maand (excl. BTW).

Als gevolg van de Fusie had Vastned eveneens een liquiditeitsovereenkomst met Van Lanschot Kempen. Hierdoor waren twee liquiditeitsovereenkomsten van toepassing gedurende 2025. De liquiditeitsovereenkomst met Kempen werd in februari 2026 beëindigd. De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 2.083 per maand (excl. BTW).

Vastgoeddeskundigen

De door Vastned aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Marnixlaan 23. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Gregory Lamarche¹ (namens Andram BV) en Emeric Inghels¹ (namens Calibri srl).
- CBRE Belgium, met adres te 1000 Brussel, Boulevard de Waterloo 16. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Pieter Paepen¹ (namens Pieter Paepen BV).

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

¹ MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors)

Gereguleerde vastgoedvennootschap – wettelijk kader

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

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

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

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

- I. DBF-overeenkomsten, de zogenaamde ‘Design, Build, Finance’ overeenkomsten;
- II. DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde ‘Design, Build, (Finance) and Maintain’ overeenkomsten;
- III. DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde ‘Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate’ overeenkomsten;en/of
- IV. overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - i. zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - ii. het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatie-risico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken;

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

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

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

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

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

Begrippenlijst

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

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

Bezettingsgraad

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

Bruto aanvangsrendement

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

Brutodividend

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

Brutodividendrendement

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

Bruto markthuur

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

Bruto rendement

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

Corporate governance

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

EPRA Huurleegstandspercentage

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

EPRA resultaat

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

Free float

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

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

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

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Investeringswaarde van een vastgoed

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

Leegstandspercentage

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

Liquiditeit van het aandeel

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

Lopende huren

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

Nettodividend

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

Nettodividendrendement

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

Nettorendement

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

Nettoresultaat per aandeel

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

Nettowaarde (investeringswaarde)

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

Nettowaarde (reële waarde)

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

Perimetervennootschap

Deze term (GVV-wet) heeft dezelfde draagwijdte als dochtervennootschap onder IFRS.

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

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

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

Rendement

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

Schuldgraad

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

Verwaterd nettoresultaat

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



Inhoud
Vastned

Ontwerp en opmaak
TYPE 3 / Frank van Munster

Beeldmateriaal
BOA Fotostudio
Piet Mares fotografie
© Kwinten Verspeurt
Vastned

Drukkerij
Buroform

