

***Enkelvoudige jaarrekening***  
***31 december 2024***



**VASTNED**

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

Ondernemingsnummer 0431.391.860 RPR Antwerpen  
B.T.W.-Nr.: BE 431.391.860 (gedeeltelijk onderworpen)

---

# Inhoudsopgave

Enkelvoudige winst- en verliesrekening .....	3
Enkelvoudig globaalresultaat .....	4
Enkelvoudige balans.....	5
Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen .....	7
Enkelvoudig kasstroomoverzicht.....	10
Toelichtingen bij de enkelvoudige jaarrekening.....	11
Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving .....	11
Toelichting 2. Gesegmenteerde informatie .....	18
Toelichting 3. Vastgoedresultaat .....	21
Toelichting 4. Vastgoedkosten .....	23
Toelichting 5. Algemene kosten .....	27
Toelichting 6. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen .....	28
Toelichting 7. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen .....	29
Toelichting 8. Ander portefeuilleresultaat .....	29
Toelichting 9. Financieel resultaat .....	30
Toelichting 10. Belastingen op het resultaat.....	31
Toelichting 11. Aantal aandelen en resultaat per aandeel.....	32
Toelichting 12. Vaste activa .....	35
Toelichting 13. Financiële activa .....	39
Toelichting 14. Vlottende activa .....	40
Toelichting 15. Eigen vermogen .....	42
Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen .....	45
Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden .....	46
Toelichting 18. Financiële Instrumenten .....	50
Toelichting 19. Berekening schuldgraad .....	53
Toelichting 20. Verbonden partijen .....	54
Toelichting 21. Lijst van de dochterondernemingen.....	55
Toelichting 22. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten .....	55
Toelichting 23. Voorwaardelijke verplichtingen.....	55
Toelichting 24. Gebeurtenissen na balansdatum .....	55

## Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(€ duizenden)		Toel.	2024	2023
I.	Huurinkomsten	3	18.441	18.570
III.	Met verhuur verbonden kosten	3	-216	-64
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>			<b>18.225</b>	<b>18.506</b>
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	1.305	1.300
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	-1.305	-1.300
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		341	408
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>18.566</b>	<b>18.914</b>
IX.	Technische kosten	4	-277	-381
X.	Commerciële kosten	4	-165	-226
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	4	-163	-39
XII.	Beheerskosten van het vastgoed	4	-1.457	-998
XIII.	Andere vastgoedkosten	4	-69	-82
<b>Vastgoedkosten</b>			<b>-2.131</b>	<b>-1.726</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>16.435</b>	<b>17.188</b>
XIV.	Algemene kosten	5	-1.200	-1.059
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten		15	19
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>			<b>15.250</b>	<b>16.148</b>
XVI.	Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	6	409	5
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	905	-1.348
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	8	-2.014	87
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>			<b>14.550</b>	<b>14.892</b>
XX.	Financiële opbrengsten	9	19	18
XXI.	Netto interestkosten	9	-3.159	-1.838
XXII.	Andere financiële kosten	9	-11	-3
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva <sup>1</sup>	9	-762	-1.737
<b>Financieel resultaat</b>			<b>-3.913</b>	<b>-3.561</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>			<b>10.637</b>	<b>11.331</b>
XXIV.	Vennootschapsbelasting	10	5	-42
<b>Belastingen</b>			<b>5</b>	<b>-42</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>			<b>10.642</b>	<b>11.289</b>

### Toelichting:

EPRA resultaat	11	12.104	14.282
Portefeilleresultaat	6-7-8	-700	-1.256
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-762	-1.737

<sup>1</sup> Omvat zowel de herwaardering van de toegelaten afdekkingsinstrumenten als de herwaardering van de perimetervenootschappen.

RESULTAAT PER AANDEEL	Toel.	2024	2023
Aantal dividendgerechtigde aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	11	2,10	2,22
Verwaterd nettoresultaat (€)	11	2,10	2,22
EPRA resultaat (€)	11	2,38	2,81

## Enkelvoudig globaalresultaat

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

## Resultaatverwerking

(€ duizenden)	2024	2023
<b>Nettoresultaat</b>	<b>10.642</b>	<b>11.289</b>
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
• Boekjaar	-962	1.260
• Realisatie vastgoed	-409	-5
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	886	1.890
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van de andere reserves <sup>2</sup>	1.947	-152
<b>Te bestemmen resultaat van het boekjaar</b>	<b>12.104</b>	<b>14.282</b>
Toevoeging (-) / onttrekking (+) van het overgedragen resultaat	-423	-2.601
<b>Vergoeding van het kapitaal</b>	<b>11.681</b>	<b>11.681</b>

<sup>2</sup> Dit bedrag omvat de herwaardering van de perimetervenootschappen. De variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetervenootschappen worden aanzien als een onbeschikbare reserve, waardoor deze niet in rekening worden gebracht bij de bepaling van de verplichte dividenduitkering. De reële waarde van een deelneming in perimetervenootschappen wordt bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervenootschappen.

## Enkelvoudige balans

<b>ACTIVA</b> (€ duizenden)		<b>Toel.</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>I.</b>	<b>Vaste activa</b>		<b>321.404</b>	<b>309.638</b>
B.	Immateriële vaste activa		2	45
C.	Vastgoedbeleggingen	12	308.800	307.249
D.	Andere materiële vaste activa	12	1.183	488
E.	Financiële vaste activa	13	8.817	1.854
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa		2.602	2
<b>II.</b>	<b>Vlottende activa</b>		<b>6.165</b>	<b>5.937</b>
A.	Activa bestemd voor verkoop		584	1.774
B.	Financiële vlottende activa	14	0	470
D.	Handelsvorderingen	14	2.155	2.215
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14	1.601	654
F.	Kas en kasequivalenten		421	426
G.	Overlopende rekeningen		1.404	398
<b>TOTAAL ACTIVA</b>			<b>327.569</b>	<b>315.575</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> (€ duizenden)		<b>Toel.</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Eigen vermogen</b>			<b>219.175</b>	<b>231.894</b>
A.	Kapitaal	15	97.213	97.213
B.	Uitgiftepremies	15	4.183	4.183
C.	Reserves		107.137	119.209
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		10.642	11.289
<b>Verplichtingen</b>			<b>108.394</b>	<b>83.681</b>
<b>I.</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>102.089</b>	<b>78.524</b>
B.	Langlopende financiële schulden	17	101.272	78.190
a.	<i>Kredietinstellingen</i>		100.642	77.800
b.	<i>Financiële leasing</i>		630	390
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	18	655	188
E.	Andere langlopende verplichtingen		162	146
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>6.305</b>	<b>5.157</b>
A.	Voorzieningen		269	269
B.	Kortlopende financiële schulden	17	125	191
a.	<i>Kredietinstellingen</i>		0	0
b.	<i>Financiële leasing</i>		125	191
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16	1.616	796
E.	Andere kortlopende verplichtingen	16	656	580
F.	Overlopende rekeningen	16	3.639	3.321
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			<b>327.569</b>	<b>315.575</b>

**SCHULDGRAAD**

Schuldgraad (max. 65%)

EPRA LTV

31.12.2024	31.12.2023
31,7%	25,4%
33,5%	25,9%

**NETTOWAARDE PER AANDEEL (in €)**

Nettowaarde (reële waarde)

Nettowaarde (investeringswaarde)

EPRA NRV

EPRA NTA

EPRA NDV

31.12.2024	31.12.2023
43,16	45,66
44,68	47,17
44,79	47,11
43,27	45,49
43,16	45,66

## Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

	Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves					Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
			Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal reserves		
<i>(€ duizenden)</i>									
Balans op 31 december 2022	97.213	4.183	103.810	-807	8.365	4.777	116.145	14.491	232.032
Globaalresultaat 2023								11.289	11.289
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2023:</u>									
- Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-2.303				-2.303	2.303	
- Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				3.403			3.403	-3.403	
- Herwaardering perimetervenootschappen					257		257	-257	
- Toewijzing overgedragen resultaat						1.707	1.707	-1.707	
- <u>Overige mutaties impact reserves:</u>									
Verkopen 2023: impact reserves			615		-615				
- Dividend boekjaar 2022								-11.427	-11.427
Balans op 31 december 2023	97.213	4.183	102.122	2.596	8.007	6.484	119.209	11.289	231.894
Globaalresultaat 2024								10.642	10.642
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2023:</u>									
Overboeking van portefeuilleresultaat 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 2024: impact gerealiseerd resultaat					5		5	-5	
- Herwaardering perimetervenootschappen					152		152	-152	
- Toewijzing overgedragen resultaat						2.601	2.601	-2.601	
- <u>Overige mutaties impact reserves:</u>									
Verkopen 2024: impact reserves			-44		44				
- Dividend boekjaar 2023								-11.681	-11.681
Interimdividend boekjaar 2024					-11.681		-11.681		-11.681
Balans op 31 december 2024	97.213	4.183	100.817	706	-3.473	9.085	107.137	10.642	219.175

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

	Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves				Totaal reserves	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	Totaal eigen vermogen
			Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekking-boekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren			
(€ duizenden)									
<b>Balans op 31 december 2022</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>101.507</b>	<b>2.596</b>	<b>8.622</b>	<b>6.484</b>	<b>119.209</b>	<b>11.427</b>	<b>232.032</b>
Dividend boekjaar 2022								-11.427	-11.427
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2023 m.u.v. dividend:</u>									
- Resultaat 2023								11.289	11.289
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			-1.260				-1.260	1.260	
- Overboeking van variaties in de reële waarde van de 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	
<u>Overige mutaties impact reserves :</u>									
- Verkopen 2023 : impact reserves			615		-615				
<b>Balans op 31 december 2023</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>100.862</b>	<b>706</b>	<b>8.164</b>	<b>9.085</b>	<b>118.817</b>	<b>11.681</b>	<b>231.894</b>
Dividend boekjaar 2023								-11.681	-11.681
<u>Overboeking door resultaatverwerking 2024 :</u>									
- Resultaat 2024								10.642	10.642
- Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves			962				962	-962	
- Overboeking van variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten				-886			-886	886	
- Verkopen 2024 : impact gerealiseerd resultaat					409		409	-409	
- Herwaardering perimetervennootschappen					124		124	-124	
- Toewijzing overgedragen resultaat						423	423	-423	
- Toewijzing restructureringskosten					-2.071		-2.071	2.071	
<u>Overige mutaties impact reserves :</u>									
- Verkopen 2024 : impact reserves			-45		45				
Interimdividend boekjaar 2024							-11.681	-11.681	-11.681
<b>Balans op 31 december 2024</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>101.779</b>	<b>-179</b>	<b>6.671</b>	<b>-2.173</b>	<b>106.098</b>	<b>11.681</b>	<b>219.175</b>



In de kolom '*Voorgestelde vergoeding van het kapitaal*' wordt een overzicht gegeven van het voorgestelde dividend. Om tot dit voorgestelde dividend te komen voert de Vennootschap een aantal correcties uit op het resultaat van het lopende boekjaar. Voor een beschrijving van deze correctie verwijzen we naar de eerste kolom van de staat van het eigen vermogen. Het merendeel van de correcties heeft betrekking op bedragen die aanzien worden als een onbeschikbaar reserve en als dusdanig naar de juiste post in het eigen vermogen worden overgeboekt.

## Enkelvoudig kasstroomoverzicht

(€ duizenden)

	Toel.	2024	2023
<b>KAS &amp; KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>			
		426	150
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>			
<b>Operationeel resultaat</b>			
		9.694	14.580
		14.550	14.892
Betaalde interesten		-2.843	-1.674
Andere niet-operationele elementen		-757	-1.780
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>			
		-298	3.233
Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		307	170
Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	6	-410	-5
Spreiding van huurkortingen en -voordelen toegekend aan huurders	8	57	87
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	-979	1.334
Ander portefeuilleresultaat	8	-57	-87
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9	-124	-152
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	9	886	1.891
Overige niet-kasstroomverrichtingen		22	-5
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>			
		-958	-91
<b>Beweging van activa</b>			
Handelsvorderingen en andere vaste activa			0
Handelsvorderingen		60	111
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-929	-512
Overlopende rekeningen		-1.223	207
<b>Beweging van verplichtingen</b>			
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		820	287
Andere kortlopende verplichtingen		92	16
Overlopende rekeningen		222	-200
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
		-3.094	9
Aankopen van immateriële en materiële vaste activa	12	-455	-120
Buitengebruikstelling in materiële vaste activa		-3.591	9
Investing in bestaande vastgoedbeleggingen	12	-639	-176
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		-9	-54
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	6	1.600	350
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
		-6.605	-14.313
Terugbetaling van leningen	18	-83.590	-17.997
Opname van leningen	18	100.642	15.300
Terugbetaling van leaseverplichtingen	18	-289	-209
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-6	20
Betaling van dividenden	11	-23.362	-11.427
<b>KAS &amp; KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>			
		421	426

Bedrijfsactiviteiten

Investeringsactiviteit

Financieringsactiviteit

# Toelichtingen bij de enkelvoudige jaarrekening

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

## Toelichting 1. Grondslagen voor financiële verslaggeving

Vastned NV (hierna de ‘*Vennootschap*’ of ‘*Vastned*’) is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), die onder de toepassing van de GVV-wetgeving valt en waarvan de zetel is gevestigd in België, te 2018 Antwerpen. De aandelen van de Vennootschap zijn op NYSE Euronext Brussel genoteerd onder de code VASTB per 31 december 2024.

De enkelvoudige jaarrekening over het boekjaar 2024, eindigend op 31 december 2024, werd op 26 maart 2025 door de Raad van Bestuur goedgekeurd voor publicatie, onder voorbehoud van de goedkeuring door de aandeelhouders tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die zal plaatsvinden op 30 april 2025.

### Voorstellingsbasis

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

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

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

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

De enkelvoudige jaarrekening wordt opgesteld vóór winstverdeling zoals voorgesteld aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

### Verklaring van overeenstemming

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

### *Nieuwe standaarden en interpretaties van toepassing vanaf 1 januari 2024*

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

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

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

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

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

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

- IAS 21 (Aanpassing) *'De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid'* (ingangsdatum 1 januari 2025). Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned.
- IFRS 9 en IFRS 7 *'Classificatie en meting van financiële instrumenten'* (Aanpassing) (ingangsdatum 1 januari 2026). Deze aanpassing heeft geen invloed op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned.
- IFRS 18 *'Presentatie en toelichtingen van de jaarrekening'* (ingangsdatum 1 januari 2027). Deze aanpassing zal geen invloed hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Vastned.

#### *Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden*

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

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

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

##### *a. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen*

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

##### *b. Financiële derivaten*

De reële waarde van de financiële derivaten van Vastned wordt op maandelijks basis geschat door de financiële instelling die het financieel derivaat heeft uitgegeven. De waardering van financiële derivaten is opgenomen in *'Toelichting 18 Financiële instrumenten'*.

### c. Geschillen

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

## Vastgoedresultaat

### Algemeen

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

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

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

### Huurskortingen en -voordelen

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

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

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

### Vastgoedkosten en algemene kosten

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

### Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

### 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.

### Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen. De belastinglast wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen tenzij ze

betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

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

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

## **Vastgoedbeleggingen**

### Definitie

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

### Initiële opname en waardering

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

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

### Waardering na initiële opname

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

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

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

Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht (zie [www.beama.be](http://www.beama.be) – publicaties – persberichten: 'Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels').

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen – op basis

van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen – het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen<sup>3</sup> en de BE-REIT vereniging<sup>4</sup> gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect is berekend van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode.

Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven<sup>5</sup>.

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

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

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

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

#### Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces

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

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

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

#### Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

<sup>3</sup> Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrughe (de Crombrughe & Partners).

<sup>4</sup> De BE-REIT vereniging is een vereniging die de 17 Belgische GVV's groepeerd en is opgericht ter behartiging van de belangen van de GVV-sector

<sup>5</sup> Zie persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016 'Confirmation of the rate used for the fair value calculation of properties of BE-REITs'.

### **Andere materiële vaste activa**

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

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

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

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

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

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

### Zonnepanelen

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

### **Financiële instrumenten**

#### Handelsvorderingen

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

#### Financiële vaste activa

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

#### Geldmiddelen en kasequivalenten

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



### Intrestdragende leningen

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

### Handelsschulden

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

### Eigen vermogensinstrumenten

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

Dividenden 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.

### Afgeleide financiële instrumenten

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

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

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

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

### **Voorzieningen**

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

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

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, dan wordt een vordering opgenomen als een actief indien het vrijwel zeker is dat de terugbetaling zal worden ontvangen en het bedrag van de vordering op betrouwbare wijze kan worden bepaald.

## Toelichting 2. Gesegmenteerde informatie

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

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

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

### Winst- en verliesrekening per segment

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING (€ duizenden)	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Corporate		Totaal	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Huurinkomsten	13.621	13.656	1.923	2.003	2.897	2.911	0	0	18.441	18.570
Met verhuur verbonden kosten	-216	-57	0	-7	0	0	0	0	-216	-64
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>13.405</b>	<b>13.599</b>	<b>1.923</b>	<b>1.996</b>	<b>2.897</b>	<b>2.911</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.225</b>	<b>18.506</b>
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	316	371	26	37	-1	0	0	0	341	408
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>13.721</b>	<b>13.970</b>	<b>1.949</b>	<b>2.033</b>	<b>2.896</b>	<b>2.911</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.566</b>	<b>18.914</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>12.276</b>	<b>12.666</b>	<b>1.638</b>	<b>1.813</b>	<b>2.522</b>	<b>2.709</b>	<b>-1.185</b>	<b>-1.040</b>	<b>15.250</b>	<b>16.148</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	409	0	0	5	0	0	0	0	409	5
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.903	-866	-592	-274	-406	-208	0	0	905	-1.348
Ander portefeuilleresultaat	-4	152	49	79	12	-144	-2.071	0	-2.014	87
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>14.582</b>	<b>11.952</b>	<b>1.095</b>	<b>1.623</b>	<b>2.128</b>	<b>2.357</b>	<b>-3.255</b>	<b>-1.040</b>	<b>14.550</b>	<b>14.892</b>
Financieel resultaat	-7	-9	-1	-1	0	0	-3.905	-3.551	-3.913	-3.561
Belastingen	0	0	0	0	0	0	5	-42	5	-42
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>14.575</b>	<b>11.943</b>	<b>1.094</b>	<b>1.622</b>	<b>2.128</b>	<b>2.357</b>	<b>-7.155</b>	<b>-4.633</b>	<b>10.642</b>	<b>11.289</b>

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

- Huurinkomsten dalen in alle segmenten. De verhoging door indexatie van de huur van de bestaande huurovereenkomsten werd deels tenietgedaan door verhoogde leegstand en door handelshuurhervormingen (aan lagere huurvoorwaarden) die in het voorgaande boekjaar werden afgesloten. Daarnaast dalen de huurinkomsten door de verkoop van een winkelpand – in het eerste kwartaal van 2024 – gelegen op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst en een winkelpand – in het vierde kwartaal van 2023 – gelegen in Bergen (Mons).
- Met verhuur verbonden kosten hebben betrekking op de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande vorderingen. De stijging is het sterkst in Vlaanderen en heeft betrekking op openstaande vorderingen voor een beperkt aantal huurders die momenteel in falingsprocedures zijn.
- Andere met verhuur verbonden kosten hebben voornamelijk betrekking op schadevergoedingen ontvangen naar aanleiding van de schade die werd opgelopen door de stabiliteitsproblemen voor het winkelpand gelegen te Mechelen, Bruul 42-44.
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen dalen in Brussel en Wallonië. Voor Vlaanderen is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen positief als gevolg van een toename van de marktprijzen door indexatie en de verdere verfijning van de kapitalisatievoet (yield) van een aantal panden.
- Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -2,0 miljoen als gevolg van de kosten verbonden aan de (voorbereiding van de) Fusie. In overeenstemming met het GVV-KB worden de kosten met betrekking tot fusieactiviteiten opgenomen onder het 'Ander portefeuilleresultaat'. De kosten zelf zijn uitzonderlijke kosten die voornamelijk betrekking hebben op juridisch, fiscaal en financieel advies en worden toegewezen aan het corporate segment.
- De financiële resultaten worden, met uitzondering van de IFRS 16 interesten, toegewezen aan het corporate segment aangezien Vastned leningen heeft afgesloten voor de volledige portefeuille en niet voor individuele winkelpanden. De daling van het financiële resultaat is gecombineerd effect van de stijging van de netto intrestkosten als gevolg van de herfinanciering van de kredietlijnen in januari 2024 en de daling van de positieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 '*Financiële Instrumenten*' niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden.

## Kerncijfers per segment<sup>6</sup>

### GEOGRAFISCHE SEGMENTERING

(€ duizenden)

Reële waarde van het vastgoed

- Waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)
- Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)
- Investeringswaarde van vastgoed

Totaal verhuurbare oppervlakte (m<sup>2</sup>)

Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Reële waarde van het vastgoed	226.108	223.864	24.494	24.924	58.198	58.461	308.800	307.249
• Waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	337	130	159	8	143	38	639	176
• Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	1.191	0	0	345	0	0	1.191	345
• Investeringswaarde van vastgoed	231.758	229.458	25.107	25.546	59.653	59.922	316.518	314.926
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	55.629	55.589	10.728	10.728	8.848	8.848	75.205	75.165
Bezettingsgraad (exclusief herontwikkelingen) (%)	99,5%	100,0%	94,5%	99,0%	100,0%	100,0%	99,0%	99,9%

In boekjaar 2024 heeft Vastned één (1) winkelpand gelegen in Aalst verkocht. In boekjaar 2023 werd er één (1) winkelpand gelegen in Bergen (Mons) verkocht. De vastgoedportefeuille in Brussel is volledig verhuurd, terwijl er nog een zeer beperkte leegstand is in Vlaanderen op 31 december 2024. In Wallonië is de leegstand voornamelijk door de leegstaande units in Galerie Jardin d’Harcamp die momenteel niet verhuurd worden als gevolg van de geplande herontwikkeling. Daarnaast heeft de Vennootschap in het huidige boekjaar voor € 0,6 miljoen geïnvesteerd in bestaande panden en deze betreffen voornamelijk duurzaamheidsinvesteringen.

<sup>6</sup> Inclusief de IFRS 16 gebruiksrechten en exclusief de activa bestemd voor verkoop.

### Toelichting 3. Vastgoedresultaat

#### Huurinkomsten

(€ duizenden)	2024	2023
Huur	19.212	19.311
Variabele leasevergoedingen	14	8
Huurskortingen	-804	-752
Vergoeding voor vroegtijdige verbroken huurcontracten	19	3
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>18.441</b>	<b>18.570</b>

De huurinkomsten bevatten huren<sup>7</sup> en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten verminderd met de toegekende huurskortingen en huurvordelen. Huurskortingen worden gespreid in de winst- en verliesrekening opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract.

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

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

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

De huurinkomsten van de Vennootschap zijn verspreid over 86 verschillende huurders, hetgeen de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert en het debiteurenrisico beperkt. De tien belangrijkste huurders genereren 51% van de huurinkomsten (analoog aan 2023) en bestaan uit vooraanstaande bedrijven in hun sector en die een onderdeel zijn van internationale concerns. De belangrijkste huurder (Hennes & Mauritz – hierna 'H&M') vertegenwoordigt 18,1% van de huurinkomsten (19,2% in 2023). Op 31 december 2024 bedraagt het aandeel van de gebouwen die verhuurd zijn aan H&M 17,2% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap (17,8% in 2023).

#### Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomst. Hierbij is rekening gehouden met de bij wet aan huurders toegekende opzegmogelijkheid<sup>8</sup> na afloop van de lopende driejaarlijkse periode. Bijgevolg worden er geen huurinkomsten weergegeven voor een periode van meer dan drie (3) jaar, tenzij deze huurinkomsten betrekking hebben op huurovereenkomsten die in de loop van 2024 ingaan of wanneer de huurder geen wettelijke opzegmogelijkheid bezit.

<sup>7</sup> Handelshuurovereenkomsten worden op basis van IFRS 16 aanzien als 'operationele leaseovereenkomsten'.

<sup>8</sup> Op basis van de handelshuurwetgeving (wet van 30 april 1951) hebben huurders de wettelijke mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen na het verstrijken van een periode van drie (3) jaar. In dat geval moet de huurder zijn opzeg geven aan Vastned Belgium NV ten minste zes (6) maanden voor het verstrijken van de periode van drie (3) jaar.

(€ duizenden)	2024	2023
<b>Toekomstige minimum huurinkomsten:</b>		
Binnen één jaar	17.088	18.781
Tussen één jaar en twee jaar	11.056	13.373
Tussen twee jaar en drie jaar	5.306	6.307
Tussen drie jaar en vier jaar	880	954
Tussen vier jaar en vijf jaar	0	39
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>34.330</b>	<b>39.454</b>

De toekomstige minimum huurinkomsten, rekening houdende met de eerste opzegmogelijkheid, zijn gedaald met € -5,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze daling is het gecombineerd effect van:

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

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

Indien we veronderstellen dat de huurders geen gebruik zullen maken van deze driejaarlijkse opzegmogelijkheid, dan bedraagt de contante waarde van de toekomstige huurinkomsten € 103,9 miljoen (€ 109,4 miljoen op 31 december 2023). De daling van € -5,5 miljoen is het gecombineerd effect van het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 17,9 miljoen), het vertrek of faling van huurders in 2024 (€ -5,6 miljoen), de vervroegde beëindiging van een erfpachtovereenkomst in Huy (€ 0,4 miljoen) en het cyclische effect van de opzegmogelijkheid (€ -17,4 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt dan 6,8 jaar ten opzichte van 6,9 jaar op het einde van vorig boekjaar.

#### Met verhuur verbonden kosten

(€ duizenden)	2024	2023
Ontvangen / (te betalen) huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-1	-1
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-290	-123
Terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen	75	60
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-216</b>	<b>-64</b>

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

Ten opzichte van vorig jaar stijgen de met verhuur verbonden kosten met € 0,2 miljoen. Deze stijging is voornamelijk toe te wijzen aan de openstaande vorderingen voor een beperkt aantal huurders die momenteel in faling zijn.

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

(€ duizenden)	2024	2023
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	47	33
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.258	1.267
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>1.305</b>	<b>1.300</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-47	-33
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.258	-1.267
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>-1.305</b>	<b>-1.300</b>
<b>Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

## Toelichting 4. Vastgoedkosten

### Technische kosten

(€ duizenden)	2024	2023
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-112</b>	<b>-107</b>
Verzekeringspremies	-117	-114
Recuperatie verzekeringspremies	5	7
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>-165</b>	<b>-274</b>
Groot onderhoud	-165	-274
Vergoeding van schadegevallen door verzekering	0	0
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-277</b>	<b>-381</b>

De technische kosten omvatten onderhoudskosten en verzekeringspremies.

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

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

## Commerciële kosten

(€ duizenden)	2024	2023
Makelaarscommissies	-108	-36
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-57	-190
<b>Totaal commerciële kosten</b>	<b>-165</b>	<b>-226</b>

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

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

## Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

(€ duizenden)	2024	2023
Leegstandslasten van het boekjaar	-82	-13
Onroerende voorheffing leegstand	-81	-37
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	0	11
<b>Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-163</b>	<b>-39</b>

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen dalen als gevolg van de verhoogde bezettingsgraad.

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



## Beheerskosten van het vastgoed

(€ duizenden)	2024	2023
Vastgoeddeskundigen	-161	-141
Personeelsbeloningen	-385	-220
<i>Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)</i>	-286	-130
<i>Sociale zekerheid</i>	-40	-34
<i>Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding</i>	-10	-4
<i>Overige personeelskosten</i>	-48	-52
Bezoldiging leden Executive Committee	-304	-138
Bezoldiging bestuurders	-78	-40
Advies- en controlekosten	-247	-237
<i>Advocaten</i>	-4	-3
<i>Externe dienstverstrekkers</i>	-177	-164
<i>Consultants</i>	-66	-70
Autokosten	-47	-31
Huisvestingskosten	-61	-56
Kantoorkosten	-142	-116
<i>Informatica</i>	-74	-87
<i>Overige kantoorkosten</i>	-67	-29
Doorrekening beheersvergoedingen	23	23
Overige beheerskosten	-78	-42
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-1.480</b>	<b>-998</b>

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de kosten van het personeel dat zich met het beheer van de portefeuille en de verhueringen als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

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

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

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

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

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

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

#### Andere vastgoedkosten

<i>(€ duizenden)</i>	2024	2023
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van de eigenaar	-45	-37
Kosten contractueel ten laste van de eigenaar	-1	-22
Overige kosten/opbrengsten	-23	-23
<b>Totaal andere vastgoedkosten</b>	<b>-69</b>	<b>-82</b>

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

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

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

## Toelichting 5. Algemene kosten

(€ duizenden)	2024	2023
Belasting ICB	-74	-74
Ereloon commissaris <sup>9</sup>	-146	-106
Personeelsbeloningen	-274	-252
<i>Bezoldigingen (incl. variabele vergoeding)</i>	-220	-162
<i>Sociale zekerheid</i>	-31	-41
<i>Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding</i>	-7	-6
<i>Overige personeelskosten</i>	-16	-43
Bezoldiging leden Executive Committee	-184	-138
Bezoldiging bestuurders	-78	-40
Advies- en controlekosten	-111	-200
<i>Advocaten</i>	-4	-3
<i>Externe dienstverstrekkers</i>	-4	-2
<i>Consultants</i>	-103	-195
Autokosten	-36	-23
Huisvestingskosten	-47	-42
Kantoorkosten	-109	-87
<i>Informatica</i>	-57	-65
<i>Overige kantoorkosten</i>	-53	-22
Doorrekening kosten	0	3
Taksen en wettelijke kosten	-141	-100
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-1.200</b>	<b>-1.059</b>

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 vaste activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

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

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

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

<sup>9</sup> Dit omvat de erelonen van de commissaris incl. BTW, terwijl de vergoeding in toelichting 22 is weergegeven excl. BTW.

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

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

## **Toelichting 6. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen**

<i>(€ duizenden)</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Boekwaarde (reële waarde) van de verkochte vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.190</b>	<b>345</b>
Verkoopprijs	1.600	350
Verkoopkosten	-1	0
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>1.599</b>	<b>350</b>
<b>Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</b>	<b>409</b>	<b>5</b>

In 2024 heeft Vastned één (1) solitaire winkel van 700m<sup>2</sup> gedesinvesteerd. Het betreft een winkelpand gelegen op de Brusselsesteenweg 41 in Aalst. De verkoopprijs bedroeg € 1,6 miljoen, wat betekent dat Vastned een meerwaarde realiseerde van € 0,4 miljoen. Deze desinvestering past volledig in de visie van Vastned om het bezit verder te centraliseren per regio.

In 2023 had Vastned een (1) niet-strategisch winkelpand van 151m<sup>2</sup> gedesinvesteerd. Het betrof een winkelpand gelegen op de Grand Rue 19 te Mons (Bergen). Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 0,4 miljoen, waarop Vastned een beperkte meerwaarde heeft gerealiseerd.

Bij de verkoop van een vastgoedbelegging worden de variaties in de reële waarde, die in het verleden in de onbeschikbare reserves werden opgenomen, in het jaar van verkoop overgeboekt naar de beschikbare reserves. Deze overboeking bedraagt € 0,1 miljoen voor boekjaar 2024.

## Toelichting 7. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	2024	2023
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	3.043	4.830
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-2.138	-6.178
<b>Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>905</b>	<b>-1.348</b>

De totale variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn positief voor een bedrag van € 0,9 miljoen of 0,3% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van het voorgaande boekjaar<sup>10</sup>.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen steeg als gevolg van een toename van de markthuren door indexatie en de verdere verfijning van de kapitalisatievoet (yield) van een aantal panden.

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

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

## Toelichting 8. Ander portefeuilleresultaat

(€ duizenden)	2024	2023
Kosten verbonden aan de (voorbereiding van de) Fusie	-2.070	0
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	56	87
<b>Totaal ander portefeuilleresultaat</b>	<b>-2.014</b>	<b>87</b>

Het ander portefeuilleresultaat voor € -2,0 miljoen uit de kosten verbonden aan de (voorbereiding van de) Fusie. In overeenstemming met het GVV-KB worden de kosten met betrekking tot fusie verrichtingen opgenomen onder het 'Ander portefeuilleresultaat'. De kosten zelf zijn uitzonderlijke kosten die voornamelijk betrekking hebben op juridisch, fiscaal en financieel advies. De kosten verbonden aan het prospectus, i.k.v. de kapitaalverhoging per 1 januari 2025 naar aanleiding van de omgekeerde grensoverschrijdende Fusie, bedroegen € 1,1 miljoen en zijn momenteel verwerkt onder de overlopende rekeningen van het actief. Op 1 januari 2025 worden de kosten verbonden aan het prospectus rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt aangezien zij betrekking hebben op de uitgifte van de nieuwe aandelen.

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

<sup>10</sup> Uitgedrukt op like-for-like basis en exclusief de activa bestemd voor verkoop.

## Toelichting 9. Financieel resultaat

(€ duizenden)	2024	2023
Financiële opbrengsten	20	18
Netto-intrestkosten	-3.160	-1.838
• Intrestopbrengsten uit IRS-contracten	1.036	1.361
• Intrestkosten uit IRS-contracten	0	-2
• Intrestkosten met vaste intrestvoet	-12	-152
• Intrestkosten met variabele intrestvoet	-4.169	-3.032
• Overige intrestkosten	-15	-13
Andere financiële kosten	-11	-3
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-886	-1.891
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (perimetervennootschappen)	124	153
<b>Totaal financieel resultaat</b>	<b>-3.913</b>	<b>-3.561</b>

Het financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten en financiële vaste activa) bedroeg € -3,2 miljoen voor 2024 en is met € -1,4 miljoen gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar (€ -1,8 miljoen). De wijziging is het gevolg van stijgende interestkosten door de herfinanciering van de kredietlijnen in januari 2024. Immers, de herfinanciering heeft ook met zich meegebracht dat de indekkingsinstrumenten afgesloten werden, dit op een tijdstip waar de indekkingsrentevoet hoger was ten tijde van de herfinanciering begin 2024 in vergelijking met de erg voordelige indekkingsinstrumenten die de Vennootschap tijdens vorige financieringsrondes zich kon indekken.

De verdere daling van de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten is een gevolg van een daling van de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cash-flow hedging instrument beschouwd worden. Vastned past immer geen hedge accounting toe. De daling van € -0,8 miljoen in de waarde van de interest rate swaps was enerzijds het gevolg van dalende rentevoeten ten opzichte van het moment waarop deze contracten werden afgesloten en anderzijds het gevolg van de afwikkeling tot eindelooptijd van bestaande IRS-contracten die op 31 december 2023 een positieve marktwaarde hadden.

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

### **Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn**

(€ duizenden)	2024	2023
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-3.160	-676
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	0	-1.162
<b>Totaal netto interestkosten</b>	<b>-3.160</b>	<b>-1.838</b>

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

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

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

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

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

## **Toelichting 10. Belastingen op het resultaat**

<i>(€ duizenden)</i>	2024	2023
Vennootschapsbelasting	-30	-40
Vennootschapsbelasting voorgaande periodes	35	-2
<b>Totaal belastingen</b>	<b>5</b>	<b>-42</b>

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

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

## Toelichting 11. Aantal aandelen en resultaat per aandeel

### Bewegingen van het aantal aandelen

	2024	2023
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.078.525	5.078.525
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	5.078.525	5.078.525

### Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

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

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

(€ duizenden)

	2024	2023
<b>Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>10.642</b>	<b>11.289</b>
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	256	156
• Waardeverminderingen	290	122
• Terugneming van waardeverminderingen	-75	-60
• Andere niet-monetaire bestanddelen <sup>11</sup>	706	1.651
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-409	-5
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-905	1.348
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>10.505</b>	<b>14.501</b>
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed <sup>12</sup>	45	-633
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-45	0
<b>Netto-minderwaarde bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)</b>	<b>10.505</b>	<b>-633</b>
<b>Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht</b>	<b>10.505</b>	<b>13.868</b>
<b>Verplichte uitkering: 80%</b>	<b>8.404</b>	<b>11.094</b>
Netto vermindering schuldenlast	0	-2.549
<b>Nettobedrag minimaal uit te keren</b>	<b>8.404</b>	<b>8.545</b>
EPRA Resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	12.104	14.286

<sup>11</sup> Deze post omvat eveneens de variaties in de reële waarde van de deelnemingen in de perimetervenootschappen. De reële waarde van een deelneming in perimetervenootschappen wordt bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervenootschappen. Dit betreft een niet-kasstroomverrichting en wordt bijgevolg gecorrigeerd.

<sup>12</sup> Deze post omvat voor 2024 de (historische) meerwaarde ten opzichte van de aanschaffingswaarde van de verkoop van het pand te Aalst Brusselsesteenweg en voor 2023 de (historische) minderwaarde ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten van de verkoop van het pand te Mons (Bergen).



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

Vastned verwerkt de deelneming in perimetervenootschappen, in overeenstemming met IFRS 9 'Financiële instrumenten', als financiële activa tegen reële waarde via de winst- en verliesrekening. Variaties in de reële waarde van deze financiële activa worden conform IFRS 9 opgenomen in de winst of het verlies van het boekjaar. Aangezien deze variaties in de reële waarde van de deelnemingen geen monetaire bestanddelen zijn, worden ze geëlimineerd uit het nettoresultaat van Vastned om het verplicht uit te keren resultaat te berekenen. De dividenden uitgekeerd door de deelnemingen worden in de winst en het verlies opgenomen wanneer het recht om dividenden te ontvangen vaststaat, het waarschijnlijk is dat de economische voordelen met betrekking tot het dividend naar de entiteit zullen vloeien en het bedrag van het dividend betrouwbaar kan worden geschat. Aangezien ontvangen dividenden monetaire bestanddelen zijn van het nettoresultaat worden ze in rekening genomen bij de berekening van het verplicht uit te keren resultaat.

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

### Berekening van het resultaat per aandeel

in € per aandeel	2024	2023
Gewoon nettoresultaat	2,10	2,22
Verwaterd nettoresultaat	2,10	2,22
EPRA Resultaat (enkelvoudig)	2,38	2,81

### Voorgesteld dividend per aandeel

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

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

### 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.

(€ duizenden)	2024	2023
<b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling</b>		
Gestort kapitaal	97.213	97.213
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	100.817	102.122

Reserve voor het saldo van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	706	2.596
Andere reserves	8.209	8.007

**Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juni 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden**

Portefeuilleresultaat	-700	-1.256
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva <sup>13</sup>	-762	-1.737
<b>Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is</b>	<b>209.666</b>	<b>211.128</b>

<b>Eigen vermogen</b>	<b>230.856</b>	<b>231.894</b>
Geplande dividenduitkering	11.681	11.681
Aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividend per aandeel (in €)	2,30	2,30
<b>Eigen vermogen na dividenduitkering</b>	<b>219.175</b>	<b>220.213</b>
<b>Overblijvende reserve na uitkering</b>	<b>9.509</b>	<b>9.085</b>
Tussentijds dividend (per aandeel)	1,00	
Aantal aandelen dat dividendgerechtigd is (in eenheden)	1.752.565	
Geplande dividenduitkering	1.753	
Eigen vermogen na uitkering tussentijds dividend	217.422	
<b>Overblijvende reserve na uitkering dividend m.b.t. boekjaar</b>	<b>7.756</b>	<b>9.085</b>

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

<sup>13</sup> 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 een onbeschikbaar reserve, waardoor deze niet in rekening worden gebracht bij de bepaling van het bedrag dat conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen niet mag uitgekeerd worden. De reële waarde van een deelneming in perimetervennootschappen wordt bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervennootschappen.

## Toelichting 12. Vaste activa

### Vastgoedbeleggingen

#### Investerings- en herwaarderings tabel

(€ duizenden)

	2024				2023			
	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
<b>Balans op 1 januari</b>	<b>223.863</b>	<b>24.924</b>	<b>58.461</b>	<b>307.249</b>	<b>225.748</b>	<b>26.108</b>	<b>58.630</b>	<b>310.487</b>
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	337	159	143	639	130	8	38	176
Herclassificatie naar activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	-1.190	-584	0	-1.774
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	-345	0	-345
IFRS 16 gebruiksrechten	5	1	0	6	41	12	0	53
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.903	-592	-406	905	-866	-275	-208	-1.348
<b>Balans op 31 december</b>	<b>226.108</b>	<b>24.492</b>	<b>58.198</b>	<b>308.800</b>	<b>223.863</b>	<b>24.924</b>	<b>58.461</b>	<b>307.249</b>
OVERIGE INFORMATIE								
Investeringswaarde van het vastgoed	231.758	25.107	59.653	316.518	229.458	25.546	59.922	314.926

Op 31 december 2024 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (incl. IFRS 16 gebruiksrechten) van Vastned € 308,8 miljoen (€ 307,3 miljoen). Deze stijging van € 1,5 miljoen is het gecombineerde effect van:

- Stijging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 0,9 miljoen) als gevolg van een toename van de markthuren door indexatie en de verdere verfijning van de kapitalisatievoet (yield) van een aantal panden.
- Investerings (€ 0,7 miljoen) in de bestaande vastgoedbeleggingen.
- Afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,1 miljoen)

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2024 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 316,5 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

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

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

### IFRS 13

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

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

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

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd aan reële waarde volgens niveau 3.

### Waardering van vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

De rendementen beschreven in het vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en worden uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde bruto rendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2024 bedraagt 6,17% (6,25% op 31 december 2022).

Er worden per pand, per huurder en per leegstaande ruimte veronderstellingen gemaakt van de kans op (her)verhuur, aantal maanden leegstand, incentives en verhuurkosten. De meest belangrijke hypothese met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn (exclusief panden in renovatie):

	31.12.2024				31.12.2023			
	Binnenstedelijk vastgoed		Baanwinkels & retailparken		Binnenstedelijk vastgoed		Baanwinkels & retailparken	
	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde	Vork	Gewogen gemiddelde
<b>Gemiddelde brutomarkthuurl per m<sup>2</sup> (in €)</b>	<b>28 - 1.964</b>	<b>380</b>	<b>102 - 289</b>	<b>145</b>	<b>18 - 1.903</b>	<b>378</b>	<b>97 - 278</b>	<b>149</b>
✓ Vlaanderen	28 - 1.964	395	103 - 289	150	28 - 1.903	416	99 - 278	152
✓ Wallonië	85 - 1.359	345	102 - 238	119	18 - 1.312	303	97 - 231	137
✓ Brussel	90 - 830	354	N/A	N/A	87 - 801	310	N/A	N/A
<b>Gemiddeld brutorendement (in %)*</b>	<b>2,6% - 10,5%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,5% - 9,3%</b>	<b>6,9%</b>	<b>3,6% - 10,5%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,8% - 9,0%</b>	<b>7,2%</b>
✓ Vlaanderen	2,6% - 8,4%	5,9%	5,5% - 7,7%	6,8%	3,6% - 8,8%	6,2%	5,8% - 7,6%	6,9%
✓ Wallonië	4,6% - 10,5%	7,6%	6,9% - 9,3%	7,7%	6,3% - 10,5%	6,7%	6,9% - 9,0%	8,9%
✓ Brussel	5,1% - 9,1%	5,4%	N/A	N/A	5,1% - 8,7%	4,7%	N/A	N/A
<b>Gemiddeld nettorendement (in %)*</b>	<b>2,3% - 8,8%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,6% - 8,2%</b>	<b>6,1%</b>	<b>3,3% - 9,1%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,0% - 8,3%</b>	<b>6,5%</b>
✓ Vlaanderen	2,3% - 7,6%	5,3%	4,6% - 6,5%	6,0%	3,3% - 8,1%	5,7%	5,0% - 6,6%	6,2%
✓ Wallonië	3,9% - 8,8%	6,3%	6,1% - 8,2%	6,9%	5,4% - 9,1%	5,7%	6,4% - 8,3%	8,2%
✓ Brussel	4,5% - 8,0%	4,7%	N/A	N/A	4,7% - 8,1%	4,3%	N/A	N/A
<b>Geschatte huurwaarde (GHW): gemiddelde (€)</b>	<b>1.800 - 950.000</b>	<b>158.826</b>	<b>32.500 - 260.000</b>	<b>113.755</b>	<b>1.800 - 950.000</b>	<b>156.888</b>	<b>32.500 - 255.000</b>	<b>109.805</b>
✓ Vlaanderen	10.500 - 950.000	165.527	32.500 - 260.000	127.575	10.500 - 950.000	162.481	32.500 - 255.000	125.310
✓ Wallonië	1.800 - 175.000	61.135	32.500 - 103.000	68.527	1.800 - 175.000	61.135	32.500 - 103.000	65.677
✓ Brussel	42.000 - 650.000	279.955	N/A	N/A	42.000 - 650.000	279.955	N/A	N/A
<b>Lange termijn leegstandshypothese (maanden)</b>	<b>3- 24</b>	<b>3 tot 24</b>	<b>3- 24</b>	<b>3 tot 24</b>	<b>3- 24</b>	<b>3 tot 24</b>	<b>3- 24</b>	<b>3 tot 24</b>
✓ Vlaanderen	3- 24	3 tot 24	3- 24	3 tot 24	3- 24	3 tot 24	3- 24	3 tot 24
✓ Wallonië	3- 24	3 tot 24	3- 24	3 tot 24	3- 24	3 tot 24	3- 24	3 tot 24
✓ Brussel	3- 24	3 tot 24	3- 24	N/A	3- 24	3 tot 24	3- 24	N/A
<b>Kapitalisatiefactor (yield)</b>	<b>3,1% - 8,4%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,9% - 7,7%</b>	<b>6,1%</b>	<b>3,5% - 8,5%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,9% - 7,5%</b>	<b>6,1%</b>
✓ Vlaanderen	3,1% - 8,4%	4,9%	5,9% - 7,7%	6,0%	3,5% - 6,5%	5,1%	5,9% - 6,8%	6,0%
✓ Wallonië	4,6% - 8,5%	5,5%	6,0% - 7,5%	6,7%	5,7% - 8,5%	6,3%	6,0% - 7,5%	6,7%
✓ Brussel	4,9% - 7,0%	5,1%	N/A	N/A	4,7% - 7,0%	5,1%	N/A	N/A

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	Binnenstedelijk vastgoed	Baanwinkels & retailparken	Binnenstedelijk vastgoed	Baanwinkels & retailparken
<b>Totaal verhuurbare oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>	<b>37.522</b>	<b>40.007</b>	<b>35.158</b>	<b>40.007</b>
✓ Vlaanderen	24.443	32.808	22.781	32.808
✓ Wallonië	4.231	7.199	3.529	7.199
✓ Brussel	8.848	N/A	8.848	N/A
<b>Leegstandspercentage (%)*</b>	<b>2,4%</b>	<b>4,8%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,0%</b>

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

### Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

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

### Andere materiële vaste activa

(€ duizenden)	2024	2023
<b>Balans op 1 januari</b>	<b>488</b>	<b>471</b>
Aanschaffingen	464	122
IFRS 16 gebruiksrechten	444	5
Buitengebruikstellingen	-166	-39
Afschrijvingen	-47	-71
<b>Balans op 31 december</b>	<b>1.183</b>	<b>488</b>

Andere materiële vaste activa hebben voornamelijk betrekking op de IFRS 16 gebruiksrechten voor het kantoor en de bijhorende inrichting. Daarnaast behoren eveneens tot de andere materiële vaste activa, de zonnepanelen (netto boekwaarde van € 267.000) die de Vennootschap in eigen beheer heeft geplaatst op de baanwinkels gelegen aan de Boomsesteenweg 660-666 in Wilrijk en zonnepanelen die reeds eigendom zijn van Vastned. De opgewekte energie wordt voordelig aangeboden aan de huurders van deze units. De Vennootschap ontvangt een subsidie, in de vorm van groenestroomcertificaten ter waarde van € 250 per 1.000 kWh opgewekte stroom. De investering in zonnepanelen bedroeg € 0,5 miljoen in 2012 en genereerde in het huidige boekjaar een rendement van 7,95% (9,42% in vorig boekjaar). Deze daling is het gevolg van de beperkte zonneshijn/productie in 2024.

De inkomsten van de zonnepanelen (subsidie en verkoop van de stroom) worden in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de lijn 'Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven'. De zonnepanelen worden jaarlijks gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarbij de reële waarde van de zonnepanelen bepaald wordt door de toekomstige gegarandeerde opbrengsten uit groenestroomcertificaten, bij een normaal aantal uren zonneshijn, te verdisconteren. De onafhankelijke vastgoeddeskundige houdt eveneens rekening met een normale onderhoudskost voor de bepaling van de reële waarde. Indien de reële waarde van de zonnepanelen lager is dan de boekwaarde zal overgegaan worden tot de verwerking van een bijzonder waardeverminderingverlies. De overige materiële vaste activa bestaan uit twee (2) bedrijfswagens waarvan er één (1) in 2024 werd aangekocht, twee (2) bedrijfswagens waarvoor een leaseovereenkomst is afgesloten, kantormateriaal en IT-materiaal.

## Handelsvorderingen en andere vaste activa

(€ duizenden)	2024	2023
Vorderingen op perimetervennootschap Gevaert NV	2.594	0
Waarborgen	8	2
<b>Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa</b>	<b>2.602</b>	<b>2</b>

Handelsvorderingen en andere vaste activa hebben voornamelijk betrekking op een vordering van € 2,6 miljoen op de perimetervennootschap Gevaert NV.

## Toelichting 13. Financiële activa

(€ duizenden)	2024	2023
Deelneming Gevaert NV	6.788	0
Deelneming EuroInvest Retail Properties	1.950	1.826
Activa aan reële waarde via resultaat: toegelaten afdekkingsinstrumenten (Interest Rate Swaps)	79	28
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>8.817</b>	<b>1.854</b>

Financiële activa hebben enerzijds betrekking op de deelneming van de Vennootschap in de perimetervennootschap Gevaert NV en EuroInvest Retail Properties NV. Deze deelneming wordt, op basis van IFRS 9 'Financiële instrumenten' gewaardeerd aan de reële waarde via de winst- en verliesrekening. Variaties in de reële waarde van deze financiële activa worden conform IFRS 9 opgenomen in de winst of het verlies van het boekjaar. De dividenden uitgekeerd door de deelnemingen worden in de winst en het verlies opgenomen wanneer het recht om dividenden te ontvangen vaststaat, het waarschijnlijk is dat de economische voordelen met betrekking tot het dividend naar de entiteit zullen vloeien en het bedrag van het dividend betrouwbaar kan worden geschat.

De reële waarde van een deelneming in perimetervennootschappen wordt bepaald door het herwaarderen van de vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de perimetervennootschappen. De toename in de deelneming EuroInvest Retail Properties met € 0,2 miljoen is een gevolg van de stijging in de reële waarde van de onroerende goederen die worden aangehouden door Euroinvest Retail Properties. De stijging in de reële waarde van de deelneming wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening van de Vennootschap onder de lijn 'Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa'.

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

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

## Toelichting 14. Vlottende activa

### Activa bestemd voor verkoop

(€ duizenden)	2024	2023
Activa bestemd voor verkoop	584	1.774
<b>Totaal activa bestemd voor verkoop</b>	<b>584</b>	<b>1.774</b>

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

### Financiële vlottende activa

(€ duizenden)	2024	2023
Activa aan reële waarde via resultaat: toegelaten afdekkingsinstrumenten (Interest Rate Swaps)	0	470
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>0</b>	<b>470</b>

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

### Handelsvorderingen

(€ duizenden)	2024	2023
Openstaande handelsvorderingen	2.171	2.200
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	41	26
Dubieuze debiteuren	591	397
Voorziening dubieuze debiteuren	-648	-408
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>2.155</b>	<b>2.215</b>



### Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

(€ duizenden)	2024	2023
Vorderingen < 30 dagen	1.994	2.121
Vorderingen 30-90 dagen	84	35
Vorderingen > 90 dagen	93	44
<b>Totaal openstaande handelsvorderingen</b>	<b>2.171</b>	<b>2.200</b>

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

### Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(€ duizenden)	2024	2023
Vordering op verbonden vennootschappen	1.076	182
Overige vorderingen	525	472
<b>Totaal belastingvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>1.601</b>	<b>654</b>

Vorderingen op verbonden vennootschappen hebben voor € 0,3 miljoen betrekking op vorderingen ten opzichte van de perimetervenootschap EuroInvest Retail Properties en voor € 0,9 miljoen betrekking op de doorrekening van kosten aan Vastned Retail N.V in het kader van de Fusie. De overige vorderingen hebben betrekking op de voorafbetaalde roerende voorheffing op tussentijds dividend.

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

### Overlopende rekeningen

(€ duizenden)	2024	2023
Over te dragen financieringskosten	151	31
Verkregen opbrengsten: roerende voorheffing	19	14
Verkregen opbrengsten: te innen intresten IRS	109	284
Over te dragen kosten: overige	1.125	69
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>1.404</b>	<b>398</b>

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

## Toelichting 15. Eigen vermogen

### Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal-	Totaal	Aantal	Totaal aantal
		beweging	uitstaand	gecreëerde	aandelen
		(€ duizenden)	(€ duizenden)	eenheden	eenheden
15.06.1987	Oprichting	74	74	3.000	3.000
30.06.1996	Kapitaalverhoging	3.607	3.682	145.526	148.526
30.06.1997	Opslorping	62	3.744	7.750	156.276
31.07.1997	Kapitaalverhoging	1.305	5.049	71.180	227.456
22.12.1997	Opslorping	1.529	6.578	68.899	296.355
06.11.1998	Opslorping	3.050	9.628	137.416	433.771
23.12.1998	Opslorping	874	10.502	101.360	535.131
23.12.1998	Kapitaalverhoging	23.675	34.178	1.073.232	1.608.363
23.12.1998	Kapitaalverhoging	33.837	68.015	1.723.485	3.331.848
31.03.1999	Kapitaalvermindering	-3.345	64.670	0	3.331.848
01.11.1999	Fusie GL Trust	13.758	78.428	645.778	3.977.626
01.11.1999	Kapitaalverhoging (Vastned)	21.319	99.747	882.051	4.859.677
25.11.1999	Kapitaalvermindering (aanzuivering verliezen)	-7.018	92.729	0	4.859.677
29.02.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Mechelen Bruul)	2.263	94.992	90.829	4.950.506
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng La Louvière)	544	95.536	21.834	4.972.340
30.06.2000	Kapitaalverhoging (inbreng Louizalaan7)	1.306	96.842	52.402	5.024.742
20.09.2000	Fusie door overname Immorent, Nieuwe Antwerpse Luxe Buildings, Zeven Zeven en News Of The World	79	96.921	14.004	5.038.746
20.09.2000	Omzetting kapitaal in euro en afronding	79	97.000	0	5.038.746
08.05.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immobilière de l'Observatoire	3	97.003	7.273	5.046.019
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschappen GL Properties, Retail Development, Winvest, Immo 2000M, Avamij, Goorinvest, Tafar, Lemi, Framonia, Micol en Immo Shopping Tienen	209	97.212	26.701	5.072.720
30.12.2002	Fusie door overname van de vennootschap Immo GL	1	97.213	5.805	5.078.525

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

### **Toegestaan kapitaal**

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

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

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

Deze toelating geldt voor een duur van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 28 april 2021, i.e. vanaf 7 mei 2021.

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

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

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

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

### **Inkoop van eigen aandelen**

De raad van bestuur was gemachtigd om eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, zonder dat het totale aantal eigen aandelen of certificaten die daarop betrekking hebben, die de Vennootschap in toepassing van deze machtiging bezit of in pand heeft, 10% van het totale aantal aandelen mag overschrijden, tegen een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 75% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging respectievelijk inpandneming, noch hoger dan 125% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van het besluit van de raad van bestuur tot verkrijging respectievelijk inpandneming.

Deze machtiging is per situatie 31 december 2024 nog steeds toegekend voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 28 april 2021, i.e. vanaf 7 mei 2021.

De Vennootschap bezit op 31 december 2024 geen eigen aandelen.

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

### **Kapitaalverhoging**

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

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

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

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

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

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

(€ duizenden)

Datum	Verrichting	2024	2023
01.11.1999	Fusie GL Trust	4.183	4.183
<b>Totaal uitgiftepremies</b>		<b>4.183</b>	<b>4.183</b>

## Reserves

	2024	2023
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	100.817	102.122
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	706	2.596
Andere reserves	-3.473	8.007
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	9.085	6.484
<b>Totaal reserves</b>	<b>107.137</b>	<b>119.209</b>

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

### Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed

(€ duizenden)

<b>Balans op 31 december 2022</b>	<b>103.810</b>
Overboeking portefeuilresultaat boekjaar 2022 naar reserves	-2.303
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2023	615
<b>Balans op 31 december 2023</b>	<b>102.122</b>
Overboeking portefeuilresultaat boekjaar 2023 naar reserves	-1.260
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen boekjaar 2024	-45
<b>Balans op 31 december 2024</b>	<b>100.817</b>

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen van de onbeschikbare reserves naar de beschikbare reserves wordt niet tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de Vennootschap. Bovenstaande tabel houdt echter wel reeds rekening met deze overboeking.

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

## Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen

### Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(€ duizenden)

	2024	2023
Handelsschulden	474	224
Voorschotten ontvangen van huurders	83	26
Te ontvangen facturen	721	286
Op te stellen creditnota's	100	129
Andere kortlopende schulden	237	131
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>1.616</b>	<b>796</b>

Handelsschulden en andere kortlopende schulden stijgen met € 0,8 miljoen in vergelijking met vorig boekjaar. Deze stijging wordt verklaard voornamelijk door een stijging van € 0,4 miljoen in te ontvangen facturen in het kader van de fusiewerkzaamheden. Ook de andere kortlopende schulden stijgen, als gevolg van uitzonderlijke bonussen in kader van de Fusie.

### Andere kortlopende verplichtingen

(€ duizenden)	2024	2023
Te betalen dividenden	26	25
Andere kortlopende verplichtingen	630	555
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>656</b>	<b>580</b>

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

### Overlopende rekeningen

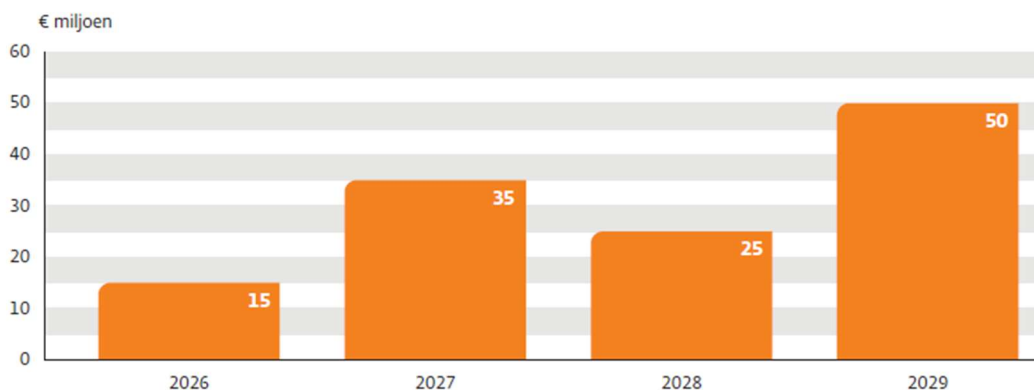
(€ duizenden)	2024	2023
Toe te rekenen intrestkosten	715	680
Toe te rekenen onroerende voorheffing	19	14
Toe te rekenen leegstandskosten	47	61
Vooruitgefactureerde huur	2.430	2.299
Overige toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	427	267
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>3.638</b>	<b>3.321</b>

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

### Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden

In 2024 heeft Vastned de herfinancieringen van de kredietlijnen afgerond. De bestaande kredietverstrekkers waren bereid om hetzelfde kredietbedrag terug ter beschikking te stellen. Hierdoor beschikt de Vennootschap, vanaf 1 februari 2024, opnieuw over kredietfaciliteiten ter waarde van € 125,0 miljoen. De looptijd van deze kredietfaciliteiten varieert tussen twee (2) en vijf (5) jaar. De herfinanciering werd afgesloten aan marktconforme voorwaarden..

### Vervaldagenkalender kredietlijnen



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

### Beschikbare kredietlijnen

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

### Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding met één derde vreemd vermogen op korte termijn (met variabele rente) en twee derde vreemd vermogen op lange termijn (gefixeerd door middel van renteswaps of met vaste rente). Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata. Op 31 december 2024 bestaat 64% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps. De resterende 36% heeft een variabele rentevoet.

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

### Looptijd van de vastliggende rentevoeten

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

Naast de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen heeft de Vennootschap Interest Rate Swaps (IRS)- contracten afgesloten voor de dekking van het renterisico. Op 31 december 2024 heeft Vastned voor een notioneel bedrag van € 80,0 miljoen aan actieve interest rate swaps met een resterende looptijd van gemiddeld 3,6 jaar (zie 'Toelichting 18 Financiële instrumenten' voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2024).

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

### Convenanten

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

- Behouden van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap;
- Verbod tot hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen;
- Gelijke behandeling van alle schuldeisers;
- Interest cover ratio: dit is de verhouding tussen het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële instrumenten conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten'). Deze ratio bedraagt 4,8 voor boekjaar 2024 (8,8 voor boekjaar 2023) en is significant beter dan de convenanten die vastgelegd zijn in de financieringsovereenkomsten tussen de Vennootschap en de kredietinstellingen;
- Schuldgraad: deze mag maximaal 60% bedragen. Als gevolg van de herfinanciering mag, vanaf boekjaar 2024, de schuldgraad (bij één financiële instelling) niet meer bedragen dan 50%. De schuldgraad van de Vennootschap bedraagt 31,5% op 31 december 2024 en is gedaald ten opzichte van 31 december 2023 (25,3%);
- Minimale waarde vastgoedportefeuille: deze dient minimaal € 250,0 miljoen euro te bedragen.

Op 31 december 2024 was voldaan aan de convenanten en werden er geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch werden er hypothecaire volmachten toegestaan. Indien Vastned Belgium deze ratio's niet meer zou respecteren, dan kunnen de financiële instellingen eisen dat de financieringsovereenkomsten van de Vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

### Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

(€ duizenden)	2024				2023			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	0	100.642	0	<b>100.642</b>	0	77.800	0	<b>77.800</b>
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>100.642</b>	<b>0</b>	<b>100.642</b>	<b>0</b>	<b>77.800</b>	<b>0</b>	<b>77.800</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

### Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

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

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

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

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

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



### Looptijdanalyse van de financiële verplichtingen die een derivaat zijn

(€ duizenden)

	2024				2023			
	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Toekomstige kosten derivaten	-1.905	-4.221	0	<b>-6.126</b>	-1.321	-4.904	-157	<b>-6.382</b>
Toekomstige opbrengsten derivaten	2.201	4.810	0	<b>7.011</b>	2.443	8.216	264	<b>10.923</b>

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

## Toelichting 18. Financiële Instrumenten

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

(€ duizenden)

2024

2023

### Financiële instrumenten op actief

#### Vaste Activa

	Cat.	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële vaste activa	C	2	8.817	8.817	1.854	1854
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	2.602	2.602	2	2

#### Vlottende activa

Financiële vlottende activa	C	2	0	0	470	470
Handelsvorderingen	A	2	2.155	2.155	2.215	2.215
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	1.601	1.601	654	654
Kas en kasequivalenten	B	2	421	421	426	426

### Financiële instrumenten op passief

#### Langlopende verplichtingen

Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	101.272	99.265	78.190	86.104
• Kredietinstellingen	A	2	100.642	98.635	77.800	85.714
• Financiële leasing	A	2	630	630	390	390
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	655	655	188	188
Andere langlopende verplichtingen	A	2	162	162	146	146

#### Kortlopende verplichtingen

Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	124	124	191	191
• Kredietinstellingen	A	2	0	0	0	0
• Financiële leasing	A	2	125	125	191	191
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	1.616	1.616	796	796
Andere langlopende verplichtingen	A	2	656	656	580	580

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

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

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

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

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

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

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

### Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2024 bezit de Vennootschap de volgende financiële derivaten:

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2024	
1	IRS	31-10-2023	31-01-2028	2,3030%	10.000	Nee	-61
2	IRS	31-10-2023	29-01-2027	2,2150%	5.000	Nee	-12
3	IRS	31-10-2023	31-01-2029	2,4850%	10.000	Nee	-141
4	IRS	18-07-2024	19-07-2027	2,2840%	10.000	Nee	-48
5	IRS	18-07-2024	19-07-2029	2,2780%	10.000	Nee	-60
6	IRS	31-01-2024	31-01-2028	2,3110%	10.000	Nee	-63
7	IRS	31-01-2024	31-01-2027	2,3132%	10.000	Nee	-46
8	IRS	01-08-2024	01-08-2029	2,6000%	10.000	Nee	-207
9	IRS	01-11-2024	01-11-2029	2,2178%	5.000	Nee	-17
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-655</b>

Op 31 december 2023 bezit de Vennootschap de volgende financiële derivaten:

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2023	
1	IRS	31-10-2023	31-01-2028	2,3030%	10.000	Nee	8
2	IRS	31-10-2023	29-01-2027	2.2150%	5.000	Nee	20

<b>Financiële vaste activa</b>	<b>28</b>
--------------------------------	-----------

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2023	
10	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	5.000	Nee	85
11	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	10.000	Nee	162
12	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	15.000	Nee	223
<b>Financiële vlottende activa</b>						<b>470</b>	

€ duizenden	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde 31/12/2023	
3	IRS	31-10-2023	31-01-2029	2,4850%	10.000	Nee	-88
4	IRS	18-07-2024	19-07-2027	2,2840%	10.000	Nee	-43
5	IRS	18-07-2024	18-07-2029	2,2780%	10.000	Nee	-57
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>						<b>-188</b>	

### Beheer van de financiële risico's

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

### Financieringsrisico

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

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

### Liquiditeitsrisico

Vastned Belgium heeft op 31 december 2024 voor € 24,4 miljoen aan ongebruikte kredietlijnen ter beschikking. Deze ongebruikte / niet-opgenomen kredietlijnen laten de Vennootschap toe op schommelingen in de liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige duurzaamheidsinvesteringen. Bij de bepaling van de ongebruikte kredietlijnen is geen rekening gehouden met de kredietfaciliteit van € 15 miljoen die vanaf 1 februari 2024 in voege zal treden.

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 17 Langlopende en kortlopende financiële schulden*'. De Vennootschap voldoet op 31 december 2024 aan alle vooropgestelde convenanten, waardoor de Vennootschap in het komende jaar nog steeds gebruik kan maken van de kredietfaciliteiten.

### Renterisico

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Op 31 december 2024 bestaat 64% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps of door vaste rentevoeten. De resterende 36% heeft een variabele rentevoet.

## Mutatieoverzicht van de schulden als gevolg van financieringsactiviteiten

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

(€ duizenden)	01.01.2023	Herclassificatie	Kasstromen	Wijzigingen in reële waarde	31.12.2023
Kortlopende financiële schulden – Kredietinstellingen	15.000	0	-15.000	0	0
Langlopende financiële schulden – Kredietinstellingen	65.497	0	12.303	0	77.800
Leaseverplichtingen conform IFRS 16	718	0	-207	70	581
Te betalen dividenden	25	0	0	0	25
Derivaten	0	0	0	188	188
<b>Totale schulden uit financieringsactiviteiten</b>	<b>81.240</b>	<b>0</b>	<b>-17.904</b>	<b>258</b>	<b>78.594</b>

## Toelichting 19. Berekening schuldgraad

De schuldgraad op 31 december 2024 bedraagt 31,7%.

(€ duizenden)	Toel.	2024	2023
Langlopende financiële schulden	18	101.272	78.190
Andere langlopende verplichtingen		162	146
Kortlopende financiële schulden	18	124	191
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	1.616	796
Andere kortlopende verplichtingen	17	656	580
<b>Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening</b>		<b>103.831</b>	<b>79.903</b>
<b>Totaal activa van de balans</b>		<b>327.569</b>	<b>315.575</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op actief		-79	-498
<b>Totale activa voor schuldgraadberekening</b>		<b>327.490</b>	<b>315.077</b>
<b>Schuldgraad</b>		<b>31,7%</b>	<b>25,4%</b>

## Toelichting 20. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar perimeter-vennootschappen (zie *toelichting 21*), haar bestuurders en leden van het Executive Committee. Er vonden geen transacties met verbonden partijen plaats die buiten de normale marktvoorwaarden vielen.

### Transactie met de meerderheidsaandeelhouder

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

### Schulden aan verbonden ondernemingen

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

### Vorderingen aan verbonden ondernemingen

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

### Bestuurders en leden van het Executive Committee

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

(€ duizenden)	2024	2023
Bestuurders	155	80
Directieleden	498	294
<b>Totaal</b>	<b>653</b>	<b>374</b>

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

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

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

## Toelichting 21. Lijst van de dochterondernemingen

Naam Vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelangen (€ duizenden)	
				2024	2023
<i>EuroInvest Retail Properties NV</i>	<i>Generaal Lemanstraat 61 2018 Antwerpen</i>	<i>BE 0479.506.731</i>	<i>100%</i>	0	0
<i>Gevaert NV</i>	<i>Generaal Lemanstraat 61 2018 Antwerpen</i>	<i>BE 0443 120 744</i>	<i>100%</i>	0	0
<b>Totaal minderheidsbelangen</b>				<b>0</b>	<b>0</b>

## Toelichting 22. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

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

(€ duizenden)

Excl BTW

Bezoldiging van de commissaris

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.

- Andere controleopdrachten
- Belastingadviesopdrachten
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is

**Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten**

	2024	2023
	80	79
	140	0
	0	0
	50	0
	0	0

**270**      **79**

## Toelichting 23. Voorwaardelijke verplichtingen

Vastned Belgium heeft op 31 december 2024 geen voorwaardelijke verplichtingen.

## Toelichting 24. Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Fusie op 1 januari 2025 werden alle activa en passiva (het vermogen) van het voormalige Vastned Retail N.V. onder algemene titel overgedragen aan Vastned, zodat Vastned van rechtswege in alle rechten en verplichtingen van het voormalige Vastned Retail N.V. is getreden. De 3.325.960 aandelen die Vastned Retail N.V. in Vastned aanhield (een deelneming van 65,5% in het kapitaal van Vastned voorafgaand aan de Fusie) werden bij de Fusie eigen aandelen van Vastned. Deze eigen aandelen vertegenwoordigen 17,1% van het kapitaal van Vastned. Zolang Vastned deze eigen aandelen houdt, worden de daaraan verbonden stem- en dividendrechten geschorst.

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

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

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

- De herfinanciering van kredietfaciliteiten ter waarde van € 345,0 miljoen. Op 9 december 2024 had Vastned commitments bekomen voor de herfinanciering van de korte termijn kredietfaciliteiten in hoofde van Vastned Retail N.V. Deze kredietfaciliteiten kwamen deels te vervallen in maart 2025 en deels in september 2025. De finale kredietovereenkomsten werden ondertekend in de eerste weken van 2025. Als gevolg hiervan werd de brugfinanciering (afgesloten door Vastned Retail N.V.) op 27 januari 2025 terugbetaald en vervangen door lange termijnfinancieringen met een looptijd variërend tussen 3 à 5 jaar. Daarnaast zal de gesyndiceerde kredietfaciliteit (met vervaldag 30 september 2025) op 28 februari 2025 vervroegd worden terugbetaald en vervangen worden door lange termijnfinancieringen met eveneens een looptijd variërend tussen 3 à 5 jaar. De gewogen gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt hierdoor 3,1 jaar. In de komende maanden beoogt Vastned de herfinanciering uit te voeren van nog twee kredietfaciliteiten ter waarde van elk € 50,0 miljoen die respectievelijk op vervaldatum komen in september 2025 en januari 2026.
- De dekking van het renterisico met behulp van Interest Rate Swaps voor een bijkomend notioneel bedrag van € 180,0 miljoen. Vastned heeft, naast de herfinanciering van de kredietfaciliteiten, Interest Rate Swaps (IRS)-contracten afgesloten voor de dekking van het renterisico. Vastned heeft bij het afsluiten van deze IRS-contracten gebruik kunnen maken van de rentedalingen in de voorbije weken. Op datum van dit persbericht is een notioneel bedrag van € 410,0 miljoen ingedekt door middel van IRS-contracten. Als gevolg van deze dekking kan Vastned opereren onder een stabiele rentevoet. De gemiddelde rentevoet, inclusief bankmarges, voor boekjaar 2025 zal ongeveer 3,2% bedragen, terwijl deze voor boekjaar 2026 ongeveer 3,9% zal bedragen. Hiermee blijft Vastned onder de vooropgestelde rentevoet van 4,0%. De stijging van de gemiddelde rentevoet voor boekjaar 2026 is een gevolg van het aflopen van historische IRS-contracten voor een notioneel bedrag van € 150,0 miljoen en het aflopen van twee kredietfaciliteiten met een vaste rentevoet ter waarde van elk € 50,0 miljoen. Vastned zal in de komende maanden overgaan tot het afsluiten van bijkomende IRS-contracten voor het indekken van de IRS-contracten die op vervaldatum komen.
- Een duidelijke focus op de realisatie van de vooropgestelde operationele synergiën. De voorbije maanden werden, in voorbereiding van de voltooiing van de Fusie, verschillende offerteaanvragen (tenders) uitgeschreven. Dit liet toe om de scope en kostprijs van bestaande opdrachten te heroverwegen en nieuwe opdrachten toe te wijzen (vb. onafhankelijke waarderingsdeskundigen, externe en interne audit, etc...). Daarenboven werden organisatorische vereenvoudigingen doorgevoerd met het oog op een vereenvoudigde governance en bestuursstructuur. Vastned zal verder aandacht blijven hebben voor de realisatie van de vooropgestelde operationele synergiën van ongeveer € 2,0 - € 2,5 miljoen per jaar.
- Een vereenvoudiging van de bestaande groepsstructuur waarvoor een aantal stappen ondernomen werden overheen de verschillende landen.
  - In Nederland werd een interne reorganisatie uitgevoerd waarbij de Nederlandse activa en de Nederlandse dochtervenootschappen werden herschikt.



- In Spanje werd op 31 december 2024 een fusie uitgevoerd tussen de vennootschappen Vastned Retail Spain S.L.U. en Vastned Retail Spain 2 S.L.U., waarbij er slechts één vennootschap overblijft. Als gevolg van deze fusie werd een belastingbesparing ter waarde van € 0,3 miljoen gerealiseerd in boekjaar 2024. In de komende maanden zal Vastned overgaan tot de aanvraag van een SOCIMI-regime in Spanje.
- In Frankrijk werd in 2024 reeds een fusie uitgevoerd waardoor drie vennootschappen gefuseerd zijn in reeds bestaande vennootschappen, waardoor het vastgoed per regio in éénzelfde vennootschap werd ondergebracht.