

Vastned bevestigt de vooropgestelde doelstellingen...

- ✓ Reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met € 16,1 miljoen op like-for-like basis (+ 1,3% ten opzichte van 31 december 2024 – pro forma¹).
- ✓ EPRA resultaat van € 1,05 per aandeel voor het eerste semester van 2025.
- ✓ De bezettingsgraad blijft met 98,6% op een stabiel en hoog niveau.

...met voldoende financiële slagkracht...

- ✓ De schuldgraad (EPRA LTV) bedraagt 40,6%, ten opzichte van 42,5% op 31 december 2024 (pro forma). Vastned ambieert dat de vooropgestelde EPRA LTV van 40% tegen het einde van dit jaar gerealiseerd kan worden.
- ✓ Vastned heeft in juli 2025 een kredietcontract van € 50,0 miljoen afgesloten voor de herfinanciering van een kredietlijn die in september 2025 vervalt. Daarnaast werd een bestaande kredietlijn met € 20,0 miljoen verhoogd.

...en verhoogt het verwacht EPRA resultaat met een duidelijke dividendverwachting.

- ✓ Door een strikte opvolging van de kosten, de oplevering van een aantal ontwikkelingsprojecten en de verhuring van een aantal winkelpanden die geruime tijd leeg stonden, kan Vastned de prognose voor het EPRA-resultaat per aandeel verhogen van € 1,95 - € 2,05 naar € 2,00 - € 2,10.
- ✓ De raad van bestuur van Vastned bevestigt een dividendverwachting van € 1,70 bruto per aandeel voor boekjaar 2025.

¹⁾ De pro forma financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de Gedelegeerde Verordening 2019/980 om de impact van de Fusie (waarbij Vastned Retail N.V. fuseerde met en in Vastned NV) op de financiële informatie te tonen alsof de Fusie al heeft plaatsgevonden in de vergelijkbare voorgaande periode.

Inhoudsopgave

1. Kerncijfers	4
2. Vastgoedactiviteiten in het eerste semester van 2025	6
3. Financiële resultaten van het eerste semester van 2025	14
4. Vooruitzichten voor 2025	17
5. Verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers	18
6. Financiële kalender	45
7. Verslag omtrent het aandeel	46
8. Alternatieve prestatie maatstaven	49



Waarde vastgoedportefeuille

€ 1,3 miljard

Bezettingsgraad

98,6%

Brutorendement

5,8%



Antwerpen Leysstraat • Armani



Utrecht Oudegracht • Kruidvat

**EPRA
NTA/aandeel
€ 37,47**

**EPRA resultaat
€ 16,9 miljoen**

**EPRA LTV
40,6%**

**EPRA
resultaat/aandeel
€ 1,05**

**Huurinkomsten
€ 33,6 miljoen**



Madrid Calle de Serrano • Sephora

1. Kerncijfers¹

Vastgoedportefeuille	30.06.2025	Pro forma 31.12.2024
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden) ¹	1.255.861	1.236.043
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	203.084	203.898
Aantal units	688	688
Bezettingsgraad	98,6%	98,7%

¹⁾ inclusief de activa bestemd voor verkoop en IFRS 16 gebruiksrechten.

Balans	30.06.2025	Pro forma 31.12.2024
Eigen vermogen (€ duizenden)	702.236	679.015
Schuldgraad (%)	40,8%	42,9%
EPRA LTV (%)	40,6%	42,5%

Resultaten (€ duizenden)	30.06.2025	Pro forma 30.06.2024
Netto huurresultaat	33.567	35.135
Operationeel vastgoedresultaat	28.648	30.977
Vastgoedkosten	-4.992	-4.534
Algemene kosten	-2.355	-3.631
Portefeuilleresultaat	15.861	-16.252
Operationeel resultaat	42.194	11.080
Netto-interestkosten	-7.854	-8.982
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-3.050	-344
Vennootschapsbelasting	-1.553	-503
Uitgestelde belastingen	-3.549	-11.846
Nettoresultaat	26.198	-10.353
EPRA resultaat	16.936	18.088

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

Informatie per aandeel - Balans

	30.06.2025	Pro forma 31.12.2024
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.151.514	16.143.072
Totaal aantal aandelen	19.469.032	19.469.032
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.469.032	19.469.032
Nettowaarde (reële waarde) (€)	36,07	34,88
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	40,75	39,45
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	32,10	27,60
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-11,0%	-20,9%
EPRA NRV (€ per aandeel)	42,15	40,53
EPRA NTA (€ per aandeel)	37,47	35,95
EPRA NDV (€ per aandeel)	36,12	35,03

Informatie per aandeel - Resultaten

	30.06.2025	Pro forma 30.06.2024
Nettoresultaat (€ duizenden)	26.198	-10.353
Resultaat per aandeel (€)	1,62	-0,64
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (€)	1,62	-0,64
EPRA resultaat per aandeel(€)	1,05	1,12
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	5,0%	5,1%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (%)	5,1%	5,2%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	1,5%	1,5%

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

2. Vastgoedactiviteiten in het eerste semester van 2025

2.1. Huurinkomsten

Het netto huurresultaat bedroeg € 33,6 miljoen in het eerste semester van het boekjaar, ten opzichte van € 35,1 miljoen voor dezelfde periode vorig boekjaar. Deze daling is voor € -2,3 miljoen het gevolg van het desinvesteringsprogramma dat werd uitgevoerd in Nederland in de loop van 2024 en voor € -0,2 miljoen door een verhoogde leegstand doorheen het eerste semester van 2025. Deze dalingen werden gecompenseerd door de indexatie van de huurinkomsten (€ 0,4 miljoen), huurhervormingen aan hogere voorwaarden (€ 0,4 miljoen) en de aankoop van twee (2) nieuwe winkelpanden (€ 0,2 miljoen) in België in december 2024.

Op like-for-like basis stegen de bruto huurinkomsten met 2,3%. De belangrijkste wijzigingen worden per land als volgt verklaard:

- In Spanje stegen de bruto huurinkomsten op like-for-like basis met 16,2% als gevolg van de verhuring van het winkelpand in Malaga. Dit pand stond reeds geruime tijd leeg en werd op het einde van 2024 opnieuw verhuurd.

- In Frankrijk werden een aantal huurhervormingen afgesloten aan hogere huurvoorwaarden en werden de bestaande huurcontracten geïndexeerd. Daarnaast daalde de leegstand overheen het eerste semester van 2025 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, hetgeen zorgde voor een verdere toename in de bruto huurinkomsten.
- In Nederland werd de stijging van de bruto huurinkomsten als gevolg van de indexatie van de bestaande huurcontracten grotendeels tenietgedaan door een verhoogde leegstand in het eerste semester van 2025. Een groot deel van deze winkelpanden werd eind juni 2025 opnieuw verhuurd, echter deze winkelpanden zullen pas in de komende kwartalen bijdragen aan de bruto huurinkomsten.
- In België daalden de bruto huurinkomsten op like-for-like basis met -0,3% als gevolg van de verhoogde leegstand doorheen het eerste semester en het in 2024 afsluiten van huurhervormingen aan lagere voorwaarden. Deze dalingen werden grotendeels gecompenseerd door de indexatie van de bestaande huurcontracten.

Like-for-like groei van de bruto huurinkomsten (in %)

	30.06.2025	30.06.2024
Nederland	0,9%	2,0%
Frankrijk	5,0%	7,9%
België	-0,3%	2,0%
Spanje	16,2%	-6,1%
TOTAAL	2,3%	2,9%

Vastned heeft 59 huurovereenkomsten afgesloten in het eerste semester van 2025 die een totaal huurvolume van € 4,4 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 6,0% van de totale huurinkomsten van Vastned.

In totaal werden er 48 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan 16 handelshuurovereenkomst, 31 overeenkomsten met een residentiële huurder en één overeenkomst van tijdelijke bezetting (pop-up overeenkomst). Daarnaast werden er 11 handelshuurhervormingen afgesloten met bestaande huurders.

De door Vastned onderhandelde huurprijzen (excl. pop-up overeenkomsten) liggen 5,2% hoger dan de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurgprijzen als gevolg van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

2.2. Reële waarde vastgoedportefeuille¹

Portefeuille uitsplitsing per land

	Reële waarde 30 juni 2025 (in € miljoen)	Reële waarde 31 december 2024 (in € miljoen)	Beweging (in € miljoen)	Beweging (in %)
Nederland	458,5	454,1	4,4	1,0%
Frankrijk	371,7	365,8	5,9	1,6%
België	334,3	330,9	3,4	1,0%
Spanje	91,3	85,2	6,1	7,2%
TOTAAL	1.255,8	1.236,0	19,8	1,6%

De toename in de vastgoedportefeuille (€ 19,8 miljoen) is het gecombineerde effect van:

- Stijging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 16,4 miljoen). Deze stijging had zich reeds in het eerste kwartaal van 2025 ingezet en heeft zich verder gestabiliseerd gedurende het tweede kwartaal. De stijging is het sterkste in Spanje als gevolg van de vraag naar kwalitatief hoogwaardig winkelvastgoed.
- Investerings in de bestaande vastgoedportefeuille (€ 4,1 miljoen). Deze investeringen hebben voornamelijk betrekking op herontwikkelingsprojecten en duurzaamheidsinvesteringen. Van deze investeringen werd € 1,0 miljoen geherclassificeerd vanuit de projectontwikkelingen (reeds in vorige boekjaren verwerkt).
- Verkoop van parkings te Namen (€ -0,6 miljoen).
- Afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,1 miljoen).



Madrid Calle José Ortega y Gasset • Jimmy Choo

¹⁾ Inclusief activa aangehouden voor verkoop en IFRS 16 gebruiksrechten.

2.3. Investerings – herontwikkelingen

Vastned blijft actief de herontwikkelingsmogelijkheden van de vastgoedportefeuille bestuderen om bijkomende aandeelhouderswaarde te creëren. Op het einde van het eerste semester zijn de volgende herontwikkelingsprojecten in uitvoering:

- **Utrecht (Nederland):** Vastned ontwikkelt momenteel residentiële appartementen op de bovenliggende verdiepingen van de panden gelegen op de Steenweg 31-35, Hekelsteeg 5-9 en Oudegracht 153-159. Dit project heeft een potentieel van zestien (16) appartementen en is onderverdeeld in vier (4) fasen. In de eerste fase werden vier (4) appartementen gecreëerd en werd de bestaande winkelruimte gelegen op de Steenweg 31-35 geoptimaliseerd. Deze fase werd in 2023 opgestart en werd begin juli 2025 opgeleverd. De vier (4) appartementen zijn ondertussen verhuurd, terwijl er verregaande gesprekken lopende zijn voor de verhuur van de winkelruimte.

De tweede fase bestaat uit de ontwikkeling van zes (6) nieuwe appartementen en de optimalisatie van twee (2) winkelruimtes gelegen op de Oudegracht 153-159. Deze fase is op het einde van het tweede kwartaal van start gegaan. De twee (2) winkelruimtes zullen in de loop van het derde kwartaal opgeleverd worden, terwijl de zes (6) nieuwe appartementen in het eerste kwartaal van 2026 zullen worden opgeleverd. De derde en vierde fase zullen op een later moment van start gaan, van zodra Vastned de vergunning kan aanvragen.
- **Brussel (België):** Vastned heeft in 2024 de vergunning verkregen voor de ontwikkeling van drie (3) appartementen op de bovenliggende verdiepingen voor het pand gelegen op de Nieuwstraat 98, waarbij de bestaande winkel eveneens wordt geoptimaliseerd. De werkzaamheden zullen worden afgerond in de eerste helft van 2026, waarbij de winkelruimte in eerste instantie wordt opgeleverd.

Daarnaast heeft Vastned in juni 2025 een vergunningsaanvraag ingediend voor de herontwikkeling van de bovenliggende verdiepingen van het pand gelegen op de Elsensesteenweg 41-43. Vastned is momenteel in verregaande gesprekken voor de ondertekening van een erfpachtovereenkomst met een fitness-concept.
- **Namen (België):** In het eerste semester van 2025 is Vastned de werkzaamheden gestart voor de herontwikkeling van de Galerie Jardin d'Harscamp met als doel het creëren van één (1) grote winkelunit bestaande uit de leegstaande winkelunits en de niet-verhuurbare gang. In de voorbije weken heeft Vastned een akkoord gesloten met de huurder van een winkelpand (57m²) aan de straatzijde van de Galerie Jardin d'Harscamp om deze mee te integreren in de grotere unit. Hierdoor krijgt deze grotere winkelunit een bredere gevel, hetgeen de aantrekkelijkheid voor potentiële huurders zal verhogen.

De komende maanden zal Vastned de overige herontwikkelingsmogelijkheden blijven bestuderen en zal hierover te gepasten tijde communiceren.

2.4. Desinvesteringen

In het eerste semester van 2025 heeft Vastned 23 parkeerplaatsen gelegen in Galerie Jardin d'Harscamp verkocht. De verkoopovereenkomsten werden eind 2023 afgesloten, terwijl de eigendomsoverdracht in juni 2025 heeft plaatsgevonden. De verkoop werd afgesloten voor een bedrag van € 0,6 miljoen waarop Vastned een meerwaarde van € 0,03 miljoen heeft gerealiseerd. De huuropbrengsten van deze parkings bedroegen € 0,03 miljoen op jaarbasis.

2.5. Bezettingsgraad²

De bezettingsgraad blijft met 98,6% op een stabiel en hoog niveau.

Bezettingsgraad per land

	30.06.2025	31.12.2024
Nederland	98,6%	97,6%
Frankrijk	97,6%	99,7%
België	99,4%	99,0%
Spanje	100,0%	100,0%
TOTAAL	98,6%	98,7%

In het eerste semester van 2025 was er een kleine daling van -0,1% zichtbaar in de bezettingsgraad ten opzichte van december 2024. Deze daling wordt als volgt verklaard:

- In Nederland stijgt de bezettingsgraad als gevolg van het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten voor de winkelpanden gelegen te Amsterdam (Leidsestraat 64-66 en Heiligeweg 37) en een winkelpand in Utrecht (Vredenburg 9A). Deze drie (3) winkelpanden hebben een impact van 1,9% op de bezettingsgraad.

- In Frankrijk daalt de bezettingsgraad als gevolg van het faillissement van een huurder, in juni 2025, die de kantoorruimte gelegen op de hoek van 102 Rue de Rivoli en 11 Boulevard Sébastopol huurde. Dit faillissement had een directe impact van -1,9% op de bezettingsgraad van Frankrijk.
- In België en Spanje blijft de bezettingsgraad stabiel ten opzichte van het vorige boekjaar.

Bij de bepaling van de bezettingsgraad werd geen rekening gehouden met de projectontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille, aangezien deze units niet beschikbaar zijn voor verhuur.

2.6. Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2025

Alle panden van Vastned zijn in het eerste semester van 2025 gewaardeerd, deels door Cushman & Wakefield en deels door CBRE. De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1.255,9 miljoen, inclusief IFRS 16 gebruiksrechten (€ 0,1 miljoen), op het einde van het eerste semester van 2025.

In het waarderingsverslag van 30 juni 2025 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille:

Vastgoeddeskundige

	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ miljoen)
Cushman & Wakefield	403,5
CBRE	852,3
TOTAAL	1.255,8

²⁾ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Verslagen van de vastgoeddeskundigen:

Cushman & Wakefield

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

Waarderingsmethodologie

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

Deze weging (of “ponderatie”) kan rekening houden met factoren zoals:

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

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

De volgende correcties kunnen op de Investeringswaarde worden toegepast:

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

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

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

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

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

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

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

In haar verslag van 30 juni 2025 stelt Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de door haar gewaardeerde retailpanden € 403,5 miljoen bedraagt.

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

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

CBRE

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

Waarderingsmethodologie

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

Deze weging (of “ponderatie”) kan rekening houden met factoren zoals:

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

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

De volgende correcties kunnen op de Investeringswaarde worden toegepast:

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

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

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

Voor Nederland bedragen de transactiekosten momenteel 11,4%. Deze kosten bestaan uit een overdrachtsbelasting van 10,4%, aangevuld met 0,8% notariskosten en 0,2% makelaarskosten.

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

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

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

In haar verslag van 30 juni 2025 stelt CBRE dat de reële waarde van de door haar gewaardeerde retailpanden € 852,3 miljoen bedraagt.

Marktomstandigheden

Momenteel zijn er wereldwijd tal van geopolitieke spanningen, waarvan de uitkomst onzeker is. Er is kans op een snelle escalatie die een aanzienlijke impact kan hebben op de wereldhandel, economieën en vastgoedwaarden.

De ervaring leert dat het gedrag van consumenten en beleggers snel kan veranderen tijdens fluctuerende marktomstandigheden. Het is belangrijk op te merken dat de conclusies in dit rapport alleen geldig zijn op de waarderingsdatum. Waar nodig raden we aan de waardering nauwlettend te volgen, omdat we blijven volgen hoe de markten reageren op de huidige omgeving.

2.7. Marktsituatie van het winkelvastgoed in 2025³

De afgelopen jaren kende de Europese retailmarkt turbulente tijden als gevolg van: stijgende rentevoeten, geopolitieke instabiliteit en structurele veranderingen in het consumenten-gedrag (e-commerce). Deze externe factoren hebben zich in de loop van 2025 duidelijk hersteld en gestabiliseerd.

In eerste instantie daalden de rentevoeten door de in totaal acht (8) renteverlagingen die de Europese Centrale Bank heeft doorgevoerd sinds juni 2024. De ECB basisrente bedraagt op dit moment opnieuw 2%.

Daarnaast stabiliseerde de groei van e-commerce zich en zien we vandaag meer en meer pure online-retailers een stenen winkel openen op A1-locaties in centrumsteden. Dit merken we ook in de vastgoedportefeuille van Vastned waar Monica Geuze, met haar lifestyle brand Sophia Mae, een eerste fysieke winkel opent op de Heiligeweg 37 te Amsterdam. Daarnaast heeft Vastned huurcontracten gesloten met Meet me There (Karrestraat 25 te Breda) en Geske (Markt 27 te 's Hertogensbosch). Deze retailers zijn begonnen via e-commerce en schakelen nu over tot fysieke winkels als aanvulling op hun verkoopkanaal. Deze trend toont aan dat retailers meer en meer belang hechten aan omnichannel en de fysieke winkel voor beleving van het merk zorgt. Bovendien tonen binnenstedelijke winkelstraten in toonaangevende steden – waaronder Amsterdam, Antwerpen, Parijs en Madrid – veerkracht; mede door hun centrale ligging, hoge bezoekersaantallen (waaronder toeristen) en de combinatie van retail, horeca en beleving.

Tot slot blijven we nog steeds geconfronteerd met geopolitieke instabiliteit waarvan de impact op dit moment nog niet doorweegt op het consumentenvertrouwen en bijgevolg moeilijk in te schatten is voor de komende maanden.

Verhuurmarkt

In Amsterdam blijft de Kalverstraat het belangrijkste commerciële hart van Nederland. Internationale retailers hebben hun aanwezigheid bevestigd of uitgebreid, en het straatbeeld in de omliggende straten wordt verrijkt met nieuwe horecaconcepten die inspelen op toerisme. De nabijgelegen P.C. Hooftstraat (waar Vastned 5 panden bezit) blijft internationaal in trek bij luxemerken uit de mode-, juwelen- en cosmeticabranche, wat zich vertaalt in een aanhoudende interesse voor grotere en hoogwaardige units.

Antwerpen bevestigt haar rol als nationale trekpleister voor retail. De Meir blijft de belangrijkste winkelstraat met een hoge bezettingsgraad. Met de aankondiging van de nieuwe Zara (grootste van Europa), zal het zwaartepunt van de Meir opschuiven naar de hoek van de Meir en de Leysstraat, hetgeen positief nieuws is voor de winkelpanden van Vastned. Daarnaast werd de heraanleg van de Schuttershofstraat afgerond, waardoor retailers de Schuttershofstraat opnieuw ontdekt hebben en de leegstand weggewerkt werd.

³ De marktinformatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus - diverse nummers; Cushman & Wakefield - Global Citites Retail Guide Europe 2025; CBRE - European Real Estate Market Outlook 2025.

In Parijs bevestigt de Rue de Rivoli, en bij uitbreiding Le Marais, haar status als toplocatie binnen het centrumgebied. De nabijheid van het Louvre en de grote hoeveelheid voorbijgangers blijven een stabiele basis voor retailers. Retailers zoals Zara en Nike behouden hier hun flagshipstores, terwijl nieuwe spelers zich hebben gevestigd in strategische panden. De recente stedelijke herontwikkeling van de omgeving draagt bij aan de aantrekkelijkheid van deze commerciële as.

In Madrid blijven de winkelstraten Gran Vía, Preciados en Calle Serrano populaire locaties voor zowel lokale consumenten als toeristen. Nieuwe retailers betreden de markt, en bestaande spelers passen hun winkelconcepten aan de veranderende consumentenvraag aan. Horeca en dienstverlening zijn steeds vaker verweven met retail, wat zorgt voor een aantrekkelijk en levendig straatbeeld.

Investeringsmarkt

Sinds de daling van de ECB-rentevoeten is een toegenomen interesse in winkelpanden op A1-locaties opnieuw zichtbaar. We moeten echter vaststellen dat er momenteel een discrepantie bestaat tussen de prijs die verkopers wensen te ontvangen en de prijs die institutionele kopers wensen te betalen. De meeste aankopen werden momenteel uitgevoerd door gebruiker-eigenaars of door particuliere beleggers die scherpere prijzen kunnen betalen.

Tot slot stond retail de voorbije jaren niet op de verlanglijst van investeerders, echter door de correcties op de waarde van het vastgoed wordt retail opnieuw een interessant beleggingsproduct waar een combinatie van locatie en huurder een belangrijk criterium blijft. Vastned blijft uitkijken naar interessante investeringsobjecten, echter in het segment van Vastned blijft de prijsdiscrepantie tussen vraag en aanbod momenteel nog steeds te groot.



Lille Place Louise de Bettignies • Sezane

3. Financiële resultaten van het eerste semester van 2025¹

3.1. Analyse van de resultaten

Het **netto huurresultaat** van Vastned bedroeg € 33,6 miljoen voor het eerste semester van 2025 en is met € -1,5 miljoen gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar (€ 35,1 miljoen). Deze daling is voor € -2,3 miljoen het gevolg van het desinvesteringsprogramma dat werd uitgevoerd in Nederland in de loop van 2024 en voor € -0,2 miljoen door een verhoogde leegstand doorheen het eerste semester van 2025. Deze dalingen werden voor € 0,4 miljoen gecompenseerd door de indexatie van de huurinkomsten, voor € 0,4 miljoen door huurhernieuwingen aan hogere voorwaarden en voor € 0,2 miljoen door de aankoop van twee (2) nieuwe winkelpanden in België in december 2024.

De **vastgoedkosten** bedroegen € 5,0 miljoen en zijn met € 0,5 miljoen gestegen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Deze stijging is voor € 0,8 miljoen het gevolg van een allocatie van de interne beheerskosten aan de vastgoedkosten en dit in overeenstemming met het GVV-KB. De interne beheerskosten hebben betrekking op de kosten van medewerkers of algemene kosten die direct verbonden zijn aan het vastgoed (vb. kosten voor de waardering van de vastgoedportefeuille). Daarnaast dalen de onderhoudskosten met € -0,4 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig jaar.

De **algemene kosten** bedroegen € 2,4 miljoen voor het eerste semester van 2025 en zijn met € -1,2 miljoen gedaald ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar (€ 3,6 miljoen). Deze daling bestaat enerzijds uit een hogere toewijzing van de beheerskosten aan de vastgoedkosten en anderzijds uit een realisatie van de vooropgestelde synergie doelstellingen.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is in het eerste semester van 2025 gestegen met € 16,1 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. Deze stijging had zich reeds in het eerste kwartaal van 2025 ingezet en heeft zich verder gestabiliseerd gedurende het tweede kwartaal.

De **netto-interestkosten** bedroegen € -7,9 miljoen voor het eerste semester van 2025 en zijn met € -1,1 miljoen gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar (€ -9,0 miljoen). De netto-interestkosten dalen als gevolg van een verlaging van de opgenomen kredietfaciliteiten, maar worden negatief beïnvloed door de herfinanciering van de kredietlijnen aan hogere voorwaarden. De gemiddelde rentevoet van de financieringen, voor het eerste semester van 2025, bedraagt 3,0% (inclusief bankmarges).

De **variëtes in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten een daling van de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 '*Financiële Instrumenten*' niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. De daling van € -3,0 miljoen in de waarde van de interest rate swaps is het gevolg van dalende rentevoeten ten opzichte van het moment waarop deze contracten werden afgesloten.

De **belastingen** bedragen € 5,1 miljoen voor het eerste semester van 2025, hetgeen een daling is van € -7,2 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar (€ 12,3 miljoen). De belastingen bestaan voor € 1,6 miljoen uit vennootschapsbelasting en voor € 3,5 miljoen uit uitgestelde belastingen. In het voorgaande boekjaar werd een uitgestelde belasting ter waarde van € 11,5 miljoen verwerkt voor de herinvesteringsplicht naar aanleiding van de verkoop van het gebouw Rokin Plaza.

¹) Vastned heeft ervoor gekozen om de niet-geauditeerde pro forma cijfers te hanteren als vergelijkbare basis voor de resultaten van boekjaar 2024.

3.2. Financiële structuur op 30 juni 2025

De schuldgraad – berekend in overeenstemming met de GVV-regelgeving – van Vastned bedroeg 40,8% op 30 juni 2025 en is met -2,1% gedaald ten opzichte van 31 december 2024 (42,9%¹). Deze daling is enerzijds het gevolg van een terugbetaling van bestaande kredietlijnen en anderzijds het gevolg van een stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Op 31 december 2024 had Vastned de dividenden over boekjaar 2024 reeds betaald, waardoor deze reeds opgenomen waren in de schuldgraad. De EPRA LTV bedraagt 40,6% ten opzichte van 42,5%² op 31 december 2024.

De financiële structuur kan als volgt worden samengevat:

- Opgenomen financiële schulden (excl. lease-verplichtingen): € 505,9 miljoen.
- 80,3% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 2,7 jaar.
- Ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 79,1 miljoen.
- Voor 84,6% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, 15,4% heeft een variabele rentevoet.
- Vaste rentevoet zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 2,4 jaar.

- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester van 2025: 3,0% inclusief bankmarges.
- Marktwaaarde van de financiële derivaten: € -1,1 miljoen.
- Schuldgraad van 40,8% (wettelijk maximum van 65,0%).
- Interest cover ratio: 3,4.

In de eerste helft van 2025 werden de volgende wijzigingen aangebracht aan de convenanten, zoals opgenomen in het jaarverslag over boekjaar 2024:

- De maximale schuldgraad werd als gevolg van de herfinanciering gealigneerd overheen alle financiële instellingen tot 55%.
- Minimale waarde van de vastgoedportefeuille stijgt van € 250,0 miljoen naar € 750,0 miljoen.

Op 30 juni 2025 was voldaan aan de convenanten en werden er geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch werden er hypothecaire volmachten toegestaan.

In juni 2025 werden bestaande kredietlijnen verhoogd met € 20,0 miljoen. Tot slot heeft Vastned in juli 2025 een kredietcontract van € 50,0 miljoen afgesloten voor de herfinanciering van een kredietlijn die in september 2025 vervalt.

²) De pro forma schuldgraad en EPRA LTV voor 2024, gebaseerd op de niet-geauditeerde pro forma cijfers, dalen ten opzichte van eerder gerapporteerde pro forma cijfers als gevolg van herclassificaties in de geconsolideerde balans om deze in overeenstemming te brengen met het GVV-KB.

3.3. Realisaties als gevolg van de voltooiing van de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie

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

De Fusie werd uitgevoerd op basis van overtuigende strategische en financiële redenen, waaronder:

- Een **organisatorische vereenvoudiging** die de efficiëntie van de Vastned groep verbetert met slechts één genoteerde entiteit, één management en een vereenvoudigde governance.
- **Verwachte operationele synergiën ter waarde van € 2,0 - € 2,5 miljoen.** In het eerste semester van 2025 werden de eerste stappen gezet en heeft Vastned reeds een besparing van € 0,4 miljoen gerealiseerd in de algemene kosten ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. Deze synergiën zijn voornamelijk terug te vinden in de personeelskosten en de kosten voor externe audit. De operationele synergiën zijn beperkter in de eerste helft van 2025 als gevolg van het feit dat een aantal overeenkomsten werden stopgezet in het begin van het jaar en de volledige synergie zich pas volgend jaar zal materialiseren. Daarenboven zijn er in het huidige jaar éénmalige post-fusie kosten ter waarde van € 0,5 miljoen als gevolg van de operationele implementatie van de Fusie. Tot slot werd een bijkomende besparing van € 0,4 miljoen gerealiseerd in de vastgoedkosten.
- Een **geoptimaliseerde schuldfinanciering** op het niveau van Vastned (in België). In de eerste helft van 2025 heeft Vastned kredietovereenkomsten ter waarde van € 395,0 miljoen ondertekend (incl. de kredietovereenkomst die in juli 2025 werd afgesloten ter waarde van € 50,0 miljoen). De financiering werd afgesloten op een bilaterale basis met verschillende financiële instellingen in België en Nederland op een unsecured basis (zonder hypotheek of hypothecaire inschrijving). De gemiddelde looptijd varieert tussen 3 en 5 jaar met een mogelijkheid om bepaalde kredieten te verlengen met 1 of 2 jaar. Voor ± 85% van deze kredieten werden Interest Rate Swaps afgesloten, waardoor Vastned zekerheid verkrijgt over de gemiddelde rentevoet.
- Een **verhoogde liquiditeit en coverage van analisten** met als doel het **bereiken van een marktkapitalisatie van meer dan € 500,0 miljoen.** In de eerste helft van 2025 hebben ING en ABN Amro ODDO de opvolging van het aandeel opnieuw opgestart, waardoor het koersdoel niet langer '*under review*' stond. Daarnaast is Vastned op 24 maart 2025 toegetreden tot de BEL Mid Index met een marktkapitalisatie van meer dan € 500,0 miljoen. Tot slot werden er gemiddeld 14.707 aandelen per dag verhandeld in de eerste helft van 2025.
- De **mogelijkheid om te groeien** aangezien Vastned niet langer beperkt is door de suboptimale vennootschapsstructuur. De voorbije maanden lag de focus op de realisatie van de bij de Fusie vooropgestelde doelstellingen en de stabiliteit van de organisatie, waardoor er geen investeringsdossiers werden uitgevoerd. Vastned blijft de komende maanden uitkijken naar interessante investeringsdossiers die aandeelhouderswaarde creëren en zowel het resultaat per aandeel als het dividend per aandeel kunnen verhogen.

4. Vooruitzichten voor 2025

In de resterende maanden van 2025 blijft Vastned de nodige aandacht hebben voor een verdere realisatie van de vooropgestelde doelstellingen, inclusief de beoogde operationele synergiën van € 2,0 - € 2,5 miljoen per jaar. Als gevolg van een nauwe opvolging van de kosten, de oplevering van een aantal ontwikkelingsprojecten en de verhuring van een aantal winkelpanden die geruime tijd leeg stonden, kan Vastned de prognose voor het EPRA-resultaat per aandeel verhogen van € 1,95 - € 2,05 naar € 2,00 - € 2,10.

Daarenboven bevestigt Vastned een dividendverwachting van € 1,70 bruto per aandeel voor boekjaar 2025.

Tot slot zorgen geopolitieke instabiliteit, gecombineerd met een hoge volatiliteit in het handelsbeleid voor onzekerheden in het economische verkeer. In de komende maanden zullen we echter op continue basis de impact op de economie, het consumentenvertrouwen en de activiteiten van de huurders in het bijzonder opvolgen. Als gevolg van deze volatiliteit kan Vastned geen voorspellingen maken inzake de evolutie van de reële waarde van de onroerende goederen noch inzake de variaties in de reële waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten.



Utrecht Oudegracht • Quignol / McDonalds

5. Verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers

5.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)	30.06.2025	30.06.2024	Pro forma 30.06.2024
Huurinkomsten	33.628	9.324	35.176
Met verhuur verbonden kosten	-61	-90	-41
NETTO HUURRESULTAAT	33.567	9.234	35.135
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.115	1.265	1.997
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.115	-1.265	-1.997
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	73	292	376
VASTGOEDRESULTAAT	33.640	9.526	35.511
Technische kosten	-800	-80	-1.195
Commerciële kosten	-395	-119	-465
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-199	-88	-144
Beheerkosten van het vastgoed	-2.180	-473	-1.363
Andere vastgoedkosten	-1.418	-25	-1.367
Vastgoedkosten	-4.992	-785	-4.534
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	28.648	8.741	30.977
Algemene kosten	-2.355	-544	-3.631
Andere operationele opbrengsten en kosten	40	5	-14
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	26.333	8.202	27.332
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	24	409	337
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	16.114	852	-15.956
Ander portefeuilleresultaat	-277	-123	-632
OPERATIONEEL RESULTAAT	42.194	9.340	11.081
Financiële opbrengsten	34	1	294
Netto-interestkosten	-7.854	-1.474	-8.982
Andere financiële kosten	-24	-3	-51
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-3.050	853	-344
Financieel resultaat	-10.894	-623	-9.085
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	31.300	8.717	1.996
Belastingen	-5.102	-40	-12.349
NETTORESULTAAT	26.198	8.677	-10.353

(€ duizenden)	30.06.2025	30.06.2024	Pro forma 30.06.2024
NETTORESULTAAT	26.198	8.677	-10.353
Toerekenbaar aan			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	26.198	8.677	-10.353
Minderheidsbelasting	0	0	0

Toelichting				
Nettoresultaat	A	26.198	8.677	-10.353
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):				
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	16.114	852	-15.956
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	24	409	337
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	D	-3.050	853	-344
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-3.549	-20	-11.846
• Ander portefeuilleresultaat	F	-277	-136*	-632
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F	16.936	6.719	18.088

* Omvat eveneens het resultaat van de perimetervennootschappen.

Resultaatsgegevens per aandeel	30.06.2025	30.06.2024	Pro forma 30.06.2024
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.151.514	5.078.525	16.143.072
Nettoresultaat (€)	1,62	1,71	-0,64
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,62	1,71	-0,64
EPRA resultaat (€)	1,05	1,32	1,12

5.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)	30.06.2025	30.06.2024	Pro forma 30.06.2024
NETTORESULTAAT	26.198	8.677	-10.353
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekking	0	0	0
GLOBAALRESULTAAT	26.198	8.677	-10.353
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	26.198	8.677	-10.353
Minderheidsbelasting	0	0	0

5.3 Verkorte geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)	30.06.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Vaste activa	1.260.211	322.825	1.235.408
Immateriële vaste activa	0	2	2
Vastgoedbeleggingen	1.255.861	321.553	1.233.000
Andere materiële vaste activa	1.659	1.183	1.820
Financiële vaste activa	2	79	79
Handelsvorderingen en andere vaste activa	508	8	507
Uitgestelde belastingen	2.181	0	0
Vlottende activa	15.571	5.967	21.087
Activa bestemd voor verkoop	0	584	3.044
Financiële vlottende activa	630	0	2.547
Handelsvorderingen	8.596	2.158	7.938
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.845	1.398	3.574
Kas en kasequivalenten	885	422	866
Overlopende rekeningen	3.615	1.405	3.118
TOTAAL ACTIVA	1.275.782	328.792	1.256.495

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	Pro forma		
	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2024
EIGEN VERMOGEN	702.236	219.175	679.015
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	702.236	219.175	679.015
Kapitaal	191.003	97.213	192.396
Uitgiftepremies	472.739	4.183	472.739
Reserves	12.296	107.137	20.879
Nettoresultaat van het boekjaar	26.198	10.642	-6.999
Minderheidsbelasting	0	0	0
VERPLICHTINGEN	573.546	109.617	577.480
Langlopende verplichtingen	431.497	103.561	184.696
Voorzieningen	3.917	0	3.910
Langlopende financiële schulden	391.614	101.272	151.389
• Kredietinstellingen	390.940	100.642	150.642
• Financiële leasing	674	630	747
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.711	655	655
Andere langlopende verplichtingen	5.877	172	5.788
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	28.378	1.462	22.954
Kortlopende verplichtingen	142.049	6.056	392.784
Voorzieningen	379	269	379
Kortlopende financiële schulden	115.245	134	369.277
• Kredietinstellingen	115.000	9	368.957
• Financiële leasing	245	125	320
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.634	1.312	10.795
Andere kortlopende verplichtingen	532	656	604
Overlopende rekeningen	19.259	3.685	11.729
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.275.782	328.792	1.256.495

5.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

(€ duizenden)

	30.06.2025	30.06.2024
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	422	429
Kas-en kasequivalenten – intrede in de consolidatiekring ¹	444	-
Totale kas-en kasequivalenten - begin boekjaar	866	429
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	20.846	6.343
Operationeel resultaat	42.195	9.340
Betaalde interesten	-6.324	-1.219
Andere niet-operationele elementen	-2.986	763
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-10.672	-1.984
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	196	182
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	-24	-410
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan de huurders	277	123
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.114	-903
• Ander portefeuilleresultaat	-277	-123
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	3.050	-853
• Uitgestelde belastingen	3.549	0
• Geraamde vennootschapsbelasting	-1.329	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-1.367	-557
• Beweging van activa	-4.562	-1.822
• <i>Handelsvorderingen</i>	-5.733	297
• <i>Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>	1.563	472
• <i>Overlopende rekeningen</i>	-392	-2.591
• Beweging van verplichtingen	3.195	1.265
• <i>Uitgestelde belastingen - verplichtingen</i>	-3.887	0
• <i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	1.581	-62
• <i>Andere kortlopende verplichtingen</i>	60	-38
• <i>Overlopende rekeningen</i>	5.441	1.365
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.534	1.247
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-32	-10
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-3.110	-282
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	607	1.600
Vooruitbetaalde investeringsfacturen	-999	-61

(vervolg volgende pagina)

¹⁾ Deze kasstroomtabel vertrekt van de kasstroom voor Vastned NV maar integreert de impact van de Fusie per 1 januari 2025 als een 'intrede in de consolidatiekring' zodoende de cijfers op geconsolideerde basis weer te geven.

(vervolg Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht)

3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-17.293	-7.196
Terugbetaling van leningen	-310.208	-2.750
Opname van leningen	294.769	7.363
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-181	-159
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	79	31
Betaling van dividenden	-1.752	-11.681
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	885	823

5.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

	Kapitaal	Uitgiftepremies		Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
		niet-uitkeerbaar	uitkeerbaar			
(€ duizenden)						
EIGEN VERMOGEN OP 31 DECEMBER 2023 VASTNED NV	97.213	4.183		119.209	11.289	231.894
Globaalresultaat 2024					10.642	10.642
Overboeking door resultaatverwerking 2023:						
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves				-1.260	1.260	0
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				-1.890	1.890	0
• Verkopen 2024: impact resultaat				5	-5	0
• Herwaardering perimetervennootschappen				152	-152	0
• Toewijzing overgedragen resultaat				2.601	-2.601	0
Dividend boekjaar 2023					-11.681	-11.681
Interimdividend 2024				-11.681		-11.681
EIGEN VERMOGEN OP 31 DECEMBER 2024	97.213	4.183		107.137	10.642	219.175
WIJZIGING IN CONSOLIDATIEKRING DOOR VOLTOOIING FUSIE	95.183		468.556	-86.258	-17.641	459.840
EIGEN VERMOGEN OP 1 JANUARI 2025	192.396	4.183	468.556	20.879	-6.999	679.015
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2025					26.198	26.198
Overboekingen door resultaatverwerking 2024 pro forma:						
• Kosten kapitaalverhoging	-1.393					-1.393
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves				-15.620	15.620	0
• Overboekingen van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				-344	344	0
• Verkopen 2025: impact resultaat				73	-73	0
• Aanpassing vanuit perimetervennootschap				168	-168	0
• Verkoop eigen aandelen				169		169
• Toewijzing overgedragen resultaat				8.724	-8.724	0
Dividend boekjaar 2024 (tussentijds dividend Vastned Belgium NV)				-1.753		-1.753
EIGEN VERMOGEN OP 30 JUNI 2025	191.003	4.183	468.556	12.296	26.198	702.236

5.6. Verklaring bij het geconsolideerde halfjaarverslag

Overeenkomstig artikel 13 §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Lieven Cuvelier (voorzitter), Désirée Theyse, Mariëtte Meulman, Ber Buschman en Ludo Ruysen, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hen bekend:

- a. Het halfjaarlijks financieel verslag, opgesteld in overeenstemming met de "*International Financial Reporting Standards*" (IFRS) en meer specifiek in overeenstemming met IAS 34 "*Tussentijdse Financiële Verslaggeving*" zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Vastned en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b. Het halfjaarlijks financieel verslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens het eerste semester van het lopende boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte halfjaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het lopende boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte halfjaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder normale marktvoorwaarden;
- c. De gegevens in het halfjaarlijks financieel verslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het halfjaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

5.7. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verklarende nota: Vastned NV heeft op 1 januari 2025 de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie met Vastned Retail N.V. (de '**Fusie**') voltooid. Vanaf dat moment oefent Vastned NV niet langer alleen haar activiteiten uit in België, maar eveneens in Nederland, Frankrijk en Spanje. De financiële resultaten zijn, als gevolg van deze Fusie, niet vergelijkbaar met het voorgaande boekjaar. Bij de bespreking van de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers is ervoor gekozen om de niet-geauditeerde pro forma cijfers op groepsniveau te hanteren als vergelijkbare basis voor de bespreking van de resultaten van boekjaar 2024. Als gevolg van een wettelijke verplichting worden de halfjaarcijfers, zoals gepubliceerd op 30 juni 2024 door Vastned (Belgium), steeds opgenomen en is de voltooiing van de Fusie de voornaamste verklaring voor de stijging tussen de twee periodes.

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

Presentatiebasis en overeenstemmingsverklaring

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 Euronext Brussel en Euronext Amsterdam genoteerd onder de code VASTB. De verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers over de verslagperiode, eindigend op 30 juni 2025, omvatten de Vennootschap en haar perimetervennootschappen (de "*Groep*").

De verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers hebben betrekking op de periode van 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025 en werden op 23 juli 2025 door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie.

Deze verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers van Vastned zijn opgesteld in overeenstemming met de '*International Financial Reporting Standards*' (IFRS) en meer specifiek in overeenstemming met IAS 34 '*Tussentijdse Financiële Verslaggeving*' zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen. Dit verkort halfjaarverslag bevat niet alle informatie die vereist is voor een volledige verslaggeving en dient in combinatie met de geconsolideerde jaarrekening 2024 te worden gelezen.

De verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers worden 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.

Grondslagen voor opstelling van de halfjaarcijfers

De gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving die Vastned in dit verkorte halfjaarverslag heeft toegepast, zijn gelijk aan de door de Groep toegepaste grondslagen in de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2024.

Sinds 1 januari 2025 zijn de volgende (aangepaste) standaarden en interpretaties van toepassing voor Vastned:

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

Deze nieuwe of aangepaste standaarden en interpretaties hebben geen impact op dit verkort halfjaarverslag.

De volgende gepubliceerde (aangepaste) standaarden worden pas van kracht na 31 december 2025 en werden door de Groep niet vervroegd toegepast:

- IFRS 9 en IFRS 7 *'Classificatie en meting van financiële instrumenten'* (Aanpassing) (ingangsdatum 1 januari 2026).
- *Jaarlijkse verbeteringen – Volume 11* (ingangsdatum 1 januari 2026).
- IFRS 18 *'Presentatie en toelichting in de jaarrekening'* (ingangsdatum 1 januari 2027).
- IFRS 19 *'Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht – Toelichtingen'* (ingangsdatum 1 januari 2027).

Deze aangepaste standaarden en interpretaties zullen geen materiële invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned, met uitzondering van IFRS 18.

IFRS 18 introduceert nieuwe vereisten voor de presentatie in de winst- en verliesrekening, inclusief gespecificeerde totalen en subtotalen. Het vereist ook de openbaarmaking van de door het management gedefinieerde prestatie-maatregelen en bevat nieuwe vereisten voor de samenvoeging en uitsplitsing van financiële informatie op basis van de geïdentificeerde 'rollen' van de hoofdstaten en de toelichtingen. Vastned volgt als GVV het schema voor de presentatie van de jaarrekening zoals gedefinieerd in het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot op gereguleerde vastgoedvennootschappen en zal de wijzigingen die hieruit kunnen voortvloeien toepassen.

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

Vastned maakt gebruik van de geografische regio voor de rapportering per segment. Deze segmenteringsbasis geeft de vier (4) geografische markten weer waarbinnen de Groep actief is: België, Nederland, Frankrijk en Spanje. De Vennootschap heeft ervoor gekozen om de geografische regio's niet verder uit te splitsen (vb. België uitsplitsen in Brussel, Antwerpen, etc...). Dit is te verklaren door het feit dat de Chief Operating Decision Maker geen beslissingen neemt op basis van deze afzonderlijke steden/gebieden, maar wel op basis van de verschillende landen.

Voor de verklaring van de gesegmenteerde informatie is gekozen om een vergelijking te maken met de niet geauditeerde pro forma cijfers, aangezien een vergelijking met de segmenten – zoals gerapporteerd pré-Fusie – geen vergelijkbare cijfers zou verstrekken.

De categorie *'Corporate'* omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op het niveau van de Groep worden gedragen.

	België		Nederland		Frankrijk		Spanje		Corporate		TOTAAL	
(€ duizenden)	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
NETTOHUURRESULTAAT	9.666	9.495	13.401	15.683	8.678	8.389	1.822	1.568			33.567	35.135
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	29	292	9	8	42	82	-7	-6			73	376
VASTGOEDRESULTAAT	9.695	9.787	13.410	15.691	8.720	8.471	1.815	1.562			33.640	35.511
VASTGOEDKOSTEN	-1.078	-800	-2.654	-3.009	-743	-633	-98	-92	-418	0	-4.992	-4.534
Algemene kosten van de vennootschap (-)									-2.355	-3.631	-2.355	-3.631
Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)									40	-14	40	-14
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	8.617	8.987	10.756	12.682	7.977	7.838	1.717	1.470	-2.733	-3.645	26.333	27.332
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	26	-1	-2	332	0	6	0	0			24	337
Variaties in de reële waarde van vastgoedbelegging	3.024	809	1.790	-5.840	5.202	-13.300	6.098	2.375			16.114	-15.956
Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-262	-123	80	441	36	-938	-131	-12			-277	-632
OPERATIONEEL RESULTAAT	11.405	9.672	12.624	7.615	13.215	-6.394	7.684	3.833	-2.733	-3.645	42.194	11.081
Financieel resultaat									-10.894	-9.085	-10.894	-9.085
Belastingen	-422	-40	-2.713	-11.757	-261	-109	-1.706	-443			-5.102	-12.349
NETTORESULTAAT	10.983	9.632	9.911	-4.142	12.954	-6.503	5.978	3.390	-13.627	-12.730	26.198	-10.353

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

- Het netto huurresultaat daalt voornamelijk als gevolg van het desinvesteringsprogramma dat in 2024 in Nederland werd uitgevoerd. De verkoop van Rokin Plaza - op het einde van het tweede kwartaal in 2024 - had een significante impact op de huurinkomsten in het huidige boekjaar. Deze daling werd gecompenseerd door een stijging van de huurinkomsten als gevolg van de aankoop van twee (2) nieuwe winkelpanden in december 2024. Daarnaast stijgen de huurinkomsten in Frankrijk door de indexatie van huurcontracten en het afsluiten van huurhernieuwingen aan betere voorwaarden. Tot slot stijgen de huurinkomsten in Spanje door de verhuring van een unit in Malaga die in 2024 leeg stond.
- Met beheer verbonden kosten en opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op schadevergoedingen die werden ontvangen naar aanleiding van de schade die werd opgelopen door de stabiliteitsproblemen voor het winkelpand gelegen te Mechelen, Bruul 42-44.
- Als gevolg van een aanpassing in de allocatie van de interne beheerskosten aan de vastgoedkosten (in overeenstemming met het GVV-KB) stijgen de vastgoedkosten ten opzichte van de niet geauditeerde pro forma cijfers. Daarnaast is er toewijzing van de interne beheerskosten aan het segment 'Corporate', aangezien een aantal kosten overheen de verschillende segmenten toe te wijzen zijn (vb. vergoeding CEO & raad van bestuur).
- De algemene kosten worden volledig toegewezen aan het segment 'Corporate' en dalen als gevolg van een hogere toewijzing van de beheerskosten aan de vastgoedkosten en uit een realisatie van de vooropgestelde synergie-doelstellingen.
- De variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgen in het eerste semester van 2025 overheen alle landen, daar waar deze nog sterk negatief waren in Frankrijk en Nederland voor de vergelijkbare periode vorig jaar.
- Het financieel resultaat heeft betrekking op de netto-intrestkosten en de herwaardering van de financiële afdekkingsinstrumenten. De daling van het financieel resultaat is voornamelijk het gevolg van een daling in de marktwarde van de Interest Rate Swaps. De netto interestkosten dalen door een terugbetaling van de opgenomen kredieten.
- De belastingen bestaan uit vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen. De wijziging ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar heeft voornamelijk betrekking op de erkenning van een uitgestelde belastingverplichting in Nederland naar aanleiding van de verkoop van Rokin Plaza.

Vastgoedportefeuille

	België		Nederland		Frankrijk		Spanje		Totaal	
(€ duizenden)	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Vastgoedbeleggingen*	334.289	330.255	458.541	451.685	371.713	365.840	91.318	85.220	1.255.861	1.233.000
Investerings en verwervingen	832	10.879	2.606	1.610	671	861		8	4.109	13.358
Overboeking van activa aangehouden voor verkoop			2.460	13.430					2.460	13.430
Desinvesteringen tijdens het boekjaar	-584	-1.600		-133.225					-584	-134.825
Bezettingsgraad	99,4%	99,0%	98,6%	97,6%	97,6%	99,7%	100,0%	100,0%	98,6%	98,7%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	77.324	78.324	101.429	101.242	21.325	21.325	3.007	3.007	203.084	203.898

* Inclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten en exclusief de activa aangehouden voor verkoop.

De vastgoedportefeuille stijgt in het eerste semester van 2025 ten opzichte van de dezelfde periode vorig boekjaar (op basis van de niet geauditeerde pro forma cijfers). De stijging is enerzijds het gevolg van een stijging in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en anderzijds het uitvoeren van duurzaamheidsinvesteringen en herontwikkelingsprojecten. De grootste investeringen werden uitgevoerd in Utrecht en Brussel. De m² wijzigen in Nederland door toevoeging van appartementen na herontwikkelingen en dalen in België door de afloop van de erfpacht in Huy. Parkings worden niet meegeteld in de m², enkel retail, residentieel en kantoren.

Evolutie van de vastgoedbeleggingen*

(€ duizenden)

2025

BALANS OP 1 JANUARI	321.553
Wijziging in de consolidatiekring	911.465
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	16.364
Investerings in vastgoedbeleggingen	4.109
Classificatie van activa bestemd voor verkoop	2.460
Gebruiksrechten (IFRS 16)	-90
BALANS OP 30 JUNI	1.255.861
Overige informatie	
Investeringswaarde van het vastgoed	1.346.861

* Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Op 30 juni 2025 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 1.255,9 miljoen, inclusief de IFRS 16 gebruiksrechten. De stijging ter waarde van € 934,3 miljoen bestaat uit de volgende bewegingen:

- Wijzigingen in de consolidatiekring ter waarde van € 911,5 miljoen als gevolg van de voltooiing van de Fusie.
- Positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ter waarde van € 16,4 miljoen. De herwaardering van de vastgoedbeleggingen is enerzijds het gevolg van een verhoging van de markthuren en anderzijds het gevolg van het aantrekken van de investeringsmarkt met een compressie van de yield (kapitalisatievoet) die wordt gebruikt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.
- Investerings in de bestaande portefeuille ter waarde van € 4,1 miljoen. Deze investeringen hebben voornamelijk betrekking op duurzaamheidsinvesteringen en de lopende herontwikkelingsprojecten in Utrecht, Brussel en Namen.
- Herclassificatie van een winkelpand dat werd aangehouden voor verkoop ter waarde van € 2,6 miljoen. Dit winkelpand werd niet verkocht, waardoor dit niet langer gepresenteerd wordt onder de activa aangehouden voor verkoop.
- Een afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € -0,1 miljoen.

Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met -1,0% (van 5,82% naar 6,82% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -184,1 miljoen of -14,7%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 6,9% tot 47,7%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 5,82% naar 4,82% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 260,5 miljoen of 20,7%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -6,9% tot 33,9%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met -1,0% (van € 73,1 miljoen naar € 72,4 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille dalen met € -12,6 miljoen of -1,0%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 0,4% tot 41,2%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met 1,0% (van € 73,1 miljoen naar € 73,8 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille toenemen met € 12,6 miljoen of 1,0%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -0,4% tot circa 40,4%.

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

IFRS 13

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, 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.

De vastgoedbeleggingen werden op 30 juni 2025 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op een investeringswaarde van € 1.346,9 miljoen. De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop. Het verschil in de investeringswaarde van € 0,1 miljoen met de bovenstaande tabel is te verklaren door de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten.

Overdrachtsbelasting in België: analyse van het gemiddelde percentage

De reële waarde (zoals bepaald door IFRS 13) is gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of betaald zou worden om een verplichting over te dragen in een transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum, in de reguliere markt voor het actief of de verplichting. Vanuit het perspectief van de verkoper is dit de waarde van de vastgoedbelegging na aftrek van overdrachtsbelasting. In België is de hoogte van deze belasting afhankelijk van de wijze van overdracht, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed. De eerste twee elementen, en daarmee het volledige bedrag van de verschuldigde belasting, zijn daarom pas bekend wanneer de eigendomsoverdracht is voltooid. Hierdoor varieert het werkelijke percentage van de overdrachtsbelasting van 0% tot 12,50%.

In 2006 analyseerde een panel van onafhankelijke vastgoeddeskundigen een representatief aantal transacties om de gemiddelde impact van de overdrachtsbelasting op de Belgische markt te bepalen. Het panel van onafhankelijke vastgoeddeskundigen stelde de gemiddelde impact van de overdrachtsbelasting vast op 2,5%. In 2016 en 2025 werd een update van deze berekening opgesteld in overeenstemming met de in 2006 toegepaste methodologie, waarmee de eerdere percentages werden bevestigd.

Het panel van onafhankelijke vastgoeddeskundigen is tot de conclusie gekomen dat een algemene aanpak over sectoren heen logisch en consistent is en dat het tarief van 2,5% kan worden gehandhaafd voor onroerende goederen boven € 2,5 miljoen. Onder deze drempel werd het standaardtarief van de registratierechten toegepast. Het tarief wordt elke 5 jaar herzien of wanneer de fiscale context aanzienlijk zou wijzigen. Het tarief wordt enkel aangepast indien de drempel van 0,5% is overschreden.

Vastned beheert haar vastgoedportefeuille zoveel mogelijk op portefeuilleniveau ('retailcluster'). Een retailcluster wordt gedefinieerd als panden die nauw worden beheerd als 'één object' en die dicht bij elkaar liggen. Bijgevolg wordt de reële waarde bepaald door 2,5% af te trekken van de waarde van de panden (conform de waardering aan 'reële waarde' van haar onafhankelijke vastgoeddeskundigen) voor alle retailclusters. Conform haar strategie heeft Vastned niet de intentie om individuele panden binnen de clusters te verkopen met een investeringswaarde lager dan € 2,5 miljoen. Vastned volgt de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen conform de GVV-wetgeving.

Waardering van vastgoedbeleggingen

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

- Informatie die door de Vennootschap aangeleverd wordt omvat de lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, servicekosten, investeringen, etc... 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 toegepaste assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Deze assumpties zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarnemingen in de markt.

De waardering van de vastgoedbeleggingen gebeurt aan reële waarde. Deze reële waarde is gebaseerd op de investeringswaarde gecorrigeerd voor de overdrachtsbelastingen (zoals beschreven in de 'Grondslagen voor financiële verslaggeving' in het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2024). Voor een gedetailleerde beschrijving van de gebruikte methodologie van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen verwijzen we naar 'Hoofdstuk 2.6. Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2025'.

De belangrijkste hypothesen met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen worden hieronder samengevat. Het is belangrijk op te merken dat dit enkel betrekking heeft op de hypothesen voor boekjaar 2025, aangezien deze waarderingshypothesen in vorig boekjaar enkel betrekking hadden op de Belgische portefeuille. Daarenboven werden deze hypothesen in Vastned Retail N.V. niet op een afzonderlijke basis gerapporteerd.

Nederland

	Min	Max	Gemiddelde
Marktwaaarde Huur (ERV) (€)	600	908.215	62.823
Marktwaaarde Huur per m² (€)	30,0	1.787,9	325,8
Bruto aanvangsrendement	0,9%	16,4%	6,1%
Bruto Herzieningsrendement	2,6%	18,4%	5,7%
Cap rate (kapitalisatievoet)	1,3%	10,8%	5,2%
Langdurige Leegstand (in maanden)	3	12	3 tot 12

België

	Min	Max	Gemiddelde
Marktwaaarde Huur (ERV) (€)	10.500	1.000.000	148.321
Marktwaaarde Huur per m² (€)	80	1.851	347
Bruto aanvangsrendement	2,7%	9,9%	6,0%
Bruto Herzieningsrendement	3,3%	8,2%	5,6%
Cap Rate (kapitalisatievoet)	3,3%	7,8%	5,6%
Langdurige Leegstand (in maanden)	3	12	3 tot 12

Frankrijk

	Min	Max	Gemiddelde
Marktwaaarde Huur (ERV) (€)	2.400	2.400.000	194.930
Marktwaaarde Huur per m ² (€)	100	3.941	694
Bruto aanvangsrendement	2,4%	6,9%	4,5%
Bruto Herzieningsrendement	2,0%	6,7%	4,5%
Cap Rate (kapitalisatievoet)	2,7%	6,5%	4,5%
Langdurige Leegstand (in maanden)	1	6	1 tot 6

Spanje

	Min	Max	Gemiddelde
Marktwaaarde Huur (ERV) (€)	152.445	2.010.000	787.618
Marktwaaarde Huur per m ² (€)	258,3	2.243,0	1.412,9
Bruto aanvangsrendement	3,8%	7,5%	4,5%
Bruto Herzieningsrendement	3,9%	5,6%	4,3%
Cap Rate (kapitalisatievoet)	3,9%	5,9%	4,2%
Langdurige Leegstand (in maanden)	1	3	1 tot 3

Huurinkomsten

(€ duizenden)	2025	2024	Pro forma 2024
Huur	34.519	9.715	36.172
Variabele vergoedingen	38	28	40
Huurskortingen	-929	-426	-1.043
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	8	8
TOTAAL HUURINKOMSTEN	33.628	9.324	35.176

De huurinkomsten bevatten huren² en opbrengsten die hier direct verband mee houden, zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten verminderd met de toegekende huurskortingen en huursvoordelen. Huurskortingen worden gespreid in de winst- en verliesrekening opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract.

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.

²) Handelshuurovereenkomsten worden op basis van IFRS 16 aanzien als 'operationele leaseovereenkomsten'.

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige huurinkomsten tot de eerste vervaldatum van de huurovereenkomst. De Belgische en Franse wetgeving inzake huurovereenkomsten voor winkels voorziet in een wettelijke opzegmogelijkheid voor de huurder 3 jaar na de ingangsdatum van de overeenkomst³. Bijgevolg worden er voor België en Frankrijk geen huurinkomsten weergegeven voor een periode van meer dan drie (3) jaar, tenzij deze betrekking hebben op huurovereenkomsten die in de toekomst ingaan of wanneer de wettelijke opzegmogelijkheid van de huurder gepasseerd is.

De niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten, rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt € 170,0 miljoen en is met € 6,6 miljoen gestegen ten opzichte van eind 2024. Deze stijging is het gecombineerde effect van de desinvesteringen (€ -0,2 miljoen) in 2025, aankopen (€ 0,9 miljoen), huurhernieuwingen (€ 2,2 miljoen), nieuwe verhuringen (€ 3,7 miljoen) en terwijl de huurincentieven gelijk bleven. De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 2,5 jaar ten opzichte van 2,4 jaar op het einde van vorig boekjaar.

(€ duizenden)	30.06.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Toekomstige minimum huurinkomsten			
Hoogstens één jaar	62.162	17.467	61.037
Tussen één en twee jaar	45.878	11.315	44.018
Tussen twee en drie jaar	30.246	5.467	27.253
Tussen drie en vier jaar	13.961	893	13.596
Tussen vier en vijf jaar	7.753	0	8.066
Meer dan vijf jaar	10.042	0	9.480
TOTAAL VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN	170.042	35.142	163.450

³) Op basis van de Belgische 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 ten minste zes (6) maanden voor het verstrijken van de periode van drie (3) jaar zijn opzeg geven. In Frankrijk geldt dat overeenkomstig artikel L 145-4 van het Wetboek van Koophandel de duur van een huurovereenkomst niet korter mag zijn dan negen (9) jaar. De huurder heeft echter het recht om na afloop van een periode van drie (3) jaar, met een opzegtermijn van ten minste zes (6) maanden, de huurovereenkomst te beëindigen.

Indien we veronderstellen dat de huurders geen gebruik zullen maken van deze driejaarlijkse opzegmogelijkheid, dan bedraagt de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten € 356,7 miljoen, hetgeen een stijging is van € 14,8 miljoen ten opzichte van eind vorig boekjaar. Deze stijging is het gecombineerde resultaat van de desinvesteringen

(€ -0,5 miljoen) gedurende 2025, aankopen (€ 2,6 miljoen), huurhervormingen (€ 0,7 miljoen), nieuwe verhuringen (€ 11,7 miljoen) en de daling in huurvoordelen (€ 0,4 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 5,1 jaar ten opzichte 5,2 jaar op het eind van vorig boekjaar.

(€ duizenden)	30.06.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Toekomstige minimum huurinkomsten			
Hoogstens één jaar	64.796	133	62.563
Tussen één en twee jaar	58.840	2.640	58.386
Tussen twee en drie jaar	54.633	2.209	52.036
Tussen drie en vier jaar	47.204	8.912	46.468
Tussen vier en vijf jaar	37.452	12.686	37.557
Meer dan vijf jaar	93.830	79.474	84.833
TOTAAL VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN	356.754	106.054	341.843

Langlopende en kortlopende financiële schulden

Op 30 juni 2025 bedragen de geconsolideerde financiële schulden € 506,8 miljoen. Deze financiële schulden bestaan voor € 405,9 miljoen uit bilaterale leningen, voor € 100,0 miljoen uit private plaatsingen (private placements) en voor € 0,9 miljoen uit leaseverplichtingen.

In de eerste helft van 2025 was er een toename van de financiële verplichtingen ter waarde van € 405,5 miljoen. Deze toename is het gevolg van de voltooiing van de Fusie op 1 januari 2025. Indien we de geconsolideerde financiële schulden vergelijken met de niet geauditeerde pro forma cijfers, dan is een daling ter waarde van € -13,8 miljoen zichtbaar.

(€ duizenden)	30.06.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Bilaterale leningen – vaste of variabele rente	405.940	100.651	419.599
Private plaatsingen – vaste rente	100.000	0	100.000
Leasingschulden	918	755	1.067
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	506.858	101.406	520.666

Analyse van de interestlasten – interestsensitiviteit

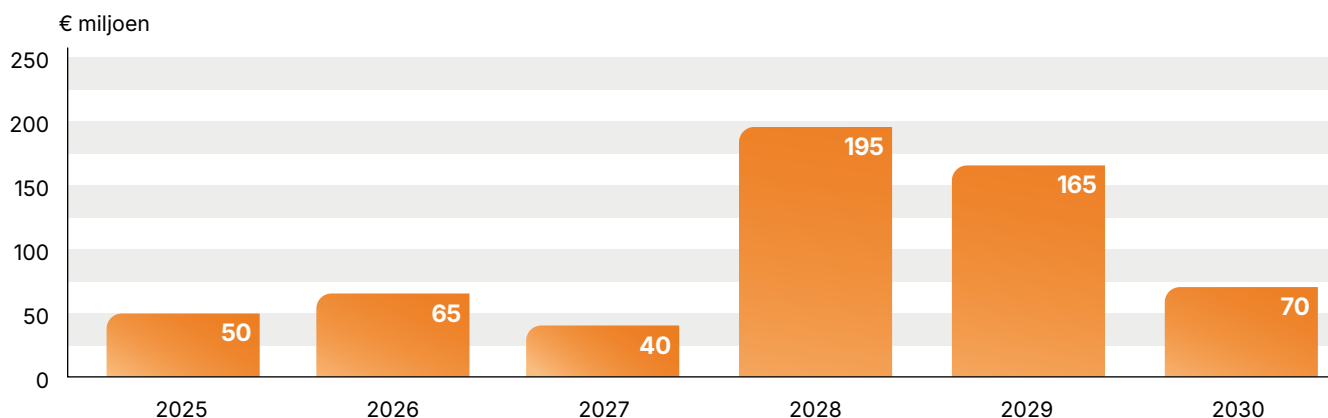
De mate waarin Vastned zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Vastned een voorzichtige en conservatieve financieringsstrategie. Concreet wil dit zeggen dat Vastned streeft naar een vooropgestelde schuldgraad van 40% en dat +/- 85% van de schulden wordt ingedekt door middel van een vaste rentevoet (via Interest Rate Swaps). Hierdoor heeft een stijging van de rentevoet geen substantiële impact op het totaalresultaat in het huidige boekjaar. Er is wel een impact van intereststijgingen of -dalingen op de marktwaarde van de afgesloten IRS-contracten en dus op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

Indien de interest met 1% zou stijgen heeft dit een positieve impact van € 10,9 miljoen op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, die via resultaat zou worden genomen. Indien de interest met 1% zou dalen heeft dit een negatieve impact van € -10,9 miljoen op het eigen vermogen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva die via resultaat geboekt zou worden.

Vervaldagen

De gewogen gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 2,7 jaar per 30 juni 2025 (rekening houdend met de vroegst mogelijke vervaldag in geval van kredietfaciliteiten die voorzien in een verlenging). Deze houdt nog geen rekening met de bijkomende lijn van € 50 miljoen die pas in juli 2025 getekend werd.

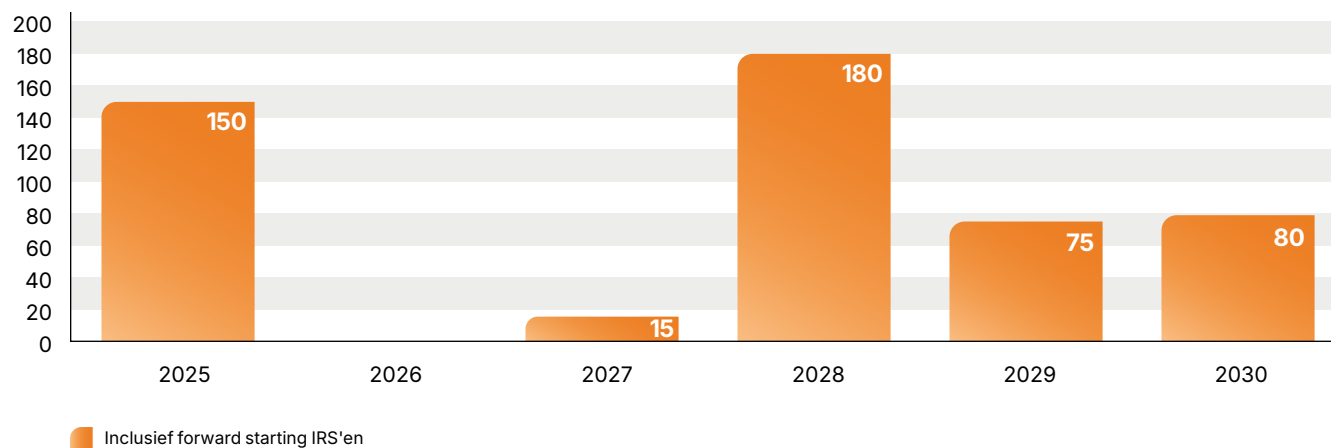
Vervaldagenkalender kredietfaciliteiten



Naast de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen heeft de Vennootschap Interest Rate Swaps (IRS)-contracten afgesloten voor de indekking van het renterisico. Op 30 juni 2025 heeft Vastned voor een notioneel bedrag van € 395,0 miljoen aan actieve interest rate swaps met

een resterende looptijd van gemiddeld 2,1 jaar. Indien we rekening houden met de looptijd van de leningen die een vaste rentevoet hebben (private plaatsingen), dan bedraagt de resterende looptijd van de vaste rentevoeten gemiddeld 2,4 jaar.

Vervaldagenkalender indekkingsinstrumenten



Voor een gedetailleerde beschrijving van de financiële structuur van de Vennootschap wordt verwezen naar 'Hoofdstuk 3.2. Financiële structuur per 30 juni 2025'.

Financiële instrumenten

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

Samenvatting financiële instrumenten				30.06.2025		31.12.2024		Pro forma 31.12.2024	
(€ duizenden)	Cate- gorieën	Niveau	Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde	
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF			12.466	12.466	4.065	4.065	15.511	15.511	
Vaste activa:			510	510	87	87	586	586	
Financiële vaste activa	C	2	2	2	79	79	79	79	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	508	508	8	8	507	507	
Vlottende activa:			11.956	11.956	3.978	3.978	14.925	14.925	
Financiële vlottende activa	C	2	630	630	0	0	2.547	2.547	
Handelsvorderingen	A	2	8.596	8.596	2.158	2.158	7.938	7.938	
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	1.845	1.845	1.398	1.398	3.574	3.574	
Kas en kasequivalenten	B	2	885	885	422	422	866	866	
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF			521.613	504.809	104.201	102.194	538.508	535.408	
Langlopende verplichtingen:			399.202	382.127	102.099	100.092	157.832	156.045	
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	391.614	374.539	101.272	99.265	151.389	149.602	
• Kredietinstellingen	A	2	390.940	373.894	100.642	98.635	150.642	148.876	
• Financiële Leasing	A	2	674	645	630	630	747	726	
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	1.711	1.711	655	655	655	655	
Andere langlopende verplichtingen	A	2	5.877	5.877	172	172	5.788	5.788	
Kortlopende verplichtingen:			122.411	122.682	2.102	2.102	380.676	379.363	
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	115.245	115.516	134	134	369.277	367.964	
• Kredietinstellingen	A	2	115.000	115.282	9	9	368.957	367.661	
• Financiële Leasing	A	2	245	234	125	125	320	303	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	6.634	6.634	1.312	1.312	10.795	10.795	
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	532	532	656	656	604	604	

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

- a. Financiële activa of verplichtingen (met inbegrip van vorderingen en leningen) aan geamortiseerde kostprijs;
- b. Geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs;
- c. Activa of verplichtingen, gehouden aan reële waarde via de winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsrelatie.

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 (3) niveaus is het volgende:

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

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

- Voor de rubrieken '*Financiële vaste activa*', '*Financiële vlottende activa*' en '*Andere langlopende financiële verplichtingen*', die betrekking hebben op 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 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 interestvoet dragen. Bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden met een vaste rentevoet, worden de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd aan een marktconform rendement.

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

Reële waarde van de financiële derivaten

(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde
						Ja / Nee	30.06.2025
1	IRS	31-10-2023	31-01-2028	2,3030%	10.000	Nee	-97
2	IRS	31-10-2023	29-01-2027	2,2150%	5.000	Nee	-28
3	IRS	31-10-2023	31-01-2029	2,4850%	10.000	Nee	-162
4	IRS	18-07-2024	19-07-2027	2,2840%	10.000	Nee	-83
5	IRS	18-07-2024	19-07-2029	2,2780%	10.000	Nee	-83
6	IRS	31-01-2024	31-01-2028	2,3110%	10.000	Nee	-99
7	IRS	01-08-2024	01-08-2029	2,6000%	10.000	Nee	-210
8	IRS	01-11-2024	01-11-2029	2,2178%	5.000	Nee	-26
9	IRS	04-02-2025	04-02-2028	2,2100%	10.000	Nee	-73
10	IRS	04-02-2025	04-02-2028	1,9700%	40.000	Nee	-258
11	IRS	30-01-2025	30-01-2028	2,1900%	10.000	Nee	-68
12	IRS	01-01-2025	01-01-2030	2,1570%	20.000	Nee	-46
13	IRS	01-01-2025	01-01-2028	1,9200%	25.000	Nee	-132
14	IRS	11-02-2025	11-02-2028	2,1250%	20.000	Nee	-102
15	IRS	11-02-2025	11-02-2030	2,1680%	50.000	Nee	-103
16	IRS	15-09-2025	13-09-2029	2,1300%	15.000	Nee	-27
17	IRS	15-09-2025	13-09-2028	2,0350%	15.000	Nee	-23
18	IRS	13-09-2025	13-09-2029	2,0900%	25.000	Nee	-7
19	IRS	13-09-2025	13-09-2028	1,9800%	20.000	Nee	-4
20	IRS	13-09-2025	13-09-2030	2,3410%	10.000	Nee	-80
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN							-1.711
(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde
						Ja / Nee	30.06.2025
1	IRS	13-09-2025	13-09-2028	1,8300%	20.000	Nee	2
FINANCIËLE VASTE ACTIVA							2
(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde
						Ja / Nee	30.06.2025
1	IRS	28-06-2019	12-09-2025	-0,1150%	45.000	Nee	189
2	IRS	28-06-2019	12-09-2025	-0,1100%	30.000	Nee	126
3	IRS	28-06-2019	12-09-2025	-0,1240%	45.000	Nee	190
4	IRS	28-06-2019	12-09-2025	-0,1060%	30.000	Nee	125
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA							630
TOTALE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN							-1.079

De reële waarde van de financiële derivaten pro forma op 31 december 2024 wordt als volgt samengevat:

Derivatencontracten afgesloten door Vastned Retail N.V.

(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde
						Ja / Nee	31.12.2024
1	IRS	28-06-2019	12-09-2025	-0,1150%	45.000	Nee	764
2	IRS	28-06-2019	12-09-2025	-0,1100%	30.000	Nee	508
3	IRS	28-06-2019	12-09-2025	-0,1240%	45.000	Nee	768
4	IRS	28-06-2019	12-09-2025	-0,1060%	30.000	Nee	507

FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA

2.547

Derivatencontracten afgesloten door Vastned NV

(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde
						Ja / Nee	31.12.2024
1	IRS	31-10-2023	31-01-2028	2,3030%	10.000	Nee	-61
2	IRS	31-10-2023	29-01-2027	2,2150%	5.000	Nee	-12
3	IRS	31-10-2023	31-01-2029	2,4850%	10.000	Nee	-141
4	IRS	18-07-2024	19-07-2027	2,2840%	10.000	Nee	-48
5	IRS	18-07-2024	19-07-2029	2,2780%	10.000	Nee	-60
6	IRS	31-01-2024	31-01-2028	2,3110%	10.000	Nee	-63
7	IRS	31-01-2024	31-01-2027	2,3132%	10.000	Nee	-46
8	IRS	01-08-2024	01-08-2029	2,6000%	10.000	Nee	-207
9	IRS	01-11-2024	01-11-2029	2,2178%	5.000	Nee	-17

ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

-655

TOTALE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN*

1.970

* omvat ook een debit value adjustment voor € 78 duizend.

Belastingen

Na de voltooiing van de Fusie oefent Vastned haar activiteiten uit in België, Nederland, Frankrijk en Spanje. Hierdoor is de Vennootschap onderhevig aan de fiscale wet- en regelgeving van deze landen. Sinds 1 januari 2025 werd Vastned in Nederland niet langer aangezien als een FBI (Fiscale Beleggingsinstelling), waardoor de huurinkomsten onderhevig zijn aan vennootschapsbelasting. In de eerste helft van 2025 werd de vennootschapsbelasting overheen de landen geraamd op € 1,5 miljoen. Voor Nederland bedroeg de impact in het eerste semester € 1,0 miljoen.

Daarnaast werden als gevolg van de voltooiing van de Fusie ook uitgestelde belastingenvorderingen (€ 2,2 miljoen) en uitgestelde belastingverplichtingen (€ 28,4 miljoen) opgenomen in de balans van Vastned. Deze uitgestelde belastingen hebben betrekking op het verschil tussen de

reële waarde van het vastgoed en de fiscale boekwaarde van het vastgoed. De uitgestelde belastingen zijn momenteel enkel van toepassing voor het vastgoed aangehouden in Nederland (netto-verplichting van € 13,3 miljoen), Spanje (netto-verplichting van € 11,3 miljoen) en België (netto verplichting van € 1,6 miljoen). De openstaande positie in Nederland heeft voornamelijk betrekking op de uitgestelde meerwaardebelasting met betrekking tot de verkoop van Rokin Plaza. Deze uitgestelde meerwaardebelasting zal niet tot uitdrukking komen indien Vastned nieuwe herinvesteringen zal uitvoeren naar aanleiding van de verkoop van een winkelpand met een uitgestelde meerwaardebelasting.

In het eerste semester van 2025 werd een uitgestelde belasting ter waarde van € 3,5 miljoen verwerkt in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Langlopende verplichtingen met betrekking tot personeelsbeloningen

Als gevolg van de voltooiing van de Fusie heeft Vastned een langlopende verplichting ter waarde van € 3,9 miljoen met betrekking tot personeelsbeloningen erkend onder de voorzieningen van de balans. Deze verplichting heeft betrekking op een pensioenregeling die Vastned Retail N.V. in het verleden had afgesloten voor haar medewerkers en die werd verwerkt als een toegezegd-pensioenregeling ('Defined Benefit Plan'). Deze pensioenregeling is in ondertussen stopgezet, echter Vastned heeft nog een verplichting namens deze medewerkers.

De langlopende verplichting wordt als volgt samengevat:

(€ duizenden)	30.06.2025	30.06.2024	Pro forma 31.12.2024
Contante waarde van de bruto verplichtingen uit hoofde van toegezegde-bijdrageregelingen (gesloten plan)	20.330	0	20.307
Reële waarde van fondsbeleggingen	16.421	0	16.421
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTING MBT PERSONEELSELONINGEN	3.909	0	3.886

Op jaarlijkse basis wordt een actuariële berekening opgesteld door een externe actuaris (Mercer) voor de bepaling van de lopende verplichting. Hiervoor maakt de externe actuaris gebruik van een aantal veronderstellingen – op 31 december 2024 – die als volgt worden samengevat:

- Discontovoet: 3,6%
- Prijsinflatie: 2,0%
- Salarisinflatie: niet van toepassing, aangezien dit een gesloten plan betreft

Aangezien het een gesloten toegezegd-bijdragplan betreft, zijn er (met uitzondering van de afkoopsom van de

inflatie en de administratiekosten) geen pensioenkosten toerekenbaar aan het lopende boekjaar. Daarenboven wordt de actuariële berekening enkel uitgevoerd op het einde van het lopende boekjaar, waardoor er geen sprake is van wijzigingen in actuariële assumpties die zichtbaar zijn in het geconsolideerde globaalresultaat.

In 2025 heeft Vastned enkel toegezegde-bijdrageregelingen ('Defined Contribution Plan') voor al haar medewerkers. De kosten verbonden aan deze toegezegde-bijdrageregeling worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt op het moment dat de bijdrage betaald wordt.

Lijst van geconsolideerde ondernemingen

Verbonden onderneming

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

Voorwaardelijke verplichtingen

Vastned heeft op 30 juni 2025 geen voorwaardelijke verplichtingen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 16 juli 2025 heeft Vastned een kredietcontract van € 50,0 miljoen afgesloten voor de herfinanciering van de kredietlijn die in september 2025 vervalt.

5.8. Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Vastned nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2025.

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Vastned nv (de 'Vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep') per 30 juni 2025, alsmede van de bijhorende verkorte geconsolideerde winst en verliesrekening, het verkort geconsolideerd globaal resultaat, het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht alsook het verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen, over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ('de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie'). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, 'Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit'. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2025 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 28 juli 2025

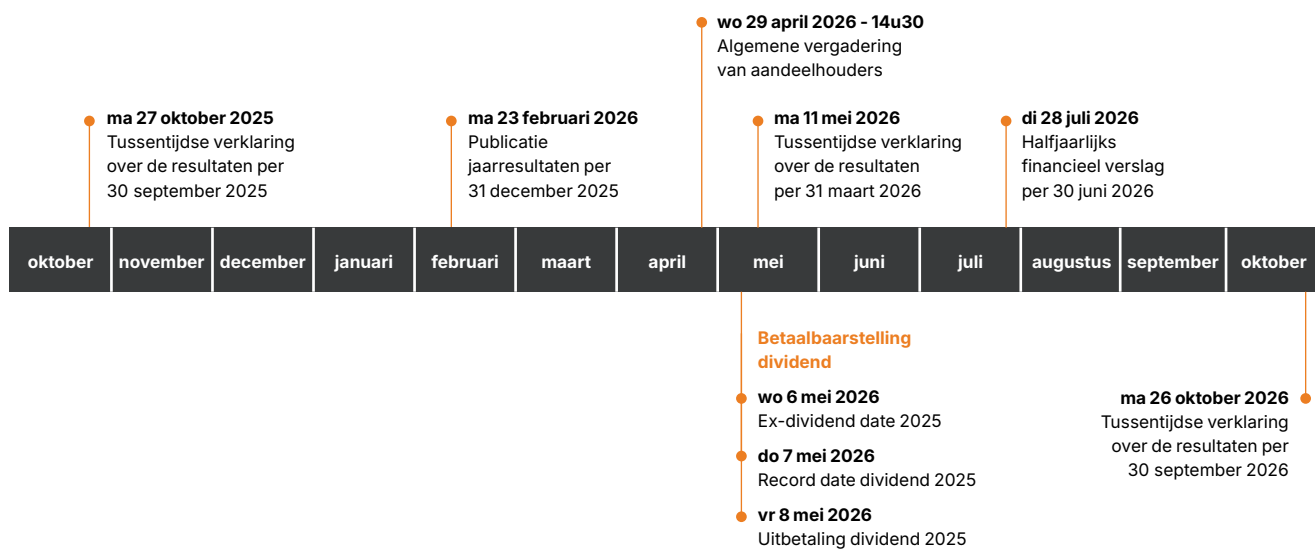
EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans *
Partner

* Handelend in naam van een BV

25CBO0358

6. Financiële kalender



7. Verslag omtrent het aandeel

7.1. Kerncijfers en beursgegevens

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

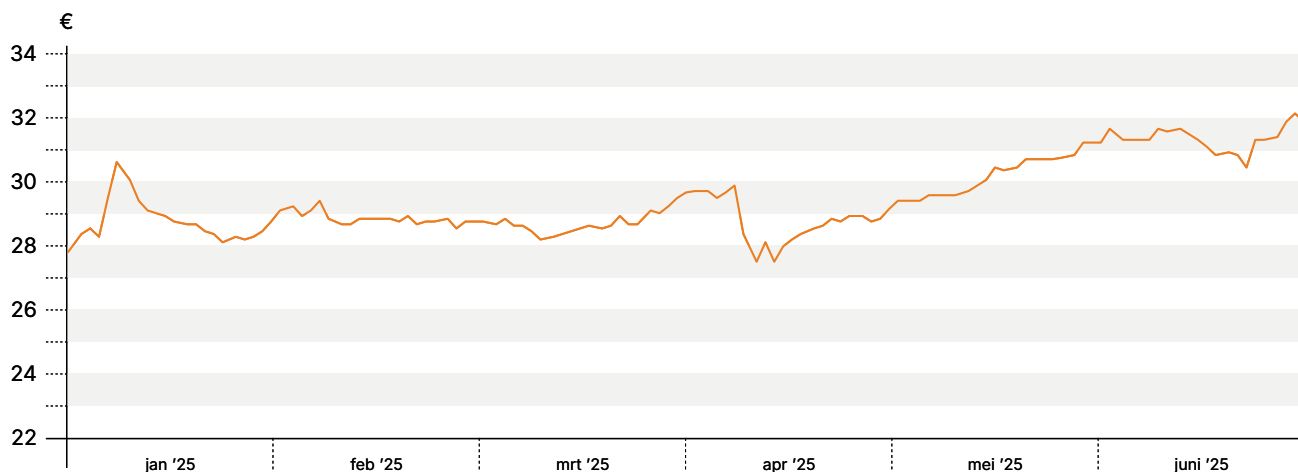
De beurskoers van Vastned NV bedraagt € 32,10 per aandeel op 30 juni 2025. Ten opzichte van 31 december 2024 (€ 27,60) is dit een stijging van 16,3%. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 26,60 en als hoogste slotkoers € 32,40 genoteerd.

	30.06.2025	31.12.2024
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.151.514	5.078.525
Aantal aandelen einde periode	19.469.032	5.078.525
Eigen aandelen	3.317.518	0
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	32,1	27,6
Beurskapitalisatie op afsluitingsdatum (€ duizenden)	624.956	140.167

Beurskoers (€)	30.06.2025	31.12.2024
Hoogste slotkoers	32,40	32,80
Laagste slotkoers	26,60	26,00
Gemiddelde beurskoers	29,10	29,93
Slotkoers op afsluitdatum	32,10	27,60
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-11,0%	-36,0%

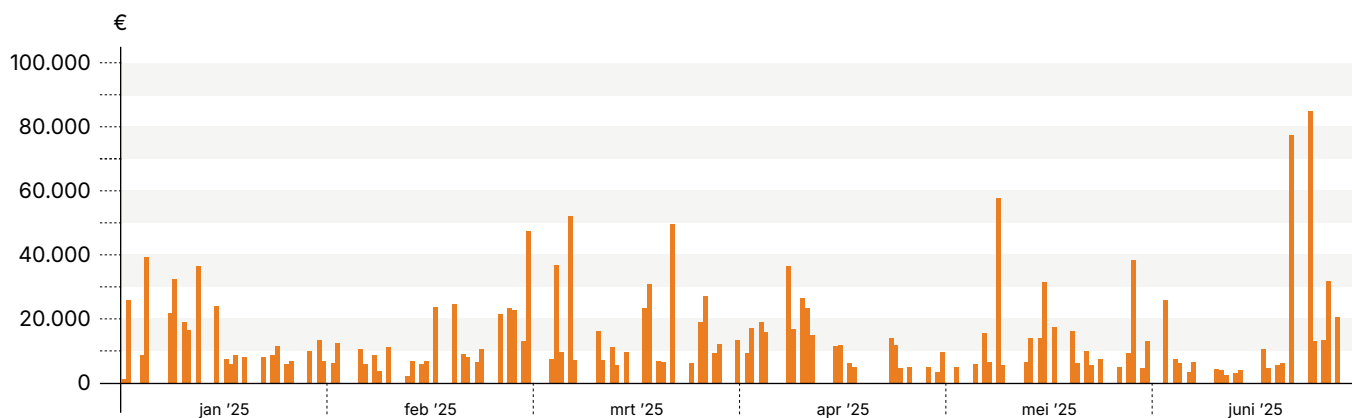
Volume (aantal aandelen)	30.06.2025	31.12.2024
Gemiddeld dagvolume	14.707	1.521
(Half)jaarvolume	1.838.342	389.465
Omloopsnelheid	0,08%	0,03%

Beurskoers januari – juni 2025



De beurskoers van Vastned schommelde in het eerste semester van 2025 rond de € 30. Er was een sterke daling zichtbaar op het einde van maart als gevolg van de aankondiging van de handelstarieven die de Verenigde Staten van Amerika wensen op te leggen aan de verschillende landen. Na enkele dagen herstelde de beurskoers zich opnieuw om vervolgens te eindigen rond de € 32 per aandeel.

Verhandeld aantal aandelen januari – juni 2025



7.2. Aandeelhouderschap

Het aandeelhouderschap van Vastned NV na de laatste aanmelding van kennisgeving (18.07.2025) is:

Naam	Aantal aandelen	%
Van Herk Investments B.V.	4.024.141	20,67%
Vastned NV (eigen aandelen)	3.325.960	17,08%
Wassenaar OG B.V.	1.950.000	10,02%
Westersingel I B.V.	1.947.910	10,01%
ICAMAP Real Estate Securities Fund, S.A. SICAV-RAIF	768.887	3,95%
Publiek	7.452.134	38,28%
TOTAAL	19.469.032	100%



Gent Zonnestraat • A.S. Adventure

8. Alternatieve prestatimaatstaven

8.1. Begrippenlijst

Voor een volledig overzicht van de alternatieve prestatimaatstaven verwijzen we naar 'Hoofdstuk 8. Alternatieve prestatimaatstaven' van het jaarverslag over 2024 of naar de website van de Vennootschap www.vastned.be.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de alternatieve prestatimaatstaven die doorheen het halfjaarverslag worden gebruikt.

Alternatieve prestatimaatstaf	Definitie	Gebruik
Resultaat per aandeel	Nettoresultaat per aandeel: Nettoresultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Metten van het resultaat per aandeel.
Nettowaarde per aandeel in investeringswaarde	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel vóór aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, waarbij de overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen op de balansdatum, zijn afgetrokken, te delen door het totaal aantal aandelen.	Metten van de investeringswaarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
Nettowaarde per aandeel in reële waarde	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel na aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij te delen door het totaal aantal aandelen.	Metten van de reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
Interest cover ratio	De interest cover ratio geeft de verhouding weer van het operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille ten opzichte van de interesten die de onderneming moet betalen.	Deze maatstaf is een gangbare covenant die gebruikt wordt door financiële instellingen en geeft weer of een onderneming de rente kan betalen, zelfs als de onderneming in financiële moeilijkheden komt.
Overdrachtsrechten	Overdrachtsrechten zijn gelijk aan het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf geeft een overzicht van de overdrachtsbelastingen die de vennootschap zou moeten betalen bij de vervreemding van het vastgoed.
Gemiddelde rendement van de portefeuille	Het gemiddelde rendement van de portefeuille wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (theoretische huur) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Evalueren van de opbrengsten uit de vastgoedbeleggingen.

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

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

8.2. Reconciliatietabellen van de alternatieve prestatie maatstaven

Resultaat per aandeel		30.06.2025	30.06.2024	Pro forma 30.06.2024
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	26.198	8.677	-10.353
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	16.151.514	5.078.525	16.143.072
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	1,62	1,71	-0,64

Balansgegevens per aandeel		30.06.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden):	A	702.236	219.175	679.015
Uit te sluiten:		0	0	0
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-91.039	-8.036	-89.029
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (€ duizenden):	C = A-B	793.275	227.211	768.044
Aantal aandelen	D	19.469.032	5.078.525	19.469.032
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	40,75	44,74	39,45
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden):	A	702.236	219.175	679.015
Aantal aandelen	B	19.469.032	5.078.525	19.469.032
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	36,07	43,16	34,88

Overdrachtsrechten ¹ (€ duizenden)		30.06.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	1.346.861	329.589	1.322.029
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	1.255.821	321.553	1.233.000
Overdrachtsrechten	B-A	91.039	8.036	89.029

¹⁾ Exclusief de activa bestemd voor verkoop en exclusief IFRS 16.

Gemiddelde rendement van de portefeuille ²		30.06.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	A	73.093	19.414	71.086
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)*	B	1.255.861	310.780	1.236.479
Gemiddeld rendement (%)	A/B	5,8%	6,3%	5,8%

²⁾ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

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

(€ duizenden)

		30.06.2025	30.06.2024	Pro forma 30.06.2024
Financieel resultaat	A	-10.894	-623	-9.084
Uit te sluiten:				
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	-3.050	853	-344
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-7.844	-1.476	-8.740

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		30.06.2025	30.06.2024	Pro forma 30.06.2024
Netto-intrestkosten (€ duizenden)	A	7.801	1.474	8.982
Intrestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	13	5	3
Netto-intrestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C = A-B	7.788	1.469	8.979
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	D	516.708	78.715	567.817
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	C/D *360/365	3,0%	3,7%	3,1%

Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)

		30.06.2025	30.06.2024	Pro forma 30.06.2024
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	24	409	337
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	16.114	852	-15.956
Ander portefeuilleresultaat	C	-277	-123	-632
Portefeuilleresultaat	A+B+C	15.861	1.138	-16.251

Schuldgraad		30.06.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
TOTAAL VAN DE RUBRIEKEN VERPLICHTINGEN VAN DE BALANS		573.546	109.617	577.480
I. Langlopende verplichtingen	A	431.497	103.561	184.695
• A. Voorzieningen	B	3.917	0	3.909
• C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdek-kingsinstrumenten	C	1.711	655	655
• F. Uitgestelde belastingen	D	28.378	1.462	22.953
II. Kortlopende verplichtingen	E	142.049	6.056	392.784
• A. Voorzieningen	F	379	269	379
• F. Overlopende rekeningen	G	19.259	3.685	11.729
TOTAAL VERPLICHTINGEN IN ACHT GENOMEN VOOR DE BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO	H = A-B-C-D + E-F-G	519.902	103.546	537.853
Totale 'Activa' van de balans	I	1.275.782	328.792	1.256.495
• Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	J	632	79	2.626
TOTAAL ACTIVA IN ACHT GENOMEN VOOR DE BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO	K = I-J	1.275.150	328.713	1.253.869
SCHULDRATIO	L = H / K	40,8%	31,5%	42,9%

Interest cover ratio		30.06.2025	30.06.2024	Pro forma 30.06.2024
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	26.333	8.182	27.332
Netto-interestkosten (€ duizenden)	B	7.854	1.474	8.982
Financiële opbrengsten (€ duizenden)	C	34	1	294
INTEREST COVER RATIO	A/(B-C)	3,4	5,6	3,1

EPRA resultaat

(€ duizenden)

		30.06.2025	30.06.2024	Pro forma 30.06.2024
Nettoresultaat	A	26.198	8.677	-10.353
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):				
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	16.114	852	-15.956
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	24	409	337
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	-3.050	853	-344
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-3.549	-20	-11.846
• Ander portefeuilleresultaat	F	-277	-136*	-632
EPRA resultaat	A-B-C-D-E-F	16.936	6.719	18.088

* Inclusief niet-uitkeerbaar resultaat perimetrovennootschappen van € -13 duizend.

EPRA resultaat per aandeel

		30.06.2025	30.06.2024	Pro forma 30.06.2024
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	16.936	6.719	18.088
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	16.151.514	5.078.525	16.143.072
EPRA resultaat (€/aandeel)	A/B	1,05	1,32	1,12

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

(€ duizenden)

		30.06.2025		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ	A	702.236	702.236	702.236
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE	B	702.236	702.236	702.236
Uit te sluiten:	C = D+E+F	27.277	27.277	0
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	26.197	26.197	0
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	1.080	1.080	0
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F	0	0	0
Toe te voegen	G = H+I	91.039	0	974
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H	0	0	974
• Overdrachtsrechten	I	91.039	0	0
NAW	J = B+C+G	820.552	729.513	703.210
Aantal aandelen	K	19.469.032	19.469.032	19.469.032
NAW (€/AANDEEL)	J/K	42,15	37,47	36,12

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

		Pro forma 31.12.2024		
(€ duizenden)		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ		679.015	679.015	679.015
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE		679.015	679.015	679.015
Uit te sluiten:	C = D+E+F	20.984	20.982	2
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	22.954	22.954	0
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	-1.970	-1.970	0
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F	0	-2	2
Toe te voegen:	G = H+I	89.029	0	3.063
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H	0	0	3.063
• Real estate transfer tax	I	89.029	0	0
NAW	J = B+C+G	789.028	699.996	682.078
Aantal aandelen	K	19.469.032	19.469.032	19.469.032
NAW (€/AANDEEL)	J/K	40,53	35,95	35,03

EPRA Loan-to-Value (LTV)³

(€ duizenden)

		30.06.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Toe te voegen:				
• Kredietinstellingen	A	505.940	100.651	519.599
• Andere langlopende verplichtingen	B	5.877	172	5.788
• Andere kortlopende verplichtingen	C	532	656	604
• Overlopende rekeningen passief	D	0	3.685	0
Uit te sluiten:				
• Kas en kasequivalenten	E	885	422	866
EPRA NETTOSCHULD	F=A+B+C+D-E	511.464	102.491	525.125
Toe te voegen:				
• Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring	G	1.255.743	319.396	1.235.844
• Overlopende rekeningen actief	H	0	1.405	0
• Immateriële vaste activa	I	0	2	2
• Handelsvorderingen en overige vorderingen	J	10.442	2.158	11.512
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden	K	6.634	1.312	10.795
EPRA NETTO EIGENDOMSWAARDE	L=G+H+I+J-K	1.259.550	320.803	1.236.564
(in %)				
EPRA LOAN-TO-VALUE	F/L	40,6%	31,9%	42,5%

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

**EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en
EPRA Aangepast NIR**

(€ duizenden)

		30.06.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
VASTGOEDBELEGGINGEN ⁴	A	1.255.821	321.553	1.236.043
Uit te sluiten:				
• IFRS 16 gebruiksrechten	B	119	80	199
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	4.223	2.077	2.077
VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	D = A-B-C	1.251.481	319.396	1.233.767
Toe te voegen:				
• Overdrachtsrechten	E	91.039	8.036	89.029
INVESTERINGSWAARDE VAN HET VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	F = D+E	1.342.520	327.432	1.322.796
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (incl. incentives)	G	68.127	19.383	68.792
Uit te sluiten:				
• Vastgoedkosten	H	-1.557	-1.795	-1.766
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	I = G+H	66.570	17.588	67.026
Aanpassingen:				
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	1.654	163	2.057
GEANNUALISEERDE AANGEPASTE NETTOHUURINKOMSTEN	K = I+J	68.223	17.751	69.083
(in %)				
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT	I/F	5,0%	5,4%	5,1%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT	K/F	5,1%	5,4%	5,2%

⁴⁾ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

EPRA Huurleegstandspercentage

	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (€ duizenden)	Geraamde huurwaarde (ERV) (€ duizenden)	30.06.2025	Pro forma 30.06.2024
				EPRA huurleegstand (%)	EPRA huurleegstand (%)
		A	B	A/B	
Nederlands	101.429	430	27.182	1,6%	1,7%
Frankrijk	21.325	455	18.519	2,5%	0,0%
België	77.324	135	19.282	0,7%	1,1%
Spanje	3.007	0	3.859	0,0%	9,3%
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	203.084	1.019	68.842	1,5%	1,5%

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)

		30.06.2025	30.06.2024	Pro forma 30.06.2024
Algemene kosten	A	2.355	543	3.631
Andere operationele opbrengsten en kosten	B	-40	-5	14
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	C	-61	90	-41
Vastgoedkosten	D	4.992	785	4.534
EPRA KOSTEN (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	E = A+B+C+D	7.246	1.413	8.138
Leegstandskosten	F	-199	-88	-144
EPRA KOSTEN (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	G = E+F	7.047	1.325	7.994
HUURINKOMSTEN VERMINDERD MET VERGOEDINGEN VOOR RECHT VAN OPSTAL EN ERFPACHT	H	33.628	9.324	35.176
(in %)				
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	E/H	21,5%	15,2%	23,1%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	G/H	21,0%	14,2%	22,7%



Amsterdam Leidsestraat • Amsterdam Cheese Company

Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

VASTNED NV

investorrelations@vastned.be

Chief Executive Officer

Sven Bosman
+32 3 361 05 90

Chief Financial Officer

Barbara Gheysen
+32 3 361 05 90

Over de Vastned groep

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

Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

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