

Kwalitatief winkelvastgoed op de juiste locatie zorgt voor sterke operationele resultaten...

- ✓ Reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met € 17,8 miljoen op like-for-like basis (+ 1,4% ten opzichte van 31 december 2025).
- ✓ EPRA resultaat van € 1,02 per aandeel voor het eerste semester van 2026.
- ✓ De bezettingsgraad blijft met 99,0% op een stabiel en hoog niveau.

... waarbij voorzichtig, proactief en gedisciplineerd financieel beheer de basis vormt voor duurzame waardecreatie

- ✓ Hoge participatiegraad (74,5%) voor het keuzedividend versterkt de financiële slagkracht om met discipline de groeiambities na te streven.
- ✓ Vastned bevestigt de prognose voor het EPRA resultaat per aandeel van € 2,05 - € 2,15 bij een gelijkblijvende vastgoedportefeuille, ondanks de stijging in het aantal dividendgerechtigde aandelen als gevolg van het keuzedividend.
- ✓ De raad van bestuur van Vastned bevestigt een dividendverwachting van € 1,90 bruto per aandeel voor boekjaar 2026.
- ✓ De schuldgraad (EPRA LTV) bedraagt 38,9%, ten opzichte van 39,1% op 31 december 2025.
- ✓ Ondertekening, in juli 2026, van een kredietcontract ter waarde van € 30,0 miljoen met Le Crédit Lyonnais (LCL).

Sven Bosman (Chief Executive Officer):

"De kwaliteit van onze vastgoedportefeuille blijft een belangrijke onderscheidende factor voor Vastned. Dankzij de focus op goed gelegen winkelpanden, een sterke huurdersbasis en actief asset management beschikken wij over een portefeuille die duurzame huurinkomsten genereert en haar veerkracht bewijst.

De hoge participatie aan het keuzedividend, dat voor het eerst door Vastned werd toegepast, vormt een duidelijke blijk van vertrouwen van onze aandeelhouders. Tegelijk versterkt deze transactie onze balans, waardoor we goed gepositioneerd zijn om in te spelen op veranderende marktomstandigheden, terwijl we de financiële flexibiliteit behouden om aantrekkelijke kansen te benutten."

Inhoudsopgave

1. Kerncijfers	4
2. Vastgoedactiviteiten in het eerste semester van 2026	6
3. Financiële resultaten van het eerste semester van 2026	13
4. Vooruitzichten voor 2026	15
5. Verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers	16
6. Financiële kalender	40
7. Verslag betreffende het aandeel	41
8. Alternatieve prestatie maatstaven	44



Bordeaux 60 Cours de l'Intendance • Louis Vuitton

Waarde vastgoedportefeuille

€ 1,3 miljard

Bezettingsgraad

99,0%

Brutorendement

5,7%



Brugge Steenstraat 80 • H&M



Den Haag Weversplaats 1 • JD Sports



Lille Rue Faidherbe 32 • Bolia

**EPRA
NTA/aandeel
€ 39,73**

**EPRA LTV
38,9%**

**Netto
huurresultaat
€ 34,1 miljoen**

**EPRA resultaat
€ 17,0 miljoen**

**EPRA
resultaat/aandeel
€ 1,02**

1. Kerncijfers

Vastgoedportefeuille

	30.06.2026	31.12.2025
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)*	1.286.244	1.268.376
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	202.643	202.485
Bezettingsgraad	99,0%	98,6%

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

Balans

	30.06.2026	31.12.2025
Eigen vermogen (€ duizenden)	744.311	725.490
Schuldgraad volgens het GVV KB (%)	39,0%	39,5%
EPRA LTV (%)	38,9%	39,1%

Resultaten (€ duizenden)

	30.06.2026	30.06.2025
Netto huurresultaat	34.055	33.567
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	253	73
Vastgoedkosten	-4.711	-4.992
Operationeel vastgoedresultaat	29.597	28.648
Algemene kosten	-2.338	-2.355
Andere operationele opbrengsten en kosten	1	40
Portefeuilleresultaat	15.491	15.861
Operationeel resultaat	42.751	42.194
Financieel resultaat exclusief reële waardewijzigingen	-9.267	-7.854
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	2.704	-3.050
Vennootschapsbelasting	-1.147	-1.553
Uitgestelde belastingen	-976	-3.549
Exit tax	-967	0
Nettoresultaat	33.098	26.198
EPRA resultaat	17.040	16.936

Informatie per aandeel - Balans

	30.06.2026	31.12.2025
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.734.247	16.151.514
Totaal aantal aandelen	19.469.032	19.469.032
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.469.032	19.469.032
Nettowaarde (reële waarde) (€)	38,23	37,26
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	43,03	42,09
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	29,55	31,10
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-22,7%	-16,5%
EPRA NRV (€ per aandeel)	44,53	43,68
EPRA NTA (€ per aandeel)	39,73	38,85
EPRA NDV (€ per aandeel)	38,23	37,26

Informatie per aandeel - Resultaten

	30.06.2026	30.06.2025
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.734.247	16.151.514
Nettoresultaat (€)	33.098	26.198
Resultaat per aandeel*	1,98	1,62
Verwaterd nettoresultaat (€)*	1,98	1,62
EPRA resultaat (€)*	1,02	1,05
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	5,0%	5,0%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (%)	5,1%	5,1%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	1,1%	1,5%

* Als gevolg van het keuzedividend per 21 mei 2026 stijgt het aantal dividendgerechtigde aandelen van 16.151.514 naar 16.734.247. Indien we conform IAS 33 het resultaat per aandeel voor het eerste semester van 2025 herrekenen, dan bedraagt het resultaat per aandeel € 1,57 (ten opzichte van € 1,62 in de gerapporteerde cijfers in de vergelijkbare periode vorig boekjaar). Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,01 (ten opzichte van € 1,05 in de gerapporteerde cijfers in de vergelijkbare periode vorig boekjaar).

2. Vastgoedactiviteiten in het eerste semester van 2026

2.1. Huurinkomsten

De huurinkomsten bedroegen € 34,2 miljoen in het eerste semester van het boekjaar, ten opzichte van € 33,6 miljoen voor dezelfde periode vorig boekjaar. De huurinkomsten stegen met 1,6% op like-for-like basis. Deze stijging is het gevolg van de indexatie van de huurinkomsten en een daling van de leegstand. Deze stijging onderstreept de veerkracht van de vastgoedportefeuille en de goede locatie van de winkelpanden. Dit wordt eveneens bevestigd door de stabiele en hoge bezettingsgraad van 99,0% op 30 juni 2026.

De like-for-like groei van de huurinkomsten is het sterkste in Nederland als gevolg van de oplevering van een aantal herontwikkelingen (vb. appartementen in Utrecht) en door een daling van de leegstand overheen het eerste semester van 2026 ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. In Frankrijk is er echter een lichte daling (-0,6%) van de like-for-like huurinkomsten zichtbaar als gevolg van de leegstaande kantoorruimte op de hoek van Rue de Rivoli en Boulevard Sébastopol in Parijs. Deze kantoorruimte stond de eerste vijf (5) maanden van 2026 leeg en werd in juni 2026 opnieuw verhuurd. In België werd de indexering van de huurcontracten deels tenietgedaan door een verhoogde leegstand en huurhernieuwingen aan licht lagere voorwaarden.

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

	30.06.2026	30.06.2025
Nederland	4,2	0,9
Frankrijk	-0,6	5,0
België	0,3	-0,3
Spanje	0,0	16,2
TOTAAL	1,6	2,3

Vastned heeft 61 huurovereenkomsten afgesloten in het eerste semester van 2026 die een totaal jaarlijks huurvolume van € 3,2 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 4,3% van de totale huurinkomsten van Vastned.

In totaal werden 53 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan 16 commerciële huurovereenkomsten, 35 overeenkomsten met een residentiële huurder en twee (2) overeenkomsten van tijdelijke bezetting (pop-up overeenkomsten). Daarnaast werden acht (8) handelshuurhernieuwingen afgesloten met bestaande huurders.

De door Vastned onderhandelde huurprijzen (excl. pop-up overeenkomsten) liggen 6,4% hoger dan de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen vastgestelde markthuurgprijzen. Dit resultaat benadrukt de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en de sterke prestaties van een gedreven assetmanagementafdeling.

2.2. Reële waarde vastgoedportefeuille¹

Portefeuille uitsplitsing per land

	Reële waarde 30 juni 2026 (in € miljoen)	Reële waarde 31 december 2025 (in € miljoen)	Beweging (in € miljoen)	Beweging (in %)
Nederland	473,8	465,1	8,7	1,8
Frankrijk	377,2	374,0	3,2	0,9
België	337,3	335,6	1,7	0,5
Spanje	97,9	93,7	4,2	4,3
TOTAAL	1.286,2	1.268,4	17,8	1,4

De toename in de vastgoedportefeuille (€ 17,8 miljoen) is het gecombineerde effect van:

- Stijging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 15,1 miljoen). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van een stijging van de markthuur op een aantal panden, alsook het afsluiten van huurcontracten aan hogere voorwaarden. Daarnaast zorgde de voortgang van de herontwikkelingsdossiers (creatie van residentiële appartementen) voor verdere toename van de reële waarde.
- Investerings in de bestaande vastgoedportefeuille (€ 2,7 miljoen). Deze investeringen hebben voornamelijk betrekking op herontwikkelingsprojecten en duurzaamheidsinvesteringen. De gerealiseerde meerwaarde op de herontwikkelingsprojecten is opgenomen onder het voorgaande punt.

De bovenstaande tabel omvat eveneens de activa aangehouden voor verkoop ter waarde van € 6,6 miljoen.

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):** In het eerste kwartaal van 2026 werden zes (6) appartementen (energielabel A+++) opgeleverd. De appartementen zijn verhuurd en genereren een jaarlijkse huurstream van € 150 duizend. De winkelruimtes gelegen op hetzelfde adres werden op het einde van het tweede kwartaal opgeleverd en Vastned is momenteel in gesprek met verschillende potentiële huurders.
- **Brussel (België):** In de Nieuwstraat te Brussel naderen de werken ook hun einde. Het winkelpand werd in juni 2026 opgeleverd en overgedragen aan de nieuwe huurder. De drie (3) appartementen op de bovenliggende verdiepingen zullen in het derde kwartaal opgeleverd worden. Vastned is in verregaande onderhandeling voor de verhuur van deze appartementen.

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

2.4. Desinvesteringen – activa bestemd voor verkoop

Vastned streeft een actief beheer van de vastgoedportefeuille na waardoor winkelpanden op niet-strategische locaties verkocht kunnen worden aan de juiste prijs. Dit betreft voornamelijk gebieden met een beperkt aantal inwoners waar Vastned een alleenstaand winkelpand bezit. Op deze manier kan de vastgoedportefeuille nog verder geconcentreerd worden op de strategische

winkellocaties. In het eerste semester van 2026 heeft Vastned een aantal biedingen ontvangen op panden die werden geïdentificeerd voor verkoop. De potentiële kopers voeren momenteel een due diligence uit. Vastned verwacht dat deze op het einde van het derde kwartaal afgerond zullen zijn, waarna er kan worden overgegaan tot een verkoop in het vierde kwartaal van 2026.

2.5. Bezettingsgraad²

De bezettingsgraad blijft met 99,0% op een stabiel en hoog niveau.

Bezettingsgraad per land

	30.06.2026	31.12.2025
Nederland	98,9%	98,9%
Frankrijk	99,1%	97,1%
België	98,8%	99,1%
Spanje	100,0%	100,0%
TOTAAL	99,0%	98,6%

In het eerste semester van 2026 was er een stijging van 0,4% zichtbaar in de bezettingsgraad ten opzichte van 31 december 2025. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de verhuring van een kantoorruimte gelegen op de hoek van Rue de Rivoli en Boulevard Sébastopol in Parijs na het faillissement van de vorige huurder. In België daalde de bezettingsgraad door het faillissement van een huurder.

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 2026

Alle panden van Vastned zijn in het eerste semester van 2026 gewaardeerd, deels door Cushman & Wakefield en deels door CBRE. De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op het einde van het eerste semester van 2026 € 1.286,2 miljoen, inclusief IFRS 16 gebruiksrechten (€ 0,1 miljoen) en activa bestemd voor verkoop.

In het waarderingsverslag van 30 juni 2026 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille:

Vastgoeddeskundige

	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ miljoen)
Cushman & Wakefield	409,6
CBRE	876,6
TOTAAL	1.286,2

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 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 in mindering te brengen van de Investeringswaarde vóór correcties. Ten slotte wordt de Reële Waarde (Fair Value) bepaald door de transactiekosten in mindering 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 2026 stelt Cushman & Wakefield dat de reële waarde van de door haar gewaardeerde retailpanden € 409,6 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 Bruto Marktwaaarde vóór correcties.

De volgende correcties kunnen op de Bruto Marktwaaarde worden toegepast:

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

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

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

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

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

- Parijs (Ile De France): 8,0%
- Rijsel en Bordeaux (en de meeste andere regio's): 7,4%
- Sommige regio's (bv. Ain, Alpes-Maritimes, Ardeche, Eure, Lozerre, Oise, Hautes-Pyrenees en Saone-et-Loire): 6,9%

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

In Spanje variëren de transactiekosten afhankelijk van de autonome regio en de aard van de transactie (bijv. eerste verkoop of wederverkoop). Voor Madrid hanteren we transactiekosten ten belope van 3,07% voor assets van meer dan € 10 miljoen en 3,57% voor assets tussen € 5 miljoen en € 10 miljoen.

In haar verslag van 30 juni 2026 stelt CBRE dat de reële waarde van de door haar gewaardeerde retailpanden € 876,6 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 2026

De Europese markt van het winkelvastgoed werd in 2026 opnieuw aantrekkelijk in vergelijking met enkele jaren geleden. Verschillende schokken (vb. e-commerce, corona en de sterke inflatie) zorgden ervoor dat winkelvastgoed in het verleden niet op de eerste plaats stond bij investeerders. Hierin kwam de voorbije maanden verandering en beleggers richten zich opnieuw op hoogwaardige vastgoedbeleggingen met sterke huurders, uitstekende locaties en duurzame gebouwen. De nadruk ligt met andere woorden opnieuw op de kwaliteit van de vastgoedbeleggingen.

De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- **Sterke prestatie van de retailmarkt:** Grootsteden zoals Madrid, Parijs, Amsterdam en Antwerpen kennen op de beste locaties van het winkelgebied een zeer lage leegstand. Hierdoor ontstaat er opnieuw schaarste op deze locaties en worden leegstaande winkelpanden op korte termijn verhuurd aan expansieve retailers of opkomende merken die de overstap maken van online naar fysieke winkels. Als gevolg van deze schaarste is er opnieuw een lichte stijging in markthuren zichtbaar voor de prime locaties. Dit zien we eveneens in de

huurovereenkomsten die Vastned heeft afgesloten waar de gemiddelde huur 8% (exclusief residentiële huurinkomsten en huurinkomsten uit kantoren) boven de markthuur ligt. Dit onderstreept de kwaliteit van de portefeuille en de aantrekkelijkheid van de locaties waar Vastned actief is.

- **Omnichannel blijft de norm:** Fysieke winkels worden steeds vaker ingezet als showroom, afhaalpunt en als onderdeel van de online strategie. Vastned heeft de voorbije jaren dan ook verscheidene contracten afgesloten met pure online retailers die een fysieke winkel openen op een toplocatie.
- **Investeringsactiviteiten nemen opnieuw toe:** In 2026 steeg het investeringsvolume in binnenstedelijk winkelvastgoed voornamelijk gedreven door family offices. De investeringsmarkt blijft echter nog steeds gespannen: investeerders zijn bereid om een hogere prijs te betalen voor winkels op toplocaties, terwijl de investeringsmarkt voor secundaire locaties nog steeds onder druk staat. Investeerders hebben met andere woorden oog voor hoogwaardige winkelpanden met sterke huurders, uitstekende locaties en duurzame gebouwen. Deze winkelpanden worden gekenmerkt door een relatief laag risico, stabiele kasstromen en een aantrekkelijke yield.

Deze ontwikkelingen op het vlak van winkelvastgoed zijn eveneens zichtbaar in de verschillende markten waarin Vastned actief is.

Spanje behoort tot één van de sterkst presterende vastgoedmarkten in Europa op het vlak van winkelvastgoed. Vooral de winkelstraten in Madrid profiteren van sterke binnenlandse consumptie, internationaal toerisme en een zeer beperkt aanbod van winkelpanden. Dit manifesteert zich in een historisch lage leegstand. Als gevolg van deze schaarste stijgen de huren van prime locaties. Naast Madrid en Barcelona zorgen Valencia, Málaga, Cordoba en Sevilla ook voor een sterke vraag naar prime locaties als gevolg van het stijgende toerisme.

In Frankrijk is de sterke vraag naar winkelpanden in Parijs en Bordeaux zichtbaar. De aanvangsrendementen liggen in Bordeaux doorgaans iets hoger dan in Parijs, waardoor beleggers vaak een betere directe cashflow kunnen realiseren, terwijl het risicoprofiel relatief laag blijft. Hierdoor wordt Bordeaux nog steeds aanzien als een sterke secundaire prime retailmarkt binnen Frankrijk. Hoewel de stad niet dezelfde internationale luxestatus heeft als Parijs, blijft zij een aantrekkelijke investeringslocatie.

Nederland laat in 2026 een stabiel tot positief beeld zien voor wat betreft het winkelvastgoed op prime locaties. De markt wordt immers gekenmerkt door een beperkt aanbod van toplocaties (Kalverstraat en de P.C. Hooftstraat), een hoge bezettingsgraad en een sterke vraag van internationale retailers. Steden als Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven zijn op hun beurt sterke regionale retailmarkten. Deze steden blijven aantrekkelijk dankzij de stabiele huurinkomsten, hoge bezettingsgraad en de structurele vraag van nationale en internationale retailers. Deze trend wordt bevestigd door de stabiele en hoge bezettingsgraad van Vastned in Nederland.

Tot slot wordt België gekenmerkt door een aantal sterke winkelstraten met een stabiele vraag naar kwalitatieve panden. In 2026 blijft een duidelijke tweedeling zichtbaar in de markt: toplocaties presteren goed, terwijl secundaire winkelstraten meer onder druk staan. Deze tweedeling was eveneens zichtbaar in Nederland.

3. Financiële resultaten van het eerste semester van 2026

3.1. Analyse van de resultaten

Het **netto huurresultaat** van Vastned bedroeg € 34,1 miljoen voor het eerste semester van 2026 en is met € 0,5 miljoen gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar (€ 33,6 miljoen). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de indexatie van de huurinkomsten.

De **vastgoedkosten** bedroegen € 4,7 miljoen en zijn met € -0,3 miljoen gedaald ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Deze daling wordt voornamelijk verklaard door een daling van de interne beheerskosten die uit de algemene kosten aan het vastgoed worden toegewezen.

De **algemene kosten** bedroegen € 2,3 miljoen voor het eerste semester van 2026 en zijn licht gedaald ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar (€ 2,4 miljoen).

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is in het eerste semester van 2026 gestegen met € 15,1 miljoen. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van een stijging van de markthuur op een aantal panden, alsook het afsluiten van huurcontracten aan hogere voorwaarden. Daarnaast zorgde de voortgang van de herontwikkelingsdossiers (creatie van residentiële appartementen) voor verdere toename van de reële waarde.

De **netto-interestkosten** bedroegen € -9,3 miljoen voor het eerste semester van 2026 en zijn met € -1,4 miljoen gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar (€ -7,9 miljoen). De netto-interestkosten stijgen als gevolg van de herfinanciering die Vastned heeft doorgevoerd in 2025. De gemiddelde rentevoet, voor het eerste semester van 2026, bedraagt 3,75% (inclusief bankmarges).

De **variëtes in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten een stijging van de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 '*Financiële Instrumenten*' niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. De stijging van € 2,7 miljoen in de waarde van de interest rate swaps is het gevolg van stijgende rentevoeten ten opzichte van het moment waarop deze contracten werden afgesloten.

De **belastingen** bedroegen € 3,1 miljoen voor het eerste semester van 2026, hetgeen een daling is van € 2,0 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar (€ 5,1 miljoen). De belastingen bestaan voor € 1,1 miljoen uit vennootschapsbelasting, € 1,0 miljoen uit uitgestelde belasting en € 1,0 miljoen uit exit tax.

3.2. Financiële structuur op 30 juni 2026

De schuldgraad – berekend in overeenstemming met de GVV-regelgeving – van Vastned bedroeg 39,0% op 30 juni 2026 en is met -0,5% gedaald ten opzichte van 31 december 2025 (39,5%). Deze daling is voornamelijk het gevolg van een stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (incl. activa bestemd voor verkoop) en de beperkte uitstroom van liquide middelen bij de uitbetaling van het dividend door het hoge intekenpercentage op het keuzedividend. Indien alle aandeelhouders voor een cashdividend hadden gekozen, dan bedroeg de schuldgraad 40,2%.

De EPRA LTV bedroeg 38,9% ten opzichte van 39,1% op 31 december 2025. Indien alle aandeelhouders voor een cashdividend hadden gekozen, dan bedroeg de EPRA LTV 40,1%.

De financiële structuur op 30 juni 2026 kan als volgt worden samengevat:

- Opgenomen financiële schulden (excl. leaseverplichtingen): € 496,3 miljoen.
- 94,6% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 3,0 jaar.

- Ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 63,7 miljoen. Indien we rekening houden met de bijkomende kredietlijn met Le Crédit Lyonnais (LCL) die werd afgesloten op 24 juli 2026, dan stijgen de ongebruikte kredietlijnen met € 30,0 miljoen tot € 93,7 miljoen.
- Voor 75% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps, 25% heeft een variabele rentevoet. Van de opgenomen kredieten is 84,6% gefixeerd door middel van renteswaps. De resterende 15,4% heeft een variabele rentevoet.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,1 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester van 2026: 3,75% inclusief bankmarges.
- Marktwaaarde van de financiële derivaten: € 3,7 miljoen.
- GVV-schuldgraad van 39,0% (wettelijk maximum van 65,0%).
- Interest cover ratio: 3,0.

Op 30 juni 2026 was voldaan aan de convenanten en werden er geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch werden er hypothecaire volmachten toegestaan. Tevens werden er geen aanpassingen aangebracht aan de bestaande convenanten.

4. Vooruitzichten voor 2026

De vooruitzichten voor de tweede helft van 2026 zijn gebaseerd op de sterke operationele basis waarop Vastned dagelijks kan steunen, al blijven ze afhankelijk van de evolutie van het macro-economische klimaat en de geopolitieke ontwikkelingen.

Vastned streeft naar een voorzichtige en duurzame groei, met een gedisciplineerde investeringsstrategie en een sterke focus op het realiseren van aantrekkelijke rendementen. Door het kapitaal efficiënt in te zetten en interessante investeringsopportuniteiten zorgvuldig te selecteren, beoogt Vastned een stabiele groei van de aandeelhouderswaarde te creëren. Hierbij blijft het

management zich richten op een gezonde balans tussen groei, risicobeheersing en rendement, zodat duurzame waarde wordt gecreëerd voor alle aandeelhouders.

Vastned bevestigt haar vooropgestelde EPRA resultaat van € 2,05 tot € 2,15 per aandeel voor boekjaar 2026 bij een gelijkblijvende vastgoedportefeuille en rekening houdend met het nieuwe aantal aandelen (na toepassing van het keuzedividend).

De raad van bestuur stelt een dividendverwachting voor van € 1,90 bruto per aandeel voor boekjaar 2026.



Madrid Ortega y Gasset 15 • Jimmy Choo

5. Verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers

5.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)	30.06.2026	30.06.2025
Huurinkomsten	34.165	33.628
Met verhuur verbonden kosten	-110	-61
NETTO HUURRESULTAAT	34.055	33.567
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.370	2.115
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.370	-2.115
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	253	73
VASTGOEDRESULTAAT	34.308	33.640
Technische kosten	-760	-800
Commerciële kosten	-372	-395
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-164	-199
Beheerkosten van het vastgoed	-1.937	-2.180
Andere vastgoedkosten	-1.478	-1.418
Vastgoedkosten	-4.711	-4.992
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	29.597	28.648
Algemene kosten	-2.338	-2.355
Andere operationele opbrengsten en kosten	1	40
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	27.260	26.333
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	24
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.073	16.114
Ander portefeuilleresultaat	418	-277
OPERATIONEEL RESULTAAT	42.751	42.194
Financiële opbrengsten	16	34
Netto-interestkosten	-9.251	-7.854
Andere financiële kosten	-32	-24
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	2.704	-3.050
Financieel resultaat	-6.563	-10.894
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	36.188	31.300
Vennootschapsbelasting	-1.147	-1.553
Uitgestelde belasting	-976	-3.549
Belastingen	-2.123	-5.102
Exit tax	-967	0
NETTORESULTAAT	33.098	26.198

(€ duizenden)		30.06.2026	30.06.2025
NETTORESULTAAT		33.098	26.198
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		33.098	26.198
Toelichting			
Nettoresultaat	A	33.098	26.198
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	15.073	16.114
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	0	24
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	D	2.704	-3.050
• Belastingen gerelateerd aan EPRA correcties	E	-2.137	-3.549
• Ander portefeuilleresultaat	F	418	-277
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F	17.040	16.936

Resultaatsgegevens per aandeel

	30.06.2026	30.06.2025
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.734.247	16.151.514
Nettoresultaat (€)	1,98	1,62
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,98	1,62
EPRA resultaat (€)	1,02	1,05

5.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)	30.06.2026	30.06.2025
NETTORESULTAAT	33.098	26.198
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekking	0	0
Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	33.098	26.198
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	33.098	26.198

5.3 Verkorte geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)	30.06.2026	31.12.2025
Vaste activa	1.285.512	1.271.928
Vastgoedbeleggingen	1.279.641	1.268.376
Andere materiële vaste activa	1.580	1.494
Financiële vaste activa	3.738	1.323
Handelsvorderingen en andere vaste activa	553	545
Uitgestelde belastingen	0	190
Vlottende activa	21.376	13.400
Activa bestemd voor verkoop	6.603	0
Financiële vlottende activa	6	0
Handelsvorderingen	9.451	7.835
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.786	2.318
Kas en kasequivalenten	525	1.936
Overlopende rekeningen	3.005	1.311
TOTAAL ACTIVA	1.306.888	1.285.328

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)

	30.06.2026	31.12.2025
EIGEN VERMOGEN	744.311	725.490
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	744.311	725.490
Kapitaal	191.003	191.003
Uitgiftepremies	472.739	472.739
Reserves	47.471	12.667
Nettoresultaat van het boekjaar	33.098	49.081
VERPLICHTINGEN	562.577	559.838
Langlopende verplichtingen	514.370	485.235
Voorzieningen	3.548	3.465
Langlopende financiële schulden	471.865	443.535
• <i>Kredietinstellingen</i>	471.280	442.945
• <i>Financiële leasing</i>	585	590
Andere langlopende financiële verplichtingen	22	304
Andere langlopende verplichtingen	6.078	5.860
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	32.857	32.071
Kortlopende verplichtingen	48.207	74.603
Voorzieningen	481	379
Kortlopende financiële schulden	25.128	50.224
• <i>Kredietinstellingen</i>	25.000	50.000
• <i>Financiële leasing</i>	128	224
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.726	6.580
Andere kortlopende verplichtingen	680	543
Overlopende rekeningen	17.192	16.877
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.306.888	1.285.328

5.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

(€ duizenden)

	2026	2025
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP 1 JANUARI	1.936	422
Kas en kasequivalenten – intrede in de consolidatiekring ¹	0	444
Totale kas en kasequivalenten - begin boekjaar	1.936	866
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	12.473	20.846
Operationeel resultaat	42.750	42.195
Betaalde interesten	-9.257	-6.324
Andere niet-operationele elementen	2.742	-2.986
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-20.550	-10.672
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	235	196
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	0	-24
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan de huurders	-418	277
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.073	-16.114
• Ander portefeuilleresultaat	418	-277
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-2.704	3.050
• Wijziging van de provisies	82	0
• Uitgestelde belastingen	-976	3.549
• Geraamde vennootschapsbelasting	-1.147	-1.329
• Exit tax	-967	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-3.212	-1.367
• Beweging van activa	-2.596	-4.562
• <i>Handelsvorderingen</i>	-1.616	-5.733
• <i>Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>	714	1.563
• <i>Overlopende rekeningen</i>	-1.694	-392
• Beweging van verplichtingen	-616	3.195
• <i>Uitgestelde belastingen - verplichtingen</i>	786	-3.887
• <i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	-1.854	1.581
• <i>Andere kortlopende verplichtingen</i>	137	60
• <i>Overlopende rekeningen</i>	315	5.441
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.116	-3.534
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-321	-32
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-2.795	-3.110
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	607
Vooruitbetaalde investeringsfacturen	0	-999

(vervolg volgende pagina)

¹⁾ Deze kasstroomtabel vertrekt voor boekjaar 2025 de kasstroom van Vastned NV en integreert de impact van de Fusie (de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie waarin Vastned Retail N.V. fuseerde met en in Vastned NV) per 1 januari 2025 als een 'intrede in de consolidatiekring' zodoende de cijfers op geconsolideerde basis weer te geven.

(vervolg Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht)

(€ duizenden)

	2026	2025
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.768	-17.293
Terugbetaling van leningen	-67.028	-310.208
Opname van leningen	70.364	294.769
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-111	-181
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	321	79
Netto-kasuitstroom met betrekking tot het keuzedividend*	-14.314	-1.752
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP 30 JUNI	525	885

* De netto-kasuitstroom als gevolg van het toepassen van het keuzedividend bedraagt € -14.314 duizend. Deze netto-kasuitstroom bestaat uit een brutodividend van € -29.883 duizend waarvan € 15.569 duizend binnen de Vennootschap is gebleven als gevolg van het keuzedividend.

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 1 JANUARI 2025 VASTNED NV *	192.396	4.183	468.556	20.879	-6.999	679.015
Globaalresultaat 2025					49.081	49.081
Overboeking door resultaatverwerking 2024:						
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves				-23.642	23.642	
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				-5.619	5.619	
• Verkopen 2024: impact resultaat				74	-74	
• Toewijzing overgedragen resultaat				22.188	-22.188	
Overige mutaties impact reserves 2025:						
• Verkoop eigen aandelen				169		169
• Kosten kapitaalverhoging**	-1.393					-1.393
• Actuariële impact pensioenfondsen 2025				371		371
Dividend boekjaar 2024				-1.753		-1.753
EIGEN VERMOGEN OP 31 DECEMBER 2025	191.003	4.183	468.556	12.667	49.081	725.490
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2026					33.098	33.098
Overboekingen door resultaatverwerking 2025:						
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves				22.973	-22.973	
• Overboekingen van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten				-953	953	
• Verkopen 2025: impact resultaat				22	-22	
• Toewijzing overgedragen resultaat				-2.844	2.844	
Overige mutaties impact reserves 2026						
• Verkoop eigen aandelen				37		37
• Kosten keuzedividend				-10		-10
Dividend boekjaar 2025					-29.883	-29.883
Keuzedividend boekjaar 2025				15.579		15.579
EIGEN VERMOGEN OP 30 JUNI 2026	191.003	4.183	468.556	47.471	33.098	744.311

* Situatie na wijziging in consolidatiekring door voltooiing van de omgekeerde grensoverschrijdende fusie waarin Vastned Retail N.V. fuseerde met en in Vastned NV.

** De kosten verbonden aan het prospectus, i.k.v. de kapitaalverhoging naar aanleiding van de Fusie, werden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt aangezien zij betrekking hebben op de uitgifte van de nieuwe aandelen.

5.6. Verklaring bij het verkorte geconsolideerde halfjaarverslag

Overeenkomstig artikel 13 §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur 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

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 2026, omvatten de Vennootschap en haar perimetervennootschappen (de "*Groep*").

De verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers hebben betrekking op de periode van 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026 en werden op 23 juli 2026 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 over boekjaar 2025 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 2025.

Sinds 1 januari 2026 zijn de volgende (aangepaste) standaarden en interpretaties van toepassing voor Vastned:

- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 '*Classificatie en meting van financiële instrumenten*'
- Jaarlijkse verbeteringen – Volume 11.
- Aanpassingen aan IFRS 9 en IFRS 7 '*Contracten die verwijzen naar van de natuur afhankelijke elektriciteit*'.

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 2026 en werden door de Groep niet vervroegd toegepast:

- IFRS 18 '*Presentatie en toelichting in de jaarrekening*' (ingangsdatum 1 januari 2027).
- IFRS 19 '*Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht – Toelichtingen*' (ingangsdatum 1 januari 2027)
- Aanpassingen aan IAS 21 '*De gevolgen van wisselkoerswijzigingen – Vertaling naar een presentatiemunteenheid van een hyperinflatoire economie*' (ingangsdatum 1 januari 2027 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).

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

IFRS 18 introduceert nieuwe vereisten voor de presentatie in de winst- en verliesrekening, inclusief gespecificeerde totalen en subtotalen. Het vereist ook de openbaarmaking van de door het management gedefinieerde prestatie maatstaven. Vastned volgt als GVV het schema voor de presentatie van de jaarrekening zoals gedefinieerd in het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot op gereguleerde vastgoedvennootschappen. De wijziging omtrent IFRS 18 zal, van zodra bekrachtigd in een nieuw koninklijk besluit, toegepast worden conform de (eventueel) aangepaste GVV-regelgeving.

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

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

Vastned maakt gebruik van de geografische regio voor de rapportering per segment. 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.).

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

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		Corporate		TOTAAL	
(€ duizenden)	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
NETTO HUURRESULTAAT	13.942	13.401	8.709	8.678	9.584	9.666	1.820	1.822			34.055	33.567
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-8	9	-2	42	274	29	-11	-7			253	73
VASTGOEDRESULTAAT	13.934	13.410	8.707	8.720	9.858	9.695	1.809	1.815			34.308	33.640
VASTGOEDKOSTEN	-2.759	-2.654	-734	-743	-1.120	-1.078	-98	-98		-418	-4.711	-4.992
Algemene kosten van de vennootschap (-)									-2.338	-2.355	-2.338	-2.355
Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)			1				-1		1	40	1	40
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.175	10.756	7.974	7.977	8.738	8.617	1.710	1.717	-2.337	-2.733	27.260	26.333
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)		-2				26						24
Variaties in de reële waarde van vastgoedbelegging	6.932	1.790	2.833	5.202	1.103	3.024	4.205	6.098			15.073	16.114
Ander portefeuilleresultaat (+/-)	257	80	54	36	64	-262	43	-131			418	-277
OPERATIONEEL RESULTAAT	18.364	12.624	10.861	13.215	9.905	11.405	5.958	7.684	-2.337	-2.733	42.751	42.194
Financieel resultaat	-1		-1		-8				-6.553	-10.894	-6.563	-10.894
Vennootschapsbelasting	-574	-1.036	-505	-261	-30	-31	-38	-225			-1.147	-1.553
Uitgestelde belasting	-3.147	-1.677	222		930	-391	1.019	-1.481			-976	-3.549
Exit tax					-967						-967	
NETTO RESULTAAT	14.642	9.911	10.577	12.954	9.830	10.983	6.939	5.978	-8.890	-13.627	33.098	26.198

Het netto huurresultaat van Vastned bedroeg € 34,1 miljoen en stijgt met € 0,5 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. De groei van de huurinkomsten is het sterkst in Nederland als gevolg van de oplevering van een aantal herontwikkelingen (vb. appartementen in Utrecht) en door een daling van de leegstand overheen het eerste semester van 2026 ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. In Frankrijk daalt het netto huurresultaat licht als gevolg van een leegstaande kantoorruimte op de hoek van Rue de Rivoli en Boulevard Sébastopol in Parijs. Deze kantoorruimte stond de eerste vijf (5) maanden van 2026 leeg en werd in juni 2026 opnieuw verhuurd. In België werd de indexering van de huurcontracten deels tenietgedaan door een verhoogde leegstand en huurhernieuwingen aan licht lagere voorwaarden.

De vastgoedkosten bedroegen € 4,7 miljoen en zijn met € -0,3 miljoen gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. Deze daling wordt voornamelijk verklaard door een daling van de interne beheerskosten die aan het vastgoed worden toegewezen. Op het einde van het eerste semester van 2025 werd een deel van de vastgoedkosten toegewezen aan het corporate segment. Vanaf 2026 worden alle vastgoedkosten toegewezen aan de verschillende operationele segmenten.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedragen € 15,1 miljoen. De stijging in reële waarde is voornamelijk het gevolg van de stijging van de markt-huur op een aantal panden, alsook het afsluiten van huurcontracten aan hogere voorwaarden. Daarnaast zorgde de voortgang van de herontwikkelingsdossiers (creatie van residentiële appartementen te Utrecht in Nederland) voor verdere toename van de reële waarde.

De financiële resultaten worden, met uitzondering van de IFRS 16 interesten, toegewezen aan het 'corporate' segment aangezien Vastned leningen heeft afgesloten voor de volledige portefeuille en niet voor individuele winkelpanden. Het financieel resultaat bevat enerzijds de netto-interestkosten (€ 9,3 miljoen) en anderzijds de variaties in de reële waarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cash-flow hedging instrumenten geklasseerd kunnen worden. De netto-interestkosten stijgen met € 1,4 miljoen als gevolg van een stijging in de gemiddelde rentevoet door de herfinanciering die Vastned heeft uitgevoerd.

De vennootschapsbelastingen bedragen € 1,1 miljoen en dalen met € -0,4 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Deze daling is deels het gevolg van het verkrijgen van het SOCIMI-regime in Spanje in september 2025, gecombineerd met een verdere verfijning van de Nederlandse vennootschapsbelasting (correcte spreiding van de belastinglast overheen het boekjaar).

De uitgestelde belastingen bedragen € 1,0 miljoen en dalen met € -2,6 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Enerzijds is er een stijging zichtbaar in Nederland als gevolg van de stijging in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Anderzijds werd een terugname van uitgestelde belastingen verwerkt in België en Spanje. De terugname in België wordt verklaard door de betaling van de exit tax verbonden aan de geruisloze fusie van Gevaert NV en Korte Gasthuisstraat 17 NV op 5 januari 2026. In Spanje dient de Vennootschap, sinds het verkrijgen van het SOCIMI-statuuut, niet langer uitgestelde belastingen te erkennen op de stijging in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Vastgoedportefeuille

	Nederland		Frankrijk		België		Spanje		TOTAAL	
(€ duizenden)	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Reële waarde van het vastgoed*	467.206	465.146	377.259	374.012	337.312	335.558	97.864	93.660	1.279.641	1.268.376
• Waarvan investeringen tijdens het boekjaar	1.731	6.727	412	1.050	652	1.729	0	0	2.795	9.506
• Waarvan verwervingen van aandelen van vastgoedvennootschappen tijdens het boekjaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	6.603	0	0	0	0	0	0	0	6.603	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)**	0	0	0	0	0	-584	0	0	0	-584
Investeringswaarde van het vastgoed	526.015	518.130	406.261	402.768	346.610	344.966	100.770	96.513	1.379.657	1.362.377
Bezettingsgraad (%)	98,9%	98,9%	99,1%	97,1%	98,8%	99,1%	100,0%	100,0%	99,0%	98,6%

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

** Heeft betrekking op boekwaarde van verkochte activa.

Op 30 juni 2026 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 1.279,6 miljoen, inclusief de IFRS 16 gebruiksrechten. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen stijgt overheen de verschillende landen als gevolg van een stijging van de markthuren en het afsluiten van huurcontracten aan hogere voorwaarden. Daarnaast werden in Nederland

drie (3) panden overgeboekt naar 'activa bestemd voor verkoop'. Dit betreft een aantal panden waarop Vastned een bieding heeft ontvangen en waarop de potentiële koper momenteel een due diligence uitvoert.

Evolutie van de vastgoedbeleggingen²

(€ duizenden)

	2026	2025
BALANS OP 1 JANUARI	1.268.376	321.553
Wijziging in de consolidatiekring	0	911.465
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.073	16.364
Investerings in vastgoedbeleggingen	2.795	4.109
Classificatie naar (-) / van (+) activa bestemd voor verkoop	-6.603	2.460
Gebruiksrechten (IFRS 16)	0	-90
BALANS OP 30 JUNI	1.279.641	1.255.861
<i>Overige informatie</i>		
Investeringswaarde van het vastgoed	1.372.332	1.346.861

Op 30 juni 2026 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 1.279,6 miljoen, inclusief de IFRS 16 gebruiksrechten. De stijging ter waarde van € 11,3 miljoen bestaat uit de volgende bewegingen:

- Positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ter waarde van € 15,1 miljoen. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van een stijging van de markthuur op een aantal panden, alsook het afsluiten van huurcontracten aan hogere voorwaarden. Daarnaast zorgde de voortgang van de herontwikkelingsdossiers (creatie van residentiële appartementen) voor verdere toename van de reële waarde.
- Investerings in de bestaande portefeuille ter waarde van € 2,8 miljoen. Deze investeringen hebben voornamelijk betrekking op herontwikkelingsprojecten en duurzaamheidsinvesteringen. De gerealiseerde meerwaarde op de herontwikkelingsprojecten is opgenomen onder het voorgaande punt.
- Herclassificatie van een aantal winkelpanden naar activa bestemd voor verkoop ter waarde van € 6,6 miljoen. Dit betreft een aantal panden waarop Vastned een bieding heeft ontvangen en waarop de potentiële koper momenteel een due diligence uitvoert.

Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1,0% (van 5,72% naar 6,72% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -191,4 miljoen of -14,9%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 6,8% tot 45,6%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 5,72% naar 4,72% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 272,5 miljoen of 21,2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -6,8% tot 32,1%.

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

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

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.

²) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

IFRS 13

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

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 en dit in overeenstemming met IAS 40 '*Vastgoedbeleggingen*'. Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de waarderingsgrondslagen (inclusief verwerking van de mutatierechten) verwijzen we naar het jaarverslag over boekjaar 2025.

De vastgoedbeleggingen (incl. activa bestemd voor verkoop) werden op 30 juni 2026 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op een investeringswaarde van € 1.379,7 miljoen. De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen 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 assumpties en waarderingsmodellen.

- Informatie die door de Vennootschap aangeleverd wordt omvat de lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, servicelasten, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel en beheerssysteem van de Vennootschap en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de Vennootschap.

- De door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarnemingen in de markt.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk '*2.6 Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2026*'.

Nederland

	Min	Max	Gemiddelde
Marktwaaarde Huur (ERV) (€)	600,0	908.215,0	62.212,0
Marktwaaarde Huur per m ² (€)	30,0	1.788,0	328,0
Bruto aanvangsrendement	0,9%	16,7%	6,0%
Bruto Herzieningsrendement	2,5%	13,3%	5,6%
Cap Rate (kapitalisatievoet)	2,2%	10,8%	5,1%
Langdurige Leegstand (in maanden)	3	12	3 tot 12

Frankrijk

	Min	Max	Gemiddelde
Marktwaaarde Huur (ERV) (€)	2.400,0	2.400.000,0	195.581,0
Marktwaaarde Huur per m ² (€)	135,0	3.942,0	713,0
Bruto aanvangsrendement	2,1%	6,6%	4,5%
Bruto Herzieningsrendement	2,0%	6,6%	4,5%
Cap Rate (kapitalisatievoet)	2,7%	6,5%	4,4%
Langdurige Leegstand (in maanden)	1	6	1 tot 6

België

	Min	Max	Gemiddelde
Marktwaaarde Huur (ERV) (€)	10.500,0	1.000.000,0	146.831,0
Marktwaaarde Huur per m ² (€)	80,0	1.898,0	347,0
Bruto aanvangsrendement	2,4%	11,5%	6,0%
Bruto Herzieningsrendement	2,9%	8,7%	5,6%
Cap Rate (kapitalisatievoet)	2,8%	8,0%	5,6%
Langdurige Leegstand (in maanden)	3	12	3 tot 12

Spanje

	Min	Max	Gemiddelde
Marktwaaarde Huur (ERV) (€)	152.445,0	1.401.950,0	500.395,0
Marktwaaarde Huur per m ² (€)	258,0	2.243,0	1.404,0
Bruto aanvangsrendement	3,6%	7,2%	4,4%
Bruto Herzieningsrendement	3,8%	5,2%	4,2%
Cap Rate (kapitalisatievoet)	3,8%	5,9%	4,2%
Langdurige Leegstand (in maanden)	1	3	1 tot 3

Huurinkomsten

(€ duizenden)

	30.06.2026	30.06.2025
Huur	35.013	34.519
Variabele leasevergoeding	15	38
Huurskortingen	-863	-929
TOTAAL HUURINKOMSTEN	34.165	33.628

De huurinkomsten bevatten huren³ en opbrengsten die hier direct verband mee houden, zoals variabele leasevergoedingen verminderd met de toegekende huurskortingen en huursvoordelen. Huurskortingen worden gespreid in de winst- en verliesrekening opgenomen vanaf de aanvang van de huurskorting 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. Boven op deze minimale nominale huur zal de huurder een bepaald percentage van een vooraf gedefinieerde jaaromzet (van de retailer) betalen. Deze vergoeding is enkel van toepassing

op het moment dat de vooraf gedefinieerde drempels worden overschreden.

Per 30 juni 2026 bedragen de huurinkomsten € 34,2 miljoen, een stijging van € 0,6 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode in het vorige boekjaar (€ 33,6 miljoen). Deze stijging is het gevolg van indexatie van de huurovereenkomsten en een daling van de leegstand. De tien belangrijkste huurders genereren 28,6% van de huurinkomsten en bestaan uit vooraanstaande bedrijven in hun sector die een onderdeel zijn van internationale concerns. Residentiële huurinkomsten dragen bij voor 5,5% van de totale huurinkomsten, terwijl 2,9% van de huurinkomsten uit kantoren wordt gegenereerd.

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

De niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten, rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt € 174,9 miljoen en zijn met € 13,4 miljoen gedaald ten opzichte van 31 december 2025. De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 2,5 jaar, ten opzichte van 2,7 jaar op het einde van vorig boekjaar.

³) Handelshuurovereenkomsten worden op basis van IFRS 16 aanzien als 'operationele leaseovereenkomsten'.

(€ duizenden)

	30.06.2026	31.12.2025
Vorderingen met een resterende looptijd van		
Hoogstens één jaar	65.065	64.764
Tussen één en twee jaar	48.766	50.665
Tussen twee en drie jaar	29.196	32.847
Tussen drie en vier jaar	13.832	15.493
Tussen vier en vijf jaar	8.686	10.037
Meer dan vijf jaar	9.339	14.450
TOTAAL VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN	174.884	188.256

Indien we veronderstellen dat de huurders geen gebruik maken van deze driejaarlijkse opzeggingsmogelijkheid, bedraagt de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten € 356,8 miljoen, een daling met € 12,2 miljoen ten opzichte van 31 december 2025. De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 5,0 jaar, ten opzichte van 5,2 jaar op het einde van vorig boekjaar.

Langlopende en kortlopende financiële schulden

Op 30 juni 2026 bedragen de geconsolideerde financiële schulden € 497,0 miljoen. Deze financiële schulden bestaan voor € 496,3 miljoen uit bilaterale leningen bij kredietinstellingen en voor € 0,7 miljoen uit leaseverplichtingen.

In 2026 hebben zich de volgende wijzigingen voorgedaan in de financiële schulden:

- In januari 2026 heeft Vastned een private plaatsing ter waarde van € 50,0 miljoen terugbetaald uit de beschikbare kredietlijnen.
- In maart 2026 heeft de Vennootschap een bijkomende kredietfaciliteit ter waarde van € 25,0 miljoen afgesloten met Belfius.

- Op 24 juli 2026 heeft Vastned een kredietcontract ter waarde van € 30,0 miljoen afgesloten met Le Crédit Lyonnais (LCL). Vastned is tevreden om een Franse bank toe te voegen aan de mix van bestaande kredietverstrekters. Op deze manier wordt de geografische verdeling van de vastgoedportefeuille beter weerspiegeld in de financieringsmix.

Per 30 juni 2026 beschikt de Vennootschap nog over € 63,7 miljoen ongebruikte kredietlijnen (€ 92,2 miljoen per 31 december 2025). Indien we rekening houden met de bijkomende kredietfaciliteit die werd afgesloten op 24 juli 2026, dan beschikt Vastned op datum van dit halfjaarverslag over ongebruikte kredietfaciliteiten ter waarde van € 93,7 miljoen. Deze ongebruikte kredietfaciliteiten zorgen ervoor dat Vastned haar toekomstige groeiambities kan realiseren.

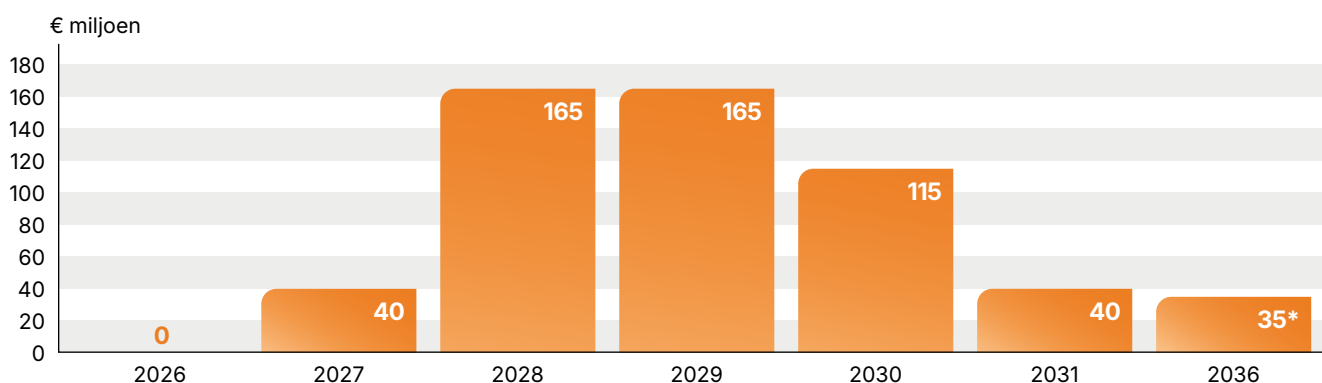
(€ duizenden)

	30.06.2026	31.12.2025
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	496.280	442.945
Private plaatsing - vaste rente	0	50.000
Leasingschulden	713	814
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	496.993	493.759

Vervaldagen

De Vennootschap streeft naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata. De gewogen gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten bedraagt 3,0 jaar per 30 juni 2026 (rekening houdend met de vroegst mogelijke vervaldag in geval van kredietfaciliteiten die voorzien in een verlenging).

Vervaldagenkalender kredietfaciliteiten



* Voor kredietfaciliteiten met een onbeperkte looptijd wordt uitgegaan van een resterende looptijd van 10 jaar. In 2026 werd een kredietlijn van € 15,0 miljoen omgezet in een kredietfaciliteit die afloopt in 2028.

Bovenstaande tabel geeft de situatie per 30 juni 2026 weer en houdt geen rekening met de bijkomende kredietfaciliteit van € 30,0 miljoen die op 24 juli 2026 werd afgesloten.

Indien rekening wordt gehouden met de bijkomende kredietfaciliteit, alsook de optie tot verlenging van bestaande kredietfaciliteiten, dan stijgt de gewogen gemiddelde looptijd naar 3,5 jaar.

Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

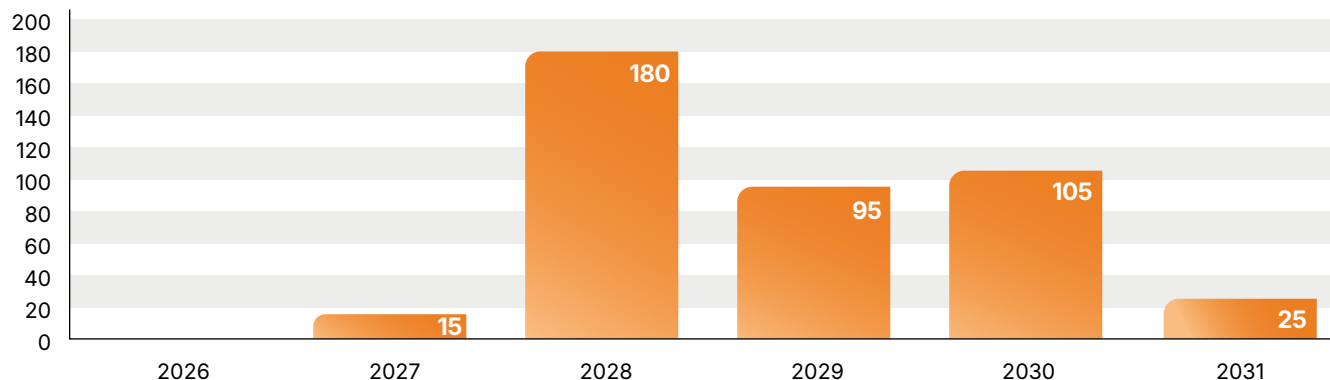
De mate waarin Vastned zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Vastned een voorzichtige en conservatieve financieringsstrategie. Concreet wil dit zeggen dat Vastned streeft naar een vooropgestelde schuldgraad van 40% en dat de schulden worden 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 via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

Op 30 juni 2026 bestaat 75,0% van de beschikbare kredietlijnen van de Vennootschap uit financieringen die gefixeerd zijn door middel van renteswaps. De resterende 25,0% heeft een variabele rentevoet. Van de opgenomen kredieten is 84,6% gefixeerd door middel van renteswaps en de resterende 15,4% heeft een variabele rentevoet.

Rekening houdende met bovenstaande indekking en uitgaande van gelijke opname, zou een stijging in de rentevoet met 1% het financieel resultaat negatief beïnvloeden met € - 0,8 miljoen. Een daling in de rentevoet met 1% zou het financieel resultaat positief beïnvloeden met € +0,8 miljoen.

Vastned heeft op 30 juni 2026 actieve interest rate swaps voor een notioneel bedrag van € 420,0 miljoen, met een resterende looptijd van gemiddeld 3,1 jaar. In het eerste semester van 2026 heeft de Vennootschap bijkomende interest rate swaps afgesloten voor een notioneel bedrag van € 70,0 miljoen.

Vervaldagenkalender indekkingsinstrumenten



Voor een gedetailleerde beschrijving van de financiële structuur van de Vennootschap wordt verwezen naar 'Hoofdstuk 3.2. Financiële structuur per 30 juni 2026'.

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).

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

Samenvatting financiële instrumenten

				30.06.2026	31.12.2025
(€ duizenden)	Categorieën	Niveau		Boekwaarde	Boekwaarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF					
Vaste activa:					
Financiële vaste activa	C	2		3.738	1.323
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2		553	545
Vlottende activa:					
Financiële vlottende activa	C	2		6	0
Handelsvorderingen	A	2		9.451	7.835
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2		1.786	2.318
Kas en kasequivalenten	B	2		525	1.936
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF					
Langlopende verplichtingen:					
Langlopende financiële schulden	A	2		471.865	443.535
• Kredietinstellingen	A	2		471.280	442.945
• Financiële leasing	A	2		585	590
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2		22	304
Andere langlopende verplichtingen	A	2		6.078	5.860
Kortlopende verplichtingen:					
Kortlopende financiële schulden	A	2		25.128	50.224
• Kredietinstellingen	A	2		25.000	50.000
• Financiële leasing	A	2		128	224
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2		4.726	6.580
Andere kortlopende verplichtingen	A	2		680	543

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

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

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde hiërarchie is gebaseerd op gegevens ter waardering van financiële activa en verplichtingen op waarderingsdatum. Het onderscheid tussen de drie (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. De rentedragende financiële schulden worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs en hebben hoofdzakelijk een variabele interestvoet. Bijgevolg benadert de reële waarde de nominale waarde van deze verplichtingen.

Vastned maakt gebruik van interest rate swaps voor de dekking van de mogelijke wijzigingen van de 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 Ja / Nee	Reële waarde 30.06.2026	Reële waarde 31.12.2025
1	IRS	31-10-2023	31-01-2028	2,3030%	10.000	Nee	36	-34
2	IRS	31-10-2023	31-01-2029	2,4850%	10.000	Nee	11	-71
3	IRS	31-10-2023	29-01-2027	2,2150%	5.000	Nee	6	-9
4	IRS	31-01-2024	31-01-2028	2,3110%	10.000	Nee	35	-36
5	IRS	18-07-2024	19-07-2027	2,2840%	10.000	Nee	24	-32
6	IRS	18-07-2024	18-07-2029	2,2780%	10.000	Nee	75	6
7	IRS	01-08-2024	01-08-2029	2,6000%	10.000	Nee	-22	-104
8	IRS	01-11-2024	01-11-2029	2,2178%	5.000	Nee	51	20
9	IRS	01-01-2025	01-01-2030	2,1570%	20.000	Nee	261	141
10	IRS	01-01-2025	01-01-2028	1,9200%	25.000	Nee	180	51
11	IRS	30-01-2025	30-01-2028	2,1900%	10.000	Nee	53	-11
12	IRS	04-02-2025	04-02-2028	2,2100%	10.000	Nee	50	-15
13	IRS	04-02-2025	04-02-2028	1,9700%	40.000	Nee	265	50
14	IRS	11-02-2025	11-02-2028	2,1250%	20.000	Nee	131	8
15	IRS	11-02-2025	11-02-2030	2,1680%	50.000	Nee	650	373
16	IRS	13-09-2025	13-09-2028	1,8300%	20.000	Nee	264	159
17	IRS	13-09-2025	13-09-2030	2,3410%	10.000	Nee	88	30
18	IRS	13-09-2025	13-09-2028	1,9796%	20.000	Nee	245	124
20	IRS	13-09-2025	13-09-2029	2,0900%	25.000	Nee	353	199
21	IRS	15-09-2025	13-09-2029	2,1300%	15.000	Nee	192	100
22	IRS	15-09-2025	13-09-2028	2,0350%	15.000	Nee	165	70
23	IRS	28-01-2026	28-01-2028	2,1160%	10.000	Nee	65	0
24	IRS	28-01-2026	28-01-2029	2,2200%	10.000	Nee	77	0
25	IRS	28-01-2026	28-01-2030	2,3260%	10.000	Nee	74	0
26	IRS	28-01-2026	28-01-2031	2,4150%	10.000	Nee	64	0
27	IRS	31-03-2026	29-03-2029	2,2410%	15.000	Nee	161	0
28	IRS	31-03-2026	29-03-2029	2,3310%	15.000	Nee	168	0
ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN							-22	-304
FINANCIËLE VASTE ACTIVA							3.738	1.323
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA							6	0

Lijst van geconsolideerde ondernemingen

Verbonden ondernemingen per 30 juni 2026

	Land van vestiging	participatie (%) (direct of indirect aangehouden)
Vastned NV	België	Moedermaatschappij
EuroInvest Retail Properties 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%

Op 5 januari 2026 fuseerden de vennootschappen Korte Gasthuisstraat 17 NV en Gevaert NV met en in Vastned door middel van een geruisloze fusie (met fusie gelijkgestelde verrichtingen).

Voorwaardelijke verplichtingen

Vastned heeft op 30 juni 2026 geen voorwaardelijke verplichtingen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 24 juli 2026 heeft Vastned een kredietcontract ter waarde van € 30,0 miljoen afgesloten met Le Crédit Lyonnais (LCL).

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 2026

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 2026, 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 ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2026 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 2026

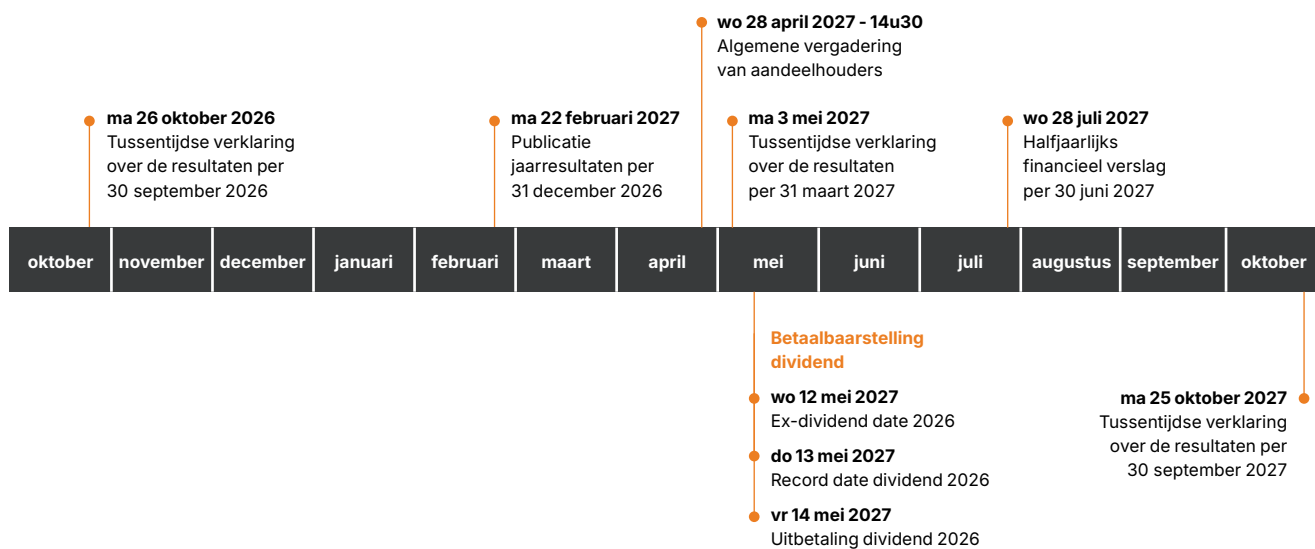
EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans *
Partner

* Handelend in naam van een BV

26CBO0359

6. Financiële kalender



7. Verslag betreffende het aandeel

7.1. Kerncijfers en beursgegevens

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

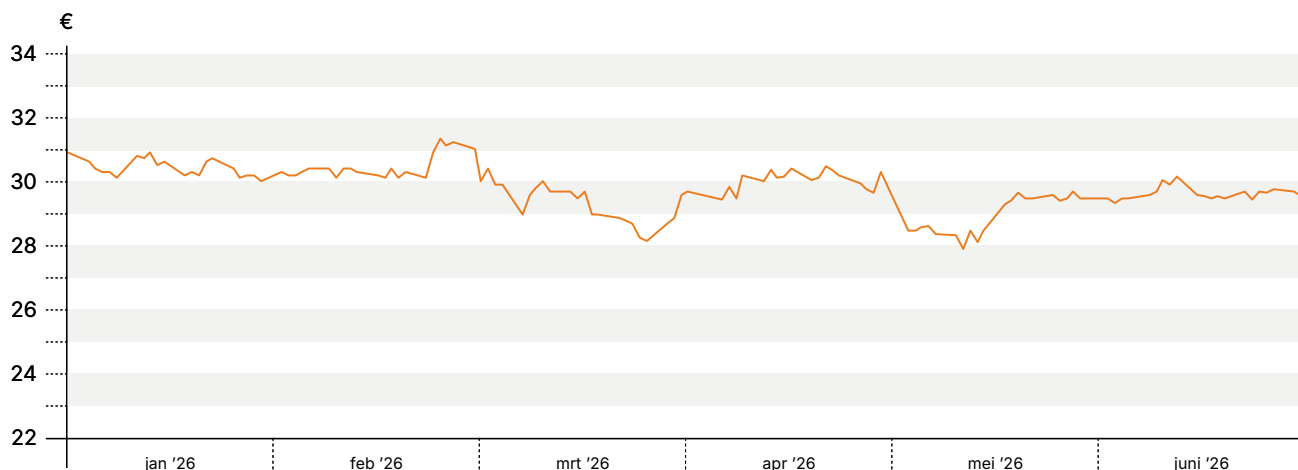
De beurskoers van het aandeel Vastned bedroeg € 29,55 op 30 juni 2026, hetgeen een daling is van circa 5,0% ten opzichte van 31 december 2025 (€ 31,10). Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 27,95 (12 mei 2026) en als hoogste slotkoers € 31,30 (25 februari 2026) genoteerd.

	30.06.2026	31.12.2025
Aantal aandelen op het einde van de periode	19.469.032	19.469.032
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.734.247	16.151.514
Eigen aandelen	2.744.785	3.317.518
Beurskoers op afsluitdatum (€)	29,55	31,10
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ duizenden)	575.310	605.487

Beurskoers (€)	30.06.2026	31.12.2025
Hoogste slotkoers	31,30	32,40
Laagste slotkoers	27,95	26,60
Gemiddelde beurskoers	29,80	29,10
Slotkoers op afsluitdatum	29,55	31,10
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-22,7%	-16,5%

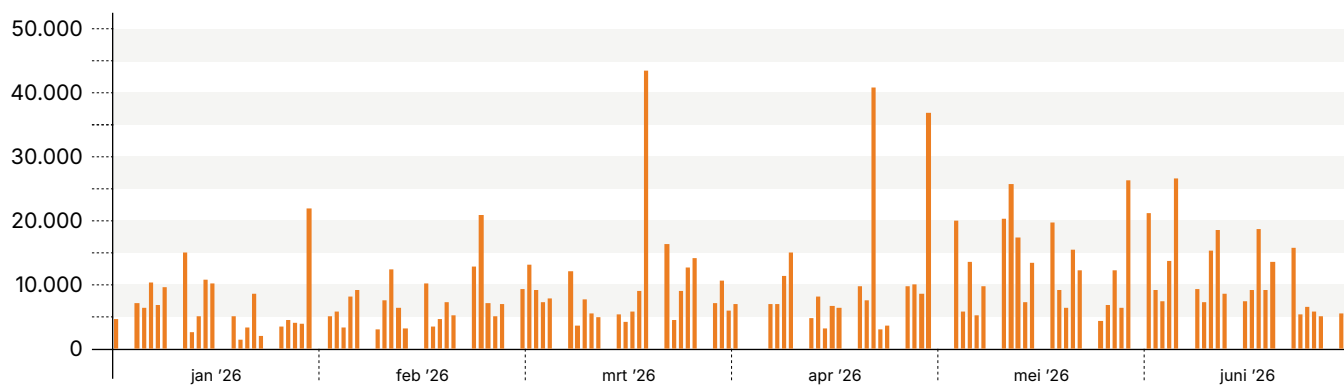
Volume (aantal aandelen)	30.06.2026	31.12.2025
Gemiddeld dagvolume	9.393	12.146
(Half)jaarvolume	1.174.163	3.097.712
Omloopsnelheid	0,05%	0,06%

Beurskoers januari – juni 2026



De beurskoers van Vastned schommelde in het eerste semester van 2026 rond € 30 per aandeel. In de periode maart – mei was er een verhoogde volatiliteit zichtbaar in de aandelenkoers. Deze volatiliteit werd veroorzaakt door de spanningen in het Midden-Oosten die de inflatievrees deed aanwakken en stijgende rentevoeten tot gevolg had. Door de sterke correlatie van de beurskoers met de rentevoeten stond de beurskoers van alle vastgoedaandelen onder druk (incl. deze van Vastned).

Verhandeld aantal aandelen januari – juni 2026



7.2. Aandeelhouderschap

Het aandeelhouderschap wordt, op basis van de ontvangen transparantiemeldingen tot de datum van dit verslag, als volgt samengevat:

Naam	Aantal aandelen	%
Van Herk Investments B.V.	4.024.141	20,67%
Westersingel II B.V.	2.923.819	15,02%
Vastned NV (eigen aandelen)	2.744.785	14,10%
Lebaras Invest B.V.	2.314.249	11,89%
Mevrouw de Jonge	604.000	3,10%
Publiek	6.858.038	35,22%
TOTAAL	19.469.032	100%



Amsterdam Leidsestraat 2 • Cheese Company

8. Alternatieve prestatie maatstaven

8.1. Begrippenlijst

Voor een volledig overzicht van de alternatieve prestatie maatstaven verwijzen we naar 'Hoofdstuk 7. Alternatieve prestatie maatstaven' van het jaarverslag over 2025 of naar de website van de Vennootschap www.vastned.be.

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

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
Resultaat per aandeel	- Nettoresultaat per aandeel: Nettoresultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen. - Brutodividend per aandeel: dividend vóór afhouding van roerende voorheffing toegekend per dividendgerechtigd aandeel, rekening houdend met wettelijke en statutaire bepalingen en zoals bevestigd door de Algemene Vergadering.	Metten van het resultaat van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met het uitgekeerde dividend per aandeel.
Nettowaarde per aandeel in investeringswaarde	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel vóór aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, waarbij de overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen op de balansdatum, zijn afgetrokken, te delen door het totaal aantal aandelen (inclusief eigen aandelen).	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 (inclusief eigen aandelen).	Metten van de reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
Operationele marge	Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.	Evalueren van het vermogen van de Vennootschap om winst te genereren uit haar enige operationele activiteit, zonder rekening te houden met het portefeuilleresultaat, het financiële resultaat en de belastingen.
Interest cover ratio	De interest cover ratio geeft de verhouding weer van het operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille ten opzichte van de interesten die de onderneming moet betalen.	Deze maatstaf is een gangbare conventie die gebruikt wordt door financiële instellingen en geeft weer of een onderneming de rente kan betalen, zelfs als de onderneming in financiële moeilijkheden komt.

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
Overdrachtsrechten	Overdrachtsrechten zijn gelijk aan het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf geeft een overzicht van de overdrachtsbelastingen die de Vennootschap zou moeten betalen bij de vervreemding van het vastgoed.
Gemiddelde rendement van de portefeuille	Het gemiddelde rendement van de portefeuille wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Evalueren van de opbrengsten uit de vastgoedbeleggingen.
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva)	Het <i>'Financieel resultaat'</i> waarvan de rubriek <i>'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva'</i> wordt afgetrokken.	Weergeven 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.
Schuldgraad volgens het GVV KB	De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen en uitgestelde belastingen/verplichtingen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13 §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de gereguleerde vastgoedvennootschappen vastgesteld op 65%.	Evalueren van de financiële positie van de Vennootschap.
EPRA Resultaat	Het EPRA resultaat is een maatstaf voor het onderliggende reële operationele resultaat van een vennootschap en het nettoresultaat van de vennootschap corrigeren voor variaties in de reële waarde van financiële derivaten, variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en het niet-uitkeerbaar resultaat van perimervennootschappen, 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.

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
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.
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, 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.

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
EPRA Huurleegstands-percentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Geeft op een duidelijke wijze en gebaseerd op geschatte huurwaarde, het percentage van de leegstand weer.
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de Vennootschap mogelijk te maken.
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de Vennootschap mogelijk te maken.

8.2. Reconciliatietabellen van de alternatieve prestatie maatstaven

Resultaat per aandeel

		30.06.2026	30.06.2025
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	33.098	26.198
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	16.734.247	16.151.514
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	1,98	1,62

Balansgegevens per aandeel

		30.06.2026	31.12.2025
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden):	A	744.311	725.490
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-93.453	-94.041
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (€ duizenden):	C = A-B	837.764	819.531
Aantal aandelen	D	19.469.032	19.469.032
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	43,03	42,09
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	744.311	725.490
Aantal aandelen	B	19.469.032	19.469.032
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	38,23	37,26

Overdrachtsrechten¹⁾

(€ duizenden)		30.06.2026	31.12.2025
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	1.379.657	1.362.377
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	1.286.204	1.268.336
Overdrachtsrechten	B-A	-93.453	-94.041

¹⁾ Inclusief activa bestemd voor verkoop en exclusief IFRS 16.

Gemiddelde brutorendement van de portefeuille

		30.06.2026	31.12.2025
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	A	73.796	73.607
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)*	B	1.286.244	1.268.336
Gemiddelde brutorendement (%)	A/B	5,74%	5,80%

* Inclusief activa bestemd voor verkoop en inclusief IFRS 16.

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

(€ duizenden)		30.06.2026	30.06.2025
Financieel resultaat	A	-6.563	-10.894
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	2.704	-3.050
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-9.267	-7.844

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		30.06.2026	30.06.2025
Netto-interestkosten (€ duizenden)	A	9.251	7.801
Interestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	10	13
Netto-interestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C = A-B	9.241	7.788
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	D	489.831	516.708
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (%)	C/D*360/181	3,75%	3,00%

Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		30.06.2026	30.06.2025
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	0	24
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	15.073	16.114
Ander portefeuilleresultaat	C	418	-277
Portefeuilleresultaat	A+B+C	15.491	15.861

Schuldgraad volgens het GVV KB

(€ duizenden)

		30.06.2026	31.12.2025
TOTAAL VAN DE RUBRIEKEN 'VERPLICHTINGEN' VAN DE BALANS		562.577	559.838
I. Langlopende verplichtingen	A	514.370	485.235
• A. Voorzieningen	B	3.548	3.466
• C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	C	22	304
• F. Uitgestelde belastingen	D	32.857	32.071
II. Kortlopende verplichtingen	E	48.207	74.603
• A. Voorzieningen	F	481	379
• F. Overlopende rekeningen	G	17.192	16.877
TOTAAL VERPLICHTINGEN IN ACHT GENOMEN VOOR DE BEREKENING VAN DE SCHULDGRAAD (TELLER)	H = A-B-C-D+E-F-G	508.477	506.741
Totale 'Activa' van de balans	I	1.306.888	1.285.328
• Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	J	3.744	1.323
TOTAAL ACTIVA IN ACHT GENOMEN VOOR DE BEREKENING VAN DE SCHULDGRAAD (NOEMER)	K=I-J	1.303.144	1.284.005
SCHULDGRAAD VOLGENS HET GVV KB	H/K	39,0%	39,5%

Interest cover ratio

		30.06.2026	30.06.2025
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	27.260	26.333
Netto-interestkosten (€ duizenden)	B	9.251	7.854
Financiële opbrengsten (€ duizenden)	C	16	34
INTEREST COVER RATIO	A/(B-C)	3,0	3,4

EPRA resultaat

(€ duizenden)

		30.06.2026	30.06.2025
Nettoresultaat	A	33.098	26.198
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	15.073	16.114
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	0	24
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	2.704	-3.050
• Belastingen gerelateerd aan EPRA correcties	E	-2.137	-3.549
• Ander portefeuilleresultaat	F	418	-277
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F	17.040	16.936

EPRA resultaat per aandeel

		30.06.2026	30.06.2025
EPRA Resultaat (€ duizenden)	A	17.040	16.936
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	16.734.247	16.151.514
EPRA Resultaat (€/aandeel)	A/B	1,02	1,05

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

(€ duizenden)

		30.06.2026		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ	A	744.311	744.311	744.311
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE	B	744.311	744.311	744.311
Uit te sluiten:	C = D+E	29.135	29.135	
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	32.857	32.857	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	-3.722	-3.722	
Toe te voegen	F	93.453		
• Overdrachtsrechten	F	93.453		
NAW	G = B+C+F	866.899	773.446	744.311
Verwaterd aantal aandelen	H	19.469.032	19.469.032	19.469.032
NAW (€/AANDEEL)	G/H	44,53	39,73	38,23

		31.12.2025		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ	A	725.490	725.490	725.490
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE	B	725.490	725.490	725.490
Uit te sluiten:	C = D+E	30.863	30.863	
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	31.881	31.881	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	-1.018	-1.018	
Toe te voegen:	F	94.041		
• Overdrachtsrechten	F	94.041		
NAW	G = B+C+F	850.394	756.353	725.490
Verwaterd aantal aandelen	H	19.469.032	19.469.032	19.469.032
NAW (€/AANDEEL)	G/H	43,68	38,85	37,26

EPRA Loan-to-Value (LTV)²

(€ duizenden)

		30.06.2026	31.12.2025
Toe te voegen:			
• Kredietinstellingen	A	496.280	492.945
• Andere langlopende verplichtingen	B	6.078	5.860
• Andere kortlopende verplichtingen	C	680	543
Uit te sluiten:			
• Kas en kasequivalenten	D	525	1.936
EPRA NETTOSCHULD	E=A+B+C-D	502.513	497.412
Toe te voegen:			
• Vastgoedbeleggingen*	F	1.286.127	1.268.259
• Handelsvorderingen en overige vorderingen	G	11.237	10.153
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden	H	4.726	6.580
EPRA NETTO EIGENDOMSWAARDE	I = F+G-H	1.292.638	1.271.832
(in %)			
EPRA LOAN-TO-VALUE	E/I	38,9%	39,1%

* Inclusief activa bestemd voor verkoop, exclusief IFRS 16 gebruiksrechten.

² Er zijn geen joint ventures of materiële ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding (material associates) bestaat.

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR³

(€ duizenden)

		30.06.2026	31.12.2025
VASTGOEDBELEGGINGEN *	A	1.279.641	1.268.376
Uit te sluiten:			
• IFRS 16 gebruiksrechten	B	-117	-117
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	-4.575	-4.524
VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	D = A-B-C	1.274.949	1.263.735
Toe te voegen:			
• Overdrachtsrechten	E	93.453	94.041
INVESTERINGSWAARDE VAN HET VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	F = D+E	1.368.402	1.357.776
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (incl. incentives)	G	69.130	69.477
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten	H	-1.122	-1.255
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	I = G+H	68.008	68.222
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	2.072	1.300
GEANNUALISEERDE AANGEPASTE NETTOHUURINKOMSTEN	K = I+J	70.080	69.522
(in %)			
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT	I/F	5,0%	5,0%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT	K/F	5,1%	5,1%

* Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

³⁾ De informatie voor de berekening van de EPRA NIR en EPRA Aangepast NIR heeft betrekking op toekomstgerichte informatie en kan bijgevolg niet gereconcilieerd worden met de geconsolideerde cijfers. De geannualiseerde brutohuurinkomsten zijn bijgevolg gelijk aan de huurinkomsten excl. leegstand, aangezien dit geen huurinkomsten zijn waarop de Vennootschap reeds recht heeft. De vastgoedkosten hebben daarentegen betrekking op toekomstige kosten die werden gebudgetteerd, aangezien deze noodzakelijk zijn om toekomstige huurinkomsten te innen. Hetzelfde is van toepassing voor de huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen.

EPRA Huurleegstandspercentage

			30.06.2026	30.06.2025
	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (€ duizenden)	Geraamde huurwaarde (ERV) (€ duizenden)	EPRA huurleegstand (%)	EPRA huurleegstand (%)
	A	B	A/B	
Nederland	320	27.718	1,2%	1,6%
Frankrijk	179	18.802	1,0%	2,5%
België	257	19.468	1,3%	0,7%
Spanje	0	4.004	0,0%	0,0%
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	756	69.992	1,1%	1,5%

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)

		30.06.2026	30.06.2025
Algemene kosten	A	2.338	2.355
Andere operationele opbrengsten en kosten	B	-1	-40
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	C	-94	-61
Vastgoedkosten	D	4.711	4.992
EPRA KOSTEN (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	E = A+B+C+D	6.954	7.246
Leegstandskosten	F	-164	-199
EPRA KOSTEN (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	G = E+F	6.790	7.047
HUURINKOMSTEN VERMINDERD MET VERGOEDINGEN VOOR RECHT VAN OPSTAL EN ERFPACHT	H	34.165	33.628
(in %)			
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	E/H	20,4%	21,5%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	G/H	19,9%	21,0%



Parijs 'Le Marais', Rue des Francs-Bourgeois 12 • Maje

Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

VASTNED NV

investorrelations@vastned.be

Chief Executive Officer

Sven Bosman

+32 3 36105 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.