

## Stabiele resultaten met financiële slagkracht voor de toekomst

---

- ✓ EPRA resultaat van € 0,49 per aandeel voor het eerste kwartaal van 2026.
- ✓ Reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met € 12,1 miljoen (+ 1,0% ten opzichte van 31 december 2025).
- ✓ De bezettingsgraad blijft met 98,6% op een stabiel en hoog niveau.
- ✓ De schuldgraad (EPRA LTV) bedraagt 38,4% ten opzichte van 39,1% op 31 december 2025.
- ✓ Ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 71,4 miljoen.
- ✓ Vastned bevestigt het verwacht EPRA-resultaat per aandeel tussen € 2,05 en € 2,15.

# 1. Vastgoedactiviteiten in het eerste kwartaal

## 1.1. Huurinkomsten

De huurinkomsten bedroegen € 17,1 miljoen voor de eerste drie maanden van het boekjaar, ten opzichte van € 16,8 miljoen voor dezelfde periode vorig boekjaar. De stijging is voornamelijk het gevolg van de indexatie van de huurinkomsten.

## 1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1.280,5 miljoen, hetgeen een stijging van € 12,1 miljoen (+1,0%) inhoudt ten opzichte van de reële waarde per 31 december 2025 (€ 1.268,4 miljoen).

De reële waarde per 31 maart 2026 komt overeen met de reële waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die in overeenstemming met de GVV-regelgeving een waardering van de volledige vastgoedportefeuille op kwartaalbasis uitvoeren.

Portefeuille uitsplitsing per land	Reële waarde	Reële waarde	Beweging	Beweging
	31 maart 2026 (in € miljoen)	31 december 2025 (in € miljoen)	(in € miljoen)	(in %)
Nederland	472,3	465,1	7,2	1,5
Frankrijk	375,7	374,0	1,7	0,5
België	336,9	335,6	1,3	0,4
Spanje	95,6	93,7	1,9	2,0
<b>TOTAAL</b>	<b>1.280,5</b>	<b>1.268,4</b>	<b>12,1</b>	<b>1,0</b>

De toename in de vastgoedportefeuille (€ 12,1 miljoen) is het gecombineerde effect van:

- Stijging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 10,7 miljoen). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de voortgang van de herontwikkelingsdossiers (creatie van residentiële appartementen). Daarnaast zorgde een stijging van de markthuurlen op een aantal panden, alsook het afsluiten van een aantal huurcontracten aan hogere voorwaarden voor een verdere stijging van de reële waarde.
- Investerings in de bestaande vastgoedportefeuille (€ 1,4 miljoen). Deze investeringen hebben voornamelijk betrekking op herontwikkelingsprojecten en duurzaamheidsinvesteringen. Merk op dat de meerwaarde die werd gerealiseerd op de herontwikkelingsprojecten wordt opgenomen onder het voorgaande punt.

## 1.3. Herontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille

**Utrecht (Nederland):** In het eerste kwartaal van 2026 werden zes (6) appartementen (energielabel A+++ ) opgeleverd. De appartementen zijn volledig verhuurd eind maart 2026. De winkelruimtes gelegen op hetzelfde adres worden gefinaliseerd en momenteel is Vastned in gesprek met verschillende potentiële huurders.

**Brussel (België):** In de Nieuwstraat te Brussel naderen de werken ook hun einde. Het winkelpand zal in de loop van het tweede kwartaal opgeleverd worden. Vastned heeft in de voorbije weken een huurovereenkomst afgesloten voor dit winkelpand. De drie (3) appartementen op de bovenliggende verdiepingen zullen het derde kwartaal opgeleverd worden.

## 1.4. Bezettingsgraad<sup>1</sup>

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

### Bezettingsgraad per land

	31 maart 2026	31 december 2025
Nederland	99,0%	98,9%
Frankrijk	97,1%	97,1%
België	99,0%	99,1%
Spanje	100,0%	100,0%
<b>TOTAAL</b>	<b>98,6%</b>	<b>98,6%</b>

In het eerste kwartaal van 2026 blijft de bezettingsgraad stabiel ten opzichte van 31 december 2025. Overheen de verschillende landen was er een beperkte verschuiving zichtbaar. Enerzijds daalde de bezettingsgraad in België door het faillissement van een huurder, hetgeen gecompenseerd werd in Nederland door de verhuring van een leegstaand winkelpand.

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. Financiële resultaten over de eerste drie (3) maanden van 2026

### 2.1 EPRA-resultaat

Het EPRA resultaat bedraagt € 7,8 miljoen voor de eerste drie (3) maanden van 2026 (€ 0,49 per aandeel) ten opzichte van € 7,7 miljoen in de vergelijkbare periode vorig boekjaar (€ 0,48 per aandeel). De stijging in de rentekosten ter waarde van € 0,6 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar werd gecompenseerd door een stijging van het operationeel resultaat met € 0,3 miljoen en een daling van de vennootschapsbelasting met € 0,4 miljoen.

Bij de interpretatie van het EPRA resultaat moet opgemerkt worden dat het bedrag van de niet doorrekenbare Nederlandse eigendomsbelasting (volgens IFRS) onmiddellijk in resultaat genomen wordt in het begin van het boekjaar, in plaats van te spreiden over het boekjaar. Hierdoor wordt het EPRA resultaat van het eerste kwartaal negatief beïnvloed ter waarde van € 0,8 miljoen. Indien we de Nederlandse eigendomsbelasting zouden spreiden overheen het boekjaar, dan zou het EPRA resultaat per aandeel € 0,54 bedragen voor het eerste kwartaal van 2026.

<sup>1)</sup> De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

## 2.2 Nettoresultaat

In het eerste kwartaal van 2026 realiseerde Vastned een nettoresultaat van € 22,2 miljoen ten opzichte van € 32,4 miljoen in de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt bijgevolg € 1,37 voor het eerste kwartaal van 2026.

De daling in het nettoresultaat is voornamelijk het gevolg van een daling in de uitgestelde belastingen ter waarde van € 11,4 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. Daarnaast was de stijging in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € -4,7 miljoen lager dan vorig boekjaar, hetgeen gecompenseerd werd door een stijging in de reële waarde van financiële instrumenten ter waarde van € 5,4 miljoen.

## 2.3 Gegevens per aandeel

### Gegevens per aandeel

	31 maart 2026	31 december 2025
Aantal aandelen	19.469.032	19.469.032
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.151.514	16.151.514
Nettowaarde (reële waarde) (€)	38,40	37,26
EPRA NTA (€)	39,76	38,85
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	28,90	31,10
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-24,7	-16,5
Schuldgraad (%)	38,7	39,5
EPRA LTV (%)	38,4	39,1

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel Vastned bedroeg € 38,40 op 31 maart 2026, ten opzichte van € 37,26 op 31 december 2025. Aangezien de beurskoers van Vastned (VASTB) € 28,90 bedroeg op 31 maart 2026, noteerde het aandeel op 31 maart 2026 met een discount van -24,7% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

## 2.4 Financiële structuur Vastned

De schuldgraad – berekend in overeenstemming met de GVV-regelgeving – van Vastned bedroeg 38,7% op 31 maart 2026 en is met -0,8% gedaald ten opzichte van 31 december 2025 (39,5%). Deze daling is enerzijds het gevolg van een terugbetaling van bestaande kredietlijnen en anderzijds het gevolg van een stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De EPRA LTV bedraagt 38,4% ten opzichte van 39,1% op 31 december 2025. Hierdoor blijft Vastned binnen haar vooropgestelde doelstelling van een EPRA LTV lager dan 40,0%.

De financiële toestand van Vastned kan als volgt worden samengevat per 31 maart 2026:

- Opgenomen financiële schulden (excl. leaseverplichtingen): € 488,6 miljoen.
- Ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 71,4 miljoen.
- Gewogen gemiddelde looptijd van de bestaande kredietfaciliteiten: 3,2 jaar. Indien we rekening houden met de opties tot verlenging van een aantal kredietlijnen, dan bedraagt de gemiddelde looptijd 3,7 jaar.
- Voor 86,0 % van de opgenomen kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps; 14,0% heeft een variabele rentevoet. Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,3 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste kwartaal 2025: 3,74% inclusief bankmarges.
- Marktw waarde van de financiële derivaten: € 5,8 miljoen.
- Interest cover ratio: 2,8.

## 3. Algemene vergadering

---

Op woensdag 29 april 2026 vond de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Vastned plaats. Alle agendapunten van de gewone algemene vergadering werden goedgekeurd, waaronder het dividend van € 1,85 voor boekjaar 2025. De notulen zijn beschikbaar op de website van Vastned ([www.vastned.be](http://www.vastned.be)).

Dit jaar biedt Vastned voor het eerst een keuzedividend aan, waarbij de aandeelhouders hun netto-dividendrechten (coupon nr. 27) kunnen inruilen voor bestaande eigen aandelen tegen een omzettingprijs van € 26,81 per aandeel. Concreet kunnen de dividendrechten verbonden aan 20,7 aandelen ingeruild worden voor één aandeel.

Elke aandeelhouder die minstens 21 coupons nr. 27 heeft, kan deelnemen aan het keuzedividend. Een aandeelhouder die 21 coupons nr. 27 heeft en deelneemt aan het keuzedividend, ontvangt 1 aandeel en € 0,39 in geld.

Om in het algemeen te bepalen hoeveel aandelen de aandeelhouder ontvangt, wordt het aantal coupons nr. 27 dat de aandeelhouder wenst te ruilen voor aandelen, gedeeld door 20,7. Het verschil tussen de totale netto-waarde van het dividend vertegenwoordigd door die coupons en de omzettingprijs van de aandelen wordt uitbetaald in geld.

Alleen aandeelhouders die beschikken over een voldoende aantal coupons nr. 27 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, kunnen ervoor kiezen om hun dividend in bestaande aandelen te ontvangen. Aandeelhouders die niet beschikken over het vereiste aantal netto-dividendrechten verbonden aan aandelen van dezelfde vorm om op ten minste één aandeel in te schrijven, zullen hun netto-dividendrechten in geld uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 27 te verwerven, aangezien de dividendrechten niet op de beurs verhandeld zullen worden.

Een informatiememorandum dat de verdere modaliteiten van dit keuzedividend uiteenzet, is beschikbaar op de website van Vastned ([www.vastned.be](http://www.vastned.be)).

Er zullen geen nieuwe aandelen worden uitgegeven en er zal geen kapitaalverhoging plaatsvinden. De eigen aandelen zijn reeds genoteerd en onmiddellijk verhandelbaar. Bijgevolg blijft het totale aantal uitgegeven en genoteerde aandelen ongewijzigd. Het aantal dividendgerechtigde aandelen zal daarentegen stijgen.

Op 21 mei 2026 zullen tevens de resultaten van het keuzedividend worden bekend gemaakt.

Het keuzedividend zal Vastned toelaten haar balans te versterken met het oog op toekomstige groei om meerwaarde te creëren voor de aandeelhouders. Vastned blijft daarom de vastgoedmarkt in de landen waar ze actief is nauwgezet monitoren met het oog op interessante opportuniteiten.

## 4. Vooruitzichten

---

Het eerste kwartaal van 2026 werd gekenmerkt door macro-economische onzekerheden en geopolitieke spanningen. Deze onzekerheden en spanningen hadden een significante impact op de energieprijzen met stijgende inflatie tot gevolg. Daarenboven werd de voorbije weken duidelijk dat deze spanningen een negatieve invloed hadden op het consumentenvertrouwen.

Vastned zal in de komende maanden de evoluties in de macro-economische omgeving nauw opvolgen, meer specifiek de impact op de economie, het consumentenvertrouwen en de activiteiten van de huurders in het bijzonder.

Vastned bevestigt het vooropgestelde EPRA-resultaat per aandeel tussen € 2,05 en € 2,15 bij een gelijkblijvende vastgoedportefeuille.

## 5. Financiële kalender



### Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

#### FASTNED NV

Chief Executive Officer

Sven Bosman

investorrelations@vastned.be

+32 3 361 05 90

### Over de Vastned groep

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

### Toekomstgerichte verklaringen

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

Hoewel zij met uiterste zorgvuldigheid worden voorbereid, zijn dergelijke vooruitzichten gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van Vastned en zijn zij van nature onderhevig aan onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren. Deze zouden tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie 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 te updaten 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.