

Vastned blijft op koers met de realisatie van de vooropgestelde doelstellingen

- ✓ Reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met € 26,4 miljoen (+ 2,1% ten opzichte van 31 december 2024 – pro forma¹).
- ✓ De bezettingsgraad blijft met 98,6% op een stabiel en hoog niveau.
- ✓ EPRA-resultaat van € 1,67 per aandeel voor de eerste negen (9) maanden van 2025.
- ✓ De schuldgraad (EPRA LTV) bedraagt 39,9%, ten opzichte van 42,5% op 31 december 2024 (pro forma). Hierdoor realiseert Vastned haar vooropgestelde doelstelling van een EPRA LTV beneden 40,0%.
- ✓ De voorbije maanden heeft Vastned verder gewerkt aan de realisatie van de beoogde synergiën. Door een nauwe opvolging van de kosten kan Vastned de prognose voor het EPRA-resultaat per aandeel verder verhogen van € 2,00 – € 2,10 naar € 2,10 – € 2,20.
- ✓ Door de verhoging van het verwachte EPRA-resultaat per aandeel, trekt de raad van bestuur van Vastned de dividendverwachting op van € 1,70 naar € 1,80 bruto per aandeel voor boekjaar 2025.
- ✓ Vastned verkrijgt het SOCIMI-statuuut voor haar Spaanse dochteronderneming.

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

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

1. Vastgoedactiviteiten tijdens de eerste negen maanden van 2025

1.1. Huurinkomsten

De huurinkomsten bedroegen € 50,5 miljoen voor de eerste negen maanden van het boekjaar, tegenover € 51,9 miljoen in dezelfde periode vorig boekjaar. De bruto huurinkomsten stegen met 2,1% op like-for-like basis. Deze stijging is het gevolg van de indexatie van huurinkomsten en de huurhernieuwing aan hogere voorwaarden. Deze stijging onderstreept de veerkracht van de vastgoedportefeuille en de goede locatie van de winkelpanden.

In absolute waarde is de daling in huurinkomsten voornamelijk het gevolg van het desinvesteringsprogramma dat in de loop van 2024 voornamelijk in Nederland werd uitgevoerd.

1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief IFRS 16 gebruiksrechten) bedraagt € 1.262,4 miljoen, hetgeen een stijging van € 26,4 miljoen (2,1%) inhoudt ten opzichte van de reële waarde per 31 december 2024 (€ 1.236,0 miljoen).

De reële waarde per 30 september 2025 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 ²	Reële waarde 30 september 2025 (in € miljoen)	Reële waarde 31 december 2024 (in € miljoen)	Beweging (in € miljoen)	Beweging (in %)
Nederland	462,9	454,1	8,8	1,9
Frankrijk	372,9	365,8	7,1	1,9
België	334,4	330,9	3,5	1,1
Spanje	92,2	85,2	7,0	8,2
TOTAAL	1.262,4	1.236,0	26,4	2,1

² Inclusief activa aangehouden voor verkoop en IFRS 16 gebruiksrechten.

De toename in de vastgoedportefeuille (€ 26,4 miljoen) is het gecombineerde effect van:

- Stijging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 19,5 miljoen). De stijging is relatief gezien het sterkste in Spanje als gevolg van de vraag naar kwalitatief hoogwaardig winkelvastgoed. In de drie (3) overige landen is deze stijging voornamelijk het gevolg van een aanscherping van de marktrendementen (yields).
- Investerings in de bestaande vastgoedportefeuille (€ 7,6 miljoen). Deze investeringen hebben voornamelijk betrekking op herontwikkelingsprojecten en duurzaamheidsinvesteringen. Van deze investeringen werd € 1,3 miljoen geherclassificeerd vanuit de projectontwikkelingen (reeds in vorige boekjaren verwerkt).
- Verkoop van parkings te Namen (€ -0,6 miljoen).
- Afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,1 miljoen).

1.3. Herontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille

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

- **Utrecht (Nederland):** Vastned ontwikkelt momenteel residentiële appartementen op de bovenliggende verdiepingen van de winkels gelegen op de Steenweg 31-33 en Oudegracht 153-159. Dit project heeft een potentieel van zestien (16) appartementen en is onderverdeeld in vier (4) fasen. In de eerste fase werden vier (4) appartementen gecreëerd en werd de bestaande winkelruimte gelegen op de Steenweg 31-35 geoptimaliseerd. Deze fase werd in juli 2025 opgeleverd en alle units zijn ondertussen verhuurd.

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

Daarnaast heeft Vastned in juni 2025 een vergunningsaanvraag ingediend voor de herontwikkeling van de bovenliggende verdiepingen van het pand gelegen op de Elsensesteenweg 41-43 te Brussel. Vastned is momenteel in verregaande gesprekken voor de ondertekening van een erfpachtovereenkomst met een gym- & wellnessclub.
- **Namen (België):** In het eerste semester van 2025 is Vastned de werkzaamheden gestart voor de herontwikkeling van de Galerie Jardin d'Harscamp met als doel het creëren van één (1) grote winkelunit bestaande uit de leegstaande winkelunits en de niet-verhuurbare gang. De werkzaamheden zullen in de loop van het vierde kwartaal worden afgerond.

De komende maanden zal Vastned de overige herontwikkelingsmogelijkheden blijven bestuderen.

1.4. Bezettingsgraad³

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

Bezettingsgraad per land

	30 september 2025	31 december 2024
Nederland	98,8%	97,6%
Frankrijk	97,3%	99,7%
België	99,4%	99,0%
Spanje	100,0%	100,0%
TOTAAL	98,6%	98,7%

In de eerste negen maanden van 2025 was er een lichte daling van -0,1% zichtbaar van de bezettingsgraad ten opzichte van december 2024. Deze daling wordt als volgt verklaard:

- In Nederland stijgt de bezettingsgraad voornamelijk als gevolg van het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten voor de winkelpanden gelegen te Amsterdam (Leidsestraat 64-66 en Heiligeweg 37) en een winkelpand in Utrecht (Vredenburg 9A).

- In Frankrijk daalt de bezettingsgraad ten opzichte van december 2024 als gevolg van twee faillissementen.
- In België en Spanje blijft de bezettingsgraad stabiel ten opzichte van het vorige boekjaar.

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

³⁾ De bezettingsgraad wordt berekend door de contractuele huur te delen door de theoretische huur.

2. Financiële resultaten in de eerste negen maanden van 2025

2.1 Nettoresultaat

Gedurende de eerste negen maanden van 2025 realiseerde Vastned een nettoresultaat van € 36,3 miljoen ten opzichte van € -6,2 miljoen in de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt bijgevolg € 2,25 voor de eerste negen maanden van 2025. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van:

- Een positieve herwaardering van de vastgoedbeleggingen (€ 19,4 miljoen) voor de volledige portefeuille. In de vergelijkbare periode vorig boekjaar werd nog een daling opgetekend ten belope van € -15,8 miljoen.
- Een daling in de vastgoedkosten en de algemene kosten van de vennootschap ter waarde van € 1,6 miljoen in de eerste negen maanden van 2025 ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar.

- Een daling van het financieel resultaat met € 2,9 miljoen door een variatie in de reële waarde van financiële instrumenten (€ 2,1 miljoen) en een daling in de netto financiële kosten (€ 0,8 miljoen).
- Tot slot werd in het voorgaande boekjaar een provisie voor uitgestelde belastingen ter waarde van € 11,5 miljoen aangelegd naar aanleiding van de verkoop van Rokin Plaza. De uitgestelde belastingen in het huidige boekjaar hebben betrekking op de variaties in de provisie voor de uitgestelde belastingen als gevolg van de waardemutaties van het vastgoed en de bronheffing voor het filiaal (branch) in Frankrijk.

2.2 EPRA-resultaat

Het EPRA-resultaat bedraagt € 27,0 miljoen voor de eerste negen maanden van 2025 (€ 1,67 per aandeel) ten opzichte van € 27,2 miljoen in de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Het stabiele EPRA-resultaat is het gevolg van een duidelijke focus op de realisatie van de synergiën (€ 1,6 miljoen in de eerste negen maanden van 2025)

en een optimalisatie van de organisatiestructuur. Deze optimalisaties bereiden de organisatie voor op de toekomst en compenseren de daling in de netto huurinkomsten (als gevolg van het desinvesteringsprogramma in 2024) en de wijzigingen in de fiscale regimes.

2.3 Gegevens per aandeel

Gegevens per aandeel

	30 september 2025	31 december 2024
Aantal aandelen	19.469.032	19.469.032
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.151.514	16.143.072
Nettowaarde (reële waarde) (€)	36,59	34,88
EPRA NTA (€)	38,07	35,95
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	30,00	27,60
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-18,0	-20,9
Schuldgraad (%)	40,3	42,9
EPRA LTV (%)	39,9	42,5

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel Vastned bedroeg € 36,59 op 30 september 2025, ten opzichte van € 34,88 op 31 december 2024. Aangezien de beurskoers van Vastned (VASTB) € 30,00 bedroeg op 30 september 2025, noteerde het aandeel op 30 september 2025 met een discount van -18,0% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

2.4 Financiële structuur Vastned

De schuldgraad – berekend in overeenstemming met de GVV-regelgeving – van Vastned bedroeg 40,3% op 30 september 2025 en is met -2,6% gedaald ten opzichte van 31 december 2024 (42,9%). Deze daling was enerzijds het gevolg van een terugbetaling van lopende kredietlijnen en anderzijds het gevolg van een stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Op 31 december 2024 had Vastned de dividenden over boekjaar 2024 reeds betaald, waardoor deze reeds opgenomen waren in de schuldgraad.

De EPRA LTV bedroeg 39,9% ten opzichte van 42,5% op 31 december 2024. Hierdoor realiseerde Vastned haar vooropgestelde doelstelling van een EPRA LTV beneden 40,0%.

De financiële structuur kan als volgt worden samengevat:

- Opgenomen financiële schulden (excl. lease-verplichtingen): € 501,6 miljoen.
- Ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 83,4 miljoen.
- Gewogen gemiddelde looptijd van de kredietfaciliteiten: 2,8 jaar. Indien we rekening houden met opties tot verlenging op een aantal lijnen, dan komen we op 3,2 jaar gemiddelde looptijd.
- Gemiddelde rentevoet voor de eerste negen maanden van 2025: 3,05% inclusief bankmarges.
- Marktw waarde van de financiële derivaten: € -0,2 miljoen.
- Voor 79,8% van de opgenomen kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, 20,2% heeft een variabele rentevoet. Ten opzichte van het totaal aan beschikbare kredietlijnen is 68,4% gefixeerd.
- Interest cover ratio: 3,4.

2.5 Fiscaliteit – SOCIMI

Vastned heeft het SOCIMI-statuu t aangevraagd voor haar Spaanse dochtervennootschap. De aanvraag werd voor het einde van september 2025 ingediend, waardoor de Spaanse dochteronderneming vanaf 1 januari 2025 van de SOCIMI-status geniet. Een SOCIMI heeft een fiscaal gunstig regime vergelijkbaar met andere buitenlandse REIT-regimes. Door de overgang van het normaal belast regime naar het fiscaal gunstig regime in Spanje zal het rendement op de Spaanse vastgoedportefeuille verder stijgen. De toekenning heeft een directe impact op het EPRA-resultaat ter waarde van € 0,2 miljoen.

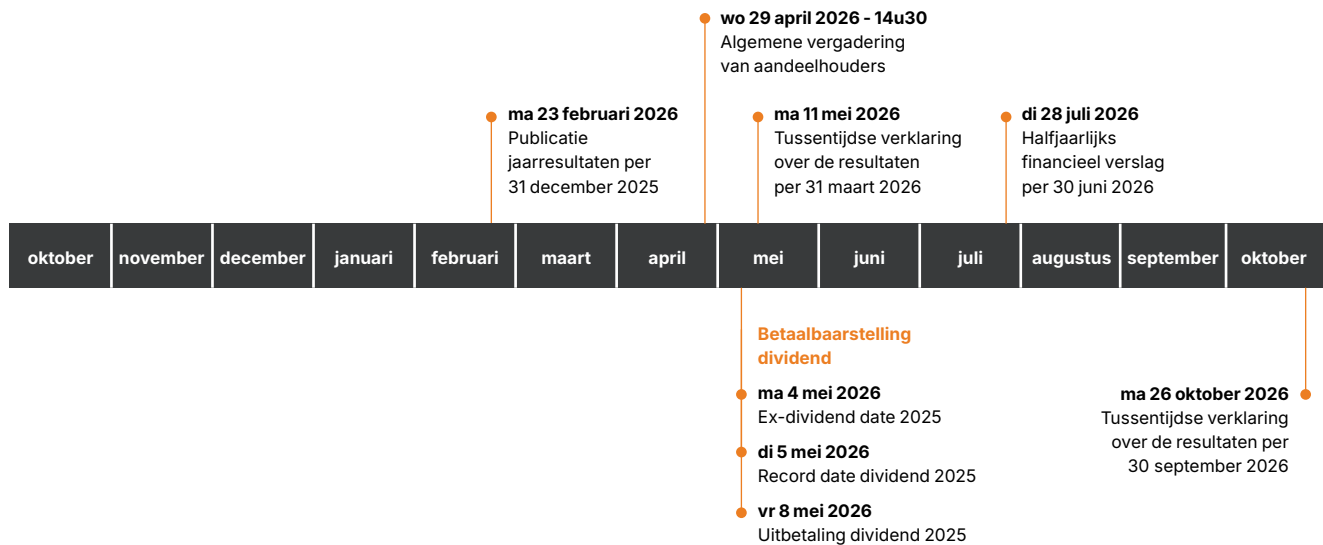
3. Vooruitzichten

Vastned is nog steeds op koers om de vooropgestelde doelstellingen te behalen. In de voorbije maanden werden reeds significante kostenbesparingen gerealiseerd en Vastned zal zich in de komende maanden verder blijven concentreren op de realisatie van de beoogde operationele synergiën van € 2,0 - € 2,5 miljoen per jaar. Daarnaast werd het SOCIMI-statuuat verkregen, hetgeen het rendement van de Spaanse vastgoedportefeuille en het EPRA-resultaat per aandeel licht zal verhogen. Tot slot kan Vastned, door de daling van de EPRA LTV onder de 40%, een solide balansstructuur voorleggen die de onderneming klaarmaakt voor de verdere toekomst.

Als gevolg van deze sterke prestaties verhoogt Vastned de prognose voor het EPRA-resultaat per aandeel van € 2,00 - € 2,10 naar € 2,10 - € 2,20. De stijging van het EPRA-resultaat per aandeel heeft als gevolg dat Vastned de dividendverwachting voor boekjaar 2025 kan verhogen van € 1,70 naar € 1,80.

Vastned benadrukt dat er nog steeds onzekerheden zijn in het economische verkeer door de combinatie van geopolitieke instabiliteit en de hoge volatiliteit in het handelsbeleid. In de komende maanden zal Vastned echter op continue basis de impact op de economie, het consumentenvertrouwen en de activiteiten van de huurders in het bijzonder opvolgen. Als gevolg van deze volatiliteit kan Vastned geen voorspellingen maken inzake de evolutie van de reële waarde van de onroerende goederen noch inzake de variaties in de reële waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten.

4. Financiële kalender



Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

VASTNED NV

investorrelations@vastned.be

Chief Executive Officer

Sven Bosman
+32 3 361 05 90

Chief Financial Officer

Barbara Gheysen
+32 3 361 05 90

Over de Vastned groep

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

Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

Vastned verbindt zich op geen enkele manier – tenzij zij hiertoe wettelijk zou zijn verplicht – om deze vooruitzichten 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.