

# Vastned op koers na het eerste kwartaal van 2025

---

- Reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met € 15,4 miljoen (+ 1,2% ten opzichte van 31 december 2024 – pro forma<sup>1</sup>).
- EPRA resultaat van € 0,48 per aandeel voor het eerste kwartaal van 2025<sup>2</sup>.
- De bezettingsgraad blijft met 98,5% op een hoog niveau.
- De schuldgraad (EPRA LTV) bedraagt 41,97%, ten opzichte van 43,04% op 31 december 2024 (pro forma<sup>1</sup>). Vastned maakt zich sterk dat de vooropgestelde EPRA LTV van 40% tegen het einde van dit jaar gerealiseerd kan worden.
- In april 2025 heeft Vastned een bindende offerte ontvangen om een kredietfaciliteit ter waarde van € 50,0 miljoen – die vervalt in september 2025 – te herfinancieren.
- Forward starting Interest Rate Swaps werden afgesloten voor een notioneel bedrag van € 95,0 miljoen. Deze IRS-contracten zullen ingaan in september 2025 en de aflopende IRS-contracten met een notioneel bedrag van € 150,0 miljoen vervangen. Als gevolg van het afsluiten van deze forward starting IRS-contracten daalt de verwachte gemiddelde rentevoet voor 2026 tot 3,8% ten opzichte van de eerder gecommuniceerde 3,9%.
- Vastned is op koers om de vooropgestelde doelstellingen te behalen en bevestigt het verwacht EPRA-resultaat per aandeel tussen € 1,95 en € 2,05.
- Op 24 maart 2025 is Vastned toegetreden tot de BEL Mid Index met een marktkapitalisatie van meer dan € 500,0 miljoen.

<sup>1</sup>) De pro forma financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de Gedelegeerde Verordening 2019/980 om de impact van de Fusie op de financiële informatie te tonen alsof de Fusie al heeft plaatsgevonden in de vergelijkbare voorgaande periode.

<sup>2</sup>) Bij een spreiding van de Nederlandse eigendomsbelasting overheen het jaar – in plaats van volledige erkenning in het eerste kwartaal – stijgt het EPRA resultaat per aandeel met € 0,05 tot € 0,53 voor het eerste kwartaal van 2025.

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

# 1. Vastgoedactiviteiten in het eerste kwartaal

## 1.1. Huurinkomsten

Het netto huurresultaat bedroeg € 16,8 miljoen voor het eerste kwartaal van het boekjaar, ten opzichte van € 18,0 miljoen voor dezelfde periode vorig boekjaar. Deze daling is voor € -1,6 miljoen het gevolg van het desinvesteringsprogramma dat werd uitgevoerd in Nederland in de loop van 2024. Daarnaast werden de huurinkomsten negatief beïnvloed door huurhernieuwingen in het voorgaande boekjaar aan lagere voorwaarden

(€ -0,1 miljoen) en een minimaal verhoogde leegstand in het eerste kwartaal (€ -0,1 miljoen). Deze daling werd deels gecompenseerd door de indexatie van de huurinkomsten (0,5 miljoen) en door de aankoop van twee (2) nieuwe winkelpanden (€ 0,1 miljoen) in België in december 2024.

Op like-for-like basis stegen de bruto huurinkomsten met 1,7%.

## 1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief activa aangehouden voor verkoop en inclusief IFRS 16 gebruiksrechten) bedraagt € 1.252,3 miljoen, hetgeen een stijging van € 16,3 miljoen (1,3%) inhoudt ten opzichte van de reële waarde per 31 december 2024 (€ 1.236,0 miljoen).

De reële waarde per 31 maart 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. Dit in tegenstelling tot de waarderingsprincipes die in 2024 door Vastned Retail N.V. werden gehanteerd, namelijk twee (2) keer per jaar een waardering van de vastgoedportefeuille behalve voor panden met een investeringswaarde van minder dan € 2,5 miljoen – deze werden slechts één (1) keer per jaar gewaardeerd.

### Portefeuille uitsplitsing per land<sup>3</sup>

|               | Reële waarde<br>31 maart 2025<br>(in € miljoen) | Reële waarde<br>31 december 2024<br>(in € miljoen) | Beweging<br>(in € miljoen) | Beweging<br>(in %) |
|---------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Nederland     | 455,1                                           | 454,1                                              | 1,0                        | 0,2                |
| Frankrijk     | 371,5                                           | 365,8                                              | 5,7                        | 1,6                |
| België        | 334,8                                           | 330,9                                              | 3,9                        | 1,2                |
| Spanje        | 90,9                                            | 85,2                                               | 5,7                        | 6,7                |
| <b>TOTAAL</b> | <b>1.252,3</b>                                  | <b>1.236,0</b>                                     | <b>16,3</b>                | <b>1,3</b>         |

De toename in de vastgoedportefeuille (€ 16,3 miljoen) is het gecombineerde effect van:

- Stijging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 15,4 miljoen). Deze stijging is in lijn met de trends die reeds zichtbaar waren in het tweede semester van 2024, toen de reële waarde van de vastgoedportefeuille zich stabiliseerde en een lichte stijging kende in een aantal landen. Deze stijging is het sterkste in Spanje als gevolg van de stijgende vraag naar kwalitatief hoogwaardig winkelvastgoed. In België en Frankrijk zorgde een verdere verbetering van de kapitalisatievoeten of yields en een opwaartse herziening van de markthuren (ERV)

voor een verdere toename van de reële waarde. De reële waarde van de vastgoedportefeuille in Nederland heeft zich in het eerste kwartaal van 2025 gestabiliseerd.

- Investerings in de bestaande vastgoedportefeuille (€ 1,1 miljoen). Deze investeringen hebben voornamelijk betrekking op herontwikkelingsprojecten en duurzaamheidsinvesteringen.
- Afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,2 miljoen).

Er werden geen nieuwe panden aangekocht in het eerste kwartaal van 2025.

## 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 eerste kwartaal van 2025 zijn de volgende herontwikkelingsprojecten in uitvoering:

- **Utrecht (Nederland):** Vastned ontwikkelt momenteel residentiële appartementen op de bovenliggende verdiepingen van de panden gelegen op de Steenweg 31-33, Hekelsteeg 5-9 en Oudegracht 153-159. Dit project heeft een potentieel van zestien (16) appartementen en is onderverdeeld in vier (4) fasen. In de eerste fase werden vier (4) appartementen gecreëerd en werd de bestaande winkelruimte gelegen op Steenweg 31-35 geoptimaliseerd. Deze fase werd in 2023 opgestart en zal in het derde kwartaal van 2025 worden opgeleverd. De tweede fase bestaat uit de ontwikkeling van zes (6) nieuwe appartementen en de optimalisatie van een winkelruimte gelegen op de Oudegracht 153-159. Deze fase zal van start gaan in het derde kwartaal van 2025 met een verwachte oplevering begin 2026. De derde en vierde fase zullen op een later moment van start gaan, aangezien Vastned de nodige vergunning nog dient aan te vragen.
- **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. De werkzaamheden zullen afgerond worden in de eerste helft van 2026.
- **Namen (België):** In het eerste kwartaal 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 komende weken worden gefinaliseerd. Ondertussen is het verhuurproces lopende.

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

<sup>3</sup>) Inclusief activa aangehouden voor verkoop ter waarde van € 0,5 miljoen die betrekking hebben op de parkings in Namen. De verkoop wordt voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2025.

## 1.4. Bezettingsgraad<sup>4</sup>

De bezettingsgraad blijft met 98,5% op een hoog en stabiel niveau.

### Bezettingsgraad per land

|               | 31 maart 2025 | 31 december 2024 |
|---------------|---------------|------------------|
| Nederland     | 97,2%         | 97,6%            |
| Frankrijk     | 99,4%         | 99,7%            |
| België        | 99,4%         | 99,0%            |
| Spanje        | 100,0%        | 100,0%           |
| <b>TOTAAL</b> | <b>98,5%</b>  | <b>98,7%</b>     |

In het eerste kwartaal van 2025 was een kleine daling van -0,2% zichtbaar in de bezettingsgraad ten opzichte van 31 december 2024. Deze daling wordt als volgt verklaard:

- In Frankrijk kwam één extra unit leeg te staan in Bordeaux als gevolg van het faillissement van een huurder.
- In Nederland is een huurder in Utrecht vertrokken waarvoor een nieuwe huurder wordt gezocht en is er tijdelijke leegstand door de rotatie van residentiële huurders. In april 2025 heeft Vastned kennis genomen van het faillissement van Gerry Weber, waarvan één (1)

winkel in portefeuille. Vastned is in verregaande gesprekken voor de verhuring van deze unit.

- In België werd een nieuwe huurder gevonden voor de tweede winkel van Terre Bleue, waardoor alle winkels uit dit faillissement verhuurd zijn.

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

## 1.5. Financiële structuur Vastned

De schuldgraad – berekening in overeenstemming met de GVV-regelgeving – van Vastned bedroeg 41,71% op 31 maart 2025 en was hiermee gedaald ten opzichte van 31 december 2024 (43,54%). 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 41,97% ten opzichte van 43,04% op 31 december 2024.

In de komende maanden zal Vastned zich verder toeleggen op de vooropgestelde doelstelling van een maximale schuldgraad van 40% te realiseren tegen het einde van het boekjaar.

De financiële toestand van Vastned kan als volgt worden samengevat per 31 maart 2025:

- Opgenomen financiële schulden: € 516,4 miljoen.
- Beschikbare kredietlijnen ter waarde van € 48,6 miljoen.
- Gewogen gemiddelde looptijd van de bestaande kredietfaciliteiten: 2,92 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste kwartaal 2025: 3,08 % inclusief bankmarges.
- Marktwaaarde van de financiële derivaten: € 1,3 miljoen.
- Interest cover ratio: 3,13.

<sup>4</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. Gebeurtenissen na afloop van het kwartaal

In april 2025 heeft Vastned een bindende offerte ontvangen om een kredietfaciliteit ter waarde van € 50,0 miljoen – die vervalt in september 2025 – te herfinancieren. De herfinanciering zal gebeuren met een bestaande kredietverstrekker tegen gelijkaardige voorwaarden als de bestaande financieringen bij deze kredietverstrekker. De kredietfaciliteit zal gespreid worden over drie (3) jaar en vijf (5) jaar; elk voor € 20 miljoen. Daarnaast is er een kasfaciliteit (straight loan) beschikbaar ter waarde van € 10 miljoen voor een onbepaalde looptijd. Hiermee zorgt Vastned voor een verdere spreiding van de vervaldagen van de kredietfaciliteiten.

Daarnaast heeft Vastned in april 2025 bijkomende forward starting Interest Rate Swaps afgesloten voor een notioneel bedrag van € 95,0 miljoen. Deze forward IRS-contracten zullen ingaan in september 2025 en de aflopende IRS contracten met een notioneel bedrag van € 150,0 miljoen vervangen. Als gevolg van het afsluiten van deze forward starting IRS contracten daalt de verwachte gemiddelde rentevoet voor 2026 tot 3,8% ten opzichte van de eerder gecommuniceerde 3,9%.

## 3. Kerncijfers per 31 maart 2025<sup>5</sup>

### 3.1. Nettoresultaat

In het eerste kwartaal van 2025 realiseerde Vastned een nettoresultaat van € 32,4 miljoen ten opzichte van € 7,7 miljoen in de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt bijgevolg € 2,01 voor het eerste kwartaal van 2025. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van:

- Een positieve herwaardering van de vastgoed-beleggingen (€ 15,4 miljoen) voor de volledige portefeuille. In de vergelijkbare periode vorig boekjaar werd nog een daling verwerkt voor de Belgische portefeuille. Het is belangrijk op te merken dat er toen geen herwaardering plaatsvond voor de vastgoed-beleggingen in Nederland, Frankrijk en Spanje.
- Het uitvoeren van de herinvesteringsverplichting, waardoor de voorziening voor uitgestelde belastingen (in het tweede kwartaal van 2024 verwerkt op het niveau van Vastned Retail N.V.) niet langer noodzakelijk is. Als gevolg hiervan werd een bedrag van € 11,5 miljoen gerecycleerd naar de winst- en verliesrekening.

### 3.2. EPRA resultaat

Het EPRA resultaat bedraagt € 7,7 miljoen voor het eerste kwartaal van 2025 (€ 0,48 per aandeel) ten opzichte van € 8,2 miljoen in de vergelijkbare periode vorig boekjaar. De daling in het EPRA resultaat is het gecombineerde effect van een daling in de netto huurinkomsten door het desinvesteringsprogramma in 2024, deels gecompenseerd door lagere vastgoedkosten en algemene kosten.

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 € 0,53 bedragen voor het eerste kwartaal van 2025.

<sup>5</sup>) Vastned NV heeft ervoor gekozen om de niet-geauditeerde pro forma cijfers te hanteren als vergelijkbare basis voor de resultaten van boekjaar 2024.

### 3.3. Gegevens per aandeel

|                                                        | 31 maart 2025 | 31 december 2024 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Aantal aandelen                                        | 19.469.032    | 19.469.032       |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen                    | 16.143.072    | 16.143.072       |
| Nettowaarde (reële waarde) (€)                         | 36,39         | 34,88            |
| EPRA NTA (€)                                           | 36,97         | 35,95            |
| Beurskoers op afsluitingsdatum (€)                     | 29,40         | 27,60            |
| Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%) | -19,20        | -20,88           |
| Schuldgraad (%) volgens GVV-schema                     | 41,71         | 43,54            |
| EPRA LTV                                               | 41,97         | 43,04            |

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel Vastned bedroeg € 36,39 op 31 maart 2025. De stijging in de nettowaarde (reële waarde) ter waarde van € 1,51 per aandeel is een gevolg van een stijging in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en het uitvoeren van de herinvesteringsverplichting. Aangezien de beurskoers van Vastned (VASTB) € 29,40 bedroeg op 31 maart 2025, noteerde het aandeel op 31 maart 2025 met een discount van -19,20% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

## 4. Algemene vergadering

Op woensdag 30 april 2025 vond de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van Vastned plaats. Alle agendapunten van de gewone algemene vergadering werden goedgekeurd. De notulen zijn beschikbaar op de website van [Vastned](#).

Tijdens de algemene vergadering werd besloten om geen dividend uit te keren, gelet op het door de raad van bestuur toegekende interimdividend dat werd uitbetaald op 22 november 2024. Het resultaat wordt bijgevolg toegevoegd aan het overgedragen resultaat.

## 5. Vooruitzichten

In 2025 blijft Vastned de nodige aandacht hebben voor de realisatie van de vooropgestelde doelstellingen, inclusief de beoogde operationele synergiën van € 2,0 - € 2,5 miljoen per jaar. In het eerste kwartaal werden de eerste stappen gezet en Vastned zit momenteel op koers om de doelstellingen te realiseren, waardoor het verwacht EPRA-resultaat per aandeel tussen € 1,95 en € 2,05 voor boekjaar 2025 bevestigd kan worden.

Vastned zal in de komende maanden de evoluties in de macro-economische omgeving nauw opvolgen, meer specifiek de impact van de volatiele structuur op de economie, het consumentenvertrouwen en de activiteiten van de huurders in het bijzonder. Vastned zal de markt op de hoogte houden van de evoluties en de eventuele impact hiervan op het verwachte EPRA-resultaat.

## 6. Financiële kalender 2025



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

#### VASTNED NV

investorrelations@vastned.be

#### Chief Executive Officer

Sven Bosman  
+32 3 361 05 90

#### Chief Financial Officer

Barbara Gheysen  
+32 3 361 05 90

### Over de Vastned groep

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

### Toekomstgerichte verklaringen

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

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

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

Vastned verbindt zich op geen enkele manier – tenzij zij hiertoe wettelijk zou zijn verplicht – om deze vooruitzichten up te daten of aan te passen, ook al doen zich wijzigingen voor in de verwachtingen, gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitzichten gebaseerd zijn. Noch Vastned, noch haar bestuurders of de leden van haar management, 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.