

Vastned sluit 2025 af met een stabiel EPRA-resultaat, een daling van de schuldgraad onder 40% en een verhoging van het voorgestelde dividend. Na de voltooiing van de omgekeerde grensoverschrijdende fusie opereert de groep met één genoteerde entiteit en een vereenvoudigde governance.

Vastned realiseert de vooropgestelde doelstellingen van de omgekeerde grensoverschrijdende fusie...

- ✓ Een organisatorische vereenvoudiging die de efficiëntie van de Vastned groep verbetert met slechts één genoteerde entiteit, één management en een vereenvoudigde governance.
- ✓ Een operationele synergie ter waarde van € 2,0 miljoen, met bijkomend potentieel in 2026.
- ✓ Een geoptimaliseerde schuldfinanciering door het ondertekenen van kredietherfinancieringen in 2025 ter waarde van € 395,0 miljoen.
- ✓ Een verhoogde liquiditeit met de toetreding tot de Euronext BEL Mid index in 2025. In januari 2026 heeft Vastned van Euronext Brussels de award ontvangen van 2025 BEL MID Company of the year.

... op basis van solide fundamenten voor de toekomst...

- ✓ Reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met € 32,4 miljoen (+2,6% ten opzichte van 31 december 2024 – pro forma¹).
- ✓ EPRA resultaat van € 2,22 per aandeel voor 2025, ten opzichte van € 2,18 in 2024 (pro forma).
- ✓ De bezettingsgraad blijft met 98,6% op een stabiel en hoog niveau.
- ✓ De schuldgraad (EPRA LTV) bedraagt 39,1%, ten opzichte van 42,3% op 31 december 2024 (pro forma).
- ✓ Vastned heeft in februari 2026 bijkomende kredietlijnen ontvangen ter waarde van € 55,0 miljoen.

... met verhoging van het voorgestelde dividend.

- ✓ De raad van bestuur stelt een bruto dividend voor van € 1,85 per aandeel voor het boekjaar 2025, hetgeen een verhoging is ten opzichte van de originele dividendverwachting.

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

Inhoudsopgave

1.	Kerncijfers	4
2.	Vastgoedactiviteiten in 2025	6
3.	Financiële resultaten 2025	11
4.	Finale vaststelling dividend Vastned	14
5.	Vooruitzichten voor 2026	14
6.	Financiële kalender 2026	15

Bijlagen: Verkorte financiële staten Vastned per 31 december 2025

1.	Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening	16
2.	Verkort geconsolideerd globaalresultaat	18
3.	Verkorte geconsolideerde balans	18
4.	Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	20
5.	Verklaring commissaris	21

Waarde vastgoedportefeuille

€ 1,3 miljard

Bezettingsgraad

98,6%

Brutorendement

5,8%



Gent Zonnestraat 6/8 • AS Adventure



Antwerpen Meir 99 • Etam



Parijs 29 Rue des Francs Bourgeois • Nespresso

EPRA
NTA/aandeel
€ 38,85

EPRA LTV
39,1%

Huurinkomsten
€ 67,8 miljoen

EPRA resultaat
€ 35,8 miljoen

EPRA
resultaat/aandeel
€ 2,22

1. Kerncijfers²

Vastgoedportefeuille	31.12.2025	Pro forma 31.12.2024
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden) *	1.268.376	1.236.043
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	202.485	202.897
Aantal units	694	687
Bezettingsgraad	98,6%	98,7%

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

Balans	31.12.2025	Pro forma 31.12.2024
Eigen vermogen (€ duizenden)	725.490	679.015
Schuldgraad (%) volgens het GVV KB	39,5%	42,4%
EPRA LTV (%)	39,1%	42,3%

Resultaten (€ duizenden)	31.12.2025	Pro forma 31.12.2024
Netto huurresultaat	67.691	67.734
Vastgoedkosten	-9.015	-8.376
Operationeel vastgoedresultaat	58.778	59.779
Algemene kosten	-4.901	-7.553
Portefeuilleresultaat	22.972	-23.643
Operationeel resultaat	76.892	28.844
Netto-interestkosten	-16.267	-17.087
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-953	-5.619
Vennootschapsbelasting	-1.352	-156
Uitgestelde belastingen	-9.232	-12.962
Nettoresultaat	49.081	-6.999
EPRA resultaat	35.842	35.226

²) De niet-geauditeerde pro forma financiële informatie die volgt, werd opgesteld in overeenstemming met de Gedelegeerde Verordening 2019/980 om de impact van de Fusie op de financiële informatie te tonen en hoe die financiële informatie na de Fusie wordt gepresenteerd. De pro forma financiële informatie werd weergegeven per 31 december 2024 alsof de Fusie al heeft plaatsgevonden, ook al werd deze pas op 1 januari 2025 om 00.00 CET effectief.

Informatie per aandeel - Balans*

	31.12.2025	Pro forma 31.12.2024
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.151.514	16.143.072
Totaal aantal aandelen	19.469.032	19.469.032
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.469.032	19.469.032
Nettowaarde (reële waarde) (€)	37,26	34,88
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	42,09	39,45
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	31,10	27,60
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-16,5%	-20,9%
EPRA NRV (€)	43,68	40,53
EPRA NTA (€)	38,85	35,95

* Balansgegevens per aandeel worden berekend ten opzichte van het totaal aantal aandelen.

Informatie per aandeel - Resultaten*

	31.12.2025	Pro forma 31.12.2024
Nettoresultaat (€ duizenden)	49.081	-6.999
Resultaat per aandeel (€)	3,04	-0,43
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (€)	3,04	-0,43
EPRA resultaat per aandeel (€)	2,22	2,18
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	5,0%	5,1%
EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (%)	5,1%	5,2%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	1,5%	1,5%

* Resultaatgegevens per aandeel worden berekend ten opzichte van het aantal dividendgerechtigde aandelen, zonder rekening te houden met de eigen aandelen aangehouden door Vastned.

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

2. Vastgoedactiviteiten in 2025

2.1. Huurinkomsten

De huurinkomsten bedroegen € 67,8 miljoen in 2025, ten opzichte van € 68,2 miljoen vorig boekjaar. De huurinkomsten stegen met 3,2% op like-for-like basis. Deze stijging is het gevolg van de indexatie van huurinkomsten en de huurhervormingen aan hogere voorwaarden. Deze stijging ondersteunt de veerkracht van de vastgoedportefeuille en de goede locatie van de winkelpanden. Dit werd eveneens ondersteunt door de stabiele en hoge bezettingsgraad van 98,6% op het einde van 2025.

De like-for-like groei van de huurinkomsten is het sterkste in Spanje als gevolg van de verhuring van het winkelpand in Malaga. Dit winkelpand stond reeds geruime tijd leeg en werd eind 2024 opnieuw verhuurd. Daarnaast werden in Frankrijk een aantal huurhervormingen afgesloten aan hogere huurvoorwaarden. In België en Nederland werd de indexering van de huurcontracten deels tenietgedaan door een verhoogde leegstand in de eerste helft van 2025.

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

	2025	2024
Nederland	0,6%	1,7%
Frankrijk	7,9%	5,4%
België	1,1%	0,1%
Spanje	12,6%	-13,8%
TOTAAL	3,2%	1,2%

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

Vastned heeft 126 huurovereenkomsten afgesloten in 2025 die een totaal huurvolume van € 8,5 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 11,6% van de totale huurinkomsten van Vastned.

In totaal werden 100 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan 35 handelshuurovereenkomsten, 63 overeenkomsten met een residentiële huurder en twee (2) overeenkomsten van tijdelijke bezetting (pop-up overeenkomsten). De huurovereenkomsten met residentiële huurders werden in Nederland niet langer afgesloten met een makelaar, maar rechtstreeks door Vastned. Daarnaast werden er 26 handelshuurhervormingen afgesloten met bestaande huurders.

De door Vastned onderhandelde huurprijzen (exclusief pop-upovereenkomsten) liggen 7,2% hoger dan de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen vastgestelde markthuurprijzen. Dit is het gevolg van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en de sterke prestaties van een gedreven assetmanagementafdeling.

2.2. Reële waarde vastgoedportefeuille³

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief IFRS 16 gebruiksrechten) bedraagt € 1.268,4 miljoen, hetgeen een stijging van € 32,4 miljoen (2,6%) inhoudt ten opzichte van de reële waarde per 31 december 2024 (€ 1.236,0 miljoen).

De reële waarde per 31 december 2025 komt overeen met de reële waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

	Reële waarde 31 december 2025 (in € miljoen)	Reële waarde 31 december 2024 (in € miljoen)	Beweging (in € miljoen)	Beweging (in %)
Portefeuille uitsplitsing per land				
Nederland	465,1	454,1	11,0	2,4%
Frankrijk	374,0	365,8	8,2	2,2%
België	335,6	330,9	4,7	1,4%
Spanje	93,7	85,2	8,5	9,9%
TOTAAL	1.268,4	1.236,0	32,4	2,6%

De toename in de vastgoedportefeuille (€ 32,4 miljoen) is het gecombineerde effect van:

- Stijging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 23,5 miljoen). De stijging is voornamelijk het gevolg van een daling van de marktrendementen (yields). Relatief gezien is de stijging het sterkste in Spanje als gevolg van de vraag naar kwalitatief hoogwaardig winkelvastgoed.

- Investerings in de bestaande vastgoedportefeuille (€ 9,6 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).

³) Inclusief activa aangehouden voor verkoop en IFRS 16 gebruiksrechten.

2.3. Herontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille

Vastned blijft actief de herontwikkelingsmogelijkheden van de vastgoedportefeuille bestuderen om bijkomende aandeelhouderswaarde te creëren. Op het einde van 2025 zijn de volgende herontwikkelingsprojecten in uitvoering:

- Utrecht (Nederland):** Vastned heeft het afgelopen jaar vier (4) residentiële appartementen (energielabel A+++) ontwikkeld op de bovengelegen verdiepingen van het Rijksmonument gelegen op de Steenweg 31-33. Daarnaast werd de bestaande winkelruimte verder geoptimaliseerd en heeft Vastned een huurovereenkomst afgesloten met de online retailer LOAVIES (van origine Nederlands doch internationaal opererend damesmode-merk). Daarnaast ontwikkelt Vastned zes (6) residentiële appartementen (energielabel A+++) op de bovenliggende verdiepingen van het gebouw gelegen op de Oudegracht 153-159. In dit gebouw worden de twee (2) winkelruimtes eveneens geoptimaliseerd. De werken op de Oudegracht 153-159 zijn momenteel in uitvoering en zullen op het einde van het eerste kwartaal van 2026 opgeleverd worden. De units op de Steenweg 31-33 en Oudegracht 153-159 zullen een totale huurstroom van € 0,8 miljoen per jaar opleveren. In een latere fase – van zodra Vastned de vergunning kan aanvragen – zullen nog zes (6) nieuwe appartementen ontwikkeld worden.
- Brussel (België):** Vastned heeft in 2024 de vergunning verkregen voor de ontwikkeling van drie (3) appartementen op de bovenliggende verdiepingen voor het pand gelegen op de Nieuwstraat 98, waarbij de bestaande winkel eveneens wordt geoptimaliseerd. De werkzaamheden zullen worden afgerond in de eerste helft van 2026, waarbij de winkelruimte in eerste instantie wordt opgeleverd. Daarnaast heeft Vastned in juni 2025 een vergunningsaanvraag ingediend voor de herontwikkeling van de bovenliggende verdiepingen van het pand gelegen op de Elsensesteenweg 41-43. Vastned is momenteel in verregaande gesprekken voor de ondertekening van een erfpachtovereenkomst met een gym- en 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.

2.4. Desinvesteringen in de vastgoedportefeuille

In 2025 heeft Vastned 23 parkeerplaatsen gelegen in Galerie Jardin d'Harscamp verkocht. De verkoop werd afgesloten voor een bedrag van € 0,6 miljoen waarop Vastned een meerwaarde van € 0,03 miljoen heeft gerealiseerd. De huuropbrengsten van deze parkings bedroegen € 0,03 miljoen op jaarbasis. Er waren geen verdere desinvesteringen in 2025.

2.5. Bezettingsgraad⁴

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

Bezettingsgraad per land

	31.12.2025	31.12.2024
Nederland	98,9%	97,6%
Frankrijk	97,1%	99,7%
België	99,1%	99,0%
Spanje	100,0%	100,0%
TOTAAL	98,6%	98,7%

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

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

- In Frankrijk daalt de bezettingsgraad 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 werd geen rekening gehouden met de projectontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille, aangezien deze units niet beschikbaar zijn voor verhuur.

2.6. Marktsituatie van het winkelvastgoed in 2025⁵

Het algemene sentiment rond winkelvastgoed was, ondanks verscheidene faillissementen bij enkele verouderde winkelketens, positief in 2025. Retail toonde zich de voorbije jaren immers weerbaar ten opzichte van de verschillende schokken waarmee de sector geconfronteerd werd: e-commerce, corona en de sterke inflatie.

In de binnenstad werden opnieuw evenveel passanten geregistreerd als voor de covid-periode. Tegelijk bleef, omwille van de loonindexering, de koopkracht overeind. Online retailers hebben in 2025 nog meer de binnenstad ontdekt door de opening van flagship stores in centrum-steden. Zo werden de lokale retailers vervangen door influencers en waren internationale winkelketens opnieuw expansief. Vastned kon met de komst van Sophia Mae, Loavies, Meet me There, NotBranded en Geske enkele mooie online retailers helpen aan een fysieke winkel. Kortom, het winkellandschap is veranderd, maar deze

veranderingen hebben zich geleidelijk aan gemanifesteerd en niet zo abrupt als eerst werd gedacht. Retailers denken niet alleen meer in termen van puur online of puur fysiek winkelen, maar steeds in termen van omnichannel waarbij online en offline gecombineerd worden.

Retailers zijn echter wel selectiever geworden op de locatie waar ze hun fysieke winkel openen. Absolute toplocaties (AAA-locaties) in grote winkelsteden blijven het bijgevolg zeer goed doen en kennen lage leegstandcijfers. Het vertrek van een huurder zal in de meeste gevallen opgevangen worden door een nieuwe huurder op korte termijn. Tot slot investeren steden ook in de heropleving van het kernwinkelgebied waarbij straten autovrij gemaakt worden om een aangename winkelbeleving voor de consumenten te creëren. Zo werd na de heraanleg van de Schuttershofstraat te Antwerpen een heropleving van de straat zichtbaar en werd de leegstand volledig weggewerkt.

⁴) De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

⁵) De marktinformatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus - diverse nummers; Cushman & Wakefield - Global Cities Retail Guide Europe 2025; CBRE - European Real Estate Market Outlook 2025

Daarnaast verwachten consumenten dat stadscentra een evenwichtige mix bieden van retail, horeca en ontspanning. Voor veel mensen is winkelen niet louter functioneel, maar een aangename vrijetijdsbesteding. Het wordt steeds vaker een sociale uitstap die men onderneemt met vrienden of familie.

Ook op het niveau van investeringen kende het winkelvastgoed een heropleving. Deze heropleving is deels gedreven door een daling van de rentevoeten, maar is sterk afhankelijk van het land waarin de investeringen worden geïnitieerd.

In België werden een aantal grotere portefeuilledeals gesloten (vb. overname van de Cora-winkels door Mitiska en de verkoop van Forum Estates), maar werden ook grotere winkelpanden op de toplocaties in de binnenstad verkocht (vb. H&M op de Meir te Antwerpen en Zara op de Nieuwstraat te Brussel). In Nederland steeg de beleggingsactiviteit met circa 20%, maar lag deze nog steeds onder het historische gemiddelde. Vooral

particuliere beleggers en family offices toonden zich actief, terwijl buitenlandse beleggers zich meer afzijdig hielden. In Frankrijk blijven de investeringsvolumes onder het historische gemiddelde liggen. Transacties zullen er enkel plaatsvinden indien de investeerder overtuigd is over de kwaliteit van de huurder en de locatie. De Spaanse markt toonde zich als één van de sterkste retailmarkten binnen Europa, gedreven door economische groei, toerisme en herstel van de binnenlandse consumptie. Rendementen zijn bijgevolg het laagst in Spanje ten opzichte van de andere landen waarin Vastned actief is. Deze trend is ook zichtbaar bij Vastned in de stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

We kunnen concluderen dat locatie het belangrijkste criterium blijft voor winkelvastgoed, zowel voor retailers als voor investeerders. Een kwaliteitsvolle vastgoedportefeuille met een strategische focus op een beperkt aantal hoogwaardige locaties blijft zijn vruchten afwerpen en toont zich bestand tegen eventuele schokken.



Utrecht Oudegracht 136 • McDonald's

3. Financiële resultaten 2025⁶

3.1. Analyse van de resultaten

Het **netto huurresultaat** van Vastned bedroeg € 67,7 miljoen in 2025 en is analoog aan vorig boekjaar als gevolg van twee tegenovergestelde effecten. Enerzijds daalden de huurinkomsten (€ -2,5 miljoen) door het desinvesteringsprogramma dat in 2024 werd uitgevoerd en de licht verhoogde leegstand (€ -0,2 miljoen) in Nederland en België. Anderzijds stegen de huurinkomsten als gevolg van de indexatie van de huurovereenkomsten (€ 1,0 miljoen), het afsluiten van huurhernieuwingen aan hogere voorwaarden (€ 1,0 miljoen) en de aankoop van twee (2) nieuwe winkelpanden in België (€ 0,4 miljoen). Daarnaast dienden minder voorzieningen voor dubieuze debiteuren aangelegd te worden in de loop van 2025 (€ 0,3 miljoen).

De **vastgoedkosten** bedroegen € 9,0 miljoen en zijn met € 0,6 miljoen gestegen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze stijging is voor € 1,5 miljoen het gevolg van een allocatie van de interne beheerskosten aan de vastgoedkosten en dit in overeenstemming met het GVV-KB. De interne beheerskosten hebben betrekking op de kosten van medewerkers of algemene kosten die direct verbonden zijn aan het vastgoed (vb. kosten voor de waardering van de vastgoedportefeuille). Daarnaast dalen de onderhoudskosten met € -0,8 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

De **algemene kosten** bedroegen € 4,9 miljoen in 2025 en zijn met € -2,7 miljoen gedaald ten opzichte van vorig boekjaar (€ 7,6 miljoen). De daling is voornamelijk het gevolg van de gerealiseerde synergieën en een herallocatie van interne beheerskosten conform het GVV-KB.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is in 2025 gestegen met € 23,3 miljoen ten opzichte van een daling ter waarde van € -16,5 miljoen in boekjaar 2024.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedroeg € 7,2 miljoen in 2024 en had voornamelijk betrekking op de kosten verbonden aan de (voorbereiding van de) Fusie. In overeenstemming met het GVV-KB worden de kosten met betrekking tot fusie verrichtingen opgenomen onder het '*Ander portefeuilleresultaat*'. De kosten zelf zijn uitzonderlijke kosten die voornamelijk betrekking hebben op juridisch, fiscaal en financieel advies.

De **netto-interestkosten** bedroegen € 16,3 miljoen in 2025 en zijn met € -0,8 miljoen gedaald ten opzichte van vorig boekjaar (€ 17,1 miljoen). De netto-interestkosten dalen als gevolg van een verlaging van de opgenomen krediet-faciliteiten. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedroeg 3,2% (inclusief bankmarges) voor 2025.

De **variëtes in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten een daling van de marktwarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 '*Financiële Instrumenten*' niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. De daling van € -1,0 miljoen in de waarde van de interest rate swaps is het gevolg van dalende rentevoeten ten opzichte van het moment waarop deze contracten werden afgesloten.

De **belastingen** bedroegen € 10,6 miljoen in 2025, hetgeen een daling is van € -2,5 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 13,1 miljoen). De belastingen bestaan voor € 1,4 miljoen uit vennootschapsbelasting en voor € 9,2 miljoen uit uitgestelde belastingen.

⁶) Vastned heeft ervoor gekozen om de niet-geauditeerde pro forma cijfers te hanteren als vergelijkbare basis voor de resultaten van boekjaar 2024.

3.2. Financiële structuur op 31 december 2025

De schuldgraad – berekend in overeenstemming met de GVV-regelgeving – van Vastned bedroeg 39,5% op 31 december 2025 en is met -2,9% gedaald ten opzichte van 31 december 2024 (42,4%⁷). Deze daling is enerzijds het gevolg van een terugbetaling van bestaande kredietlijnen en anderzijds het gevolg van een stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Op 31 december 2024 had Vastned de dividenden over boekjaar 2024 reeds betaald, waardoor deze reeds opgenomen waren in de schuldgraad. De EPRA LTV bedroeg 39,1% ten opzichte van 42,3%⁷ 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. leaseverplichtingen): € 492,9 miljoen.
- 91,5% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 3,6 jaar. Indien we rekening houden met de opties tot verlenging op een aantal lijnen, dan komen we op 4,0 jaar gemiddelde looptijd.
- Ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 92,1 miljoen.
- Voor 71,0% van de opgenomen kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, 29,0% heeft een variabele rentevoet.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,3 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor 2025: 3,2% inclusief bankmarges.
- Marktw waarde van de financiële derivaten: € 1,0 miljoen.
- Schuldgraad van 39,5% (wettelijk maximum van 65,0%).
- Interest cover ratio: 3,3.

In januari 2026 heeft Vastned een private plaatsing ter waarde van € 50,0 miljoen terugbetaald uit de beschikbare kredietlijnen. In februari 2026 heeft Vastned een bindende kredietbrief ontvangen van een Belgische bank ter waarde van € 25,0 miljoen en werd een bindende kredietbrief ontvangen van een Franse bank ter waarde van € 30,0 miljoen. De contracten zullen in de loop van het eerste semester van 2026 ondertekend worden. Vastned is tevreden om een Franse bank toe te voegen aan de mix van bestaande kredietverstrekkers. Op deze manier wordt de verdeling van de vastgoedportefeuille beter weerspiegeld in de financieringsmix. Door het afsluiten van deze twee (2) kredietcontracten voor een totale waarde van € 55,0 miljoen zal Vastned over voldoende kredietlijnen blijven beschikken om de toekomstige groeiambities te realiseren.

Daarnaast heeft Vastned in januari 2026 bijkomende interest rate swaps afgesloten voor een nominaal bedrag van € 40,0 miljoen met een gemiddelde looptijd van 3,5 jaar.

⁷) De pro forma schuldgraad en EPRA LTV voor 2024, gebaseerd op de niet-geauditeerde pro forma cijfers, dalen ten opzichte van eerder gerapporteerde pro forma cijfers als gevolg van herclassificaties in de geconsolideerde balans om deze in overeenstemming te brengen met het GVV-KB.

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

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

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

- Een **organisatorische vereenvoudiging** die de efficiëntie van de Vastned groep verbetert met slechts één genoteerde entiteit, één management en een vereenvoudigde governance.
- Verwachte **operationele synergiën** ter waarde van € 2,0 - € 2,5 miljoen. In 2025 werden de eerste stappen gezet en heeft Vastned reeds een besparing van € 1,1 miljoen gerealiseerd in de algemene kosten ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. Deze synergiën zijn voornamelijk terug te vinden in de personeelskosten en de kosten voor externe audit. Verder werd een bijkomende besparing van € 0,9 miljoen gerealiseerd in de vastgoedkosten. Hierdoor bedroeg de gerealiseerde synergie € 2,0 miljoen in 2025. Merk op dat er in het huidige jaar éénmalige post-fusie kosten werden gerapporteerd van € 1,1 miljoen als gevolg van de operationele implementatie van de Fusie. Bijgevolg zal de vennootschap volgend jaar nog bijkomende synergiën kunnen realiseren.
- Een **geoptimaliseerde schuldfinanciering** op het niveau van Vastned (in België). In 2025 heeft Vastned kredietovereenkomsten ter waarde van € 395,0 miljoen ondertekend. De financiering werd bilateraal afgesloten met verschillende financiële instellingen in België en Nederland zonder zekerheidstelling (hypotheek of hypothecaire inschrijving). De gemiddelde looptijd varieert tussen 3 en 5 jaar met een mogelijkheid om bepaalde kredieten te verlengen met 1 of 2 jaar.
- Een **verhoogde liquiditeit en coverage van analisten** met als doel het bereiken van een marktkapitalisatie van meer dan € 500,0 miljoen. In de eerste helft van 2025 hebben ING en ABN Amro ODDO de opvolging van het aandeel opnieuw opgestart, waardoor het koersdoel niet langer '*under review*' stond. Daarnaast is Vastned op 24 maart 2025 toegetreden tot de BEL Mid Index. In januari 2026 heeft Vastned van Euronext Brussels de award ontvangen van *2025 BEL MID Company of the year*.
- De **mogelijkheid om te groeien** aangezien Vastned niet langer beperkt is door de suboptimale vennootschapsstructuur. Het voorbije jaar lag de focus op de realisatie van de bij de Fusie vooropgestelde doelstellingen en de stabiliteit van de organisatie, waardoor er geen investeringsopportuniteiten werden uitgevoerd. Vastned blijft uitkijken naar interessante investeringsdossiers die aandeelhouderswaarde creëren en zowel het resultaat per aandeel als het dividend per aandeel kunnen verhogen.

4. Finale vaststelling dividend Vastned

De raad van bestuur stelt een bruto dividend voor van € 1,85 per aandeel voor het boekjaar 2025, hetgeen een verhoging is ten opzichte van de originele dividendverwachting.

5. Vooruitzichten voor 2026

De eerste maanden van 2026 werden gekenmerkt door geopolitieke spanningen en onzekerheid over de internationale handel. De globale economie hield zich, ondanks de grote onzekerheid, goed staande en de aandelenkoersen werden slechts in beperkte mate geïmpacteerd.

Door een focus van Vastned in 2025 op de verankering van de organisatie overheen de verschillende landen, de daling van de schuldgraad (EPRA LTV onder de 40%) en de verdere optimalisatie van de vastgoedportefeuille is de onderneming klaar voor de toekomst.

Vastned zal blijven uitkijken naar interessante investeringsopportuniteiten in de bestaande landen waarin we actief zijn. Bij de selectie van een investeringsdossier zal Vastned oog hebben voor de rentabiliteit met een stijging van de winst per aandeel en een stijging van het dividend per aandeel. Hierbij zal de nodige discipline aan de dag worden gelegd om de juiste investeringsdossiers te selecteren.

Daarnaast zal Vastned in 2026 een actief beheer van de vastgoedportefeuille uitvoeren waardoor winkelpanden met een niet-strategische ligging verkocht kunnen worden aan de juiste prijs. Dit betreft voornamelijk gebieden waar Vastned een alleenstaand winkelpand bezit. Op deze manier kan de vastgoedportefeuille nog verder geconcentreerd worden op de strategische winkelgebieden.

Vastned verwacht voor boekjaar 2026 een EPRA-resultaat per aandeel tussen € 2,05 en € 2,15 bij een gelijkblijvende vastgoedportefeuille. Deze daling ten opzichte van boekjaar 2025 is een gevolg van een verhoging van de gemiddelde rentetarieven.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden binnen de context van een volatiele macro-economische en geopolitieke omgeving.

6. Financiële kalender 2026



Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met:

FASTNED NV

Chief Executive Officer

Sven Bosman

investorrelations@vastned.be

+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 vrij 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.

Verkorte financiële staten Vastned per 31 december 2025

1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Huurinkomsten	67.777	18.441	68.176
Met verhuur verbonden kosten	-86	-215	-442
NETTO HUURRESULTAAT	67.691	18.226	67.734
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.592	1.305	2.567
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.592	-1.305	-2.567
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	102	341	421
VASTGOEDRESULTAAT	67.793	18.567	68.155
Technische kosten	-1.552	-277	-2.327
Commerciële kosten	-797	-165	-736
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-351	-164	-434
Beheerkosten van het vastgoed	-4.757	-1.457	-3.250
Andere vastgoedkosten	-1.558	-69	-1.629
Vastgoedkosten	-9.015	-2.132	-8.376
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	58.778	16.435	59.779
Algemene kosten	-4.901	-1.205	-7.553
Andere operationele opbrengsten en kosten	43	15	261
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	53.920	15.245	52.487
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	24	409	74
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23.327	1.086	-16.540
Ander portefeuilleresultaat	-379	-2.014	-7.177
OPERATIONEEL RESULTAAT	76.892	14.726	28.844
Financiële opbrengsten	57	2	17
Netto-interestkosten	-16.267	-3.160	-17.087
Andere financiële kosten	-64	-11	-36
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-953	-886	-5.619
Financieel resultaat	-17.227	-4.055	-22.725
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	59.665	10.671	6.119
Vennootschapsbelasting	-1.352	5	-156
Uitgestelde belasting	-9.232	-34	-12.962
Belastingen	-10.584	-29	-13.118
NETTORESULTAAT	49.081	10.642	-6.999

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
NETTORESULTAAT	49.081	10.642	-6.999
Toerekenbaar aan			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	49.081	10.642	-6.999
Minderheidsbelang	0	0	0

Toelichting				
Nettoresultaat	A	49.081	10.642	-6.999
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):				
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	23.327	1.086	-16.540
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	24	409	74
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	D	-953	-886	-5.619
• Belastingen: uitgestelde belastingen*	E	-8.780	-34	-12.963
• Ander portefeuilleresultaat	F	-379	-2.037**	-7.177
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F	35.842	12.104	35.226

* Omvat enkel effecten van uitgestelde belastingen op bovenstaande EPRA aanpassingen.

** Omvat eveneens het resultaat van de perimeter vennootschappen.

Resultaatsgegevens per aandeel*	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.151.514	5.078.525	16.143.072
Nettoresultaat (€)	3,04	2,10	-0,43
Verwaterd nettoresultaat (€)	3,04	2,10	-0,43
EPRA resultaat (€)	2,22	2,38	2,18

* Resultaatgegevens per aandeel worden berekend ten opzichte van het aantal dividendgerechtigde aandelen, zonder rekening te houden met de eigen aandelen aangehouden door Vastned.

2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
NETTORESULTAAT	49.081	10.642	-6.999
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)	0	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekking	0	0	0
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	370	0	304
GLOBAALRESULTAAT	49.451	10.642	-6.695
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	49.451	10.642	-6.695
Minderheidsbelang	0	0	0

3. Verkorte geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)	31.12.2025	31.12.2024	Pro forma 31.12.2024
Vaste activa	1.271.928	322.825	1.235.408
Immateriële vaste activa	0	2	2
Vastgoedbeleggingen	1.268.376	321.553	1.233.000
Andere materiële vaste activa	1.494	1.183	1.820
Financiële vaste activa	1.323	79	79
Handelsvorderingen en andere vaste activa	545	8	507
Uitgestelde belastingen	190	0	0
Vlottende activa	13.400	5.967	21.087
Activa bestemd voor verkoop	0	584	3.043
Financiële vlottende activa	0	0	2.547
Handelsvorderingen	7.835	2.158	7.939
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.318	1.398	3.574
Kas en kasequivalenten	1.936	422	866
Overlopende rekeningen	1.311	1.405	3.118
TOTAAL ACTIVA	1.285.328	328.792	1.256.495

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	Pro forma		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
EIGEN VERMOGEN	725.490	219.175	679.015
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	725.490	219.175	679.015
Kapitaal	191.003	97.213	192.396
Uitgiftepremies	472.739	4.183	472.739
Reserves	12.667	107.137	20.879
Nettoresultaat van het boekjaar	49.081	10.642	-6.999
Minderheidsbelang	0	0	0
VERPLICHTINGEN	559.838	109.617	577.480
Langlopende verplichtingen	485.235	103.561	184.696
Voorzieningen	3.465	0	3.910
Langlopende financiële schulden	443.535	101.272	151.389
• Kredietinstellingen	442.945	100.642	150.642
• Financiële leasing	590	630	747
Andere langlopende financiële verplichtingen	304	655	655
Andere langlopende verplichtingen	5.860	172	5.788
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	32.071	1.462	22.954
Kortlopende verplichtingen	74.603	6.056	392.784
Voorzieningen	379	269	379
Kortlopende financiële schulden	50.224	134	369.277
• Kredietinstellingen	50.000	9	368.957
• Financiële leasing	224	125	320
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.580	1.312	5.074
Andere kortlopende verplichtingen	543	656	604
Overlopende rekeningen	16.877	3.685	17.450
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.285.328	328.792	1.256.495

4. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

	Kapitaal	Uitgiftepremies		Totale Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
		niet-uitkeerbaar	uitkeerbaar			
(€ duizenden)						
EIGEN VERMOGEN OP 31 DECEMBER 2023 VASTNED NV	97.213	4.183	0	119.209	11.289	231.894
Globaalresultaat 2024	0	0	0	0	10.642	10.642
Overboeking door resultaatverwerking 2023						
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves	0	0	0	-1.260	1.260	0
• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	0	0	0	-1.890	1.890	0
• Verkopen 2024: impact resultaat	0	0	0	5	-5	0
• Herwaardering perimetervennootschappen	0	0	0	152	-152	0
• Toewijzing overgedragen resultaat	0	0	0	2.601	-2.601	0
Dividend boekjaar 2023	0	0	0	0	-11.681	-11.681
Interimdividend 2024	0	0	0	-11.681	0	-11.681
EIGEN VERMOGEN OP 31 DECEMBER 2024	97.213	4.183	0	107.137	10.642	219.175
WIJZIGING IN CONSOLIDATIEKRING DOOR VOLTOOIING FUSIE	95.183	0	468.556	-86.258	-17.641	459.840
EIGEN VERMOGEN OP 1 JANUARI 2025	192.396	4.183	468.556	20.879	-6.999	679.015
Globaalresultaat 2025	0	0	0	0	49.081	49.081
Overboekingen door resultaatverwerking 2024 pro forma						
• Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves	0	0	0	-23.642	23.642	0
• Overboekingen van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	0	0	0	-5.619	5.619	0
• Verkopen 2024: impact gerealiseerd resultaat	0	0	0	74	-74	0
• Toewijzing overgedragen resultaat	0	0	0	22.188	-22.188	0
Overige mutaties impact reserves 2025						
• Verkoop eigen aandelen	0	0	0	169	0	169
• Kosten kapitaalverhoging	-1.393	0	0	0	0	-1.393
• Actuariële impact pensioenfondsen 2025	0	0	0	371	0	371
Dividend boekjaar 2024 (tussentijds dividend Vastned Belgium NV)	0	0	0	-1.753	0	-1.753
EIGEN VERMOGEN OP 31 DECEMBER 2025	191.003	4.183	468.556	12.667	49.081	725.490

5. Verklaring commissaris

De commissaris EY Bedrijfsrevisoren bv, vertegenwoordigd door dhr. Christophe Boschmans, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening van Vastned NV per 31 december 2025, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.



Lille 15-23 Place Louise de Bettignies • Sezane