

Sterke operationele resultaten leggen de basis voor verdere groei

- ✓ Vastned beschikt over een solide balans met een schuldgraad (EPRA LTV) van 38,2%, ten opzichte van 39,1% op 31 december 2025. Deze solide balans laat Vastned toe om selectieve investeringen uit te voeren die aandeelhouderswaarde creëren.
- ✓ Reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt met € 18,6 miljoen op like-for-like basis (+ 1,5% ten opzichte van 31 december 2025).
- ✓ De bezettingsgraad blijft met 99,0% op een stabiel en hoog niveau.
- ✓ EPRA resultaat van € 1,56 per aandeel voor de eerste negen (9) maanden van 2026 op basis van 16,7 miljoen dividendgerechtigde aandelen (ten opzichte van 16,2 miljoen dividendgerechtigde aandelen vorig boekjaar).
- ✓ Vastned bevestigt de prognose voor het EPRA resultaat per aandeel van € 2,05 - € 2,15 bij een gelijkblijvende vastgoedportefeuille.
- ✓ De raad van bestuur van Vastned bevestigt een dividendverwachting van € 1,90 bruto per aandeel voor boekjaar 2026 (ten opzichte van € 1,85 bruto per aandeel voor boekjaar 2025).

Sven Bosman (Chief Executive Officer):

"We blijven resoluut inzetten op de uitvoering van onze strategie, met een sterke focus op het realiseren van synergiën en het versterken van onze operationele prestaties. Onze solide balans met een gezonde schuldgraad, de beschikbare kredietfaciliteiten en de hoge indekkingsgraad van de bestaande kredieten bieden ons de nodige financiële slagkracht en flexibiliteit om toekomstige investeringsopportuniteiten te benutten en aandeelhouderswaarde te creëren."

1. Vastgoedactiviteiten tijdens de eerste negen maanden van 2026

1.1. Huurinkomsten

De huurinkomsten bedroegen € 51,5 miljoen voor de eerste negen maanden van het boekjaar, tegenover € 50,5 miljoen in dezelfde periode vorig boekjaar, een stijging met 1,9%. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de indexatie¹ van huurinkomsten doorheen het boekjaar en de daling van de leegstand in Nederland.

1.2. Reële waarde vastgoedportefeuille²

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief IFRS 16 gebruiksrechten) bedraagt € 1.287,0 miljoen, hetgeen een stijging van € 18,6 miljoen (1,5%) inhoudt ten opzichte van de reële waarde per 31 december 2025 (€ 1.268,4 miljoen).

De reële waarde per 30 september 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 30 september 2026 (in € miljoen)	Reële waarde 31 december 2025 (in € miljoen)	Beweging (in € miljoen)	Beweging (in %)
Nederland	475,0	465,1	9,9	2,1
Frankrijk	374,1	374,0	0,1	0,0
België	337,9	335,6	2,3	0,7
Spanje	100,0	93,7	6,3	6,7
TOTAAL	1.287,0	1.268,4	18,6	1,5

De toename in de vastgoedportefeuille (€ 18,6 miljoen) is het gecombineerde effect van:

- Stijging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 14,4 miljoen). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van hogere markthuren voor een aantal panden en het afsluiten van huurcontracten tegen gunstigere voorwaarden. Daarnaast zorgde de voortgang van de herontwikkelingsdossiers (creatie van residentiële appartementen) voor een verdere toename van de reële waarde.
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen stijgt over de eerste negen maanden in alle landen. Specifiek in het derde kwartaal daalt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Frankrijk. Deze daling wordt verklaard door de politieke onzekerheid en de toenemende zorgen over de overheidsfinanciën in Frankrijk. Dit zorgde voor een stijging van de spread (renteverschil) tussen de Franse staatsobligaties en de Duitse Bunds, waardoor de kapitalisatievoeten van de vastgoedbeleggingen met 10 tot 15 basispunten naar boven werden bijgesteld.
- Investerings in de bestaande vastgoedportefeuille (€ 4,2 miljoen). Deze investeringen hebben voornamelijk betrekking op herontwikkelingsprojecten en duurzaamheidsinvesteringen. De gerealiseerde meerwaarde op de herontwikkelingsprojecten is opgenomen onder het voorgaande punt.

¹) Het is belangrijk op te merken dat huurcontracten doorheen het boekjaar worden geïndexeerd op het dan geldende inflatiecijfer. Dit inflatiecijfer was in het begin van het boekjaar substantieel lager: in januari 2026 bedroeg de stijging in de gezondheidsindex 1,37% in België, terwijl dit in september 2026 is gestegen tot 3,99%. Het effect van de huidige hoge inflatie zal grotendeels in het volgende boekjaar zichtbaar zijn. Daarnaast worden de inflatiecijfers voor commerciële huurcontracten in Frankrijk per kwartaal berekend in plaats van per maand.

²) Inclusief activa bestemd voor verkoop en IFRS 16 gebruiksrechten.

Vastned streeft een actief beheer van de vastgoedportefeuille na waardoor winkelpanden op niet-strategische locaties verkocht kunnen worden aan de juiste prijs. Dit betreft voornamelijk gebieden met een beperkt aantal inwoners waar Vastned een alleenstaand winkelpand bezit. Op deze manier kan de vastgoedportefeuille nog verder geconcentreerd worden op de strategische winkellocaties. Vastned is momenteel in onderhandeling voor de verkoop van enkele niet-strategische winkelpanden voor een gezamenlijke boekwaarde van € 6,3 miljoen.

1.3. Bezettingsgraad³

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

Bezettingsgraad per land

	30 september 2026	31 december 2025
Nederland	99,1%	98,9%
Frankrijk	99,3%	97,1%
België	98,5%	99,1%
Spanje	100,0%	100,0%
TOTAAL	99,0%	98,6%

In de eerste negen maanden van 2026 is de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille met 0,4% gestegen ten opzichte van 31 december 2025. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de verhuring van een kantoorruimte gelegen op de hoek van Rue de Rivoli en Boulevard Sébastopol in Parijs na het faillissement van de vorige huurder. Daarnaast werd een winkelpand in Nederland opnieuw verhuurd na langdurige leegstand. In België daalde de bezettingsgraad door het faillissement van een huurder.

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

³) De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

2. Financiële resultaten in de eerste negen maanden van 2026

2.1. EPRA resultaat

Het EPRA resultaat bedraagt € 26,2 miljoen voor de eerste negen maanden van 2026 (€ 1,56 per aandeel) ten opzichte van € 27,0 miljoen in de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Deze daling is het gevolg van een stijging in de netto-interestkosten ter waarde van € 2,3 miljoen door de herfinanciering die Vastned in 2025 heeft doorgevoerd. Deze stijging in de netto-interestkosten wordt deels gecompenseerd door een stijging van het operationeel resultaat ter waarde van € 1,6 miljoen. Vastned kon in de eerste negen maanden van 2026 een sterk operationeel resultaat

presenteren als gevolg van de hoge bezettingsgraad en de realisatie van bijkomende synergiën (€ 0,6 miljoen).

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,56 ten opzichte van € 1,67 in de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Door de toepassing van het keuzedividend steeg het aantal dividendgerechtigde aandelen van 16.151.514 naar 16.734.247. Indien we het EPRA resultaat per aandeel de eerste negen (9) maanden van 2025 herberekenen conform IAS 33, dan bedraagt het resultaat per aandeel € 1,61.

2.2. Nettoresultaat

Gedurende de eerste negen maanden van 2026 realiseerde Vastned een nettoresultaat van € 47,8 miljoen (€ 2,85 per aandeel) ten opzichte van € 36,3 miljoen in de vergelijkbare periode vorig boekjaar.

De stijging in het nettoresultaat is voornamelijk het gevolg van:

- Een positieve herwaardering (€ 9,9 miljoen) in de reële waarde van financiële instrumenten. In de vergelijkbare periode vorig boekjaar werd een herwaardering ter waarde van € -2,1 miljoen verwerkt. De stijging in de waarde van de interest rate swaps is het gevolg van

de stijgende rentevoeten ten opzichte van het moment waarop deze contracten werden afgesloten.

- Een daling in de uitgestelde belastingen gerelateerd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ter waarde van € 4,4 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar.
- Een daling van het portefeuilleresultaat ter waarde van € -4,2 miljoen, voornamelijk als gevolg van een minder sterke stijging in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar.
- Een daling in het EPRA resultaat (€ -0,8 miljoen).

2.3. Gegevens per aandeel

Gegevens per aandeel

	30 september 2026	31 december 2025
Aantal aandelen	19.469.032	19.469.032
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.734.247	16.151.514
Nettowaarde (reële waarde) (€)	38,98	37,26
EPRA NTA (€)	40,17	38,85
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	27,35	31,10
Premie (+) / discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-29,8%	-16,5%
Schuldgraad volgens GVV KB (%)	38,4%	39,5%
EPRA LTV (%)	38,2%	39,1%

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel Vastned bedroeg € 38,98 op 30 september 2026, ten opzichte van € 37,26 op 31 december 2025. Aangezien de beurskoers van Vastned (VASTB) € 27,35 bedroeg op 30 september 2026, noteerde het aandeel op 30 september 2026 met een discount van -29,8% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

2.4. Financiële structuur Vastned

De schuldgraad – berekend in overeenstemming met de GVV-regelgeving – van Vastned bedroeg 38,4% op 30 september 2026 en is met -1,1% gedaald ten opzichte van 31 december 2025 (39,5%).

Deze daling is voornamelijk het gevolg van een stijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief activa bestemd voor verkoop) en de beperkte uitstroom van liquide middelen bij de uitbetaling van het dividend door het hoge intekenpercentage op het keuzedividend.

De EPRA LTV bedroeg 38,2% ten opzichte van 39,1% op 31 december 2025.

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

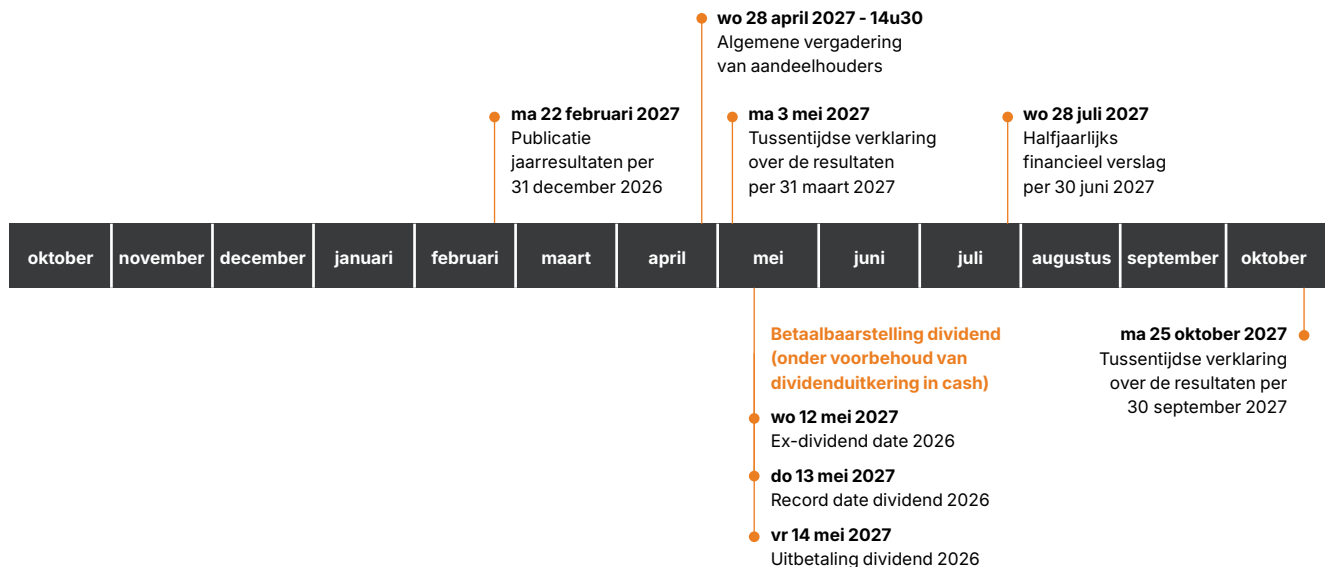
- Opgenomen financiële schulden (excl. lease-verplichtingen): € 486,0 miljoen.
- 94,9% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen heeft een resterende looptijd van meer dan een jaar. De gewogen gemiddelde looptijd van alle beschikbare kredietlijnen bedraagt 2,8 jaar.
- Ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 104,0 miljoen.
- Voor 71,2% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps, 28,8% heeft een variabele rentevoet. Van de opgenomen kredieten is 86,4% gefixeerd door middel van renteswaps. De resterende 13,6% heeft een variabele rentevoet.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 2,9 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor de eerste negen maanden van 2026: 3,74% inclusief bankmarges.
- Marktwaaarde van de financiële derivaten: € 10,9 miljoen.
- GVV-schuldgraad van 38,4% (wettelijk maximum van 65,0%).
- Interest cover ratio: 3,0.

3. Vooruitzichten

In de komende maanden blijft Vastned zich concentreren op de vooropgestelde strategie waarbij gestreefd wordt naar een voorzichtige en duurzame groei, met een sterke focus op het realiseren van aantrekkelijke rendementen. Door het kapitaal efficiënt in te zetten en investeringsmogelijkheden zorgvuldig te selecteren, streeft Vastned naar duurzame groei van de aandeelhouderswaarde. Daarbij bewaakt het management een gezonde balans tussen groei, risicobeheersing en rendement.

Vastned bevestigt haar prognose voor het EPRA-resultaat van € 2,05 tot € 2,15 per aandeel voor boekjaar 2026 bij een gelijkblijvende vastgoedportefeuille en rekening houdend met het aantal dividendgerechtigde aandelen (na toepassing van het keuzedividend). Daarenboven bevestigt de raad van bestuur de dividendverwachting van € 1,90 bruto per aandeel voor boekjaar 2026.

4. Financiële kalender



Neem voor meer informatie contact op met:

VASTNED NV

investorrelations@vastned.be

Chief Executive Officer

Sven Bosman

+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 huudersmix van internationale en nationale retailers, horecaondernemers, residentiële huurders en kantoorhuurders.

Toekomstgerichte verklaringen

Dit persbericht bevat onder meer vooruitzichten, voorspellingen, opinies en ramingen van Vastned over de verwachte toekomstige prestaties van Vastned en de markten waarin zij 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, onzekerheden en andere factoren. Daardoor kunnen de werkelijke resultaten, financiële positie, prestaties en verwezenlijkingen afwijken van de resultaten die uitdrukkelijk of impliciet in deze vooruitzichten zijn opgenomen. 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 voorbije 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 actualiseren 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, 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.