

2023



Sterke operationele resultaten in een veranderende marktomgeving

- EPRA resultaat van € 1,40 per aandeel voor het eerste semester van 2023, ten opzichte van € 1,25 per aandeel in de vergelijkbare periode vorig boekjaar.
- Lichte stijging in de waarde van de vastgoedportefeuille ondanks de veranderende economische omgeving en stijgende rentevoeten.
- Hoge bezettingsgraad van 99,3% benadrukt de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.
- Lage schuldgraad van 27,4% biedt solide bescherming.
- Ongebruikte kredietfaciliteiten ter waarde van € 40,0 miljoen ter beschikking.
- Verwacht EPRA resultaat per aandeel van € 2,65 - € 2,75 voor boekjaar 2023.

Inhoudsopgave

1.	Halfjaarverslag over het eerste semester van 2023	4
1.1.	Economische ontwikkelingen	4
1.2.	Operationeel resultaat	5
1.3.	Verhuuractiviteiten	5
1.4.	Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille	5
1.5.	Investeringen	7
1.6.	Desinvesteringen	7
1.7.	Bezettingsgraad	8
1.8.	Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2023	8
1.9.	Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2023	9
2.	Financiële resultaten van het eerste semester van 2023	10
2.1.	Analyse van de resultaten	11
2.2.	Financiële structuur op 30 juni 2023	13
2.3.	Risico's voor de resterende maanden van 2023	14
3.	Duurzaamheid	15
4.	Vooruitzichten voor 2023	15
5.	Verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers	16
5.1.	Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening	16
5.2.	Verkort geconsolideerd globaalresultaat	17
5.3.	Verkorte geconsolideerde balans	18
5.4.	Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht	19
5.5.	Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	20
5.6.	Verklaring bij het geconsolideerde halfjaarverslag	21
5.7.	Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers	21
5.8.	Verslag van de commissaris	31
5.9.	Financiële kalender	32
6.	Alternatieve prestatie maatstaven	33
6.1.	Begrippenlijst van de alternatieve prestatie maatstaven	33
6.2.	Reconciliatietabellen van de alternatieve prestatie maatstaven	36

1. Halfjaarverslag over het eerste semester van 2023

1.1. Economische ontwikkelingen

Het eerste semester van 2023 werd gekenmerkt door hoge inflatiecijfers en stijgende rentevoeten. Sinds de piek van oktober 2022 (12,75%), daalde de inflatie opnieuw tot 4,15% in juni 2023. De terugval van de inflatie is toe te schrijven aan de dalende energieprijzen, aangezien de kerninflatie¹ nog steeds 8,14% bedraagt. Dit toont aan dat de inflatie nog steeds niet onder controle is.

Om de inflatiedoelstellingen van maximaal 2,0% na te streven heeft de Europese Centrale Bank verschillende renteverhogingen doorgevoerd. In december 2022 bedroeg de rente slechts 2,0%, terwijl deze in juni 2023 is opgelopen tot 3,5%. In totaal werden er sinds juli 2022 acht (8) renteverhogingen doorgevoerd, hetgeen resulteerde in een toename van de rentevoet met 4,0% (van -0,5% tot 3,5%).

De sterke renteverhogingen van de Europese Centrale Bank zorgden voor ongerustheid over de vastgoedaandelen omwille van de nauwe correlatie tussen de beurskoers en de rentevoeten. Stijgende rentevoeten zorgen immers ook voor een stijging van de yield of de kapitalisatievoet die op

zijn beurt de waarde van het vastgoed doet dalen. Hierdoor stijgt de schuldgraad waardoor vastgoedbedrijven de noodzaak zien om deze schuldgraad verder af te bouwen door het uitvoeren van een kapitaalverhoging of het verkopen van vastgoed.

Voor Vastned Belgium was de impact beperkt, aangezien de Vennootschap op een solide basis blijft opereren met een stabiele en lage schuldgraad. Daarenboven worden de huurprijzen conform de gezondheidsindex geïndexeerd, waardoor het operationeel uitkeerbaar resultaat toeneemt. Daarnaast blijft de bezettingsgraad hoog, mede door de goede locatie van de winkelpanden, en volgt het assetmanagementteam de huurders nauw op. Tot slot is Vastned Belgium in zeer beperkte mate beïnvloed door de ordonnantie van het Brusselse Gewest om slechts een beperkte indexatie te mogen toepassen. Vermits de indexatie van het Brusselse Gewest geen rekening houdt met energie, hebben de dalende energieprijzen hierop geen invloed. Hierdoor is de toegepaste indexatievoet momenteel hoger dan het gewone indexatiemechanisme.

1.2. Operationeel resultaat

In het eerste semester van 2023 zijn de huurinkomsten gestegen met € 0,6 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Deze stijging is het gevolg van de indexatie van de huur van de bestaande huurcontracten en de verhoogde bezettingsgraad in vergelijking met dezelfde periode vorig boekjaar (99,3% vs. 98,8%). De stijging wordt deels tenietgedaan door handelshuurhernieuwingen (aan lagere voorwaarden) die in het voorgaande boekjaar werden afgesloten.

Het EPRA resultaat van Vastned Belgium bedraagt € 7,1 miljoen voor het eerste halfjaar van 2023, ten opzichte van € 6,4 miljoen in de vergelijkbare periode vorig boekjaar. De stijging ter waarde van € 0,7 miljoen bestaat zowel uit een stijging van de huurinkomsten als uit een daling van de algemene kosten. In het eerste semester van 2022 werden uitzonderlijke kosten geregistreerd, ter waarde van € 0,3 miljoen, voor een mogelijke delisting van Vastned Belgium.

Per aandeel komt dit neer op een EPRA resultaat van € 1,40 ten opzichte van € 1,25 in het eerste semester van vorig boekjaar.

¹) De kerninflatie houdt geen rekening met de prijsvolatiliteit van energieproducten en onbewerkte voedingsmiddelen.

1.3. Verhuuractiviteiten

Vastned Belgium heeft in het eerste semester van 2023 dertien (13) huurovereenkomsten afgesloten die een totaal huurvolume van € 1,7 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 8,7% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium.

In totaal werden er acht (8) nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan vier (4) handelshuurovereenkomsten, twee (2) overeenkomsten met een residentiële huurder en

twee (2) pop-up overeenkomsten. Daarnaast werden er vijf (5) handelshuurhervormingen afgesloten met bestaande huurders. De door Vastned Belgium onderhandelde huurprijzen (excl. pop-up overeenkomsten) liggen 9,1% hoger dan de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen als gevolg van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

1.4. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille

Vastgoedpatrimonium

	30.06.2023	31.12.2022
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ duizenden) ²	312.743	312.590
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²) ²	75.935	76.086

Op 30 juni 2022 bestaat het merendeel van de vastgoedportefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en uit kwalitatieve retailparken en baanwinkels.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 312,7 miljoen op 30 juni 2023 (incl. de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € 0,2 miljoen), hetgeen overeenkomt met een stijging ter waarde van € 0,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 312,6 miljoen op 31 december 2022). Daarnaast werd het winkelpand gelegen op de Grand Rue 19 te Bergen (Mons) verwerkt als activa bestemd voor verkoop voor een waarde van € 0,4 miljoen. Rekening houdende met deze classificatie stijgt de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 0,5 miljoen.

In de eerste helft van 2023 bleef de Europese Centrale Bank de rentevoeten verder verhogen. Als gevolg van deze renteverhogingen hebben de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de kapitalisatievoeten van verschillende winkelpanden verhoogd. Dit zou normaal resulteren in een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, echter Vastned Belgium heeft deze daling tenietgedaan door het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen. Hierdoor kan Vastned Belgium, in een uitdagende marktomgeving, een lichte toename in de reële waarde van de vastgoedportefeuille realiseren.

Vastgoedbeleggingen

Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedportefeuille bedraagt 6,23% (excl. de activa bestemd voor verkoop) op 30 juni 2023 en is hiermee gestegen ten opzichte van het gemiddelde rendement op het einde van vorig boekjaar (6,05% op 31 december 2022).

Sensitiviteitsanalyse³

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1,0% (van 6,23% naar 7,23% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -43,2 miljoen of -13,8%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,3% tot 31,7%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 6,23% naar gemiddeld 5,23%), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 59,7 miljoen of 19,1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -4,3% tot 23,1%.

²) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

³) Exclusief de activa bestemd voor verkoop en de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend marktrendement) met € -1,0 miljoen (van € 19,5 miljoen naar € 18,5 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille dalen met € -16,0 miljoen of -5,1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,5% tot 28,9%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend marktrendement) met € 1,0 miljoen (van € 19,5 miljoen naar € 20,5 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille toenemen met € 16,0 miljoen of 5,1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -1,3% tot circa 26,1%.

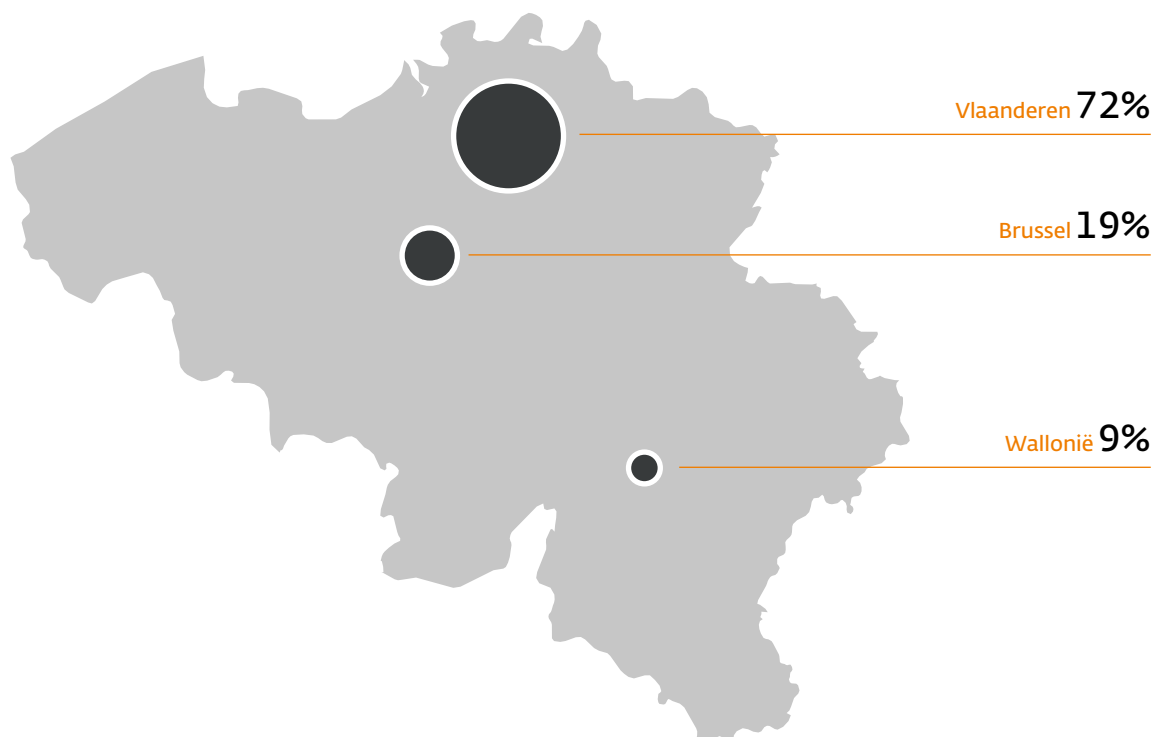
Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de lopende huren en de rendementen die gehanteerd worden in de schattingen van de vastgoedbeleggingen. Deze correlatie is buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

Investeringsbeleid en risicospreiding vastgoedportefeuille⁴

Het investeringsbeleid van Vastned Belgium is gericht op multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België, meer bepaald in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille uit kwalitatieve retailparken en baanwinkels.

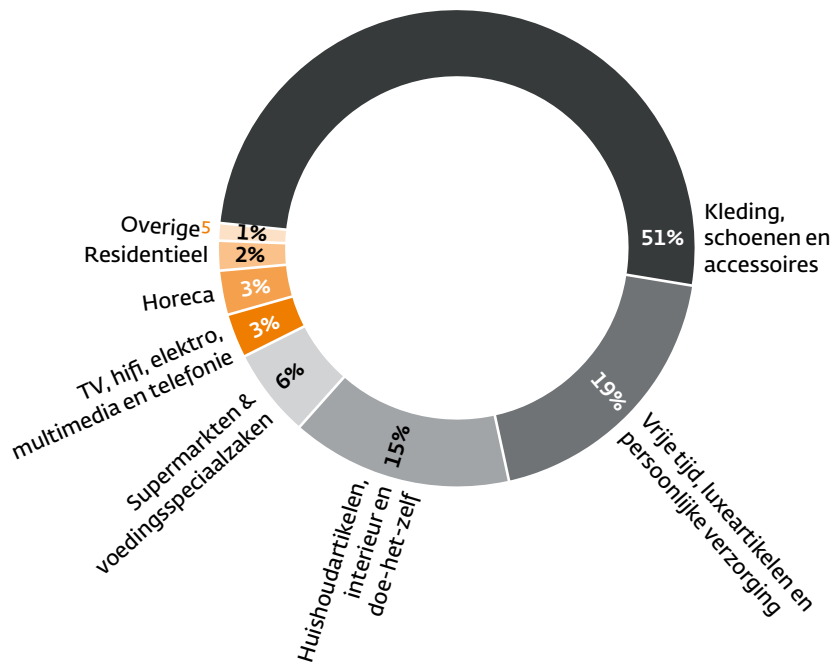
Voor de risicospreiding van de vastgoedportefeuille zijn de volgende criteria van belang: de geografische ligging en de branche van de huurders. De risicospreiding wordt als volgt samengevat op 30 juni 2023:

Geografische spreiding



⁴ Uitgedrukt als een percentage van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Spreiding naar branche van de huurders



1.5. Investerings

Vastned Belgium heeft in het eerste semester van 2023 een vergunning aangevraagd voor de renovatie en herinrichting van het gebouw gelegen op de Nieuwstraat 98 te Brussel. Op de bovenste verdiepingen zullen drie (3) appartementen ingericht worden. Deze appartementen zullen verhuurd worden aan een sociaal verhuurkantoor in samenwerking met de stad Brussel.

Daarnaast werd ook een vergunning ingediend voor de winkelpanden gelegen op de Bondgenotenlaan 69 - 73 te Leuven. Vastned Belgium wenst twee (2) winkelunits samen te voegen tot één (1) grotere unit.

De Vennootschap blijft de herontwikkelingsmogelijkheden van andere panden verder bestuderen en zal te gepasten tijde communiceren over bijkomende herontwikkelingen.

In het eerste semester van 2023 heeft Vastned Belgium € 0,1 miljoen geïnvesteerd in bestaande panden. Daarnaast werden bijkomende investeringen in zonnepanelen gedaan ter waarde van € 0,05 miljoen.

1.6. Desinvesteringen

In het tweede kwartaal van 2023 heeft Vastned Belgium een overeenkomst afgesloten voor de verkoop van een niet-strategisch winkelpand gelegen op de Grand Rue 19 te Bergen (Mons). Het betreft een solitaire winkel van 151 m² verkoopoppervlakte (ex-Pimkie) in de binnenstad van Bergen (Mons). Het kernwinkelgebied van Bergen heeft te kampen met verhoogde leegstand omwille van de aanwezigheid van het shoppingcenter Les Grands Prés.

De verkoop zal plaatsvinden in het tweede semester van boekjaar 2023 aan boekwaarde (€ 0,4 miljoen). Het winkelpand werd in de halfjaarcijfers reeds gepresenteerd als activa bestemd voor verkoop.

Deze desinvestering past volledig in de strategie van Vastned Belgium om zich te concentreren op de topsteden in België.

5) Het aandeel 'overige' omvat leegstaande units, parkingplaatsen in Namen en een carwash.

1.7. Bezettingsgraad⁶

Bezettingsgraad	30.06.2023	31.12.2022
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	99,3%	99,5%

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 99,3 % op 30 juni 2023 en is met -0,2% gedaald ten opzichte van 31 december 2022 (99,5%), maar blijft hoog. Deze minimale daling is een gevolg van een faillissement van een huurder in het eerste semester van 2023. Deze stabiele, hoge bezettingsgraad toont de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.

De assetmanagementafdeling blijft in nauw contact met retailers en makelaars voor de verhuring van leegstaande units.

1.8. Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2023

Alle panden van Vastned Belgium zijn in het eerste semester van 2023 gewaardeerd, deels door Cushman & Wakefield en deels door CBRE Belgium. De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 313,1 miljoen, inclusief de IFRS 16 gebruiksrechten en de activa bestemd voor verkoop, op het einde van het eerste semester van 2023. De waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten bedraagt € 0,2 miljoen, terwijl de waarde van de activa bestemd voor verkoop € 0,4 miljoen bedraagt.

In het waarderingsverslag van 30 juni 2023 bedraagt de reële waarde van de panden⁷:

Vastgoeddeskundige	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ duizenden)
Cushman & Wakefield	157.941
CBRE Belgium	155.143
Totaal	313.084

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben in hun waarderingsverslag een verklarende nota opgenomen omtrent de veranderende marktomstandigheden. Hierbij bevestigen de onafhankelijke vastgoeddeskundigen dat er nog steeds grote onzekerheid heerst door de wereldwijde gevolgen van de oorlog in Oekraïne. De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben in België, net als in andere Europese landen, een stijging van de rentevoeten waargenomen, hetgeen zal resulteren in hogere financieringskosten. De stijgende financieringskosten en de verminderde beschikbaarheid van financiering wegen

op het huidige beleggerssentiment en dit in combinatie met stijgende rendementen die van een historisch laag niveau komen.

Aangezien de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als reactie op bredere politieke en economische veranderingen, benadrukken de onafhankelijke vastgoeddeskundigen het belang van de waarderingsdatum, omdat het belangrijk is de marktcontext te begrijpen waarin het waarderingsadvies is opgesteld.

⁶) De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

⁷) Inclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten en de activa bestemd voor verkoop.

1.9. Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2023⁸

Trends

Winkelvastgoed stond de voorbije jaren in het oog van de storm door de opkomst van e-commerce en de COVID-19 pandemie, die op zijn beurt zorgde voor een verdere acceleratie van e-commerce. In de eerste helft van 2023 bleef e-commerce verder aan belang toenemen, echter deze groei was minder uitgesproken ten opzichte van de voorbije jaren.

Retailers zien belangrijke voordelen in een omnichannel strategie waarbij online en fysieke verkoop hand in hand gaan met elkaar en elkaar zelfs versterken. Pure e-commerce spelers, zoals Coolblue, begrijpen dat er steeds doelgroepen zijn, ongeacht de leeftijd, die de voorkeur geven aan fysieke winkels. Klanten zullen immers sneller overgaan tot een aankoop indien ze het product ervaren hebben, hetgeen enkel mogelijk is in een fysieke winkel. Dit zorgt eveneens voor een toename van de online omzet in het winkelgebied van de fysieke winkel. Daarnaast krijgen klanten steeds gespecialiseerd advies om een weloverwogen keuze te maken. Tot slot zorgen fysieke winkels ook voor een verhoogde zichtbaarheid van het merk bij de consument.

Voor retailers is niet enkel de juiste locatie van belang, maar wordt ook het juiste winkelformaat belangrijker. Winkels hechten zeer veel belang aan de beleving binnen een fysieke winkel door gebruik te maken van verschillende led-schermen of door het aanbieden van bijkomende diensten, die passen binnen de duurzaamheidsstrategie van retailers, zoals een pick-up point of een verhuurservice. De fysieke winkel is niet langer een winkel waarbij de producten op de rekken hangen maar moet de belevingswaarde van de klant ten opzichte van het merk verhogen. Voor retailers zorgt een pick-up voor lagere transportkosten en een kleinere ecologische voetafdruk. Voor consumenten resulteert dit in een verhoogde klantentevredenheid, aangezien de goederen opgehaald kunnen worden wanneer het de consument past.

Grote internationale retailers testen ook nieuwe concepten uit die passen binnen hun duurzaamheidsstrategie. Zo heeft H&M een verhuurservice geopend in hun flagship store op de Meir in Antwerpen. Hierdoor kan de consument ook kledingstukken huren voor een

bepaalde gelegenheid en worden deze kledingstukken niet aangekocht om slechts éénmalig te dragen, hetgeen duurzaam is vanuit financieel en ecologisch standpunt.

Verhuurmarkt

De verhuur van winkelvastgoed kende in het eerste semester van 2023 een daling ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. In het eerste semester van 2023 bedroeg de verhuurde oppervlakte 200.000 m² ten opzichte van 246.000 m² in het eerste semester van 2022. Het aantal verhuurtransacties steeg echter wel met 4%, hetgeen aantoont dat opnieuw kleinere oppervlaktes verhuurd werden. Vastned Belgium sloot recent enkele verhuurtransacties af voor de kleinere panden in de Schutterhofstraat en de Groendalstraat te Antwerpen.

Binnen de verschillende segmenten is er echter wel een belangrijk verschil zichtbaar. Zo steeg de verhuurde oppervlakte in de high streets met 8% tot 64.000 m², terwijl het aantal verhuurtransacties steeg met 31%. Voor het out-of-town winkelvastgoed was er een significante daling van -29% zichtbaar in de verhuurde oppervlakte tot 111.000 m², door een gebrek aan nieuwe projecten.

In totaal werden, tijdens de eerste jaarhelft van 2023, 430 verhuurtransacties gerealiseerd: 246 in de high streets, 76 in shoppingcenters en 108 in out-of-town retail. De belangrijkste verhuurtransacties in de high streets zijn Only in Gent, Pull & Bear in de Nieuwstraat te Brussel en Nike in Brugge.

Investeringsmarkt

De investeringsmarkt kwam in de eerste helft van 2023 grotendeels tot stilstand door de sterk veranderende marktomstandigheden. De Europese Centrale Bank bleef de rente in de eerste helft van 2023 verder verhogen, waardoor de financieringskosten voor investeerders stijgen. Op hun beurt zorgden deze renteverhogingen voor een toename van de yield of kapitalisatievoet, waardoor er momenteel een discrepantie bestaat tussen de prijs die de kopers wensen te betalen en de prijs die de verkopers wensen te ontvangen. Als gevolg hiervan werden verschillende dossiers uit de verkoop gehaald. Bijgevolg blijft het momenteel afwachten tot dit evenwicht zich opnieuw zal herstellen.

⁸ De marktinformatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus – verschillende nummers januari - juni 2023.

2. Financiële resultaten van het eerste semester van 2023

Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)	30.06.2023	30.06.2022
Huurinkomsten	9.219	8.593
Met verhuur verbonden kosten	0	25
NETTOHUURRESULTAAT	9.219	8.618
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.204	1.076
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.204	-1.076
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	34	45
VASTGOEDRESULTAAT	9.253	8.663
Technische kosten	-193	-135
Commerciële kosten	-90	-150
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-43	-61
Beheerskosten van het vastgoed	-451	-432
Andere vastgoedkosten	-55	-35
Vastgoedkosten	-832	-813
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.421	7.850
Algemene kosten	-536	-730
Andere operationele opbrengsten en kosten	4	4
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.889	7.124
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	356	23
Ander portefeuilleresultaat	182	84
OPERATIONEEL RESULTAAT	8.427	7.231
Financiële opbrengsten	0	0
Netto-interestkosten	-779	-776
Andere financiële kosten	-2	-1
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-405	1.811
Financieel resultaat	-1.186	1.034
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	7.241	8.265
Belastingen	-31	-32
NETTORESULTAAT	7.210	8.233

	30.06.2023	30.06.2022
NETTORESULTAAT	7.210	8.233
Toelichting:		
• EPRA resultaat	7.101	6.349
• Portefeuilleresultaat	538	107
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-405	1.811
• Belastingen: uitgestelde belastingen	-11	-22
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetrovennootschappen	-13	-12
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.210	8.233
• Minderheidsbelangen	0	0
	30.06.2023	30.06.2022
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	1,42	1,62
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,42	1,62
EPRA resultaat (€)	1,40	1,25

2.1. Analyse van de resultaten⁹⁾

De **huurinkomsten** van Vastned Belgium bedragen € 9,2 miljoen voor het eerste semester van 2023, een stijging van € 0,6 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar (€ 8,6 miljoen). Deze stijging is een gevolg van de indexatie van de huur van de bestaande huurcontracten en de verhoogde bezettingsgraad in vergelijking met dezelfde periode vorig boekjaar (99,3% vs. 98,8%). Deze stijging werd deels tenietgedaan door handelshuurhervormingen (aan lagere voorwaarden) die in het voorgaande boekjaar werden afgesloten.

De **vastgoedkosten** bedragen € 0,8 miljoen en zijn in lijn met de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Tijdens het eerste semester van 2023 werden bijkomende studies uitgevoerd voor duurzaamheidswerken (vb. stabiliteitsstudies voor het installeren van zonnepanelen). De stijging in de technische kosten werd grotendeels gecompenseerd door een daling in de commerciële kosten en de kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen. Deze daling is een gevolg van de hoge, stabiele bezettingsgraad tijdens het eerste semester van 2023.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 0,5 miljoen en zijn gedaald met € -0,2 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. In 2022 werd een uitzonderlijke kost geregistreerd voor een mogelijke delisting van Vastned Belgium.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Vastned Belgium is in het eerste semester van 2023 gestegen ten opzichte van vorig boekjaar. De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn positief ten belope van € 0,4 miljoen. In het eerste semester van 2023 zijn volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de marktrendementen gestegen als gevolg van de huidige onzekere marktomstandigheden. De resulterende afwaardering werd volledig tenietgedaan door de indexatie van huurovereenkomsten en het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen.

⁹⁾ Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 30 juni 2022.

Hierdoor kan Vastned Belgium, in een uitdagende marktomgeving, een toename in de reële waarde van de vastgoedportefeuille realiseren.

Het **financieel resultaat** (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt € -0,8 miljoen (€ -0,8 miljoen) voor het eerste semester van 2023 en ligt hiermee volledig in lijn met dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,91% inclusief bankmarges voor 2023 (1,85%).

De **variaties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten een daling van de positieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. Deze daling bedraagt € -0,4 miljoen, terwijl in de vergelijkbare periode vorig boekjaar de rentevoeten op de financiële markten begonnen te stijgen en de, op dat moment, negatieve marktwaarde zelfs de omslag maakte van een negatieve naar een positieve marktwaarde van de interest rate swaps.

Het **nettoresultaat** van Vastned Belgium voor het eerste semester van 2023 bedraagt € 7,2 miljoen (€ 8,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 7,1 miljoen dat stijgt met € 0,7 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar (€ 6,4 miljoen). Deze stijging is enerzijds toe te wijzen aan stijgende huurinkomsten en anderzijds aan dalende algemene kosten. De huurinkomsten stijgen als gevolg van de indexatie van de huur van bestaande huurcontracten, een verhoogde bezettingsgraad, deels tenietgedaan door handelshuurhervormingen aan lagere voorwaarden.
- het resultaat op de portefeuille van € 0,5 miljoen (€ 0,1 miljoen); en
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten voor een bedrag van € -0,4 miljoen (€ 1,8 miljoen).

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,40 voor het eerste semester van 2023 ten opzichte van € 1,25 voor dezelfde periode vorig jaar.

Kerncijfers per aandeel

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,42	2,85	1,62
EPRA resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,40	2,59	1,25
Nettowaarde (reële waarde) (€)	44,86	45,69	44,46
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	46,40	47,23	46,00
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	27,30	29,70	30,30
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-39,1%	-35,0%	-31,8%

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt € 44,86 op 30 juni 2023. Aangezien de beurskoers van Vastned Belgium (VASTB) € 27,30 bedraagt op 30 juni 2023, noteert het aandeel op 30 juni 2023 met een discount van -39,1% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde). Op het einde van vorig boekjaar noteerde het aandeel met een discount van -35,0% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

EPRA - Kerncijfers ¹⁰

	30.06.2023	30.06.2022
EPRA Resultaat per aandeel (€)	1,40	1,25
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	14,8%	17,6%
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	14,3%	16,9%
	30.06.2023	31.12.2022
EPRA NRV (€)	46,10	46,85
EPRA NTA (€)	44,55	45,29
EPRA NDV (€)	44,86	45,69
EPRA LTV (€)	27,6%	26,3%
EPRA Netto initieel Rendement (NIR) (%)	5,5%	5,2%
EPRA Aangepast NIR (%)	5,6%	5,3%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	0,8%	0,6%

2.2. Financiële structuur op 30 juni 2023

De schuldgraad van Vastned Belgium bedraagt 27,4% op 30 juni 2023 en is met 1,3% gestegen in het eerste semester van 2023 (26,1% op 31 december 2022) door de uitbetaling van het dividend in mei 2023. Ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar is de schuldgraad met -0,8% gedaald.

Vastned Belgium heeft op 30 juni 2023 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2023 verder uit te voeren. Op 31 juli 2023 komt één (1) kredietlijn, ter waarde van € 15,0 miljoen, op vervalddag. Deze kredietlijn wordt gepresenteerd als een kortetermijnfinanciering. Daarnaast zal één (1) IRS-contract met een notioneel bedrag van € 15,0 miljoen ten einde komen op 31 juli 2023. De marktwaarde van dit IRS-contract wordt opgenomen onder de financiële vlottende activa.

De Vennootschap beschikt op 30 juni 2023 over ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 40,0 miljoen. Hierdoor werd besloten om geen herfinanciering aan te vragen voor de kredietlijn van € 15,0 miljoen die op 31 juli 2023 terugbetaald moet worden. De resterende kredietlijnen zijn voldoende voor het uitvoeren van duurzaamheidsinvesteringen.

Vastned Belgium is momenteel in gesprek met verschillende financiële instellingen voor de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen in juli 2024.

Op basis van de eerste gesprekken verwacht de Vennootschap te herfinancieren aan duurdere condities als gevolg van de stijgende rentevoeten op de financiële markten en als gevolg van de stijgende marges die de financiële instellingen hanteren.

De financiële structuur kan als volgt worden samengevat:

- Opgenomen financiële schulden: € 85,0 miljoen.
- 80% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 1,1 jaar.
- Gebruikte kredietlijnen ter waarde van € 40,0 miljoen.
- Voor 64% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, 36% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredietlijnen is 100% ingedekt door renteswaps of vaste rentevoeten.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 1,0 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester van 2023: 1,91% inclusief bankmarges.
- Marktwaarde van de financiële derivaten: € 1,8 miljoen.
- Beperkte schuldgraad van 27,4% (wettelijk maximum van 65,0%)
- In het eerste semester van 2023 zijn er geen contractuele wijzigingen in de bestaande convenanten van de Vennootschap. Vastned Belgium voldoet op 30 juni 2023 aan alle convenanten.

¹⁰⁾ De commissaris heeft nagegaan en bevestigd of het 'EPRA Resultaat', de 'EPRA NRV', de 'EPRA NTA', de 'EPRA NDV' en de 'EPRA LTV' ratio's berekend werden volgens de definities van de EPRA BPR, zoals gepubliceerd in februari 2022, en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

2.3. Risico's voor de resterende maanden van 2023

Vastned Belgium schat de risico's voor de resterende maanden van 2023 als volgt in:

Economische omgeving

In de eerste helft van 2023 was er opnieuw een sterke wijziging in de economische omgeving waarin Vastned Belgium haar activiteiten uitoefent. Het risico van mogelijke energiebevoorradingsproblemen nam af, waardoor de energieprijzen een sterke daling kenden en opnieuw binnen hun historische marge liggen. Dit resulteerde op zijn beurt in een daling van de inflatiecijfers. Aan de andere kant steeg de kostprijs van basisproducten, waardoor de kerninflatie nog steeds hoog blijft.

Het consumentenvertrouwen stabiliseerde in juni 2023, maar bleef onder het langetermijngemiddelde. Uit de cijfers valt af te leiden dat consumenten optimistischer worden over de macro-economische omstandigheden nu de inflatie onder controle komt, maar ze hebben nu meer bezorgdheden over hun persoonlijke situatie hetgeen uiteindelijk tot uiting komt in een vermindering van de koopkracht van de consumenten.

Op dit moment is de impact van de gewijzigde economische omgeving op Vastned Belgium beperkt gebleven, echter een wijziging in één van de parameters kan op korte en middellange termijn de volatiliteit in de vastgoedmarkten versterken. Vastned Belgium schat de risico's verbonden aan gewijzigde economische factoren als volgt in:

- **Inflatie:** huurovereenkomsten worden op jaarlijkse basis geïndexeerd. Deze indexatie zal de Vennootschap beschermen tegen de stijgende kosten, waaronder personeelskosten.
- **Opvolging betalingen:** een daling in het consumentenvertrouwen kan resulteren in dalende omzetcijfers van retailers, waardoor de marges onder druk komen en retailers de huurgelden niet langer kunnen betalen. De Vennootschap blijft het betalingsgedrag van huurders nauwgezet opvolgen om eventuele problemen tijdig te detecteren. Op 30 juni 2023 bedroeg de inningsgraad 99,2%.
- **(Des)investeringen:** de Vennootschap blijft met de nodige voorzichtigheid uitkijken naar nieuwe (des-) investeringsdossiers, zodanig dat (des)investeringen blijven voldoen aan het beoogde rendement.

Evolutie van de interestvoeten

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de Vennootschap afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de kredietportefeuille gestreefd naar een verhouding van een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken.

Op 30 juni 2023 bestaat 100% van de opgenomen kredietlijnen uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps.



3. Duurzaamheid

Vastned Belgium wil zijn rol als maatschappelijk verantwoorde onderneming opnemen en daarom wordt bij de bepaling van de strategie steeds rekening gehouden met duurzaamheid in al zijn facetten (milieu, sociale aspecten en deugdelijk bestuur). De Vennootschap heeft op heden geen formeel gedocumenteerd duurzaamheidsbeleid, maar wenst dit duurzaamheidsbeleid in 2023 formeel te documenteren. De krijtlijnen van het duurzaamheidsbeleid werden voor het eerst opgenomen in het jaarverslag over boekjaar 2022.

In het eerste semester van 2023 heeft Vastned Belgium een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met TotalEnergies voor de installatie van laadpalen op de parking van retailparken en baanwinkels.

Daarnaast werden contracten afgesloten voor de installatie van zonnepanelen voor een totaal vermogen van 77,67 kWp. Deze zonnepanelen zullen niet enkel op baanwinkels geïnstalleerd worden, maar eveneens in de binnenstad (vb. Elsensessteenweg te Brussel).

4. Vooruitzichten voor 2023

Winkelstraten in de binnenstad van grote steden bleven ook in het eerste semester van 2023 populair. Shoppers vonden opnieuw hun weg naar Antwerpen, Brussel, Brugge en Gent en recente passantentellingen tonen aan dat de bezoekersaantallen op een vergelijkbaar niveau zitten van vóór de pandemie. Voor de consument is een dag winkelen in de binnenstad opnieuw een garantie voor een leuke daguitstap waarbij consumenten de merken kunnen beleven, de producten kunnen ervaren of aan window shopping kunnen doen. Naast consumenten vinden ook retailers hun weg naar de binnenstad en kunnen kleinere winkelruimtes opnieuw ingevuld worden.

In het tweede kwartaal van 2023 kende het consumentenvertrouwen een lichte daling, maar dit stabiliseerde als gevolg van dalende inflatiecijfers. Echter, de consument maakt zich meer zorgen over de persoonlijke financiële situatie. Dit kan op korte termijn een impact hebben op het koopgedrag van de consumenten en de winstgevendheid van de retailers. Vastned Belgium blijft deze situatie nauw opvolgen en zal de nodige aandacht hebben voor mogelijke falingen van retailers.

Vervolgens blijft het management uitkijken naar de evoluties op de financiële markten en meer specifiek de stijgende rentevoeten, aangezien de Vennootschap haar kredietlijnen moet herfinancieringen in het komende jaar. Hiervoor werden de gesprekken met verschillende financiële instellingen opgestart.

Tot slot zal de Vennootschap de evoluties op de investeringsmarkt opvolgen om een beter zicht te krijgen op de marktrendementen, aangezien er nog steeds een grote discrepantie bestaat tussen de marktrendementen die de kopers wensen te betalen en de marktrendementen die de verkopers wensen te ontvangen. Deze zullen immers een impact hebben op de waardering van de vastgoedportefeuille en zouden eventueel kunnen leiden tot interessante investeringsopportuniteiten.

Behoudens onverwachte evoluties zoals faillissementen van belangrijke huurders verwacht Vastned Belgium voor boekjaar 2023 een EPRA resultaat per aandeel tussen € 2,65 en € 2,75.

5. Verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers

5.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)	30.06.2023	30.06.2022
Huurinkomsten	9.219	8.593
Met verhuur verbonden kosten	0	25
NETTOHUURRESULTAAT	9.219	8.618
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.204	1.076
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.204	-1.076
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	34	45
VASTGOEDRESULTAAT	9.253	8.663
Technische kosten	-193	-135
Commerciële kosten	-90	-150
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-43	-61
Beheerskosten van het vastgoed	-451	-432
Andere vastgoedkosten	-55	-35
Vastgoedkosten	-832	-813
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.421	7.850
Algemene kosten	-536	-730
Andere operationele opbrengsten en kosten	4	4
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.889	7.124
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	356	23
Ander portefeuilleresultaat	182	84
OPERATIONEEL RESULTAAT	8.427	7.231
Financiële opbrengsten	0	0
Netto-interestkosten	-779	-776
Andere financiële kosten	-2	-1
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-405	1.811
Financieel resultaat	-1.186	1.034
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	7.241	8.265
Belastingen	-31	-32
NETTORESULTAAT	7.210	8.233

	30.06.2023	30.06.2022
NETTORESULTAAT	7.210	8.233
Toelichting:		
• EPRA resultaat	7.101	6.349
• Portefeuilleresultaat	538	107
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-405	1.811
• Belastingen: uitgestelde belastingen	-11	-22
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen	-13	-12
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.210	8.233
• Minderheidsbelangen	0	0
	30.06.2023	30.06.2022
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	1,42	1,62
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,42	1,62
EPRA resultaat (€)	1,40	1,25

5.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)

	30.06.2023	30.06.2022
NETTORESULTAAT	7.210	8.233
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst-en-verliesrekening)	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	7.210	8.233
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.210	8.233
• Minderheidsbelangen	0	0

5.3. Verkorte geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)

	30.06.2023	31.12.2022
Vaste activa	315.054	315.199
Immateriële vaste activa	68	91
Vastgoedbeleggingen	312.743	312.590
Andere materiële vaste activa	474	471
Financiële vaste activa	1.767	2.045
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	2
Vlottende activa	5.082	3.043
Activa bestemd voor verkoop	341	0
Financiële vlottende activa	28	154
Handelsvorderingen	2.458	2.327
Kas en kasequivalenten	640	163
Overlopende rekeningen	1.615	399
TOTAAL ACTIVA	320.136	318.242

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)

	30.06.2023	31.12.2022
Eigen vermogen	227.816	232.032
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	227.816	232.032
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	119.210	130.636
Nettoresultaat van het boekjaar	7.210	0
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	92.320	86.210
Langlopende verplichtingen	70.875	66.426
Langlopende financiële schulden	70.482	66.030
• Kredietinstellingen	70.000	65.497
• Financiële leasing	482	533
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Andere langlopende verplichtingen	109	123
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	284	273
Kortlopende verplichtingen	21.445	19.784
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	15.191	15.184
• Kredietinstellingen	15.000	15.000
• Financiële leasing	191	184
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	939	551
Andere kortlopende verplichtingen	537	564
Overlopende rekeningen	4.509	3.216
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	320.136	318.242

5.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

(€ duizenden)

	30.06.2023	30.06.2022
KAS & KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	163	214
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	7.629	6.851
Operationeel resultaat	8.427	7.231
Betaalde interesten	-708	-740
Andere niet-operationele elementen	-435	1.777
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	114	-1.756
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	79	109
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	0	0
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan de huurders	182	84
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-370	-62
• Ander portefeuilleresultaat	-182	-84
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	405	-1.811
• Overige niet-kasstroomverrichtingen	0	8
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	231	339
• Beweging van activa	-1.155	-564
• <i>Handelsvorderingen</i>	-131	1
• <i>Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>	-40	198
• <i>Overlopende rekeningen</i>	-984	-763
• Beweging van verplichtingen	1.386	903
• <i>Uitgestelde belastingen – verplichtingen</i>	10	23
• <i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	408	332
• <i>Andere kortlopende verplichtingen</i>	-27	-36
• <i>Overlopende rekeningen</i>	995	584
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-111	-54
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-44	-9
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	0	0
Investerings in vastgoedbeleggingen	-87	-45
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Vooruitbetaalde investeringsfacturen	20	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.041	-5.822
Terugbetaling van leningen	-1.997	-1.500
Opname van leningen	6.500	6.973
Afwikkeling van IRS	0	0
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-104	-94
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-13	-28
Betaling van dividenden	-11.427	-11.173
KAS & KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	640	1.189

5.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

(€ duizenden)	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2021	97.213	4.183	123.226	4.092	228.714
Globaalresultaat 2022 Overboeking door resultaatverwerking 2021: <ul style="list-style-type: none"> Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten Verkopen 2021: impact gerealiseerd resultaat Herwaardering perimetervennootschappen Toewijziging overgedragen resultaat Dividend boekjaar 2021					
				14.491	14.491
			-10.064	10.064	-
			828	-828	-
			362	-362	-
			-30	30	-
			1.823	-1.823	-
				-11.173	-11.173
Balans op 31 december 2022	97.213	4.183	116.145	14.491	232.032
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2023 Overboeking door resultaatverwerking 2022: <ul style="list-style-type: none"> Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten Herwaardering perimetervennootschappen Toewijziging overgedragen resultaat Dividend boekjaar 2022					
				7.210	7.210
			-2.303	2.303	-
			3.403	-3.403	-
			257	-257	-
			1.707	-1.707	-
				-11.427	-11.427
Balans op 30 juni 2023	97.213	4.183	119.209	7.210	227.815

5.6. Verklaring bij het geconsolideerde halfjaarverslag

Overeenkomstig artikel 13 §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Lieven Cuvelier (voorzitter), Anka Reijnen, Ludo Ruysen, Reinier Walta en Peggy Deraedt, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hen bekend:

- a) Het halfjaarlijks financieel verslag, opgesteld in overeenstemming met de *'International Financial Reporting Standards'* (IFRS) en meer specifiek in overeenstemming met IAS 34 *'Tussentijdse Financiële Verslaggeving'* zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Vastned Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b) Het halfjaarlijks financieel verslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens het eerste semester van het lopende boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte halfjaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het lopende boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte halfjaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder normale marktvoorwaarden;
- c) De gegevens in het halfjaarlijks financieel verslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het halfjaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

5.7. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers

Presentatiebasis en overeenstemmingsverklaring

Vastned Belgium NV (hierna de *'Vennootschap'* of *'Vastned Belgium'*) is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV), die onder de toepassing van de GJV-wetgeving¹¹ valt en waarvan de zetel is gevestigd in België, te 2600 Antwerpen (Berchem). De aandelen van de Vennootschap zijn op NYSE Euronext Brussel genoteerd onder de code VASTB. De verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers over de verslagperiode, eindigend op 30 juni 2023, omvat de Vennootschap en haar perimetervenootschappen (de *'Groep'*).

De verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers hebben betrekking op de periode van 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023 en werden op 25 juli 2023 door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie.

Deze verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers van Vastned Belgium zijn opgesteld in overeenstemming met de *'International Financial Reporting Standards'* (IFRS) en meer specifiek in overeenstemming met IAS 34 *'Tussentijdse Financiële Verslaggeving'* zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen. Dit verkort halfjaarverslag bevat niet alle informatie die vereist is voor een volledige verslaggeving en dient in combinatie met de geconsolideerde jaarrekening 2022 te worden gelezen.

De verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers worden uitgedrukt in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. Ten gevolge van afrondingen is het mogelijk dat het totaal van bepaalde cijfers in de tabellen niet overeenstemt met de cijfers in de hoofdstaten of tussen verschillende toelichtingen onderling.

¹¹) De GJV-wetgeving omvat zowel de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen als het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Grondslagen voor opstelling van de halfjaarcijfers

De gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving die Vastned Belgium in dit verkort halfjaarverslag heeft toegepast, zijn gelijk aan de door de Groep toegepaste grondslagen in de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2022.

Sinds 1 januari 2023 zijn de volgende (aangepaste) standaarden en interpretaties van toepassing voor Vastned Belgium:

- IFRS 17 'Verzekeringscontracten';
- IFRS 17 (Aanpassing) 'Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – vergelijkende info';
- IAS 1 (Aanpassing) 'Presentatie van de jaarrekening' en IFRS Practice Statement 2 'Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving';
- IAS 8 (Aanpassing) 'Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen';
- IAS 12 (Aanpassing) 'Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie'; en
- IAS 12 (Aanpassing) 'Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pillar Two Modelregels' (onmiddellijk toepasbaar maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).

Deze nieuwe of aangepaste standaarden en interpretaties hebben geen materiële impact op dit verkort halfjaarverslag.

De volgende gepubliceerde (aangepaste) standaarden worden pas van kracht na 31 december 2023 en werden door de Groep niet vervroegd toegepast:

- IAS 1 (Aanpassing) 'Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend' (ingangsdatum 1 januari 2024);
- IAS 16 (Aanpassing) 'Leaseovereenkomsten: Leaseverplichtingen in een Sale and Leaseback' (ingangsdatum 1 januari 2024);
- IAS 7 (Aanpassing) 'Kasstroomoverzicht'; en
- IFRS 7 'Financiële Instrumenten: Toelichtingen - Financieringsregelingen voor Leveranciers'.

Deze aangepaste standaarden en interpretaties zullen geen materiële invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Belgium.



Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

Vastned Belgium maakt gebruik van de geografische regio voor de rapportering per segment. Deze segmenteringsbasis geeft de drie (3) geografische markten weer waarbinnen de Groep actief is: Vlaanderen, Brussel en Wallonië. De Vennootschap heeft ervoor gekozen om de geografische regio's niet verder uit te splitsen (vb. Vlaanderen uitsplitsen in Antwerpen, Gent en Brugge). Dit is te verklaren door het feit dat de Chief Operating Decision Maker geen beslissingen neemt op basis van deze afzonderlijke steden.

De categorie 'corporate' omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op het niveau van de Groep worden gedragen.

Geografische segmentering (€ duizenden)	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Corporate		Totaal	
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22
Huurinkomsten	6.738	6.205	1.024	974	1.457	1.414	0	0	9.219	8.593
Met verhuur verbonden kosten	11	41	-11	-16	0	0	0	0	0	25
Nettohuurresultaat	6.749	6.246	1.013	958	1.457	1.414	0	0	9.219	8.618
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	27	43	7	2	0	0	0	0	34	45
Vastgoedresultaat	6.776	6.289	1.020	960	1.457	1.414	0	0	9.253	8.663
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	6.170	5.741	878	817	1.374	1.293	-533	-727	7.889	7.124
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.082	41	-166	-282	-560	264	0	0	356	23
Ander portefeuilleresultaat	133	88	42	-44	7	40	0	0	182	84
Operationeel resultaat van het segment	7.385	5.870	754	491	821	1.597	-533	-727	8.427	7.231
Financieel resultaat	-4	-5	-1	-1	0	0	-1.181	1.040	-1.186	1.034
Belastingen	0	0	-11	-22	0	0	-20	-10	-31	-32
Nettoresultaat	7.381	5.865	742	468	821	1.597	-1.734	303	7.210	8.233

De belangrijkste wijzigingen in de geografische winst- en verliesrekening worden als volgt verklaard:

- Het nettohuurresultaat stijgt in alle drie (3) de regio's als gevolg van de indexatie van de huur van de bestaande huurcontracten en een globaal verhoogde bezettingsgraad.
- In het eerste semester van 2023 is de waarde van de vastgoedportefeuille gestegen in Vlaanderen als gevolg van het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalde markthuurgrijzen. Het afsluiten van deze overeenkomsten compenseerde de stijging in de kapitalisatievoeten, waardoor de reële waarde van de vastgoedportefeuille zelfs stijgt. In Brussel en

Wallonië is er een daling in de reële waarde van de vastgoedportefeuille als gevolg van stijgende kapitalisatievoeten.

- Het financieel resultaat heeft betrekking op de netto-intrestkosten en de herwaardering van de financiële afdekkingsinstrumenten. In de vergelijkbare periode vorig boekjaar werd een winst gerealiseerd onder de financiële resultaten, een gevolg van de waardeveranderingen van de financiële afdekkingsinstrumenten (Interest Rate Swaps). Zoals aangehaald in het jaarverslag over boekjaar 2022 worden de financiële resultaten toegewezen aan het corporate segment aangezien Vastned Belgium leningen heeft afgesloten voor de volledige portefeuille en niet voor geografische segmenten of individuele panden.

Geografische segmentering ¹²

(€ duizenden)	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
Reële waarde van het vastgoed	226.920	225.748	27.715	28.211	58.108	58.631	312.743	312.590
• waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	50	45	0	0	37	0	87	45
• waarvan aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringswaarde van het vastgoed	232.590	231.390	28.407	28.915	59.561	60.097	320.558	320.402
Bezettingsgraad	100,0%	100,0%	94,1%	96,1%	100,0%	100,0%	99,3%	99,5%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	56.359	56.359	10.728	10.879	8.848	8.848	75.935	76.086

De vastgoedportefeuille in Vlaanderen en Brussel is volledig verhuurd, terwijl er nog een beperkte leegstand is in Wallonië. De leegstaande units zijn voornamelijk gelegen in het winkelcomplex 'Jardin d'Harscamp' te Namen. De Vennootschap bekijkt momenteel de herontwikkelingsmogelijkheden van dit winkelcomplex, zodanig dat de resterende units verhuurd kunnen worden. In het eerste semester van 2023 heeft Vastned Belgium € 0,1 miljoen geïnvesteerd in bestaande panden.

¹²⁾ Inclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten en exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	2023 Totaal	2022 Totaal
Balans op 1 januari	312.590	314.543
Investerings in vastgoedbeleggingen	87	45
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0
Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Classificatie naar activa bestemd voor verkoop	-341	0
Gebruiksrechten (IFRS 16)	37	32
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	370	23
Balans op 30 juni	312.743	314.643
Overige informatie		
Investeringswaarde van het vastgoed ¹³	320.558	322.503

Op 30 juni 2023 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief de IFRS 16 gebruiksrechten en exclusief de activa bestemd voor verkoop, € 312,7 miljoen. De stijging ter waarde van € 0,1 miljoen bestaat uit duurzaamheidsinvesteringen (€ 0,1 miljoen), de herclassificatie van een winkelpand naar activa bestemd voor verkoop (€ -0,4 miljoen) en de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 0,4 miljoen).

In het eerste semester van 2023 werd een overeenkomst afgesloten voor de verkoop van een niet-strategisch winkelpand gelegen op de Grand Rue 19 te Bergen (Mons). Het betreft een solitaire winkel van 151 m² verkoopoppervlakte (ex-Pimkie) in de binnenstad van Bergen (Mons). Het kernwinkelgebied van Bergen heeft te kampen met verhoogde leegstand omwille van de aanwezigheid van het shoppingcenter Les Grands Prés. De verkoop zal plaatsvinden in het tweede semester van boekjaar 2023 aan boekwaarde (€ 0,4 miljoen). Het winkelpand werd in de halfjaarcijfers reeds gepresenteerd als activa bestemd voor verkoop.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben, mede als gevolg van de renteverhogingen van de Europese Centrale Bank, de kapitalisatievoeten van verschillende winkelpanden verhoogd. Dit zou resulteren in een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, echter Vastned Belgium heeft deze daling geneutraliseerd door het afsluiten van huurovereenkomsten boven de

door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen. Hierdoor kan Vastned Belgium, in een uitdagende marktomgeving, een lichte toename in de reële waarde van de vastgoedportefeuille realiseren.

Vastgoedbeleggingen worden door een onafhankelijke vastgoeddeskundige gewaardeerd aan reële waarde in overeenstemming met IAS 40 'Vastgoedbeleggingen'. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie.

- Niveau 1: officieel genoteerde (niet-aangepaste) marktprijzen voor identieke activa of verplichtingen in een actieve markt.
- Niveau 2: De reële waarde van activa of verplichtingen die niet verhandeld worden op een actieve markt, wordt bepaald aan de hand van waardebepalingstechnieken. Deze technieken maken zoveel mogelijk gebruik van waarneembare marktgegevens, wanneer beschikbaar, en steunen zo weinig mogelijk op entiteits specifieke schattingen.
- Niveau 3: Activa en passiva waarvan de reële waarde wordt bepaald met waarderingstechnieken waarvan sommige parameters berusten op niet-waarneembare marktgegevens.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd aan reële waarde volgens niveau 3.

¹³) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Huurinkomsten

(€ duizenden)	30.06.2023	30.06.2022
Huur	9.587	8.982
Variabele positieve leasevergoedingen	8	42
Huurkortingen	-379	-436
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	3	5
Totaal huurinkomsten	9.219	8.593

De huurinkomsten bevatten huren¹⁴ en opbrengsten die hier direct verband mee houden, zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen. Huurkortingen worden gespreid in de winst- en verliesrekening opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid¹⁵ van het huurcontract.

Vastned Belgium heeft met een beperkt aantal huurders een huurovereenkomst met een variabele vergoeding afgesproken. In deze overeenkomsten is gespecificeerd dat de huurders een minimale nominale huur betalen. Bovenop deze minimale nominale huur zal de huurder een bepaald percentage van een vooraf gedefinieerde jaarmzet (van de retailer) betalen. Deze vergoeding is enkel van toepassing op het moment dat de vooraf gedefinieerde drempels worden overschreden. In het eerste semester van 2023 werden variabele vergoedingen ter waarde van € 8.000 gefactureerd.

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomst. Hierbij is rekening gehouden met de bij wet aan de huurder toegekende opzegmogelijkheid¹⁵ na afloop van de lopende driejaarlijkse periode. Bijgevolg worden er geen huurinkomsten weergegeven voor een periode van meer dan drie (3) jaar, tenzij deze betrekking hebben op huurovereenkomsten die in de loop van 2024 ingaan of wanneer de wettelijke opzegmogelijkheid van de huurder gepasseerd is.

(€ duizenden)	30.06.2023	30.06.2022
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
• Hoogstens één jaar	17.698	17.170
• Tussen één en twee jaar	12.644	11.961
• Tussen twee en drie jaar	5.014	6.994
• Tussen drie en vier jaar	333	774
• Tussen vier en vijf jaar	0	0
• Meer dan vijf jaar	0	0
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	35.689	36.899

De toekomstige minimum huurinkomsten, rekening houdende met de eerste opzegmogelijkheid, zijn gedaald met € -1,2 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. Deze daling is het gecombineerde effect van het cyclisch effect van de opzegmogelijkheid (€ -2,2 miljoen),

het vertrek of de faling van huurders (€ -1,7 miljoen) en het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 2,7 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 2,2 jaar ten opzichte van 2,5 jaar voor de vergelijkbare periode vorig boekjaar.

¹⁴) Handelshuurovereenkomsten worden op basis van IFRS 16 aanzien als 'operationele leaseovereenkomsten'.

¹⁵) Op basis van de handelshuurwetgeving (wet van 30 april 1952) hebben huurders de wettelijke mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen na het verstrijken van een periode van drie (3) jaar.

Indien we veronderstellen dat de huurders geen gebruik zullen maken van deze driejaarlijkse opzegmogelijkheid, dan bedraagt de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige huurinkomsten € 94,6 miljoen (€ 99,2 miljoen op 30 juni 2022). De daling van € -4,6 miljoen is het gecombineerde effect van het cyclisch effect van de opzegmogelijkheid (€ -10,6 miljoen), het vertrek of de faling van huurders (€ -5,2 miljoen) en het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 11,2 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 6,5 jaar ten opzichte van 6,9 jaar voor de vergelijkbare periode vorig boekjaar.

Handelsvorderingen

(€ duizenden)

	30.06.2023	31.12.2022
Openstaande handelsvorderingen	2.441	2.317
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	23	16
Dubieuze debiteuren	339	339
Voorziening dubieuze debiteuren	-345	-345
Totaal handelsvorderingen	2.458	2.327

Handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op de vooruitgefactureerde huur (eveneens opgenomen in de overlopende rekeningen van het passief voor een bedrag van € 2,5 miljoen). Eind juni 2023 werd reeds een deel van deze vooruitgefactureerde huur betaald door de huurders.

Langlopende en kortlopende financiële schulden

Voor een gedetailleerde beschrijving van de financiële structuur van de Vennootschap wordt verwezen naar '2.2 Financiële structuur per 30 juni 2023' (zie supra).



Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Vastned Belgium bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

Samenvatting financiële instrumenten

(€ duizenden)

	Categorieën	Niveau	30.06.2023		31.12.2022	
			Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële instrumenten op actief						
Vaste activa:						
Financiële vaste activa	C	2	1.767	1.767	2.045	2.045
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	2	2	2	2
Vlottende activa:						
Financiële vlottende activa	C	2	28	28	154	154
Handelsvorderingen	A	2	2.458	2.458	2.327	2.327
Kas en kasequivalenten	B	1	640	640	163	163
Financiële instrumenten op passief						
Langlopende verplichtingen:						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	70.482	72.428	66.030	67.054
• Kredietinstellingen	A	2	70.000	71.946	65.497	66.520
• Financiële leasing	A	2	482	482	533	533
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Andere langlopende verplichtingen	A	2	109	109	123	123
Kortlopende verplichtingen:						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	15.191	15.299	15.184	15.315
• Kredietinstellingen	A	2	15.000	15.108	15.000	15.131
• Financiële leasing	A	2	191	191	184	184
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	939	939	551	551
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	537	537	564	564

In overeenstemming met IFRS 9 'Financiële Instrumenten' worden alle financiële activa en financiële verplichtingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs of reële waarde. De waardering is afhankelijk van de vooropgestelde classificatie van de financiële activa en financiële verplichtingen. De Groep heeft de volgende categorieën gedefinieerd:

- Financiële activa of verplichtingen (met inbegrip van vorderingen en leningen) aan geamortiseerde kostprijs;
- Geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs;
- Activa of verplichtingen, gehouden aan reële waarde via de winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsrelatie.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde hiërarchie is gebaseerd op gegevens ter waardering van financiële activa en verplichtingen op waarderingsdatum. Het onderscheid tussen de drie (3) niveaus is het volgende:

- Niveau 1: officieel genoteerde (niet-aangepaste) marktprijzen voor identieke activa of verplichtingen in een actieve markt.
- Niveau 2: De reële waarde van financiële instrumenten die niet verhandeld worden op een actieve markt wordt bepaald aan de hand van waardebepalingstechnieken. Deze technieken maken zoveel mogelijk gebruik van waarneembare marktgegevens, wanneer beschikbaar, en steunen zo weinig mogelijk op entiteitspecifieke schattingen.
- Niveau 3: Financiële instrumenten waarvan de reële waarde wordt bepaald met waarderingstechnieken.

De financiële instrumenten van Vastned Belgium stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- Voor de rubrieken 'Financiële vaste activa' en 'Financiële vlottende activa', die betrekking hebben op interest rate swaps, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- De reële waarde van de overige activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en -schulden), hetzij omdat ze een variabele interestvoet dragen. Bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden met een vaste rentevoet, worden de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd aan een marktconform rendement.

Vastned Belgium maakt gebruik van interest rate swaps voor de dekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (Euribor op korte termijn). De interest rate swaps worden niet als een kasstroomafdekking geclassificeerd, waardoor wijzigingen in de reële waarde verwerkt worden in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Op 30 juni 2023 bezit de Vennootschap de volgende financiële instrumenten:

(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde
						Ja / Nee	30.06.2023
1	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725%	€ 15.000	Nee	510
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375%	€ 10.000	Nee	333
3	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	€ 5.000	Nee	167
4	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	€ 10.000	Nee	316
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	€ 15.000	Nee	441
Financiële vaste activa							1.767
6	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520%	€ 15.000	Nee	28
Financiële vlottende activa							28
Totaal reële waarde financiële derivaten							1.795

De reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2022 wordt als volgt samengevat:

(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting Ja / Nee	Reële waarde 31.12.2022
1	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725%	€ 15.000	Nee	601
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375%	€ 10.000	Nee	391
3	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	€ 5.000	Nee	197
4	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	€ 10.000	Nee	354
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	€ 15.000	Nee	502
Financiële vaste activa							2.045
6	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520%	€ 15.000	Nee	154
Financiële vlottende activa							154
Totaal reële waarde financiële derivaten							2.199

Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de Vennootschap handelt zijn haar meerderheidsaandeelhouder, haar perimeter-vennootschappen (EuroInvest Retail Properties NV), haar bestuurders en leden van het Executive Committee.

Op 30 juni 2023 heeft Vastned Belgium geen schulden aan verbonden ondernemingen.

Voorwaardelijke verplichtingen

In het eerste semester van 2023 hebben er zich geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen, zoals beschreven in 'Toelichting 22 – Voorwaardelijke verplichtingen' van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2022.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen materiële gebeurtenissen na balansdatum.

5.8. Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Vastned Belgium nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2023.

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Vastned Belgium nv (de 'Vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep') per 30 juni 2023, alsmede van de bijhorende verkorte geconsolideerde winst en verliesrekening, het verkort geconsolideerd globaalresultaat, het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht alsook het verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen, over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ('de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie'). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, 'Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit'. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2023 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 25 juli 2023

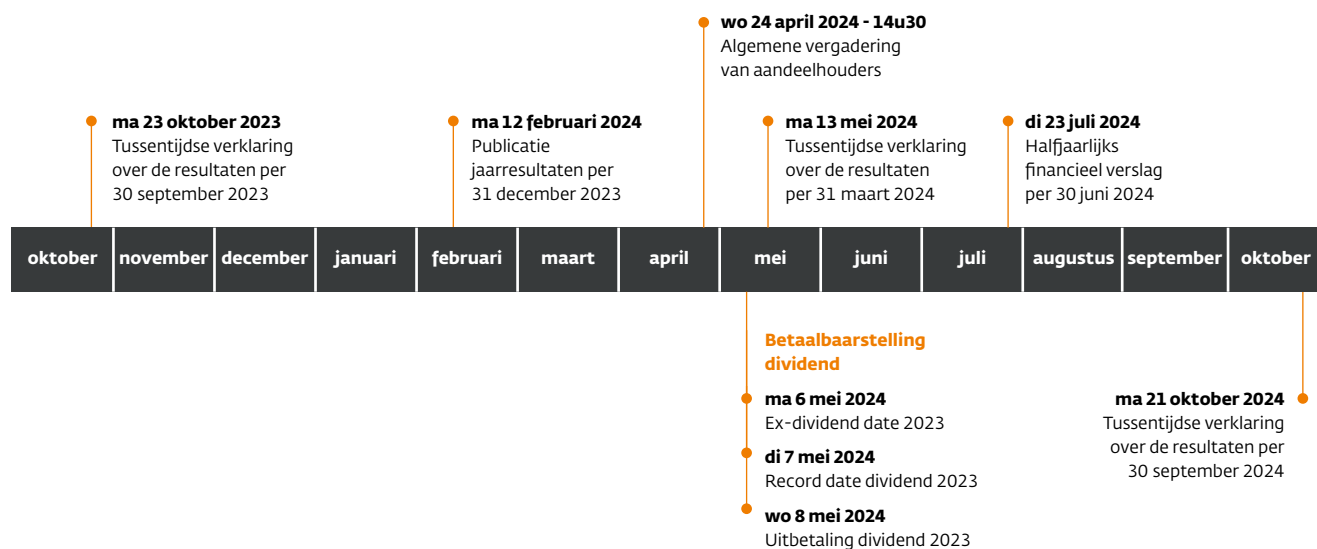
EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans*
Partner

* Handelend in naam van een bv

24CBO0002

5.9. Financiële kalender



6. Alternatieve prestatie maatstaven

6.1. Begrippenlijst van de alternatieve prestatie maatstaven

Voor een volledig overzicht van de alternatieve prestatie maatstaven verwijzen we naar 'Hoofdstuk 8. Alternatieve prestatie maatstaven' van het jaarverslag over 2022 of naar de website van de Vennootschap www.vastned.be.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de alternatieve prestatie maatstaven die doorheen het halfjaarverslag worden gebruikt.

Alternatieve prestatie maatstaf	Definitie	Gebruik
Resultaat per aandeel	Nettoresultaat per aandeel: Nettoresultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Metten van het resultaat per aandeel.
Nettowaarde per aandeel in investeringswaarde	Het betreft de boekwaarde van het aandeel vóór aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, waarbij de overdrachtsrechten op de balansdatum opnieuw zijn toegevoegd, te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Metten van de investeringswaarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
Nettowaarde per aandeel in reële waarde	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel na aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Metten van de reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
Overdrachtsrechten	Overdrachtsrechten zijn gelijk aan het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf geeft een overzicht van de overdrachtsbelasting die de vennootschap zou moeten betalen bij de vervreemding van het vastgoed.
Gemiddeld rendement van de portefeuille	Het gemiddelde rendement van de portefeuille wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Evalueren van de opbrengsten uit de vastgoedbeleggingen.
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Weergeven van de werkelijke financieringskost van de Vennootschap.

Alternatieve prestatie maatstaf	Definitie	Gebruik
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de Vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten verbonden aan externe financiering (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen). Financieringen omvatten de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen, verwerkt onder de lijn 'Kredietinstellingen' bij de langlopende en kortlopende financiële schulden van de geconsolideerde balans.	De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie ervan in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de Vennootschap en van de financiële markten.
Portefeullieresultaat	Het portefeullieresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeullieresultaat.	Het portefeullieresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoedgeskundigen op het einde van vorig boekjaar.
EPRA Resultaat	Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeulle waaruit het financieel resultaat, de belastingen, de variaties in de reële waarde van financiële derivaten (niet-effectieve hedges conform IFRS 9) en het niet-uitkeerbaar resultaat van de perimetervenootschappen wordt geëlimineerd.	Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten waarbij de volgende elementen worden uitgesloten (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges conform IFRS 9) en (ii) het portefeullieresultaat.
EPRA Resultaat per aandeel	Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per dividendgerechtigd aandeel en maakt de vergelijking mogelijk met het uitgekeerde brutodividend per aandeel.
EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de Vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.

Alternatieve prestatie maatstaf	Definitie	Gebruik
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de Vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de realisatie van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximumbedrag, verminderd met het belastingeffect hierop.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
EPRA LTV	De EPRA Loan-to-Value (LTV) wordt berekend als de verhouding tussen de nettoschuld, zijnde de nominale financiële schulden, desgevallend vermeerderd met de nettoschulden/vorderingen min de kas en kasequivalenten, en de totale vastgoedwaarde, zijnde de reële waarde van de vastgoedportefeuille vermeerderd met de immateriële vaste activa.	Meten van de verhouding van de schulden ten opzichte van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf biedt de mogelijkheid voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.
EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Deze maatstaf, waarbij een correctie op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet vervallen huurincentives) wordt doorgevoerd, biedt de mogelijkheid voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.
EPRA Huurleegstandsperscentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Geeft op een duidelijke wijze, gebaseerd op geschatte huurwaarde, het percentage van de leegstand weer.
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.

6.2. Reconciliatietabellen van de alternatieve prestatie maatstaven

Resultaat per aandeel

		30.06.2023	30.06.2022
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	7.210	8.233
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	1,42	1,62

Balansgegevens per aandeel

		30.06.2023	31.12.2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	227.816	232.032
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-7.815	-7.812
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij – investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	235.631	239.844
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	46,40	47,23
		30.06.2023	31.12.2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	227.816	232.032
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	44,86	45,69

Overdrachtsrechten¹⁶

(€ duizenden)		30.06.2023	31.12.2022
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	320.899	320.402
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	313.084	312.590
Overdrachtsrechten	B-A	-7.815	-7.812

Gemiddelde rendement van de portefeuille¹⁷

		30.06.2023	31.12.2022
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	A	19.482	18.911
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	B	312.743	312.590
Boekhoudkundig rendement (%)	A/B	6,23%	6,05%

¹⁶⁾ Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

¹⁷⁾ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)

(€ duizenden)		30.06.2023	30.06.2022
Financieel resultaat	A	-1.186	1.034
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	-405	1.811
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-781	-777

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		30.06.2023	30.06.2022
Netto-intrestkosten (€ duizenden)	A	779	776
Intrestkosten verbonden aan de IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	6	7
Netto-intrestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C = A-B	773	769
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	D	80.406	82.617
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	C/D	1,91%	1,85%

Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		30.06.2023	30.06.2022
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	356	23
Ander portefeuilleresultaat	C	182	84
Portefeuilleresultaat	A+B+C	538	107

EPRA Resultaat

(€ duizenden)		30.06.2023	30.06.2022
Nettoresultaat	A	7.210	8.233
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	356	23
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	0	0
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	-405	1.811
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-11	-22
• Ander portefeuilleresultaat	F	182	84
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen	G	-13	-12
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F-G	7.101	6.349

EPRA Resultaat per aandeel

		30.06.2023	30.06.2022
EPRA Resultaat (€ duizenden)	A	7.101	6.349
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	A/B	1,40	1,25

EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV)

(€ duizenden)		30.06.2023		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	A	227.816	227.816	227.816
Verwaterde NAW aan reële waarde	B	227.816	227.816	227.816
Uit te sluiten:	C = D+E+F	-1.511	-1.579	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	284	284	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	-1.795	-1.795	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F		-68	
Toe te voegen:	G = H+I	7.815	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H			
• Real estate transfer tax	I	7.815		
NAW	J = B+C+G	234.120	226.237	227.816
Verwaterd aantal aandelen	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	J/K	46,10	44,55	44,86

(€ duizenden)		31.12.2022		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	A	232.032	232.032	232.032
Verwaterde NAW aan reële waarde	B	232.032	232.032	232.032
Uit te sluiten:	C = D+E+F	-1.927	-2.018	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	273	273	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	-2.200	-2.200	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F		-91	
Toe te voegen:	G = H+I	7.812	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H			
• Real estate transfer tax	I	7.812		
NAW	J = B+C+G	237.917	230.014	232.032
Verwaterd aantal aandelen	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	J/K	46,85	45,29	45,69

EPRA Loan-to-value (LTV)

(€ duizenden)		30.06.2023	31.12.2022
		Aandeel Groep ¹⁸	Aandeel Groep ¹⁸
Toe te voegen:			
• Kredietinstellingen	A	85.000	80.497
• Andere langlopende verplichtingen	B	109	123
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden	C	939	551
• Andere kortlopende verplichtingen	D	537	564
• Overlopende rekeningen passief	E	4.509	3.216
Uit te sluiten:			
• Handelsvorderingen	F	2.458	2.327
• Overlopende rekeningen actief	G	1.615	399
• Kas en kasequivalenten	H	640	163
EPRA Nettoschuld	I=A+B+C+D+E-F-G-H	86.381	82.062
Toe te voegen:			
• Vastgoed beschikbaar voor verhuring	J	312.597	312.481
• Activa bestemd voor verkoop	K	341	0
• Immateriële vaste activa	L	68	91
EPRA Totaal vastgoedwaarde	M=J+K+L	313.006	312.572
(in %)			
EPRA LOAN-TO-VALUE	I/M	27,6%	26,3%

¹⁸ Er zijn geen joint ventures of materiële ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding (material associates) bestaat.

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR¹⁹

(€ duizenden)		30.06.2023	31.12.2022
Vastgoedbeleggingen ²⁰	A	312.743	312.590
Uit te sluiten:			
• IFRS 16 gebruiksrechten	B	-146	-109
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	D = A+B+C	312.597	312.481
Toe te voegen:			
• Overdrachtsrechten	E	7.815	7.812
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring	F = D+E	320.412	320.293
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	G	19.347	18.471
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten	H	-1.604	-1.770
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	I = G+H	17.743	16.701
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	243	332
Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten	K = I+J	17.986	17.033
(in %)			
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT	I/F	5,5%	5,2%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT	K/F	5,6%	5,3%

¹⁹⁾ De informatie voor de berekening van de EPRA NIR en EPRA Aangepast NIR heeft betrekking op toekomstgerichte informatie en kan bijgevolg niet gereconcilieerd worden met de geconsolideerde cijfers. De geannualiseerde brutohuurinkomsten zijn bijgevolg gelijk aan de huurinkomsten excl. leegstand, aangezien dit geen huurinkomsten zijn waarop de Vennootschap reeds recht heeft. De vastgoedkosten hebben daarentegen betrekking op toekomstige kosten die werden gebudgetteerd, aangezien deze noodzakelijk zijn om toekomstige huurinkomsten te innen. Hetzelfde is van toepassing voor de huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen.

²⁰⁾ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

EPRA Huurleegstandspercentage²¹

				30.06.2023	31.12.2022
	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (€ duizenden)	Geraamde huurwaarde (ERV) (€ duizenden)	EPRA huurleegstand (%)	EPRA huurleegstand (%)
		A	B	A/B	
Vlaanderen	56.359	0	12.316	0,0%	0,0%
Brussel	8.848	0	2.947	0,0%	0,0%
Wallonië	10.728	135	1.882	7,0%	5,0%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	75.935	135	17.145	0,8%	0,6%

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)

		30.06.2023	30.06.2022
Algemene kosten	A	537	731
Andere operationele opbrengsten en kosten	B	-4	-4
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	C	0	-25
Vastgoedkosten	D	832	813
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten)	E = A+B+C+D	1.365	1.515
Leegstandskosten	F	-43	-61
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten)	G = E+F	1.322	1.454
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	H	9.220	8.593
(%)			
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten)	E/H	14,8%	17,6%
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten)	G/H	14,3%	16,9%

²¹⁾ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Over Vastned Belgium: Vastned Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (VASTB). Vastned Belgium investeert in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in multifunctionele winkelpanden gelegen in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. Een kleiner deel van de portefeuille is geïnvesteerd in horeca- en residentiële units.

Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met: Vastned Belgium NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, Sven Bosman – Operational Managing Director, tel. +32 3 361 05 90 // www.vastned.be

Disclaimer: Dit persbericht bevat toekomstgerichte informatie, voorspellingen, overtuigingen en ramingen gemaakt door Vastned Belgium, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van Vastned Belgium en van de markt waarin de Vennootschap actief is. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten onderhevig zijn aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten aanzienlijk kunnen afwijken van de resultaten uitgedrukt door zulke toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen kunnen beïnvloed worden door belangrijke factoren zoals veranderingen in de economische situatie, fiscale, concurrentiële en omgevingsfactoren. Vastned Belgium kan niet garanderen dat de veronderstellingen waarop de toekomstgerichte informatie gebaseerd is vrij is van fouten.