

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur over de periode 01.01.2023 tot 30.09.2023

- EPRA resultaat van € 2,10 per aandeel voor de eerste negen (9) maanden van 2023, ten opzichte van € 1,93 per aandeel in de vergelijkbare periode vorig boekjaar.
- Verhoging van het verwacht EPRA resultaat per aandeel voor 2023 naar € 2,75 - € 2,80 (van € 2,65 - € 2,75).
- Hoge bezettingsgraad van 99,3% benadrukt de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.
- Lichte daling (€ -0,7 miljoen of -0,2%) in de reële waarde van de vastgoedportefeuille¹ ten opzichte van het voorgaande boekjaar.
- Ongebruikte kredietfaciliteiten ter waarde van € 28,8 miljoen ter beschikking.
- Lage schuldgraad van 26,5% biedt solide bescherming.
- Gesprekken over de verlenging van de bestaande kredietfaciliteiten zijn lopende. De Vennootschap tracht deze gesprekken af te ronden voor het einde van het boekjaar.

¹) Exclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten.

1. Operationele activiteiten tijdens de eerste negen maanden van 2023

1.1. Economische ontwikkelingen

De eerste negen (9) maanden van 2023 werden gekenmerkt door hoge inflatiecijfers en stijgende rentevoeten. De combinatie van deze twee factoren zorgde voor een verstoring van de financiële markten en de vastgoedmarkten in het bijzonder.

In september 2023 verhoogde de Europese Centrale Bank haar beleidsrente opnieuw met 25 basispunten tot 4,0%. Hiermee heeft de Europese Centrale Bank de rente voor de tiende keer op rij verhoogd, hetgeen resulteerde in een toename van de rentevoet met 4,5% (van -0,5% tot 4,0%) en dit alles in een tijdspanne van vijftien (15) maanden. Met deze laatste renteverhoging geeft de Europese Centrale Bank een duidelijk signaal dat de lange termijn inflatiedoelstellingen van 2,0% gerealiseerd zullen worden.

De Belgische inflatie daalde in september 2023 naar 2,39%, het laagste peil in de laatste twee (2) jaar. Sinds de piek in

oktober 2022 (12,75%) is er dus een significante daling van de Belgische inflatie zichtbaar, voornamelijk ingegeven door de dalende energieprijzen.

Stijgende rentevoeten zorgen 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 de nauwe opvolging van de huurders door het assetmanagementteam.

1.2. Verhuuractiviteiten

Vastned Belgium heeft 17 huurovereenkomsten afgesloten in de eerste negen (9) maanden van 2023. Deze huurovereenkomsten vertegenwoordigen een totaal huurvolume van € 2,0 miljoen, hetgeen overeenkomt met circa 9,8% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium.

In totaal werden er elf (11) nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan vijf (5) handelshuurovereenkomsten, vier (4) overeenkomsten met een residentiële huurder

en twee (2) pop-up overeenkomsten. Daarnaast werden er zeven (7) handelshuurhernieuwingen afgesloten met bestaande huurders. De door Vastned Belgium onderhandelde huurprijzen (excl. pop-up overeenkomsten) liggen 8,4% hoger dan de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurgprijzen als gevolg van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

1.3. Evolutie vastgoedportefeuille

Op 30 september 2023 bestaat het merendeel van de portefeuille 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 € 311,7 miljoen op 30 september 2023 (incl. de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € 0,2 miljoen), hetgeen een lichte daling is 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 daalt de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € -0,7 miljoen.

Vastgoedpatrimonium

	30.09.2023	31.12.2022
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ duizenden) ²	311.654	312.590
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²) ²	75.935	76.086

Als gevolg van de renteverhogingen door de Europese Centrale Bank hebben de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de kapitalisatievoeten van verschillende winkelpanden verhoogd. Vastned Belgium kan de daling in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen deels tenietdoen door het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen.

In het derde kwartaal van 2023 heeft Vastned Belgium de vergunning ontvangen 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. In het vierde kwartaal van 2023 zal het aanbestedingsdossier worden afgewerkt, waardoor de werken in de loop van 2024 aanvangen.

Daarnaast werd ook de vergunning ontvangen voor het winkelpand gelegen op de Bondgenotenlaan 69 – 73 te Leuven. Vastned Belgium wenst twee (2) winkelunits samen te voegen tot één (1) grotere unit. Deze werken zullen, na overleg met de huidige huurder, aanvangen in de loop van 2024.

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

1.4. Bezettingsgraad

Bezettingsgraad

	30.09.2023	31.12.2022
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille ³	99,3%	99,5%

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 99,3% op 30 september 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 de eerste helft van 2023. Deze stabiele, hoge bezettingsgraad toont de kwaliteit van de vastgoedportefeuille aan.

De assetmanagementafdeling blijft in nauw contact met retailers en makelaars voor de verhuring van leegstaande units. Daarenboven onderzoekt de Vennootschap de herontwikkelingsmogelijkheden voor de leegstaande units (vb. Galerie Jardin d’Harscamp in Namen).

²⁾ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

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 over de eerste negen maanden van 2023

(€ duizenden)	30.09.2023	30.09.2022
Huurinkomsten	13.912	12.942
Met verhuur verbonden kosten	-8	57
Ander met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	100	55
VASTGOEDRESULTAAT	14.004	13.054
Vastgoedkosten	-1.291	-1.192
Algemene kosten	-750	-913
Andere operationele opbrengsten en kosten	6	22
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	11.969	10.971
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-744	-1.124
Ander portefeuilleresultaat	228	127
OPERATIONEEL RESULTAAT	11.453	9.974
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)	-1.274	-1.178
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-800	3.113
Belastingen	-54	-59
NETTORESULTAAT	9.325	11.850
Toelichting:		
• EPRA resultaat	10.683	9.796
• Portefeilleresultaat	-516	-997
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-800	3.113
• Belastingen: uitgestelde belastingen	-24	-45
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetrovereenkomsten	-18	-17

Analyse van de resultaten⁴

De **huurinkomsten** van Vastned Belgium bedragen € 13,9 miljoen voor de eerste negen (9) maanden van 2023, een stijging van € 1,0 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar (€ 12,9 miljoen). Deze stijging is een gevolg van de indexatie van de huur van de bestaande huurcontracten en de verhoogde bezettingsgraad doorheen het boekjaar. Deze stijging werd deels gedempt door handelshuurhervormingen (aan lagere voorwaarden) die in het voorgaande boekjaar werden afgesloten.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,3 miljoen en zijn met € 0,1 miljoen gestegen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Tijdens de eerste negen (9) maanden 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 taksen van niet-verhuurde gebouwen. Deze daling is een gevolg van de hoge, stabiele bezettingsgraad tijdens de eerste negen (9) maanden van 2023.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 0,7 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. Deze daling werd deels gecompenseerd door de inflatie van de vaste kosten.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Vastned Belgium is in de eerste negen (9) maanden van 2023 gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn negatief ten belope van € -0,7 miljoen (€ -1,1 miljoen). In 2023 zijn volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de marktrendementen gestegen als gevolg van de huidige onzekere marktomstandigheden. Dit resulteerde in een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille die deels teniet werd gedaan door de indexatie van huurovereenkomsten en het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen.

Het **financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)** bedraagt € -1,3 miljoen (€ -1,2 miljoen) voor de eerste negen (9) maanden van 2023 en is met € -0,1 miljoen gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze lichte daling van het financiële resultaat is het gevolg van een kredietlijn ter waarde van € 15,0 miljoen die op 31 juli 2023 ten einde kwam. Deze kredietfaciliteit was ingedeekt door middel van een IRS-contract, dat eveneens ten einde kwam op 31 juli 2023, waardoor een groter deel van de opgenomen kredietfaciliteiten onderhevig is aan stijgende rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de financieringen voor de eerste negen (9) maanden van 2023 bedraagt 2,04% inclusief bankmarges (1,84%).

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 € -0,8 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 de eerste negen (9) maanden van 2023 bedraagt € 9,3 miljoen (€ 11,8 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 10,7 miljoen dat stijgt met € 0,9 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar (€ 9,8 miljoen). Deze stijging is enerzijds toe te wijzen aan de stijgende huurinkomsten en anderzijds de dalende algemene kosten. De huurinkomsten stijgen als gevolg van een verhoogde bezettingsgraad, indexatie van de huur van de bestaande huurcontracten, deels gedempt door handelshuurhervormingen aan lagere voorwaarden.
- het resultaat op de portefeuille van € -0,5 miljoen (€ -1,0 miljoen); en
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten voor een bedrag van € -0,8 miljoen (€ 3,1 miljoen).

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 2,10 voor de eerste negen (9) maanden van 2023 ten opzichte van € 1,93 voor dezelfde periode vorig jaar.

⁴) Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 30 september 2022.

Balansgegevens per aandeel

Kerncijfers per aandeel

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (9 maanden/1 jaar/9 maanden) (€)	1,84	2,85	2,33
EPRA resultaat (9 maanden/1 jaar/9 maanden) (€)	2,10	2,59	1,93
Nettowaarde (reële waarde) (€)	45,28	45,69	45,17
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	46,81	47,23	46,71
EPRA NRV (€)	46,59	46,85	46,38
EPRA NTA (€)	45,05	45,29	44,82
EPRA NDV (€)	45,28	45,69	45,17
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	27,00	29,70	27,30
Premie (+)/Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-40,4%	-35,0%	-39,6%

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt € 45,28 op 30 september 2023. Aangezien de beurskoers van Vastned Belgium (VASTB) € 27,00 bedraagt op 30 september 2023, noteert het aandeel op 30 september 2023 met een discount van -40,4% 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).

Financiële structuur

De schuldgraad van Vastned Belgium bedraagt 26,5% op 30 september 2023 en is met 0,4% gestegen in de eerste negen (9) maanden van 2023 (26,1% op 31 december 2022). Ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar is de schuldgraad met -0,7% gedaald.

Op 31 juli 2023 is één (1) kredietlijn, ter waarde van € 15,0 miljoen, en één (1) IRS-contract, met een notioneel bedrag van € 15,0 miljoen, op vervaldag gekomen. Aangezien de Vennootschap over voldoende ongebruikte kredietlijnen beschikte, werd besloten om geen herfinanciering aan te vragen voor deze kredietlijn. De resterende kredietlijnen zijn immers voldoende voor het uitvoeren van de dagelijkse activiteiten van de Vennootschap.

Tijdens het derde kwartaal van 2023 voerde de Vennootschap verdere gesprekken met financiële instellingen voor de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen. De bestaande kredietverstrekkers zijn bereid om hetzelfde kredietbedrag (incl. de kredietfaciliteit van € 15,0 miljoen die op 31 juli 2023 werd terugbetaald) te herfinancieren. De Vennootschap tracht de gesprekken in de loop van het vierde kwartaal van 2023 af te ronden,

waarna kan overgegaan worden tot ondertekening van de nieuwe kredietfaciliteiten. Tot slot wenst de Vennootschap te benadrukken dat de financiële lasten in de tweede helft van 2024, als gevolg van de herfinanciering en de stijgende rentevoeten, verder zullen stijgen.

De financiële structuur kan als volgt worden samengevat:

- Opgenomen financiële schulden: € 81,2 miljoen.
- 100% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn kortetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 0,8 jaar.
- Ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 28,8 miljoen.
- Voor 59% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, 41% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredietlijnen is 80% ingedekt door renteswaps of vaste rentevoeten.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 0,8 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor de eerste negen (9) maanden van 2023: 2,04% inclusief bankmarges.
- Marktw waarde van de financiële derivaten: € 1,4 miljoen.
- Beperkte schuldgraad van 26,5% (wettelijke maximum van 65,0%).

3. Voorwaardelijke verplichtingen

In het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2022 werd melding gemaakt van een voorwaardelijke verplichting inzake stabiliteitsproblemen voor het winkelpand gelegen te Mechelen, Bruul 42-44. In oktober 2023 heeft de Vennootschap het arrest in de beroepsprocedure ontvangen en werd de Vennootschap, analoog als in eerste aanleg, niet aansprakelijk geacht voor de stabiliteitsproblematiek. Daarenboven dient Vastned Belgium vergoed te worden voor het herstellen

van de schade die werd opgelopen aan de gebouwen en de daarbijhorende huurderiving. Vastned Belgium heeft recht op een totaalbedrag van € 0,6 miljoen. De kosten verbonden aan dit schadegeval (herstellings- en gerechtskosten) bedragen € 0,2 miljoen en dienen in mindering gebracht te worden van het totaalbedrag. Indien de partijen berusten in dit arrest, dan zal dit resulteren in een uitzonderlijke opbrengst van € 0,4 miljoen.



Wilrijk • Carpetland – Coolblue – Sleepworld – A.S.Adventure

4. Vooruitzichten voor 2023

De eerste negen (9) maanden van 2023 werden gekenmerkt door onzekerheid en volatiliteit op de financiële markten als gevolg van de renteverhogingen die de Europese Centrale Bank doorvoerde om de inflatie binnen de perken te houden. Deze onzekerheid is ook eveneens zichtbaar in de investeringsmarkt, aangezien er nog steeds een grote discrepantie is tussen de marktrendementen die de kopers wensen te betalen en de marktrendementen die de verkopers wensen te ontvangen.

De verhuurmarkt blijft in 2023 zeer actief en de take-up bereikte een hoog niveau. Een groot deel van de transacties werd gerealiseerd in de high-streets, waar de leegstand significant daalde. Winkelpanden gelegen op de toplocaties geraken hierdoor ook op vrij korte termijn opnieuw ingevuld.

De voorbije jaren zochten huurders naar een evenwicht tussen e-commerce en fysieke winkels. Deze vorm van winkelen (omnichannel), laat retailers toe om beide verkoopkanalen op elkaar af te stemmen waarbij de winkel een hogere belevingswaarde krijgt. Dit evenwicht werd in

het voorbije jaar meer en meer gevonden, waardoor pure e-commerce spelers ook fysieke winkels openen. Bij de opening van deze winkels is de locatie zeer belangrijk om zo een zo groot mogelijk aantal consumenten te bereiken.

Op het einde van het derde kwartaal van 2023 werden de consumenten positiever en steeg het consumentenvertrouwen opnieuw, voornamelijk dankzij de sterk afnemende inflatiecijfers. Aangezien wijzigingen in het consumentenvertrouwen een directe impact hebben op het koopgedrag van de consument en de winstgevendheid van de retailers, blijft het management deze parameters nauw opvolgen.

Vastned Belgium verhoogt voor boekjaar 2023 de prognose van het verwacht EPRA resultaat per aandeel naar € 2,75 - € 2,80 (van € 2,65 - € 2,75). Deze verhoging is mogelijk ondanks de moeilijke marktomstandigheden en onzekerheden in het economische klimaat. Vastned Belgium zal bij de presentatie van de jaarresultaten over boekjaar 2023 communiceren omtrent het uit te keren dividend.

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.

Financiële staten

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)	30.09.2023	30.09.2022
Huurinkomsten	13.912	12.942
Met verhuur verbonden kosten	-8	57
NETTOHUURRESULTAAT	13.904	12.999
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.286	1.131
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.286	-1.131
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	100	55
VASTGOEDRESULTAAT	14.004	13.054
Technische kosten	-411	-204
Commerciële kosten	-104	-186
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-40	-52
Beheerskosten van het vastgoed	-703	-676
Andere vastgoedkosten	-33	-74
Vastgoedkosten	-1.291	-1.192
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.713	11.862
Algemene kosten	-750	-913
Andere operationele opbrengsten en kosten	6	22
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	11.969	10.971
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-744	-1.124
Ander portefeuilleresultaat	228	127
OPERATIONEEL RESULTAAT	11.453	9.974
Financiële opbrengsten	1	0
Netto interestkosten	-1.272	-1.176
Andere financiële kosten	-3	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-800	3.113
Financieel resultaat	-2.074	1.935
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	9.379	11.909
Belastingen	-54	-59
NETTORESULTAAT	9.325	11.850

(€ duizenden)	30.09.2023	30.09.2022
NETTORESULTAAT	9.325	11.850
Toelichting:		
• EPRA resultaat	10.683	9.796
• Portefeuilleresultaat	-516	-997
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-800	3.113
• Belastingen: uitgestelde belastingen	-24	-45
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen	-18	-17
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	9.325	11.850
• Minderheidsbelangen	0	0

2. Resultaat per aandeel

	30.09.2023	30.09.2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	1,84	2,33
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,84	2,33
EPRA resultaat (€)	2,10	1,93

3. Geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)	30.09.2023	30.09.2022
NETTORESULTAAT	9.325	11.850
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
GBAALRESULTAAT	9.325	11.850
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	9.325	11.850
• Minderheidsbelangen	0	0

4. Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)

	30.09.2023	31.12.2022
Vaste activa	312.173	315.199
Immateriële vaste activa	56	91
Vastgoedbeleggingen	311.654	312.590
Andere materiële vaste activa	461	471
Financiële vaste activa	0	2.045
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	2
Vlottende activa	5.694	3.043
Activa bestemd voor verkoop	345	0
Financiële vlottende activa	1.400	154
Handelsvorderingen	2.842	2.327
Kas en kasequivalenten	361	163
Overlopende rekeningen	746	399
TOTAAL ACTIVA	317.867	318.242

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)

	30.09.2023	31.12.2022
Eigen vermogen	229.930	232.032
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	229.930	232.032
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	119.209	130.636
Nettoresultaat van het boekjaar	9.325	0
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	87.937	86.210
Langlopende verplichtingen	915	66.426
Langlopende financiële schulden	487	66.030
• Kredietinstellingen	0	65.497
• Financiële leasing	487	533
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Andere langlopende verplichtingen	131	123
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	297	273
Kortlopende verplichtingen	87.022	19.784
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	81.343	15.184
• Kredietinstellingen	81.200	15.000
• Financiële leasing	143	184
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.355	551
Andere kortlopende verplichtingen	559	564
Overlopende rekeningen	3.496	3.216
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	317.867	318.242