

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur over het eerste kwartaal 2023

- EPRA resultaat van € 0,69 per aandeel voor het eerste kwartaal van 2023, ten opzichte van € 0,63 per aandeel in de vergelijkbare periode vorig boekjaar.
- Stabiele waarde van de bestaande vastgoedportefeuille¹ ten opzichte van het voorgaande boekjaar.
- Hoge bezettingsgraad van 99,5% benadrukt de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.
- Ongebruikte kredietfaciliteiten ter waarde van € 47,7 miljoen ter beschikking.
- Lage schuldgraad van 25,0% biedt solide bescherming voor 2023.

¹⁾ Exclusief IFRS 16 gebruiksrechten.

1. Operationele activiteiten in het eerste kwartaal van 2023

1.1. Economische ontwikkelingen

In het eerste kwartaal van 2023 daalde de Belgische inflatie verder om te eindigen op 6,7% in maart 2023. Deze daling wordt grotendeels verklaard door het terugvallen van de energieprijzen (-40% ten opzichte van december 2022), een gevolg van een relatief milde winter en het stijgende aanbod van vloeibaar gas (Lng). In diezelfde periode steeg de kerninflatie van 7,1% tot 8,6%.

Aangezien de inflatiedoelstellingen van maximaal 2% nog steeds niet gerealiseerd werden, heeft de Europese Centrale Bank op 16 maart 2023 opnieuw een renteverhoging van 50 basispunten doorgevoerd tot 3%. Met deze rentestijging gaf de Europese Centrale Bank een duidelijk signaal dat het verlagen van de inflatie het hoofdoel blijft en dit ondanks de onrust over de financiële instellingen naar aanleiding van het faillissement van Silicon Valley Bank en de ondergang van Credit Suisse gevolgd door de overname door UBS. In het tweede kwartaal van 2023 worden verdere rentestijgingen verwacht.

Op de financiële markten bleven de vastgoedaandelen, in tegenstelling tot de technologieaandelen, grotendeels op hetzelfde niveau. De voornaamste redenen zijn de zorgen over hogere financieringskosten en de vrees voor faillissementen van huurders. Voor Vastned Belgium bleef de impact beperkt, aangezien de Vennootschap op een solide basis blijft opereren door een stabiele en lage schuldgraad. Daarenboven worden de huurprijzen conform de gezondheidsindex geïndexeerd, waardoor het operationeel uitkeerbaar resultaat toeneemt. Tot slot blijft de bezettingsgraad hoog en volgt het assetmanagementteam de huurders nauw op.

In het eerste kwartaal van 2023 werden de nodige inspanningen gedaan om de huurgelden tijdig te innen. Dit resulteerde in een inningsgraad van 97,5% op 31 maart 2023.



1.2. Verhuuractiviteiten

Vastned Belgium heeft twee (2) huurovereenkomsten afgesloten in het eerste kwartaal van 2023 die een totaal huurvolume van € 0,05 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 0,3% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium. De beperkte verhuuractiviteit wordt verklaard door een stabiele en hoge bezettingsgraad.

De eerste huurovereenkomst betrof een handelshuur-overeenkomst, terwijl de tweede overeenkomst werd afgesloten met een residentiële huurder. De door Vastned Belgium onderhandelde huurprijzen liggen in lijn met de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen.

1.3. Evolutie vastgoedportefeuille

Op 31 maart 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 € 312,9 miljoen op 31 maart 2023, hetgeen een lichte stijging is ten opzichte van vorig boekjaar (€ 312,6 miljoen op 31 december 2022).

Vastgoedpatrimonium

	31.03.2023	31.12.2022
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	312.853	312.590
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	76.086	76.086

Vastned Belgium heeft in het eerste kwartaal 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.

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

1.4. Bezettingsgraad²

Bezettingsgraad

	31.03.2023	31.12.2022
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	99,5%	99,5%

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 99,5% op 31 maart 2023 en is stabiel gebleven ten opzichte van 31 december 2022 (99,5%). Deze stabiele en 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.

²) 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 van het eerste kwartaal van 2023

(€ duizenden)	31.03.2023	31.03.2022
Huurinkomsten	4.587	4.319
Met verhuur verbonden kosten	6	22
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	9
VASTGOEDRESULTAAT	4.598	4.350
Vastgoedkosten	-464	-459
Algemene kosten	-277	-287
Andere operationele opbrengsten en kosten	2	2
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	3.859	3.606
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	189	-50
Ander portefeuilleresultaat	94	-8
OPERATIONEEL RESULTAAT	4.142	3.548
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)	-370	-384
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-274	980
Belastingen	-16	-30
NETTORESULTAAT	3.482	4.114
Toelichting:		
• EPRA resultaat	3.487	3.224
• Portefeilleresultaat	283	-58
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-274	980
• Belastingen: uitgestelde belastingen	-6	-24
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetenvennootschappen	-8	-8

Analyse van de resultaten³

De **huurinkomsten** van Vastned Belgium bedragen € 4,6 miljoen voor de eerste drie maanden van 2023, een stijging van € 0,3 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar (€ 4,3 miljoen). Deze stijging is een gevolg van een verhoogde bezettingsgraad in vergelijking met dezelfde periode vorig boekjaar (99,5% vs. 98,9%) en de indexatie van de huur van de bestaande huurcontracten. De stijging werd deels tenietgedaan door handelshuurhervormingen (aan lagere voorwaarden) die in het voorgaande boekjaar werden afgesloten.

De **vastgoedkosten** bedragen € 0,5 miljoen en zijn in lijn met dezelfde periode vorig boekjaar. Tijdens de eerste drie (3) maanden van 2023 werden bijkomende studies uitgevoerd voor duurzaamheidswerken (vb. stabiliteitsstudies voor het installeren van zonnepanelen).

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 0,3 miljoen en zijn analoog aan dezelfde periode vorig boekjaar.

De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Belgium is in het eerste kwartaal van 2023 toegenomen ten opzichte van vorig boekjaar. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn positief ten belope van € 0,2 miljoen (€ -0,1 miljoen). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen steeg als gevolg van een toename van de markthuren door indexatie en het niet uitoefenen van de 3-jaarlijkse opzegmogelijkheid door de huurder bij een aantal panden. Deze toename werd gecompenseerd door de afwaarderingen van de reële waarde als gevolg van gestegen markttrendementen die de huidige onzekere marktomstandigheden reflecteren.

Het **financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)** bedraagt € -0,4 miljoen (€ -0,4 miljoen) voor de eerste drie maanden van 2023 en ligt hiermee volledig in lijn met dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,86% inclusief bankmarges voor 2023 (1,88%).

De **variëaties 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 € -0,3 miljoen, terwijl in de vergelijkbare periode vorig boekjaar de rentevoeten op de financiële markten begonnen te stijgen en de, op dat moment, negatieve marktwaarde daalde (€ 1,0 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Belgium voor het eerste kwartaal van 2023 bedraagt € 3,5 miljoen (€ 4,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 3,5 miljoen dat stijgt met € 0,3 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar (€ 3,2 miljoen). Deze stijging is volledig toe te wijzen aan stijgende huurinkomsten door een verhoogde bezettingsgraad en indexatie van de huur van de bestaande huurcontracten, deels tenietgedaan door handelshuurhervormingen aan lagere voorwaarden.
- het resultaat op de portefeuille van € 0,3 miljoen (€ -0,1 miljoen); en
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten voor een bedrag van € -0,3 miljoen (€ 1,0 miljoen).

³) Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 31 maart 2022.

Balansgegevens per aandeel

Kerncijfers per aandeel

	31.03.2023	31.12.2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	46,37	45,69
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	47,91	47,23
EPRA NRV (€)	47,59	46,85
EPRA NTA (€)	46,03	45,29
EPRA NDV (€)	46,37	45,69
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	30,50	29,70
Premie (+)/Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-34,2%	-35,0%

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt € 46,37 (€ 45,69) op 31 maart 2023. Aangezien de beurskoers van Vastned Belgium (VASTB) € 30,50 per aandeel bedraagt op 31 maart 2023, noteert het aandeel op 31 maart 2023 met een discount van -34,2% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

Financiële structuur

De schuldgraad van Vastned Belgium bedraagt 25,0% op 31 maart 2023 en is hiermee 1,1% gedaald in het eerste kwartaal van 2023 (26,1% op 31 december 2022). De daling is het gevolg van een daling in de opgenomen kredietlijnen.

Vastned Belgium heeft op 31 maart 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 kortetermijn-financiering. Daarnaast zal een 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 31 maart 2023 over ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 47,7 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 de uitbetaling van het dividend en het uitvoeren van duurzaamheidsinvesteringen.

De financiële structuur kan als volgt worden samengevat:

- Opgenomen financiële schulden: € 77,3 miljoen.
- 80% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 1,3 jaar.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 1,1 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste kwartaal van 2023: 1,86% inclusief bankmarges.
- Marktwaarde van de financiële derivaten: € 1,9 miljoen.

3. Algemene vergadering en dividenduitkering

De algemene vergadering van aandeelhouders heeft op 26 april 2023 de jaarrekening van Vastned Belgium afgesloten op 31 december 2022, met inbegrip van de resultaatsbestemming, goedgekeurd. Het uit te keren brutodividend voor boekjaar 2022 is vastgesteld op € 2,25 per aandeel. Na inhouding van de roerende voorheffing van 30% bedraagt het nettodividend voor boekjaar 2022 aldus € 1,575 per aandeel.

Het dividend is betaalbaar vanaf 11 mei 2023 op basis van het aandeelhouderschap op 10 mei 2023.

Voor de gedematerialiseerde aandelen gebeurt de uitkering aan de aandeelhouders door de financiële instellingen bij welke de aandelen op een effectenrekening ingeschreven staan. Het dividend voor de aandelen op naam zal door de Vennootschap via overschrijving aan de aandeelhouders overgemaakt worden.

De algemene vergadering van aandeelhouders heeft besloten om de jaarlijkse vaste vergoeding van ieder van de onafhankelijke bestuurders te verhogen met € 5.000 met ingang van 1 januari 2023. De nieuwe jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders bedraagt € 30.000 voor de voorzitter van de raad van bestuur en € 25.000 voor een gewoon lid van de raad van bestuur. Deze jaarlijkse vaste vergoeding gaat in vanaf boekjaar 2023.

Tot slot heeft de algemene vergadering van aandeelhouders besloten dat, vanaf 26 april 2023, EY Bedrijfsrevisoren BV als commissaris van de vennootschap wettelijk vertegenwoordigd wordt door de heer Christophe Boschmans, bedrijfsrevisor.

4. 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 de eerste maanden van 2023 heeft Vastned Belgium de volgende stappen ondernomen in het kader van duurzaamheid:

- Er werd een samenwerkingsovereenkomst met TotalEnergies afgesloten voor de installatie van laadpalen op de parking van retailparken en baanwinkels. Vastned Belgium heeft met TotalEnergies een stabiele en betrouwbare partner voor de installatie van zowel traditionele laadpalen als snelladers.

- Contracten werden afgesloten voor de installatie van zonnepanelen voor een totaal vermogen van 77,67 kWp. De installatie van de zonnepanelen zal plaatsvinden in de loop van het tweede en het derde kwartaal van 2023. Hierdoor zal het totaal geïnstalleerd vermogen stijgen tot 267,55 kWp. Deze zonnepanelen zullen niet enkel op baanwinkels geïnstalleerd worden, maar eveneens in de binnenstad (vb. Elsensesteenweg te Brussel). Vastned Belgium is van oordeel dat ook een aantal panden in de binnenstad geschikt zijn voor zonnepanelen. In de komende maanden zullen bijkomende contracten worden afgesloten om het geïnstalleerd vermogen verder te laten stijgen.

5. Vooruitzichten voor 2023

In het eerste kwartaal van 2023 bleef de winkelstraat in de binnenstad populair. Een dag winkelen in de binnenstad stond opnieuw garant voor een leuke daguitstap door de horeca- en leisureconcepten die zich de voorbije jaren in de winkelstraten hebben gevestigd. Ook verschillende retailers vonden opnieuw de weg naar de binnenstad van populaire winkelsteden.

Eind maart 2023 werden we geconfronteerd met een kleine daling in het consumentenvertrouwen, een gevolg van een toenemende vrees voor stijgende werkloosheid. Vastned Belgium bekijkt hierdoor de komende maanden met de nodige voorzichtigheid. Een daling in het consumenten-

vertrouwen heeft immers een directe impact op de winstgevendheid van de retailers. Het management blijft bijgevolg de nodige aandacht hebben voor mogelijke falingen van retailers. Daarenboven worden we nog steeds geconfronteerd met gewijzigde macro-economische factoren, waaronder inflatie en stijgende rentevoeten.

In de komende maanden blijft het ook uitkijken naar de evoluties op de investeringsmarkt om een beter zicht te krijgen op de markttrendementen. Op heden is er immers nog een grote discrepantie tussen de markttrendementen die de kopers wensen te betalen en de markttrendementen die de verkopers wensen te ontvangen.

6. Financiële kalender 2023



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)	31.03.2023	31.03.2022
Huurinkomsten	4.587	4.319
Met verhuur verbonden kosten	6	22
NETTOHUURRESULTAAT	4.593	4.341
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.123	1.052
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.123	-1.052
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	9
VASTGOEDRESULTAAT	4.598	4.350
Technische kosten	-83	-93
Commerciële kosten	-57	-41
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-40	-50
Beheerskosten van het vastgoed	-244	-244
Andere vastgoedkosten	-40	-31
Vastgoedkosten	-464	-459
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.134	3.891
Algemene kosten	-277	-287
Andere operationele opbrengsten en kosten	2	2
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	3.859	3.606
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	189	-50
Ander portefeuilleresultaat	94	-8
OPERATIONEEL RESULTAAT	4.142	3.548
Financiële opbrengsten	0	0
Netto interestkosten	-369	-383
Andere financiële kosten	-1	-1
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-274	980
Financieel resultaat	-644	596
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	3.498	4.144
Belastingen	-16	-30
NETTORESULTAAT	3.482	4.114

(€ duizenden)	31.03.2023	31.03.2022
NETTORESULTAAT	3.482	4.114
Toelichting:		
• EPRA resultaat	3.487	3.224
• Portefeuilleresultaat	283	-58
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-274	980
• Belastingen: uitgestelde belastingen	-6	-24
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen	-8	-8
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	3.482	4.114
• Minderheidsbelangen	0	0

2. Resultaat per aandeel

	31.03.2023	31.03.2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	0,69	0,81
EPRA resultaat (€)	0,69	0,63

3. Geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)	31.03.2023	31.03.2022
NETTORESULTAAT	3.482	4.114
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	3.482	4.114
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	3.482	4.114
• Minderheidsbelangen	0	0

4. Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)

	31.03.2023	31.12.2022
Vaste activa	315.231	315.199
Immateriële vaste activa	79	91
Vastgoedbeleggingen	312.853	312.590
Andere materiële vaste activa	473	471
Financiële vaste activa	1.824	2.045
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	2
Vlottende activa	4.561	3.043
Financiële vlottende activa	102	154
Handelsvorderingen	1.521	2.327
Kas en kasequivalenten	1.213	163
Overlopende rekeningen	1.725	399
TOTAAL ACTIVA	319.792	318.242

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)

	31.03.2023	31.12.2022
EIGEN VERMOGEN	235.514	232.032
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	235.514	232.032
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	130.636	130.636
Nettoresultaat van het boekjaar	3.482	0
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	84.278	86.210
Langlopende verplichtingen	63.271	66.426
Langlopende financiële schulden	62.869	66.030
• Kredietinstellingen	62.293	65.497
• Financiële leasing	576	533
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Andere langlopende verplichtingen	123	123
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	279	273
Kortlopende verplichtingen	21.007	19.784
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	15.145	15.184
• Kredietinstellingen	15.000	15.000
• Financiële leasing	145	184
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	627	551
Andere kortlopende verplichtingen	586	564
Overlopende rekeningen	4.380	3.216
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	319.792	318.242