

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur over het eerste kwartaal 2021

- Hoge stabiele inningsgraad (98,2%) van de huurinkomsten tijdens het eerste kwartaal van 2021.
- Bezettingsgraad tijdens het eerste kwartaal (96,8%) stijgt met 0,6% ten opzichte van 31 december 2020.
- Verdere daling van de schuldgraad (-1,1%) ten opzichte van 31 december 2020, waardoor de schuldgraad nu 27,4% bedraagt.
- Ongebruikte kredietfaciliteiten ter waarde van € 36,7 miljoen ter beschikking.
- Daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille¹ (-1,5%) ten opzichte van 31 december 2020.
- Focus van het management in 2021 voornamelijk gericht op de tijdige inning van de huurgelden en het behouden van een goede bezettingsgraad.
- Benoeming van Reinier Walta tot strategische CEO.
- Benoeming van Sven Bosman tot effectieve leider in de zin van artikel 14 §3 van de GVV-wet².

¹) Exclusief IFRS 16 gebruiksrechten en de overboeking van vastgoedbeleggingen naar activa aangehouden voor verkoop.

²) De GVV-wet betreft de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

1. Operationele activiteiten in het eerste kwartaal van 2021

COVID-19 update

De door de overheid opgelegde maatregelen, met onder meer de verplichte sluitingen van niet-essentiële winkels in het voor- en najaar van 2020, hebben voor een duidelijke verbetering gezorgd in het aantal besmettingen en ziekenhuisopnames ten gevolge van COVID-19.

Echter in de eerste maanden van 2021 stagneerde deze positieve evolutie, hernam de pandemie in kracht, hetgeen uitmondde in nieuwe verstrengde overheidsmaatregelen, waardoor onder meer shoppen in niet-essentiële winkels slechts kon gebeuren mits voorafgaandelijke afspraak. Deze 'partiële lockdown' duurde van 27 maart tot 26 april 2021 (de zogenaamde 'Paaspauze').

De horeca die verplicht gesloten werd vanaf 19 oktober 2020, zal slechts partieel kunnen heropenen vanaf 8 mei 2021³ door enkel bediening te mogen voorzien op de terrassen.

Verhuringen

Vastned Belgium heeft in het eerste kwartaal van 2021 tien (10) huurovereenkomsten afgesloten die een totaal huurvolume van € 1,0 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 5,6% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium. In de bestaande economische omgeving, die sterk geïmpacteerd wordt door de COVID-19 pandemie, is het afsluiten van deze tien (10) huurovereenkomsten het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

In totaal werden er zes (6) huurovereenkomsten afgesloten met nieuwe huurders, waarvan twee (2)

Thuiswerken blijft eveneens verplicht en sociale contacten blijven tot een minimum beperkt.

Aangezien deze 'partiële lockdown' inging op het einde van het eerste kwartaal, is de impact op de financiële resultaten van eerste kwartaal van 2021 beperkt gebleven. De Vennootschap is, net zoals bij de twee voorgaande winkelsluitingen, opnieuw in dialoog getreden met de getroffen huurders.

Analoog aan 2020 lag de focus van het management in het eerste kwartaal van 2021 opnieuw op een tijdige inning van de huurinkomsten. De Vennootschap slaagde erin om 98,2% van de huurinkomsten uit het eerste kwartaal te innen⁴. De openstaande huurinkomsten hebben voornamelijk betrekking op de horeca-units die nog steeds gesloten zijn.

Eind april 2021 slaagde de Vennootschap erin reeds 84,8% van de huurinkomsten met betrekking tot april te innen.

pop-up overeenkomsten en één (1) overeenkomst met een residentiële huurder. Door huurovereenkomsten af te sluiten met een retailer in tuinmeubelen en een Apple-reseller werd het aandeel 'fashion' in de vastgoedportefeuille van Vastned Belgium verminderd.

Daarnaast werden er vier (4) huurhernieuwingen afgesloten met bestaande huurders.

De door Vastned Belgium onderhandelde huurprijzen liggen in lijn van de door schatters bepaalde markthuurgprijzen.

³) Onder voorbehoud van het aantal besmettingen.

⁴) Berekening op 27 april 2021.

Evolutie vastgoedportefeuille

Op 31 maart 2021 bestaat het merendeel van de portefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en kwalitatieve retailparken.

In de loop van het eerste kwartaal van 2021 werd de desinvestering van een baanwinkel te Grivegnée opgestart, naar aanleiding van een spontane bieding van een privé-investeerder. Het pand is gelegen op een retailpark met vijf (5) winkels, waarvan Vastned Belgium slechts één (1) pand in eigendom heeft. De prijs die Vastned Belgium ervoor ontvangt ligt significant hoger dan de geschatte waarde. De notariële akte zal worden verleden in de loop van Q2 2021.

Tevens zal in de loop van het tweede kwartaal van 2021 een solitaire baanwinkel, gelegen in Boechout, worden gedesinvesteerd. Ook in dit geval klokt de bekomen prijs af boven de schattingswaarde.

De beide panden worden op het einde van het eerste kwartaal gepresenteerd als 'activa aangehouden voor verkoop' en niet langer als vastgoedbeleggingen. Zoals hierboven aangegeven zal Vastned Belgium op de verkoop van beide panden een meerwaarde realiseren.

Tot slot is er nog een desinvesteringdossier lopende voor een baanwinkel gelegen te Leopoldsburg. Op het einde van het eerste kwartaal was nog niet voldaan aan de opschortende voorwaarde.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedpatrimonium

	31.03.2021	31.12.2020
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁵ (€ duizenden)	321.569	330.427
Totale verhuurbare oppervlakte ⁵ (m ²)	77.936	81.166

Op 31 maart 2021 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 321,6 miljoen, hetgeen een afname is van de reële waarde met € 8,8 miljoen ten opzichte van 31 december 2020 (€ 330,4 miljoen op 31 december 2020).

De daling (€ -8,8 miljoen) in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten opzichte van 31 december 2020 is het gecombineerde effect van:

- Investerings (€ 0,1 miljoen) in de bestaande vastgoedportefeuille.

- Herclassificatie (€ -3,6 miljoen) van de panden in Boechout en Grivegnée van vastgoedbeleggingen naar activa aangehouden voor verkoop.
- Afname in de reële waarde van bestaande vastgoedbeleggingen (€ -4,9 miljoen). Deze daling is het gevolg van enerzijds een daling in de geschatte markthuren voor alle toekomstige periodes en anderzijds een aanpassing van de rendementen.
- Afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,4 miljoen).

Bezettingsgraad⁶

Bezettingsgraad (exclusief panden in renovatie)

	31.03.2021	31.12.2020
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	96,8%	96,2%

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 96,8% op 31 maart 2021 en is met 0,6% gestegen ten opzichte van 31 december 2020 (96,2%).

⁵) Exclusief activa aangehouden voor verkoop.

⁶) 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 2021

(€ duizenden)	31.03.2021	31.03.2020
Huurinkomsten	4.192	4.706
Met verhuur verbonden kosten	223	-1.282
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	31	38
VASTGOEDRESULTAAT	4.446	3.462
Vastgoedkosten	-437	-527
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-273	-499
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	3.736	2.436
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.314	-4.096
Ander portefeuilleresultaat	16	-96
OPERATIONEEL RESULTAAT	-1.562	-1.756
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)	-399	-412
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	198	66
Belastingen	-11	4
NETTORESULTAAT	-1.774	-2.098
Toelichting:		
• EPRA resultaat	3.323	2.032
• Portefeilleresultaat	-5.298	-4.192
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	201	62

Analyse van de resultaten⁷

De **huurinkomsten** van Vastned Belgium bedragen € 4,2 miljoen voor de eerste drie maanden van 2021 en zijn met € -0,5 miljoen gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 4,7 miljoen). Deze daling is voor € -0,1 miljoen te wijten aan de verkoop van een niet-strategisch retailpark in Schaarbeek en een solitaire baanwinkel in Balen op het einde van december 2020 en voor € -0,1 miljoen aan de hernieuwing van handelshuurovereenkomsten in 2020 die een invloed hebben op de eerste maanden van 2021. Tot slot is € -0,1 miljoen te verklaren door het afsluiten van huurovereenkomsten met nieuwe huurders aan lagere voorwaarden en de toekenning van huurkijtscheldingen, verwerkt in het eerste kwartaal van 2021, naar aanleiding van lockdown 2 (november 2020) ter waarde van € -0,2 miljoen.

De **met verhuur verbonden kosten** bedragen € -0,2 miljoen (opbrengst) en hebben betrekking op de terugname, in het eerste kwartaal van 2021, van de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande huurvorderingen per 31 december 2020. Deze voorzieningen worden teruggenomen op het moment dat de finale huurkijtscheldingen worden toegekend (verwerkt onder de huurinkomsten). Op het einde van het eerste kwartaal van 2020 werd een voorziening van € 1,3 miljoen aangelegd voor de eerste lockdown.

De **vastgoedkosten** bedragen € 0,4 miljoen (€ 0,5 miljoen) en zijn gedaald met € -0,1 miljoen. Deze daling heeft voornamelijk betrekking op een daling in de technische kosten, aangezien een groter aantal onderhoudswerken werden uitgevoerd in het eerste kwartaal van 2020.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 0,3 miljoen (€ 0,5 miljoen) en zijn gedaald met € -0,2 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze daling is voornamelijk te verklaren door een daling in de beurstaks.

De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Belgium is in de eerste drie maanden van 2021 gedaald met 1,5%⁸ ten opzichte van 31 december 2020. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn negatief ten belope van € -5,3 miljoen (€ -4,1 miljoen) en bestaan enerzijds uit een afwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille ter waarde van € -4,9 miljoen en anderzijds uit een afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,4 miljoen). De daling in de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille is een gevolg van een daling van de geschatte markthuren en een stijging van de kapitalisatievoet.

Het **financiële resultaat** (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt voor de eerste drie maanden van 2021 € -0,4 miljoen (€ -0,4 miljoen) en ligt hiermee volledig in lijn met dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,7% inclusief bankmarges voor het eerste kwartaal van 2021 (1,7%).

De **variëaties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten een verdere afname, € 0,2 miljoen (€ 0,1 miljoen), van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 '*Financiële Instrumenten*' niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden.

Het **nettoresultaat** van Vastned Belgium voor het eerste kwartaal van 2021 bedraagt € -1,8 miljoen (€ 2,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 3,3 miljoen (€ 2,0 miljoen) of een stijging met € 1,3 miljoen die voornamelijk het gevolg is van:
 - De voorziening voor dubieuze debiteuren die in het eerste kwartaal van 2020 werd verwerkt (€ 1,3 miljoen), als gevolg van de eerste lockdown;
 - De terugname, in het eerste kwartaal van 2021, van de voorziening voor dubieuze debiteuren voor € 0,2 miljoen voor huurkijtscheldingen die finaal werden toegekend naar aanleiding van de tweede lockdown;
 - een daling van € -0,5 miljoen in de netto huurinkomsten te verklaren door huurkijtscheldingen ten gevolge van COVID-19 (zie vorig punt) en de hernieuwing/afsluiting van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten aan lagere voorwaarden;
 - een daling van € -0,1 miljoen in de netto huurinkomsten vanwege de verkoop van niet-strategische winkelpanden;
 - Een daling van € 0,1 miljoen in de vastgoedkosten; en
 - Een daling van € 0,2 miljoen in de algemene kosten.
- het resultaat op de portefeuille van € -5,3 miljoen (€ -4,1 miljoen);
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen voor een bedrag van € 0,2 miljoen (€ 0,1 miljoen)

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 0,65 voor het eerste kwartaal van 2021 ten opzichte van € 0,40 voor dezelfde periode vorig jaar.

De significante stijging van het EPRA resultaat per aandeel ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar is voornamelijk een gevolg van de voorziening voor dubieuze debiteuren die vorig jaar, als gevolg van de eerste lockdown, werd verwerkt.

⁷) Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 31 maart 2020.

⁸) Exclusief IFRS 16 gebruiksrechten en de overboeking van vastgoedbeleggingen naar activa aangehouden voor verkoop.

Balansgegevens per aandeel⁹

	31.03.2021	31.12.2020
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	45,93	46,28
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	47,77	48,12
EPRA NRV (€)	47,92	48,34
EPRA NTA (€)	46,30	46,68
EPRA NDV (€)	45,93	46,28
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	27,10	24,00
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-41%	-48%

Op 31 maart 2021 bedraagt de nettowaarde (reële waarde) van het aandeel € 45,93 (€ 46,28 op 31 december 2020). Aangezien de beurskoers van Vastned Belgium (VASTB) € 27,10 bedraagt op 31 maart 2021, noteert het aandeel op 31 maart 2021 met een discount van 41,0% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

Financiële structuur

De schuldgraad van Vastned Belgium bedraagt 27,4% op 31 maart 2021 en is hiermee 1,1% gedaald in het eerste kwartaal van 2021 (28,5% op 31 december 2020). De daling is het gevolg van een daling in de opgenomen kredietlijnen en de stijging in de openstaande handelsvorderingen, deels gecompenseerd door de daling in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

De toename in de handelsvorderingen wordt veroorzaakt door een verandering in het proces waarbij de huurfacturen boekhoudkundig reeds verwerkt worden op het einde van de voorgaande maand (gecorrigeerd in de overlopende rekeningen van het passief).

Vastned Belgium heeft op 31 maart 2021 een stabiele financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2021 verder uit te voeren. Er komen geen kredietlijnen op vervalddag binnen het jaar, waardoor de Vennootschap geen herfinanciering van haar kredietlijnen dient uit te voeren.

De financiële structuur kan als volgt worden samengevat:

- Opgenomen financiële schulden: € 88,3 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten).
- 92% van de kredietlijnen zijn langetermijn-financieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,1 jaar.
- Ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 36,7 miljoen.

⁹⁾ De definitie en berekeningswijze van de alternatieve prestatie maatstaven is terug te vinden op de website www.vastned.be.

3. Algemene vergadering en dividenduitkering

De algemene vergadering van aandeelhouders van 28 april 2021 heeft de jaarrekening van Vastned Belgium afgesloten op 31 december 2020, met inbegrip van de resultaatsbestemming, goedgekeurd. Het uit te keren brutodividend voor boekjaar 2020 is vastgesteld op € 2,05 per aandeel. Na inhouding van de roerende voorheffing van 30% bedraagt het nettodividend voor boekjaar 2020 aldus € 1,44 per aandeel.

Het dividend is betaalbaar vanaf 13 mei 2021 op basis van het aandeelhouderschap op 12 mei 2021.

Voor de gedematerialiseerde aandelen gebeurt de uitkering aan de houders door de financiële instellingen bij wie 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.

Daarnaast heeft de algemene vergadering van aandeelhouders besloten om Reinier Walta en Peggy Deraedt te herbenoemen als bestuurders van de Vennootschap. Het mandaat van deze bestuurders eindigt onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2025 gehouden zal worden en waarop besloten zal worden tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2024. Het mandaat van de beide bestuurders is onbezoldigd.

4. Corporate governance

De raad van bestuur heeft op 23 april 2021 besloten om Reinier Walta definitief te benoemen tot strategische CEO. Reinier Walta nam deze taken reeds waar vanaf 1 december 2020 op een ad interim basis. Vanaf 23 april 2021 neemt Reinier Walta zowel de taken van strategische CEO als strategische CFO binnen het Executive Committee waar.

Tijdens de bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders, eveneens gehouden op 28 april 2021, werden de nieuwe statuten van de Vennootschap aangenomen, waarbij:

- De naam van de Vennootschap werd gewijzigd naar 'Vastned Belgium'; en
- Het monistische bestuursmodel werd geïmplementeerd. In het monistische bestuursmodel heeft de raad van bestuur een aantal bevoegdheden gedelegeerd aan een 'Executive Committee'. Het 'Executive Committee' bestaat uit Reinier Walta (strategische CEO en strategische CFO), Rudi Taelmans (operationele CEO) en Sven Bosman (Financial Director).

Tot slot heeft de raad van bestuur besloten om Sven Bosman te benoemen tot effectieve leider van de Vennootschap, in de zin van artikel 14 §3 van de GVV-Wet¹⁰. Deze benoeming werd eveneens goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Hierdoor beschikt de Vennootschap over drie (3) effectieve leiders; namelijk Reinier Walta, Rudi Taelmans en Sven Bosman.

Naar aanleiding van alle bovenstaande wijzigingen heeft de Vennootschap haar Corporate Governance Charter bijgewerkt, hetgeen terug te vinden is op de website van de Vennootschap (www.vastned.be).

¹⁰⁾ De GVV-wet betreft de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

5. Vooruitzichten voor 2021

In 2021 wordt ons land, ondanks de start van de vaccinatie-campagne, nog steeds geconfronteerd met de COVID-19 pandemie. Dit resulteerde in de aankondiging van een 'Paaspauze' op 27 maart 2021 voor een periode van 1 maand. Vanaf 26 april 2021 werd deze 'Paaspauze' opgeheven, waardoor klanten opnieuw zonder afspraak kunnen winkelen en er één klant per 10m² is toegelaten. Klanten dienden toen nog steeds alleen te gaan winkelen.

Net zoals bij de twee voorgaande sluitingen is de Vennootschap opnieuw in dialoog getreden met de getroffen huurders. De volledige impact van deze 'partiële sluiting' op de geïnde huurinkomsten zal in het tweede kwartaal verwerkt worden.

Vastned Belgium kan op een solide basis blijven opereren door een stabiele, lage schuldgraad en de nog beschikbare

ongebruikte kredietfaciliteiten. In de komende maanden zal de Vennootschap blijven uitkijken naar nieuwe (des)investeringsopportuniteiten en de eventuele herontwikkeling van bestaande panden, in lijn met de strategie-update.

Daarnaast zal het management, in de komende maanden, in nauw contact blijven met ondernemende en expansieve retailers teneinde de bezettingsgraad van de portefeuille verder te verhogen en alle huurinkomsten tijdig te innen.

Tot slot blijft de Vennootschap aandachtig voor nieuwe maatregelen die de Belgische overheid zou afkondigen in de bestrijding van de COVID-19 pandemie. Indien er nieuwe maatregelen worden genomen door de overheid, dan zal Vastned Belgium de mogelijke impact hiervan op de bedrijfsresultaten inschatten.

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, Rudi Taelmans – CEO of Sven Bosman – Financial 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 (3 maanden)

(€ duizenden)	31.03.2021	31.03.2020
Huurinkomsten	4.192	4.706
Met verhuur verbonden kosten	223	-1.282
NETTOHUURRESULTAAT	4.415	3.424
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.069	1.046
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.069	-1.046
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	31	38
VASTGOEDRESULTAAT	4.446	3.462
Technische kosten	-36	-173
Commerciële kosten	-36	-51
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-102	-79
Beheerskosten van het vastgoed	-230	-202
Andere vastgoedkosten	-33	-22
Vastgoedkosten	-437	-527
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.009	2.935
Algemene kosten	-275	-501
Andere operationele opbrengsten en kosten	2	2
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	3.736	2.436
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.314	-4.096
Ander portefeuilleresultaat	16	-96
OPERATIONEEL RESULTAAT	-1.562	-1.756
Financiële opbrengsten	0	0
Netto-interestkosten	-398	-411
Andere financiële kosten	-1	-1
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	198	66
Financieel resultaat	-201	-346
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	-1.763	-2.102
Belastingen	-11	4
NETTORESULTAAT	-1.774	-2.098

(€ duizenden)	31.03.2021	31.03.2020
NETTORESULTAAT	-1.774	-2.098
Toelichting:		
• EPRA resultaat	3.323	2.032
• Portefeuilleresultaat	-5.298	-4.192
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	201	62
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-1.774	-2.098
• Minderheidsbelangen	0	0

2. Resultaat per aandeel

	31.03.2021	31.03.2020
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	-0,35	-0,41
EPRA resultaat (€)	0,65	0,40

3. Geconsolideerd globaalresultaat (3 maanden)

(€ duizenden)	31.03.2021	31.03.2020
NETTORESULTAAT	-1.774	-2.098
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	-1.774	-2.098
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-1.774	-2.098
• Minderheidsbelangen	0	0

4. Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)

	31.03.2021	31.12.2020
Vaste activa	322.339	331.182
Immateriële vaste activa	172	183
Vastgoedbeleggingen	321.569	330.427
Andere materiële vaste activa	595	569
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	7.874	2.312
Activa bestemd voor verkoop	3.664	0
Handelsvorderingen	2.079	566
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0	785
Kas en kasequivalenten	546	428
Overlopende rekeningen	1.585	533
TOTAAL ACTIVA	330.213	333.494

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)

	31.03.2021	31.12.2020
EIGEN VERMOGEN	233.259	235.033
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	233.259	235.033
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	142.161	142.161
Nettoresultaat van het boekjaar	-8.524	-8.524
Nettoresultaat van het boekjaar - eerste kwartaal 2021	-1.774	0
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	96.954	98.461
Langlopende verplichtingen	88.899	94.811
Langlopende financiële schulden	86.671	92.405
• Kredietinstellingen	85.865	91.601
• Financiële leasing	806	804
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.833	2.031
Andere langlopende verplichtingen	178	175
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	217	200
Kortlopende verplichtingen	8.055	3.650
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	2.517	656
• Kredietinstellingen	2.400	500
• Financiële leasing	117	156
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	633	1.205
Andere kortlopende verplichtingen	588	570
Overlopende rekeningen	4.048	950
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	330.213	333.494