

2023



Sterke operationele resultaten in een volatiele marktomgeving met stijgende rentevoeten

- EPRA resultaat van € 2,81 per aandeel voor boekjaar 2023, ten opzichte van € 2,59 vorig boekjaar.
- Herfinanciering van de bestaande kredietlijnen werd afgerond in het vierde kwartaal van 2023.
- Bijna volledig verhuurde portefeuille (bezettingsgraad van 99,9%) benadrukt de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.
- Lage schuldgraad van 25,3% biedt solide bescherming.
- Ongebruikte kredietfaciliteiten ter waarde van € 32,2 miljoen ter beschikking.
- Stabiele waarde van de vastgoedportefeuille¹ (-0,4%) ten opzichte van het voorgaande boekjaar.
- Brutodividendvoorstel van € 2,30 per aandeel voor boekjaar 2023 (vorig boekjaar: € 2,25 per aandeel). Dit komt overeen met een brutodividendrendement van 7,5% op basis van de slotkoers op 31 december 2023, zijnde € 30,80 per aandeel.

¹) Op like-for-like basis en exclusief IFRS 16 gebruiksrechten.

Inhoudsopgave

1.	Operationele activiteiten in 2023	4
1.1.	Economische ontwikkelingen	4
1.2.	Algemene en strategische evoluties	5
1.3.	Samenstelling en evolutie van de vastgoedportefeuille	6
1.4.	Verhuuractiviteiten	9
1.5.	Bezettingsgraad	9
1.6.	Investerings	9
1.7.	Desinvesteringen	10
1.8.	Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2023	10
2.	Financiële resultaten 2023	11
2.1.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	11
2.2.	Geconsolideerde balans	13
2.3.	Financiële structuur	15
3.	Duurzaamheid	16
4.	Vooruitzichten voor 2024	17
5.	Financiële kalender 2024	18
	Bijlagen: financiële staten	19
1.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	19
2.	Geconsolideerd globaalresultaat	20
3.	Geconsolideerde balans	21
4.	Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	22
5.	Verklaring commissaris	22

1. Operationele activiteiten in 2023

1.1. Economische ontwikkelingen

Op macro-economisch vlak werd 2023 een rollercoaster met verschillende hoogte- en laagpunten. Het jaar begon met een sterke daling van de Belgische inflatiecijfers, een gevolg van de dalende energieprijzen door een relatief milde winter en een stijgend aanbod van vloeibaar gas (lng). De kerninflatie bleef echter relatief hoog, waardoor de inflatie nog steeds niet onder controle kwam.

Om de inflatie in toom te houden heeft de Europese Centrale Bank verschillende renteverhogingen doorgevoerd, met een eerste verhoging in juli 2022. De laatste renteverhoging dateert van september 2023 waardoor de beleidsrente momenteel 4,0% bedraagt. In totaal werden tien (10) renteverhogingen doorgevoerd, hetgeen resulteerde in een toename van de beleidsrente met 4,5% (van -0,5% naar 4,0%) en dit alles in een tijdsperiode van vijftien (15) maanden. De beleidsrente wordt momenteel stabiel gehouden op 4,0%.

In het laatste kwartaal van 2023 werden de financiële markten, mede door de dalende inflatiecijfers, optimistisch over mogelijke renteverlagingen in 2024. Zo speculeerden beleggers op een eerste renteverlaging in het eerste kwartaal van 2024. De Europese Centrale Bank blijft echter zeer voorzichtig, aangezien inflatiecijfers opnieuw snel kunnen toenemen als gevolg van geopolitieke spanningen. De spanningen in het Midden-Oosten, meer specifiek in het Rode Zee gebied, kunnen opnieuw zorgen voor bevoorradingsproblemen met stijgende inflatiecijfers tot gevolg. Bijgevolg blijft het afwachten wanneer de Europese Centrale Bank zal overgaan tot een eerste renteverlaging.

De macro-economische ontwikkelingen, en meer specifiek de evolutie van de rentevoeten, hebben ook een invloed op Vastned Belgium (de 'Vennootschap'). De sterke inflatie zorgde voor een stijging van de kosten, hetgeen werd opgevangen door de indexatie van de huurprijzen conform de gezondheidsindex waardoor het operationeel uitkeerbaar resultaat toeneemt.

Stijgende rentevoeten hebben enerzijds een impact op de waarde van het vastgoed en anderzijds op de financieringskost van de Vennootschap. De sterk stijgende rentevoeten zorgen voor een stijging van de yield of kapitalisatievoet die op zijn beurt de waarde van het vastgoed doet dalen. De daling in de reële waarde van de vastgoedportefeuille werd door het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurgprijzen deels tenietgedaan.

De gemiddelde financieringskost van de Vennootschap steeg in 2023 licht door het aflopen van een kredietfaciliteit ter waarde van € 15,0 miljoen, die eveneens was ingedekt door middel van een IRS-contract. Hierdoor was een groter deel van de opgenomen kredietfaciliteiten onderhevig aan stijgende rentevoeten. Daarenboven kwamen alle kredietfaciliteiten op 31 juli 2024 op vervaldag, waardoor Vastned Belgium de kredietfaciliteiten moest herfinancieren, hetgeen in december 2023 werd afgerond. Hierdoor beschikt de Vennootschap, vanaf 1 februari 2024, opnieuw over kredietfaciliteiten ter waarde van € 125,0 miljoen. De looptijd van deze kredietfaciliteiten varieert tussen drie (3) en vijf (5) jaar. De herfinanciering werd afgesloten aan marktconforme voorwaarden. De gemiddelde interestvoet (inclusief bankmarges) blijft, als gevolg van deze herfinanciering, onder de 4,0%.

1.2. Algemene en strategische evoluties

Vastned Belgium blijft ervan overtuigd dat populaire winkelstraten in de binnenstad van grotere steden garant staan voor de meest authentieke en unieke winkelbeleving. Gezien de ontwikkelingen die vandaag de dag waarneembaar zijn in de retailmarkt richt Vastned Belgium zich op multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Deze steden zijn aantrekkelijke winkelsteden met een positieve demografische groei, sterke koopkracht, een historische binnenstad, toeristische aantrekkingskracht en de aanwezigheid van nationale en internationale instellingen en universiteiten.

Op regelmatige basis onderzoekt de raad van bestuur of de strategie verder verfijnd kan worden. Hierbij is het de bedoeling om door gerichte investeringen en desinvesteringen de hoogstaande kwaliteit van de vastgoedportefeuille te waarborgen.

Mogelijke investeringsobjecten dienen multifunctioneel te zijn en te beantwoorden aan het criterium van 'mixed-use'. Daarnaast tracht de Vennootschap om meerwaarde te creëren binnen de bestaande vastgoedportefeuille door, waar mogelijk, leegstaande verdiepingen boven winkelunits om te vormen tot residentiële units. In 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. Het aanbestedingsdossier wordt momenteel afgewerkt, waardoor de werken in de loop van 2024 zullen 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 strategische focus op winkelvastgoed in populaire winkelstraten concretiseert zich in de verhuur van panden aan sterke internationale en nationale huurders. Dit mondt uit in een bijna volledig verhuurde vastgoedportefeuille met een bezettingsgraad van 99,9% op jaareinde.

In 2023 werden in totaal 27 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 3,1 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten wat circa 15,6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de Vennootschap vertegenwoordigt. De door Vastned Belgium onderhandelde huurprijzen liggen 10,3% hoger dan de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen.

Het EPRA resultaat voor boekjaar 2023 bedraagt € 14,3 miljoen ten opzichte van € 13,1 miljoen in boekjaar 2022. Rekening houdende met 5.078.525 aandelen betekent dit een EPRA resultaat van € 2,81 per aandeel voor boekjaar 2023, ten opzichte van € 2,59 per aandeel voor boekjaar 2022.

Vastned Belgium stelt voor boekjaar 2023 een brutodividend van € 2,30 per aandeel voor. Hierbij is rekening gehouden met de minimale vereiste uitkering op grond van de GVV-regelgeving. Daarnaast is het uitkeringspercentage in lijn met dat van andere GVV's. Het voorstel komt, op basis van de slotkoers van € 30,80 op 31 december 2023, overeen met een brutodividendrendement van 7,5%.



Gent Zonnestraat 6 • A.S. Adventure

1.3. Samenstelling en evolutie van de vastgoedportefeuille²

Op 31 december 2023 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 (inclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € 0,2 miljoen en exclusief de activa bestemd voor verkoop) bedraagt € 309,6 miljoen op 31 december 2023, hetgeen een daling is van de reële waarde ten opzichte van vorig boekjaar (€ 312,6 miljoen op 31 december 2022).

Vastgoedpatrimonium

	31.12.2023	31.12.2022
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	309.581	312.590
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	75.165	76.086

De daling (€ -3,0 miljoen) in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten opzichte van 31 december 2022 is het gecombineerde effect van:

- Herclassificatie van vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop (€ -1,7 miljoen). Deze activa hebben betrekking op een solitaire baanwinkel gelegen op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst en parkings gelegen in Namen.
- Afname in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ -1,1 miljoen). 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.

- Desinvestering (€ -0,4 miljoen) van een niet-strategische retaillocatie gelegen te Bergen (Mons).
- Investerings (€ 0,2 miljoen) in de bestaande vastgoedportefeuille.

Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap bedraagt 6,20% (excl. de activa bestemd voor verkoop) op 31 december 2023 en is hiermee gestegen ten opzichte van het gemiddelde rendement op het einde van vorig boekjaar (6,05% op 31 december 2022).

Sensitiviteitsanalyse

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 6,20% naar 7,20% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -43,0 miljoen of -13,9%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,0% tot 29,3%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 6,20% naar gemiddeld 5,20%), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 59,5 miljoen of 19,2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -4,0% tot 21,3%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend markttrendement)

met € -1,0 miljoen (van € 19,2 miljoen naar € 18,2 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille dalen met € -16,1 miljoen of -5,2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,4% tot 26,7%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend markttrendement) met € 1,0 miljoen (van € 19,2 miljoen naar € 20,2 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille toenemen met € 16,1 miljoen of 5,2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -1,2% tot 24,1%.

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.

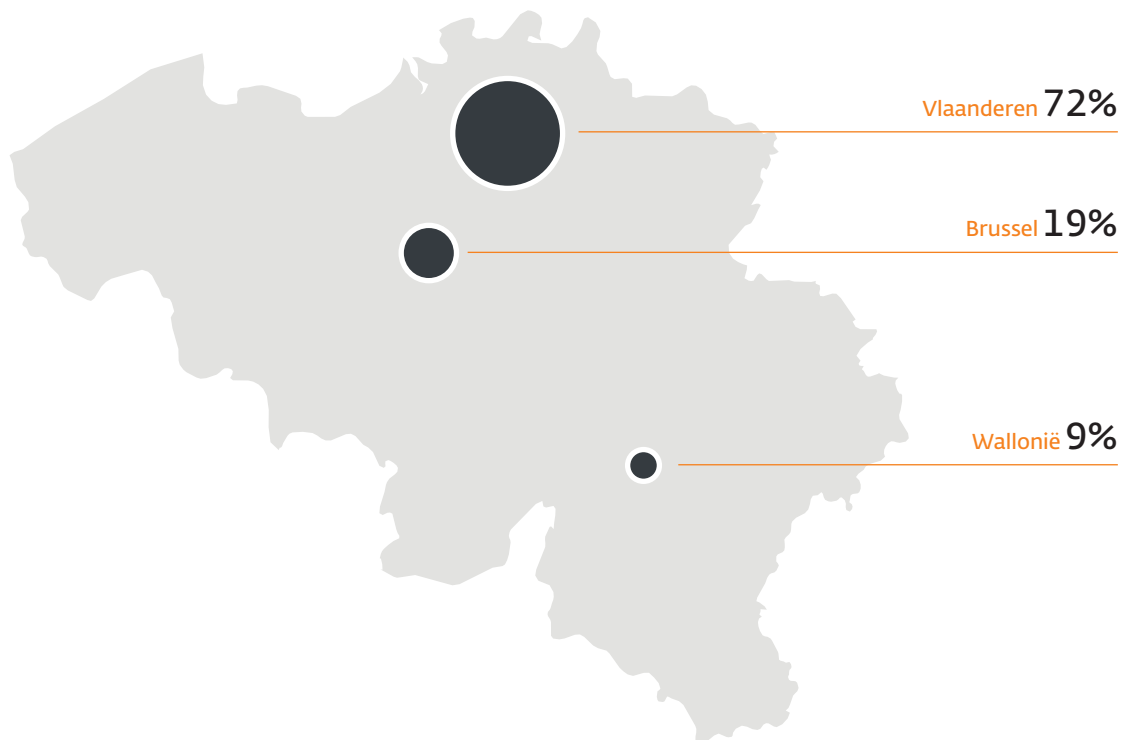
²⁾ Exclusief activa bestemd voor verkoop.

Investeringsbeleid en risicospreiding vastgoedportefeuille³

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.

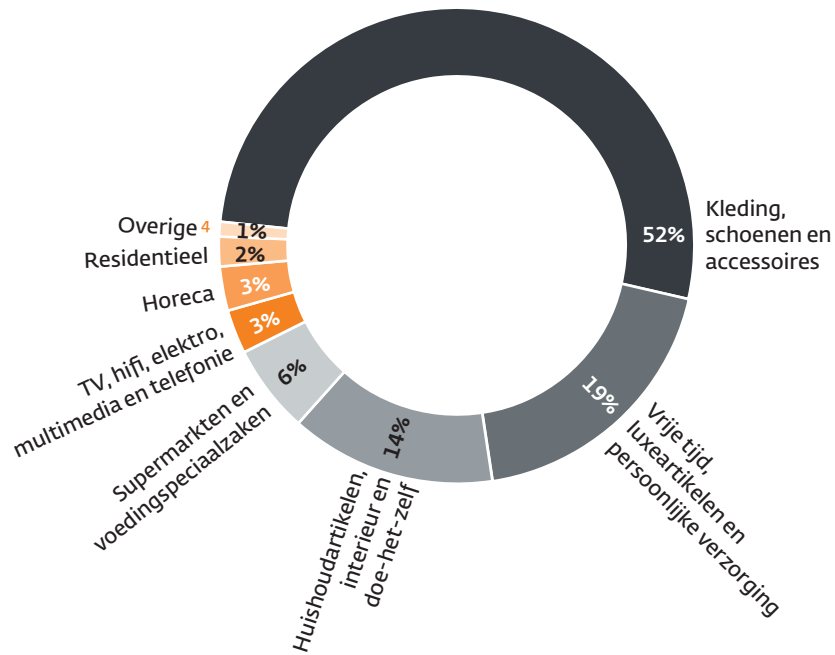
Voor de risicospreiding van de vastgoedportefeuille zijn de volgende criteria van belang: de geografische ligging, de branche van de huurders en de omvang van de huurders. De risicospreiding wordt als volgt samengevat op 31 december 2023:

Geografische spreiding

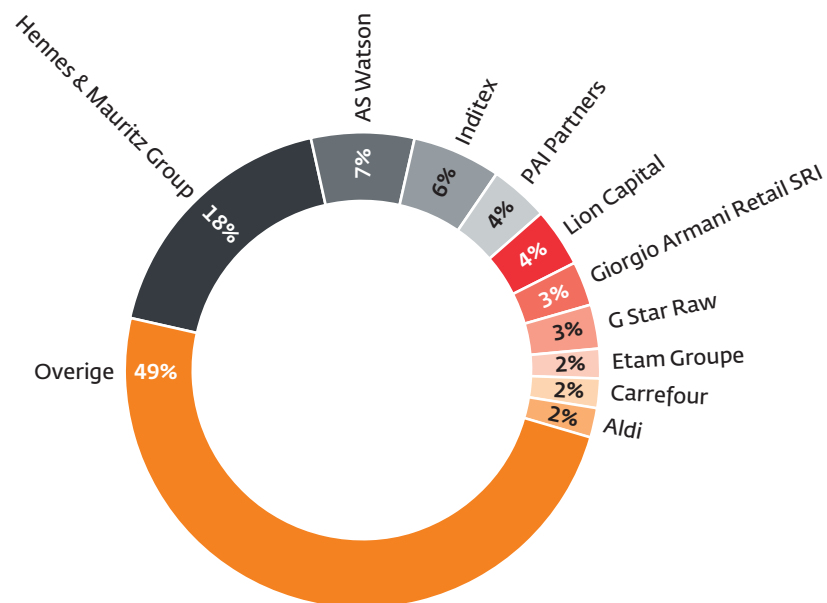


³) Uitgedrukt als een percentage van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Spreiding naar branche van de huurders



Spreiding naar omvang van de huurders



4) Het aandeel 'overige' omvat leegstaande units en een carwash.

1.4. Verhuuractiviteiten

Vastned Belgium heeft 27 huurovereenkomsten afgesloten in 2023. Deze huurovereenkomsten vertegenwoordigen een totaal huurvolume van € 3,1 miljoen, hetgeen overeenkomt met circa 15,6% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium.

In totaal werden er 18 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan zes (6) handelshuurovereenkomsten, vier (4) overeenkomsten met een residentiële huurder en acht (8) pop-up overeenkomsten. Daarnaast werden

er negen (9) handelshuurhernieuwingen afgesloten met bestaande huurders.

De door Vastned Belgium onderhandelde huurprijzen (excl. pop-up overeenkomsten) liggen 10,3% 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.

1.5. Bezettingsgraad⁵

	31.12.2023	31.12.2022
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	99,9%	99,5%

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 99,9% op 31 december 2023 en is met 0,4% gestegen ten opzichte van 31 december 2022 (99,5%). Deze stabiele, hoge bezettingsgraad toont de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.

Op het einde van het boekjaar heeft de Vennootschap een aantal pop-up overeenkomsten afgesloten voor Galerie Jardin d’Harscamp om de aantrekkelijkheid van de galerij te bevorderen. Daarenboven worden de herontwikkelingsmogelijkheden voor de leegstaande units in Galerie Jardin d’Harscamp verder onderzocht. De assetmanagementafdeling blijft in nauw contact met retailers en makelaars voor de verhuring van leegstaande units of units met een pop-up overeenkomst.

1.6. Investerings

In 2023 heeft Vastned Belgium een vergunning verkregen 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 de komende maanden wordt het aanbestedingsproces gefinaliseerd, waarna kan overgegaan worden tot de uitvoering van de werken.

Daarnaast werd ook een vergunning verkregen 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. Voor ditzelfde pand werd eveneens een aanvraag voor een

vergunning ingediend voor de herontwikkeling van de bovenliggende verdiepingen tot studentenhuisvesting. Het vergunningstraject voor deze herontwikkeling is nog lopende.

De Vennootschap blijft de herontwikkelingsmogelijkheden van andere panden verder bestuderen.

In boekjaar 2023 heeft Vastned Belgium € 0,2 miljoen geïnvesteerd in bestaande panden. Daarnaast werden bijkomende investeringen in zonnepanelen gedaan ter waarde van € 0,05 miljoen. In de komende maanden zal de Vennootschap verder blijven investeren in de verduurzaming van de winkelpanden.

⁵ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

1.7. Desinvesteringen

In het vierde kwartaal van 2023 werd één (1) niet-strategisch winkelpand van 151 m² gedesinvesteerd. Het betreft een winkelpand gelegen op de Grand Rue 19 te Mons (Bergen). Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 0,4 miljoen, waarop Vastned Belgium een beperkte meerwaarde heeft gerealiseerd.

Daarnaast heeft Vastned Belgium in het vierde kwartaal van 2023 een spontane bieding ontvangen op een winkelpand gelegen op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst en

op 23 parkings gelegen te Namen. De biedingen werden door Vastned Belgium geaccepteerd, waardoor deze vastgoedbeleggingen op 31 december 2023 gepresenteerd worden als activa aangehouden voor verkoop. De verkoop zal gefinaliseerd worden in de loop van 2024.

Deze desinvesteringen passen volledig in de strategie van de vastgoedvennootschap om zich te focussen op de topwinkelsteden in België, met name Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge.

1.8. Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2023⁶

De verhuur van winkelvastgoed kende in 2023 een daling ten opzichte van het voorgaande jaar: de totaal verhuurde winkeloppervlakte bedroeg 440.000 m² ten opzichte van 520.000 m² in 2022. Ondanks de daling is de totaal verhuurde oppervlakte nog steeds 5% hoger dan het gemiddelde over de laatste tien (10) jaar.

Het aantal verhuurtransacties daalde met 7% en de gemiddelde oppervlakte per transactie daalde met -10% tot 491 m². Dit toont aan dat in 2023 opnieuw kleinere oppervlaktes verhuurd werden. Vastned Belgium sloot enkele verhuurtransacties af voor de kleinere panden in de Schuttershofstraat en de Groendalstraat te Antwerpen.

Binnen de verschillende segmenten is er echter wel een belangrijk verschil zichtbaar. Zo werd in de high streets een record bereikt van bijna 132.000 m² verspreid over 480 transacties. Hierdoor ligt de take-up bijna een derde hoger dan het gemiddelde over de laatste tien (10) jaar. Voor het out-of-town winkelvastgoed was er een significante daling van -25% zichtbaar in de verhuurde oppervlakte

tot 253.000 m², mede door een gebrek aan nieuwe projecten. In totaal werden in 2023, 896 verhuurtransacties gerealiseerd: 480 in de high streets, 173 in shoppingcenters en 243 in out-of-town retail.

De belangrijkste verhuurtransacties in de high streets werden gerealiseerd met Naumy, Pull & Bear, Nike en Versace.

De investeringsmarkt stagneerde in 2023 door de sterk veranderende marktomstandigheden. De Europese Centrale Bank bleef de rente in 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.

⁶ De marktinformatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus – verschillende nummers januari – december 2023.

2. Financiële resultaten 2023

2.1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening⁷

(€ duizenden)

	2023	2022
Huurinkomsten	18.570	17.442
Met verhuur verbonden kosten	-63	25
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	408	67
VASTGOEDRESULTAAT	18.915	17.534
Vastgoedkosten	-1.727	-1.724
Algemene kosten	-1.066	-1.139
Andere operationele opbrengsten en kosten	18	21
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	16.140	14.692
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.118	-2.035
Ander portefeuilleresultaat	87	93
OPERATIONEEL RESULTAAT	15.114	12.750
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)	-1.841	-1.576
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-1.890	3.403
Belastingen	-94	-86
NETTORESULTAAT	11.289	14.491
Toelichting:		
EPRA Resultaat	14.282	13.134
Portefeullieresultaat	-1.026	-1.942
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-1.890	3.403
Belastingen: uitgestelde belastingen	-52	-82
Niet uitkeerbaar resultaat perimetervennootschappen	-25	-22
Resultaat per aandeel	2023	2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,22	2,85
Brutodividend (€)	2,30	2,25
Nettodividend (€)	1,610	1,575

⁷) Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 31 december 2022.

De **huurinkomsten** van Vastned Belgium bedragen € 18,6 miljoen voor boekjaar 2023 en zijn met € 1,2 miljoen gestegen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 17,4 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.

Met verhuur verbonden kosten hebben betrekking op de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande vorderingen. Ten opzichte van vorig jaar stijgen de met verhuur verbonden kosten met € 0,1 miljoen. Deze stijging is voornamelijk toe te wijzen aan de openstaande vorderingen voor een huurder die momenteel op rand van falen staat. Vorig boekjaar werd een deel van de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande vorderingen teruggenomen.

Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven bedragen € 0,4 miljoen en hebben voornamelijk betrekking op de huurderiving die is vergoed in verband met de schade die werd opgelopen door de stabiliteitsproblemen voor het winkelpand gelegen te Mechelen, Bruul 42-44. In 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. Vastned Belgium diende vergoed te worden voor het herstellen van de schade die werd opgelopen aan de gebouwen en de daarbij horende huurderiving.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,7 miljoen en zijn in lijn met vorig boekjaar. In 2023 werden studies uitgevoerd voor duurzaamheidswerken (vb. stabiliteitsstudies voor het installeren van zonnepanelen). De daling in de technische kosten werd grotendeels tenietgedaan door een stijging in de beheerskosten van het vastgoed. Vorig boekjaar werden studies uitgevoerd voor de herontwikkeling van bestaande gebouwen, hetgeen resulteerde in hogere technische kosten. Het aandeel in de beheerskosten steeg ten opzichte van vorig boekjaar door extra advieswerk in het kader van duurzaamheid.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 1,1 miljoen en zijn gedaald met € -0,1 miljoen ten opzichte van 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 en extra advieswerk in het kader van duurzaamheid.

In 2023 heeft Vastned Belgium het winkelpand gelegen op de Grand Rue 19 te Mons (Bergen) verkocht voor een waarde van € 0,4 miljoen. Op deze verkoop realiseerde de Vennootschap een beperkte meerwaarde.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Vastned Belgium is in 2023 gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn negatief ten belope van € -1,1 miljoen (€ -2,0 miljoen). In 2023 zijn volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de markttrendementen gestegen als gevolg van de huidige onzekere marktomstandigheden. Dit resulteerde in een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille die deels gecompenseerd werd door de indexatie van huurovereenkomsten en het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuursprijzen.

Het **financieel resultaat (excl. variëaties in reële waarde van financiële instrumenten)** bedraagt € -1,8 miljoen (€ -1,6 miljoen) voor 2023 en is met € -0,2 miljoen gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De daling van het financieel resultaat is het gevolg van een kredietlijn ter waarde van € 15,0 miljoen die op 31 juli 2023 ten einde kwam. Deze kredietfaciliteit was ingedekt door middel van een IRS-contract, dat eveneens ten einde kwam op 31 juli 2023. Hierdoor was een groter deel van de opgenomen kredietfaciliteiten onderhevig aan stijgende rentevoeten. Daarnaast heeft de Vennootschap IRS-contracten ter waarde van € 30,0 miljoen afgewikkeld en verpakt in nieuwe IRS-contracten met een gemiddelde looptijd tussen drie (3) en vijf (5) jaar. Deze IRS-contracten hebben een hogere gemiddelde rentevoet dan de bestaande IRS-contracten en hebben een invloed in het huidige boekjaar voor een periode van twee (2) maanden. De gemiddelde rentevoet van de financieringen voor 2023 bedraagt 2,22% inclusief bankmarges (1,85%).

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 € -1,9 miljoen, terwijl 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. Daarnaast heeft de Vennootschap IRS-contracten ter waarde van € 30,0 miljoen afgewikkeld en verpakt in een nieuw IRS-contract (hierna 'blend & extend') voor een gemiddelde looptijd tussen drie (3) en vijf (5) jaar. De positieve marktwaarde van deze IRS-contracten werd als gevolg van deze blend & extend gerecycleerd in de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten.

Het **nettoresultaat** van Vastned Belgium voor 2023 bedraagt € 11,3 miljoen (€ 14,5 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 14,3 miljoen dat stijgt met € 1,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 13,1 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 € -1,0 miljoen (€ -1,9 miljoen); en
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten voor een bedrag van € -1,9 miljoen (€ 3,4 miljoen).

2.2. Geconsolideerde balans⁸

(€ duizenden)

	31.12.2023	31.12.2022
Activa		
Vaste activa	310.143	315.199
Vlottende activa	5.758	3.043
TOTAAL ACTIVA	315.901	318.242
Eigen vermogen en verplichtingen		
EIGEN VERMOGEN	231.894	232.032
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	119.209	116.145
Nettoresultaat van het boekjaar	11.289	14.491
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	84.007	86.210
Langlopende verplichtingen	78.849	66.426
Kortlopende verplichtingen	5.158	19.784
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	315.901	318.242

⁸) Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 31 december 2022.

Actief

De reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Belgium bedraagt € 309,6 miljoen (€ 312,6 miljoen). Deze daling van € -3,0 miljoen is voornamelijk het gevolg een herclassificatie van een aantal vastgoedbeleggingen naar activa aangehouden voor verkoop (€ -1,7 miljoen) en de afwaardering van een aantal vastgoedbeleggingen (€ -1,1 miljoen) door de stijging van de kapitalisatievoeten. Daarenboven werd één winkelpand verkocht (€ -0,4 miljoen) in de loop van 2023, deels gecompenseerd door investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille (€ 0,2 miljoen).

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2023 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 317,2 miljoen (investeringswaarde, exclusief activa bestemd voor verkoop en exclusief IFRS 16 gebruiksrechten). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen komt overeen met de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

De **financiële vaste activa** dalen met € -2,0 miljoen en bevatten vorig boekjaar de positieve marktwaarde van financiële afdekkingsinstrumenten. Aangezien een aantal van deze instrumenten vervallen in juli 2024, werden deze overgeboekt naar de financiële vlottende activa.

De **vlottende activa** bedragen € 5,8 miljoen (€ 3,0 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk uit activa bestemd voor verkoop, handelsvorderingen, liquide middelen, over te dragen kosten en de positieve marktwaarde van financiële afdekkingsinstrumenten die vervallen in juli 2024. De toename ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk het gevolg van de herclassificatie van een aantal vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop (€ 1,7 miljoen).

Passief

Het **eigen vermogen** van de Vennootschap bedraagt € 231,9 miljoen (€ 232,0 miljoen). Het **maatschappelijk kapitaal** (€ 97,2 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 4,2 miljoen) blijven ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen beloopt 5.078.525 stuks op 31 december 2023. De reserves van de Vennootschap bedragen € 119,2 miljoen (€ 116,1 miljoen) op 31 december 2023.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 78,8 miljoen en zijn met € 12,4 miljoen toegenomen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze langlopende verplichtingen bevatten langlopende financiële schulden ter waarde van € 78,2 miljoen, overige langlopende verplichtingen ter waarde van € 0,3 miljoen en uitgestelde belastingen ter waarde van € 0,3 miljoen. Door het afronden van de herfinanciering worden op 31 december 2023 alle leningen opnieuw gepresenteerd als langlopende financiële schulden.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 5,2 miljoen en zijn met € 14,6 miljoen gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. In juli 2023 werd een lening ter waarde van € 15,0 miljoen terugbetaald, waardoor deze op 31 december 2022 gepresenteerd werd als een kortlopende financiële verplichting.

Balansgegevens per aandeel

	31.12.2023	31.12.2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	45,66	45,69
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	47,19	47,23
EPRA NRV (€)	47,31	46,85
EPRA NTA (€)	45,78	45,29
EPRA NDV (€)	45,66	45,69
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	30,80	29,70
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-32,5%	-35,0%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	25,3%	26,1%

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt € 45,66 (€ 45,69) op 31 december 2023. Aangezien de beurskoers van Vastned Belgium (VASTB) € 30,80 bedraagt op 31 december 2023, noteert het aandeel op 31 december 2023 met een discount van -32,5% 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).

De schuldgraad van Vastned Belgium bedraagt 25,3% op 31 december 2023 en is hiermee gedaald ten opzichte van 31 december 2022 (26,1%). De daling is het gevolg van een verlaagde opname van de opgenomen kredietlijnen deels gecompenseerd door de vermindering van de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Door deze stabiele en lage schuldgraad blijft de Vennootschap op een solide basis opereren.

2.3. Financiële structuur

In 2023 heeft Vastned Belgium gesprekken gevoerd met financiële instellingen over de herfinanciering van de kredietlijnen. De bestaande kredietverstrekkers waren bereid om hetzelfde kredietbedrag (inclusief de kredietfaciliteit van € 15,0 miljoen die op 31 juli 2023 werd terugbetaald) terug ter beschikking te stellen. Hierdoor beschikt de Vennootschap, vanaf 1 februari 2024, opnieuw over kredietfaciliteiten ter waarde van € 125,0 miljoen. De looptijd van deze kredietfaciliteiten varieert tussen drie (3) en vijf (5) jaar. De herfinanciering werd afgesloten aan marktconforme voorwaarden.

Naast de herfinanciering van de bestaande kredietlijnen heeft de Vennootschap ook Interest Rate Swaps (IRS)-contracten afgesloten voor de indekking van het renterisico. Op heden werd reeds € 65,0 miljoen ingedekt door middel van IRS-contracten. De Vennootschap tracht nog een laatste overeenkomst af te sluiten ter waarde van € 15,0 miljoen. Bij het afsluiten van deze IRS-contracten heeft de Vennootschap gebruik kunnen maken van de rentedalingen op jaareinde.

De gemiddelde interestvoet (inclusief bankmarges) blijft, als gevolg van deze herfinanciering, onder de 4,0%. De Vennootschap wenst te benadrukken dat de financiële lasten in 2024, als gevolg van deze herfinanciering en stijgende rentevoeten, verder zullen stijgen.

De financiële structuur wordt op 31 december 2023 als volgt samengevat:

- Opgenomen financiële schulden: € 77,8 miljoen.
- 100% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 4,0 jaar.
- Ongebruikte kredietlijnen beschikbaar ter waarde van € 32,2 miljoen.
- Voor 55% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, 45% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredietlijnen is dit respectievelijk 77% en 23%.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,9 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor 2023: 2,22% inclusief bankmarges.
- Marktw waarde van de financiële derivaten: € 0,3 miljoen.
- Beperkte schuldgraad van 25,3% (wettelijk maximum van 65,0%).
- In 2023 zijn er geen contractuele wijzigingen in de bestaande convenanten van de Vennootschap. Vastned Belgium voldoet op 31 december 2023 aan alle convenanten. Als gevolg van de herfinanciering zal in 2024 een convenant (bij één financiële instelling) aangepast worden, meer bepaald dat de maximale schuldgraad niet meer mag bedragen dan 50,0% (momenteel is deze waarde bepaald op 60,0%).

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 de voorbije maanden de volgende acties ondernomen:

- **Laadpalen en zonnepanelen:** In 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).
 - **Opstellen van een dubbele materialiteitsmatrix:** Vastned Belgium heeft gesprekken gevoerd met verschillende stakeholders (aandeelhouders, financiële instellingen, analisten, beleidsmakers, huurders en het eigen personeel) voor de opstelling van deze dubbele materialiteitsmatrix. Deze bevraging is gebaseerd op maatschappelijk relevante thema's die gedefinieerd worden in verschillende ESG-raamwerken. De Vennootschap is momenteel de resultaten aan het finaliseren en zal deze resultaten publiceren in het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2023.
 - **Duurzaamheidsbeleid:** Vastned Belgium heeft de voorbije weken het duurzaamheidsbeleid gefinaliseerd en zal dit samen met het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2023 publiceren.
- **Doelstelling op korte, middellange en lange termijn:** Volgend op het duurzaamheidsbeleid zal de Vennootschap de doelstellingen op korte, middellange en lange termijn vastleggen. De doelstellingen zijn gebaseerd op de drie (3) ESG-componenten, namelijk:
 - **Environment:** Bestaande winkelpanden zullen energie-efficiënt gemaakt worden, waarbij de Vennootschap zowel het dak als de gebouwschil (waar mogelijk) zal isoleren. De Vennootschap zal zich in eerste instantie concentreren op baanwinkels en retailparken, aangezien de binnenstedelijke winkels vaak geklasseerd zijn als cultureel erfgoed waardoor standaard renovatietechnieken niet altijd toepasbaar zijn. We zoeken echter verder naar andere duurzame oplossingen.
 - **Social:** De Vennootschap blijft aandacht hebben voor het welzijn van de medewerkers, huurders en leveranciers. De bestaande praktijken werden eveneens verduidelijkt in richtlijnen en beleid met betrekking tot diversiteit, gelijke kansen, werkomstandigheden en gezondheid & veiligheid. Daarenboven bevat de vastgoedportefeuille ook een belangrijk sociaal aspect aangezien binnenstedelijk winkels geklasseerd zijn als cultureel erfgoed. Bestaande gebouwen worden herbruikt en aangepast aan de eigentijdse context en gebruik.
 - **Governance:** Vastned Belgium heeft op haar website een duidelijk Corporate Governance Charter gepubliceerd waarin de richtlijnen omtrent het bestuur van de Vennootschap gespecificeerd staan.



Mechelen Bruul 39-41 • My Jewellery

4. Vooruitzichten voor 2024

2024 wordt naar alle verwachting het jaar van de normalisering waarin de inflatie onder controle komt en de Europese Centrale Bank de rente niet verder zal verhogen. Toch zal 2024 op macro-economisch gebied zeer uitdagend blijven door de verschillende geopolitieke spanningen en de aankomende verkiezingen in verschillende landen. Een kleine verandering in één van de macro-economische factoren kan de bestaande omgeving sterk veranderen. De voorbije jaren hebben ons immers geleerd dat onze economie steeds meer moet omgaan met economische schokken.

De retailers zullen zich in 2024 verder blijven concentreren op omnichannel. Bij omnichannel worden fysieke winkels en e-commerce op elkaar afgestemd, waardoor de consument eenzelfde beleving krijgt in de fysieke winkel, webshop en de app. De consument zal de mogelijkheid krijgen om het online bestelde product op te halen in de winkel of het artikel te bestellen in de fysieke winkel en thuis te laten bezorgen. Hierdoor moeten fysieke winkels en e-commerce naadloos op elkaar afgestemd worden. Retailers begrijpen dat omnichannel niet langer de uitzondering is, maar wel de nieuwe norm werd. Hierdoor openen pure onlinespelers steeds meer fysieke winkels waarbij de locatie steeds belangrijker wordt. High streets profiteren hiervan, hetgeen zich manifesteert in een

record van de verhuurbare ruimte en verhuurtransacties. Aangezien ook verscheidene horeca- en leisureconcepten zich gevestigd hebben in de binnenstad, staat een dag winkelen in de binnenstad opnieuw garant voor een leuke daguitstap.

In januari 2024 is het consumentenvertrouwen licht gedaald, aangezien de consumenten zich meer zorgen maken over hun persoonlijke financiële situatie. Dit consumentenvertrouwen is nauw verbonden met de koopkracht en dus ook de winstgevendheid van de retailers. Hierdoor zal Vastned Belgium ook in 2024 de nodige aandacht hebben voor mogelijke falingen van retailers. De voorbije weken hebben verscheidene retailers bescherming tegen hun schuldeisers gevraagd.

Tot slot zal de Vennootschap de evoluties op de investeringsmarkt opvolgen om een beter zicht te krijgen op de markttrendementen, aangezien er nog steeds een grote discrepantie bestaat tussen de markttrendementen die de kopers wensen te betalen en diegene 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 investeringsopportunities.



5. Financiële kalender 2024



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)

	2023	2022
Huurinkomsten	18.570	17.442
Met verhuur verbonden kosten	-63	25
NETTOHUURRESULTAAT	18.507	17.467
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.300	1.140
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.300	-1.140
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	408	67
VASTGOEDRESULTAAT	18.915	17.534
Technische kosten	-381	-506
Commerciële kosten	-226	-213
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-40	-51
Beheerskosten van het vastgoed	-998	-885
Andere vastgoedkosten	-82	-69
Vastgoedkosten	-1.727	-1.724
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.188	15.810
Algemene kosten	-1.066	-1.139
Andere operationele opbrengsten en kosten	18	21
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	16.140	14.692
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.118	-2.035
Ander portefeuilleresultaat	87	93
OPERATIONEEL RESULTAAT	15.114	12.750
Financiële opbrengsten	1	2
Netto-interestkosten	-1.838	-1.575
Andere financiële kosten	-4	-3
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-1.890	3.403
Financieel resultaat	-3.731	1.827
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	11.383	14.577
Vennootschapsbelasting	-94	-86
Belastingen	-94	-86
NETTORESULTAAT	11.289	14.491

	2023	2022
NETTORESULTAAT	11.289	14.491
Toelichting:		
EPRa resultaat	14.282	13.134
Portefeuilleresultaat	-1.026	-1.942
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-1.890	3.403
Belastingen: uitgestelde belastingen	-52	-82
Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen	-25	-22
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	11.289	14.491
Minderheidsbelangen	0	0
Resultaat per aandeel	2023	2022
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,22	2,85
Verwaterd nettoresultaat (€)	2,22	2,85
EPRa resultaat (€)	2,81	2,59

2. Geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)

	2023	2022
NETTORESULTAAT	11.289	14.491
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	11.289	14.491
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	11.289	14.491
Minderheidsbelangen	0	0

3. Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)	31.12.2023	31.12.2022
Vaste activa	310.143	315.199
Immateriële vaste activa	44	91
Vastgoedbeleggingen	309.581	312.590
Andere materiële vaste activa	488	471
Financiële vaste activa	28	2.045
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	2
Vlottende activa	5.758	3.043
Activa bestemd voor verkoop	1.774	0
Financiële vlottende activa	470	154
Handelsvorderingen	2.215	2.327
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	472	0
Kas en kasequivalenten	429	163
Overlopende rekeningen	398	399
TOTAAL ACTIVA	315.901	318.242
Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	31.12.2023	31.12.2022
EIGEN VERMOGEN	231.894	232.032
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	231.894	232.032
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	119.209	116.145
Nettoresultaat van het boekjaar	11.289	14.491
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	84.007	86.210
Langlopende verplichtingen	78.849	66.426
Langlopende financiële schulden	78.190	66.030
– Kredietinstellingen	77.800	65.497
– Financiële leasing	390	533
Andere langlopende financiële verplichtingen	188	0
Andere langlopende verplichtingen	146	123
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	325	273
Kortlopende verplichtingen	5.158	19.784
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	191	15.184
– Kredietinstellingen	0	15.000
– Financiële leasing	191	184
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	796	551
Andere kortlopende verplichtingen	580	564
Overlopende rekeningen	3.322	3.216
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	315.901	318.242

4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

(€ duizenden)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Nettoresultaat 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					
			-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 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					
			-2.303	2.303	-
			3.403	-3.403	-
			257	-257	-
			1.707	-1.707	-
				-11.427	-11.427
BALANS OP 31 DECEMBER 2023	97.213	4.183	119.209	11.289	231.894

5. Verklaring commissaris

De commissaris EY Bedrijfsrevisoren bv, vertegenwoordigd door dhr. Christophe Boschmans, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.