

2021



# Sterke operationele resultaten en een hoge stabiele inningsgraad

---

- Hoge stabiele inningsgraad (97,9%) van de huurinkomsten tijdens het eerste semester van 2021.
- Bezettingsgraad (97,4%) stijgt tijdens het eerste semester van 2021 met 1,2% ten opzichte van 31 december 2020.
- Lage schuldgraad van 28,6%, in lijn met 31 december 2020 (28,5%).
- Ongebruikte kredietfaciliteiten ter waarde van € 34,7 miljoen ter beschikking.
- Daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille<sup>1</sup> (-2,2%) ten opzichte van het voorgaande boekjaar.
- Focus van het management in 2021 voornamelijk gericht op de tijdige inning van de huurgelden en het behouden van een goede bezettingsgraad.

<sup>1</sup>) Op like-for-like basis en exclusief IFRS 16 gebruiksrechten en de overboeking van vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop.

# Inhoudsopgave

---

1.	Tussentijds halfjaarverslag van het eerste semester van 2021	3
1.1.	COVID-19 update	3
1.2.	Operationeel resultaat	3
1.3.	Verhuuractiviteiten	4
1.4.	Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille	4
1.5.	Investerings	6
1.6.	Desinvesteringen	7
1.7.	Bezettingsgraad	7
1.8.	Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2021	8
1.9.	Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2021	8
2.	Financiële resultaten van het eerste semester van 2021	9
2.1.	Analyse van de resultaten	10
2.2.	Financiële structuur op 30 juni 2021	12
2.3.	Risico's voor de resterende maanden van 2021	13
3.	Vooruitzichten voor 2021	14
4.	Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	15
4.1.	Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening	15
4.2.	Verkort geconsolideerd globaalresultaat	16
4.3.	Verkorte geconsolideerde balans	17
4.4.	Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht	18
4.5.	Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	19
4.6.	Verklaring bij het geconsolideerde halfjaarverslag	20
4.7.	Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	20
4.8.	Verslag van de commissaris	29
4.9.	Financiële kalender	30
5.	Alternatieve prestatie maatstaven	31
5.1.	Begrippenlijst van de alternatieve prestatie maatstaven	31
5.2.	Reconciliatietabellen van de alternatieve prestatie maatstaven	34

# 1. Tussentijds halfjaarverslag van het eerste semester van 2021

## 1.1. COVID-19 update

In het eerste semester van 2021 legde de overheid een 'partiële lockdown' op die inging op 27 maart 2021 en eindigde op 25 april 2021. Tijdens deze 'partiële lockdown' kon winkelen in niet-essentiële winkels gebeuren mits voorafgaandelijke afspraak en met een maximum van 50 klanten per winkel. Online bestellingen konden eveneens afgehaald worden in de winkels. Voor deze periode van 'partiële lockdown' kende Vastned Belgium geen huurkijtscheldingen toe.

Tevens werd de horeca verplicht gesloten op 18 oktober 2020, met een partiële heropening op 8 mei 2021 en een volledige heropening vanaf 9 juni 2021. Vastned Belgium is met haar horeca-huurders in gesprek getreden teneinde

een regeling te treffen over de volledige periode van verplichte sluiting (+/- 8 maanden). De getroffen regeling kwam neer op een kwijtschelding van ongeveer 50% van de huurinkomsten voor de getroffen periode. Dit komt neer op een impact van € 0,2 miljoen op de geïnde huurgelden. Deze huurkijtscheldingen werden grotendeels in voorgaande kwartalen verwerkt en hebben slechts een geringe impact op de cijfers van het tweede kwartaal van 2021.

De focus van het management lag in het eerste semester van 2021 opnieuw op een tijdige inning van de huurinkomsten. De Vennootschap slaagde erin om 97,9% van de huurinkomsten uit het eerste semester te innen<sup>2</sup>.

## 1.2. Operationeel resultaat

In het eerste semester van 2021 zijn de huurinkomsten licht (€ -0,3 miljoen) gedaald ten opzichte van de vergelijkbare periode in het voorgaande boekjaar. Deze daling is grotendeels (€ -0,2 miljoen) te wijten aan de gewijzigde samenstelling van de vastgoedportefeuille, aangezien Vastned Belgium op het einde van december 2020 een niet-strategisch retailpark in Schaarbeek en een solitaire baanwinkel in Balen heeft verkocht.

Vervolgens dalen de huurinkomsten met € -0,3 miljoen door de hernieuwing van handelshuurovereenkomsten in 2020. Door het afsluiten van huurovereenkomsten met nieuwe huurders aan lagere huurvoorwaarden, en een verhoogde leegstand in het eerste semester van 2021, dalen de huurinkomsten verder met € -0,3 miljoen. Tot slot werden huurkijtscheldingen in het eerste semester

van 2021 in zeer beperkte mate toegekend, waardoor de huurinkomsten stijgen met € 0,5 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar.

Het EPRA resultaat van Vastned Belgium bedraagt € 6,6 miljoen voor het eerste halfjaar van 2021, ten opzichte van € 5,5 miljoen in de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Deze stijging is voornamelijk een gevolg van de voorziening voor dubieuze debiteuren die in het eerste semester van 2020 werd aangelegd. Daarnaast is er ook een daling in de vastgoedkosten en de algemene kosten van de Vennootschap zichtbaar.

Per aandeel komt dit neer op een EPRA resultaat van € 1,31 ten opzichte van € 1,09 in het eerste semester van vorig boekjaar.

<sup>2</sup>) Berekening op 20 juli 2021.

### 1.3. Verhuuractiviteiten

Vastned Belgium heeft in het eerste semester van 2021 twintig (20) huurovereenkomsten afgesloten die een totaal huurvolume van € 2,2 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 12,6% 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 twintig huurovereenkomsten het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

In totaal werden er dertien (13) huurovereenkomsten afgesloten met nieuwe huurders, waarvan vijf (5) pop-up overeenkomsten en één (1) overeenkomst met

een residentiële huurder. Door huurovereenkomsten af te sluiten met een retailer in tuinmeubelen, een elektronicaketen en een Apple-reseller werd het aandeel 'fashion' in de vastgoedportefeuille van Vastned Belgium verminderd.

Daarnaast werden er zeven (7) huurhernieuwingen afgesloten met bestaande huurders.

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

### 1.4. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille

Op 30 juni 2021 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.

In de loop van het eerste semester van 2021 werden twee winkelpanden gedesinvesteerd. Het betreft twee (2) niet-strategische winkelpanden binnen de portefeuille van Vastned Belgium. Voor één (1) pand werd de

verkoopovereenkomst reeds in 2019 afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen. Daarnaast werd op 15 juli 2021 een derde winkel gedesinvesteerd. Dit winkelpand wordt op het einde van het eerste semester gepresenteerd als 'activa bestemd voor verkoop' en niet langer als vastgoedbelegging.

Voor meer informatie omtrent de desinvesteringen wordt verwezen naar '1.6. Desinvesteringen'.

### Vastgoedbeleggingen

#### Vastgoedportefeuille

	30.06.2021	31.12.2020
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen <sup>3</sup> (€ duizenden)	316.952	330.427
Totale verhuurbare oppervlakte <sup>3</sup> (m <sup>2</sup> )	76.086	81.166

Op 30 juni 2021 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 317,0 miljoen, hetgeen een afname is van de reële waarde met € 13,4 miljoen ten opzichte van 31 december 2020 (€ 330,4 miljoen op 31 december 2020).

De daling (€ -13,4 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.
- Desinvestering (€ -3,6 miljoen) van twee (2) niet-strategische retaillocaties.
- Herclassificatie (€ -2,2 miljoen) van het pand in

Leopoldsburch van vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop.

- Afname in de reële waarde van bestaande vastgoedbeleggingen (€ -7,2 miljoen). Deze daling is het gevolg van enerzijds een daling in de geschatte markthuren en anderzijds een aanpassing van de rendementen.
- Afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,5 miljoen).

Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap bedraagt 5,65% op 30 juni 2021 en is hiermee in lijn met het gemiddelde rendement op 31 december 2020 (5,64%).

<sup>3</sup>) Exclusief activa bestemd voor verkoop.

### Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1,0% (van 5,65% naar 6,65% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -47,7 miljoen of 15,0%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 5,0% tot 33,6%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 5,65% naar 4,65% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 68,2 miljoen of 21,5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met 5,0% tot 23,6%.

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

met € 1,0 miljoen (van € 17,9 miljoen naar € 16,9 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € 17,7 miljoen of 5,6%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,7% tot 30,3%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 17,9 miljoen naar € 18,9 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 17,7 miljoen of 5,6%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met 1,5% tot circa 27,1%.

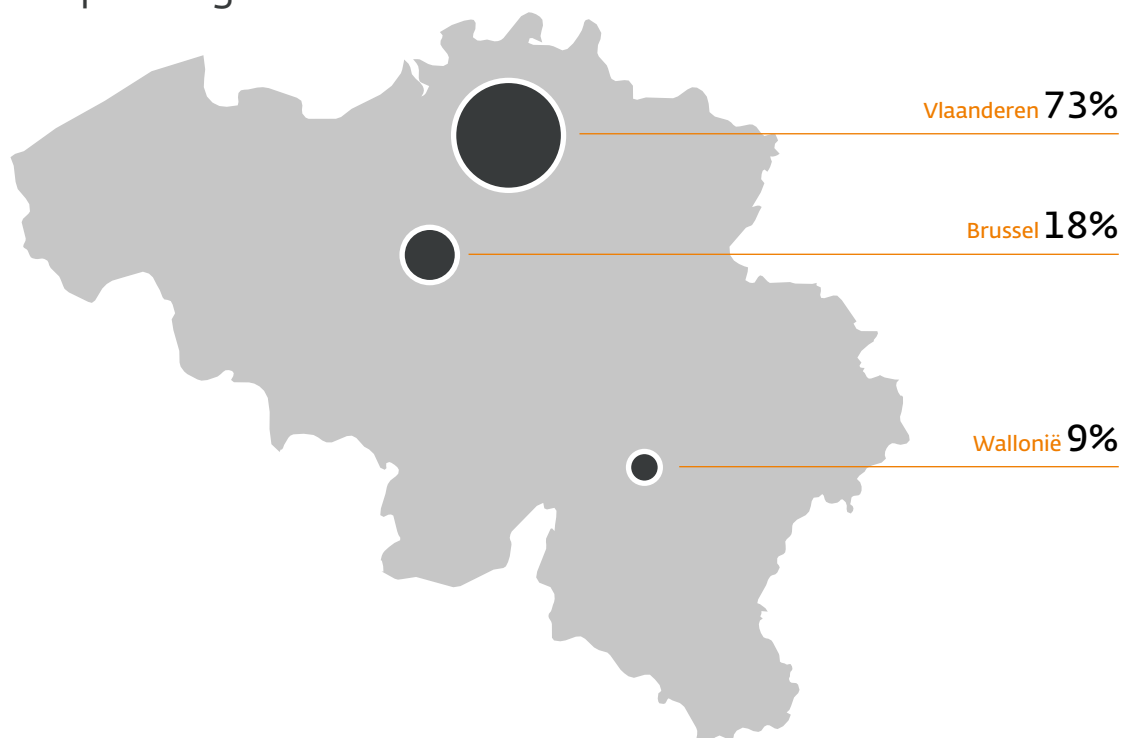
Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de lopende huren en de rendementen die gehanteerd worden in de schattingen van de vastgoedbeleggingen. Deze correlatie is buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

### Investeringsbeleid en risicospreiding vastgoedportefeuille

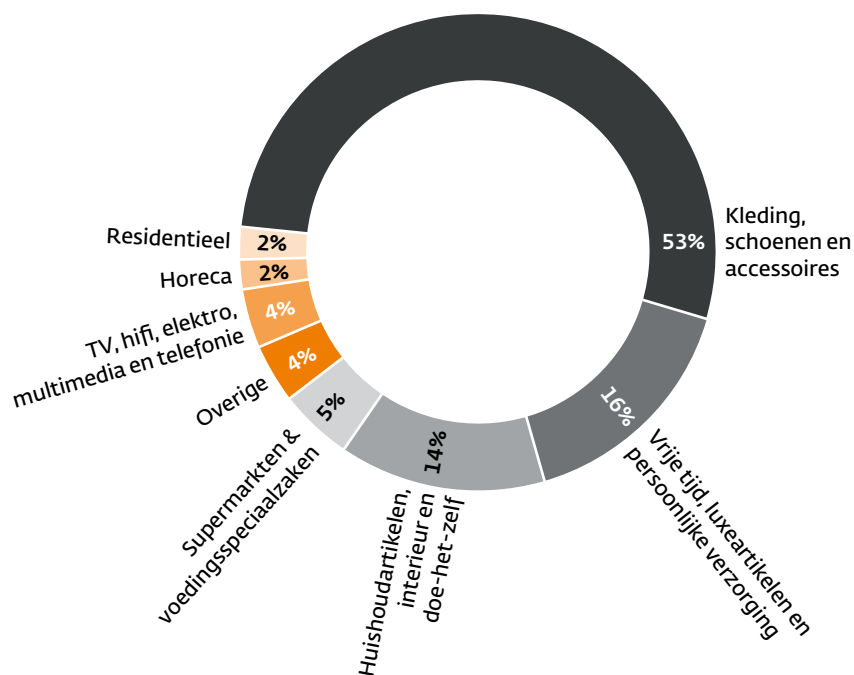
Het investeringsbeleid van Vastned Belgium is gericht op multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België, meer bepaald in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Voor de risicospreiding van de vastgoedportefeuille zijn de volgende criteria van belang: de geografische ligging en de branche en kwaliteit van de huurders.

De risicospreiding wordt als volgt samengevat op 30 juni 2021:

### Geografische spreiding



## Spreiding naar branche en kwaliteit van de huurders



### 1.5. Investerings

Het assetmanagementteam van Vastned Belgium staat in nauw contact met makelaars en lokale eigenaars zodat interessante investeringsdossiers direct opgepakt kunnen worden. Vastned Belgium zal ook in de tweede helft van 2021 actief op zoek blijven naar interessante investeringsdossiers om zodoende meerwaarde te creëren binnen de vastgoedportefeuille.

In het eerste semester van 2021 heeft Vastned Belgium € 0,1 miljoen geïnvesteerd in de ontwikkeling van residentiële units boven bestaande winkelpanden.

## 1.6. Desinvesteringen

In de loop van het eerste semester van 2021 werden twee (2) winkelpanden gedesinvesteerd. Het betreft twee (2) niet-strategische winkelpanden binnen de portefeuille van Vastned Belgium. Voor één (1) pand werd de verkoopovereenkomst reeds in 2019 afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunning.

De eerste verkoop betreft een solitaire baanwinkel gelegen in Boechout. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 2,1 miljoen, waarop Vastned Belgium een meerwaarde van € 0,2 miljoen heeft gerealiseerd. Deze solitaire baanwinkel heeft een totale winkeloppervlakte van 1.230 m<sup>2</sup> en bestaat uit één verhuurbare unit.

De tweede verkoop betreft een baanwinkel in Grivegnée, naar aanleiding van een spontane bieding van een privé-investeerder. Het pand is gelegen op een retailpark met vijf (5) winkels, waarvan Vastned slechts één (1) pand in eigendom heeft. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 2,0 miljoen, waarop Vastned Belgium

een meerwaarde van € 0,2 miljoen heeft gerealiseerd. Deze baanwinkel heeft een totale winkeloppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> en bestaat uit één verhuurbare unit.

Tot slot heeft Vastned Belgium op 15 juli 2021 een baanwinkel in Leopoldsburg gedesinvesteerd. Voor deze baanwinkel werd in 2019 een verkoopovereenkomst afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de nodige vergunningen. Deze vergunningen werden in de loop van het tweede kwartaal van 2021 ontvangen en de ondertekening van de notariële akte vond plaats op 15 juli 2021. De verkoopprijs bedroeg € 2,2 miljoen, waarop Vastned Belgium een beperkte minderwaarde heeft gerealiseerd. Deze baanwinkel heeft een totale winkeloppervlakte van 1.850 m<sup>2</sup> en bestaat uit één verhuurbare unit.

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.

## 1.7. Bezettingsgraad<sup>4</sup>

### Bezettingsgraad

	30.06.2021	31.12.2020
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	97,4%	96,2%

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 97,4% op 30 juni 2021 en is met 1,2% gestegen ten opzichte van 31 december 2020 (96,2%).

In de huidige retailmarkt is de toename van de bezettingsgraad het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

<sup>4</sup>) De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.



## 1.8. Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2021

Alle winkelpanden van Vastned Belgium zijn in 2021 gewaardeerd deels door Cushman & Wakefield en deels door CBRE Belgium. De totale reële waarde van de portefeuille bedraagt € 317,0 miljoen, inclusief IFRS 16 gebruiksrechten, op het einde van het eerste semester van 2021. De waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten bedraagt € 0,2 miljoen.

Bij de opmaak van het jaarverslag van boekjaar 2020 hadden de onafhankelijke vastgoeddeskundigen een verklarende nota en materiële onzekerheidsclausule opgenomen rond de COVID-19 pandemie. Deze materiële onzekerheidsclausule werd toegelicht in het hoofdstuk 'Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen' (pagina 100 - 102 van het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2020).

Op 30 juni 2021 zijn de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van oordeel dat de verklarende nota en materiële onzekerheidsclausule niet langer van toepassing zijn. Dit wil zeggen dat de transactievolumes en andere relevante marktindicaties zich op een niveau bevinden waarbij men kan stellen dat er voldoende markt informatie beschikbaar is om een waardeoordeel op te baseren. Gezien de marktomstandigheden snel kunnen wijzigen, door de COVID-19 pandemie, benadrukken ze wel het belang van de waarderingdatum.

In het verslag van 30 juni 2021 bedraagt de reële waarde van de winkelpanden:

Vastgoeddeskundige	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ duizenden)
Cushman & Wakefield	162.913
CBRE Belgium	154.039
<b>Totaal<sup>5</sup></b>	<b>316.952</b>

## 1.9. Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2021

### Verhuurmarkt

De verhuur van winkelruimte kwam tijdens het eerste semester van 2021 terug stevig op gang en klokte af op 214.500 m<sup>2</sup>. Dit komt neer op een stijging van 40% ten opzichte van het eerste semester van 2020 en deze cijfers zijn eveneens de beste van de afgelopen tien jaar.

Voor het segment van de baanwinkels scoorde sterk, terwijl de markt van de binnensteden stabiel bleef. Binnenstedelijk werd evenveel m<sup>2</sup> verhuurd als vorig jaar maar het aantal transacties steeg met 39%. Dit duidt erop dat huurders op zoek zijn naar kleinere panden. De gemiddelde verhuurde oppervlakte daalde van 329m<sup>2</sup> naar 238m<sup>2</sup> per verhuurtransactie.

In totaal werden, tijdens de eerste jaarhelft van 2021, 418 verhuurtransacties gerealiseerd: 186 in de High Streets,

95 in Shoppingcenters en 137 in Out-of-town retail. Action en Dunkin' waren de actiefste retailers met ieder 8 transacties.

### Investeringsmarkt

Het investeringsvolume in winkelvastgoed bleef in de eerste jaarhelft van 2021 beperkt tot € 200 miljoen. De door de overheid opgelegde lockdowns hebben hier zeker een rol in gespeeld en ervoor gezorgd dat investeerders eerder een afwachtende houding hebben aangenomen. Het supermarktsegment, dat in 2020 en 2021 niet te lijden had van omzetsdalingen door de COVID-19 pandemie, zorgt voor 40% van alle winkelvastgoedinvesteringen.

Toprendementen in High Streets stegen met 25 basispunten naar 4,25%.

<sup>5</sup>) Exclusief activa bestemd voor verkoop.

## 2. Financiële resultaten van het eerste semester van 2021

### Verkorte geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(€ duizenden)	30.06.2021	30.06.2020
Huurinkomsten	8.423	8.698
Met verhuur verbonden kosten	187	-666
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>8.610</b>	<b>8.032</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.127	1.072
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.127	-1.072
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	125	42
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>8.735</b>	<b>8.074</b>
Technische kosten	-142	-418
Commerciële kosten	-107	-76
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-97	-87
Beheerskosten van het vastgoed	-449	-457
Andere vastgoedkosten	-37	-22
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-832</b>	<b>-1.060</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>7.903</b>	<b>7.014</b>
Algemene kosten	-452	-671
Andere operationele opbrengsten en kosten	4	4
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>7.455</b>	<b>6.347</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	398	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.781	-14.249
Ander portefeuilleresultaat	53	-296
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>125</b>	<b>-8.198</b>
Financiële opbrengsten	0	0
Netto-interestkosten	-801	-837
Andere financiële kosten	-3	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	336	129
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-468</b>	<b>-710</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>-343</b>	<b>-8.908</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-20</b>	<b>-6</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-363</b>	<b>-8.914</b>

	30.06.2021	30.06.2020
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-363</b>	<b>-8.914</b>
<b>Toelichting:</b>		
• EPRA resultaat	6.633	5.517
• Portefeuilleresultaat	-7.329	-14.545
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	336	129
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen	-3	-15
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-363	-8.914
• Minderheidsbelangen	0	0
	30.06.2021	30.06.2020
<b>BALANSGEGEVENS PER AANDEEL</b>		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	-0,07	-1,76
Verwaterd nettoresultaat (€)	-0,07	-1,76
EPRA resultaat (€)	1,31	1,09

## 2.1. Analyse van de resultaten<sup>6</sup>

De **huurinkomsten** van Vastned Belgium bedragen € 8,4 miljoen voor het eerste semester van 2021 en zijn met € -0,3 miljoen gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (€ 8,7 miljoen). Deze daling is voor € -0,2 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 € -0,3 miljoen aan de hernieuwing van handelshuurovereenkomsten in 2020. Door het afsluiten van huurovereenkomsten met nieuwe huurders aan lagere huurvoorwaarden, en een verhoogde leegstand in het eerste semester van 2021, dalen de huurinkomsten verder met € -0,3 miljoen. Tot slot werden huurkijtscheldingen in het eerste semester van 2021 in zeer beperkte mate toegekend, waardoor de huurinkomsten stijgen met € 0,5 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar.

De **met verhuur verbonden kosten** bedragen € -0,2 miljoen (opbrengst) en hebben betrekking op de terugname van de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande huurvorderingen per 31 december 2020. Deze voorziening werd in het eerste semester van 2021 teruggenomen op het moment dat de huurkijtscheldingen voor de tweede lockdown

(november 2020) definitief werden toegekend (verwerkt onder de huurinkomsten). Op het einde van het eerste semester van 2020 werd een voorziening (€ 0,6 miljoen) aangelegd voor openstaande vorderingen als gevolg van de eerste lockdown in 2020.

In de loop van het eerste halfjaar van 2021 heeft Vastned Belgium een éénmalige opbrengst ter waarde van € 0,1 miljoen verwerkt onder de lijn **andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven**. Deze opbrengst heeft betrekking op gelden die Vastned Belgium heeft ontvangen bij de afsluiting van faillissementen. De faillissementen zelf dateren van vóór 2021.

De **vastgoedkosten** bedragen € 0,8 miljoen (€ 1,0 miljoen) en zijn gedaald met € -0,2 miljoen. Deze daling heeft voornamelijk betrekking op een daling in de technische kosten.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 0,5 miljoen (€ 0,7 miljoen) en zijn gedaald met € -0,2 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze daling is voornamelijk te verklaren door een daling van de overige kosten en de beurstaks.

<sup>6</sup> Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 30 juni 2020.

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 0,4 miljoen en heeft betrekking op de meerwaarde die gerealiseerd werd op de desinvestering van de baanwinkels gelegen in Boechout en Grivegnée.

De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Belgium is in het eerste semester van 2021 gedaald met 2,2%<sup>7</sup> ten opzichte van 31 december 2020. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn negatief ten belope van € -7,7 miljoen (€ -14,2 miljoen) en bestaan enerzijds uit een afwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille ter waarde van € -7,2 miljoen en anderzijds uit een afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € -0,5 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 voor een aantal panden.

Het **financiële resultaat** (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt € -0,8 miljoen voor het eerste semester van 2021 en ligt hiermee volledig in lijn met dezelfde periode vorig jaar (€ -0,8 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,7% inclusief bankmarges voor het eerste semester van 2021 (1,7%) en is daarmee gelijk aan dezelfde periode vorig jaar.

De **variëaties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten een verdere afname van de negatieve 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 (€ 0,1 miljoen).

**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.**

Het **nettoresultaat** van Vastned Belgium voor het eerste semester van 2021 bedraagt € -0,4 miljoen (€ -8,9 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 6,6 miljoen (€ 5,5 miljoen) of een stijging met € 1,1 miljoen die voornamelijk het gevolg is van:
  - Een wijziging in de voorziening voor dubieuze debiteuren (€ 0,8 miljoen ten gevolge van tegemoetkomingen voor de lockdown);
  - Een stijging van de netto-huurinkomsten met € 0,5 miljoen door het in beperkte mate toekennen van huurkijtscheldingen in 2021;
  - Een daling van € -0,6 miljoen in de netto-huurinkomsten door het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten aan lagere huurvoorwaarden;
  - Een daling van € -0,2 miljoen in de netto-huurinkomsten vanwege de verkoop van niet-strategische winkelpanden;
  - Een daling van € 0,2 miljoen in de vastgoedkosten;
  - Een daling van € 0,2 miljoen in de algemene kosten; en
  - Een stijging van andere met verhuur verbonden inkomsten met € 0,1 miljoen als gevolg van het afsluiten van faillissementen.
- het resultaat op de portefeuille (incl. resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen) van € -7,3 miljoen (€ -14,5 miljoen);
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten voor een bedrag van € 0,3 miljoen (€ 0,1 miljoen)

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,31 voor het eerste semester van 2021 ten opzichte van € 1,09 voor dezelfde periode vorig jaar.

#### Kerncijfers per aandeel

	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	-0,07	-1,68	-1,76
EPRA resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,31	2,44	1,09
Nettowaarde (reële waarde) (€)	44,16	46,28	46,20
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	45,90	48,12	48,05
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	30,60	24,00	34,00
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-30,7%	-48,1%	-26,4%

<sup>7</sup> Op like-for-like basis en exclusief IFRS 16 gebruiksrechten en de overboeking van vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop.

Op 30 juni 2021 bedraagt de nettowaarde (reële waarde) van het aandeel € 44,16 (€ 46,28 op 31 december 2020). Aangezien de beurskoers van Vastned Belgium (VASTB) € 30,60 bedraagt op 30 juni 2021, noteert het aandeel op 30 juni 2021 met een discount van 30,7% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De schuldgraad van Vastned Belgium bedraagt 28,6% op 30 juni 2021 en is hiermee in lijn met de schuldgraad op het einde van boekjaar 2020 (28,5% op 31 december 2020).

### EPRA - Kerncijfers <sup>8</sup>

	30.06.2021	31.12.2020
EPRA Resultaat per aandeel (€)	1,31	2,44
EPRA NRV (€)	46,10	48,34
EPRA NTA (€)	44,51	46,68
EPRA NDV (€)	44,16	46,28
EPRA Netto initieel Rendement (NIR) (%)	4,8%	4,7%
EPRA Aangepast NIR (%)	4,9%	4,9%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	2,8%	4,1%
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	13,0%	16,9%
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	11,8%	16,2%

## 2.2. Financiële structuur op 30 juni 2021

Vastned Belgium heeft op 30 juni 2021 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in de tweede helft van 2021 verder uit te voeren. Er komen geen kredietlijnen op vervaldag binnen het jaar, waardoor de Vennootschap geen herfinanciering van de kredietlijnen dient uit te voeren.

De financiële structuur kan als volgt worden samengevat:

- Opgenomen financiële schulden: € 90,3 miljoen.
- 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn lange-termijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 3,0 jaar.
- Ongebruikte kredietlijnen beschikbaar ter waarde van € 34,7 miljoen om de schommelingen in de liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige investeringen.
- Voor 64% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, 36% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredietlijnen is dit respectievelijk 89% en 11%.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 2,9 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester van 2021: 1,7% inclusief bankmarges.
- Marktw waarde van de financiële derivaten: € -1,7 miljoen.
- Beperkte schuldgraad van 28,6% (wettelijk maximum van 65,0%).
- In het eerste semester van 2021 zijn er geen contractuele wijzigingen in de bestaande convenanten van de Vennootschap. Vastned Belgium voldoet op 30 juni 2021 aan alle convenanten.

<sup>8</sup>) De commissaris heeft nagegaan of de 'EPRA Resultaat', 'EPRA NRV', 'EPRA NTA' en 'EPRA NDV' ratio's berekend werden volgens de definities van de EPRA BPR van oktober 2019, en of de gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

## 2.3. Risico's voor de resterende maanden van 2021

Vastned Belgium schat de risico's voor de resterende maanden van 2021 als volgt in:

### Waarde evolutie van de vastgoedportefeuille

De COVID-19 pandemie en de door de overheid opgelegde winkelsluitingen hebben, in het eerste semester, een significante invloed gehad op de bedrijfsresultaten van de retailers. Desalniettemin is er sinds de heropening van de winkels en de horeca een significante heropleving en optimisme waarneembaar. Ook de binnenstedelijke handel begint stilaan te herleven. Echter, de binnenstedelijke panden van meer dan 1.000m<sup>2</sup> die leeg komen te staan ondervinden moeilijkheden bij hervrhuring. De huurprijzen van dergelijke grote panden staan hierdoor onder druk.

### Evolutie van de interestvoeten

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

Op 30 juni 2021 bestaat 89% van de opgenomen kredietlijnen uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. De overige 11% zijn kredieten met een variabele rentevoet.



Gent Zonnestraat • YAYA

### 3. Vooruitzichten voor 2021

Tijdens de eerste helft van 2021 heeft de COVID-19 pandemie, en de daarmee gepaard gaande lockdowns, nog doorgewerkt in de mindere omzetcijfers van retailers. Echter, stilaan is onze bevolking gevaccineerd en herneemt het maatschappelijk leven dag na dag. Er heerst een onmiskenbaar optimisme onder de bevolking en iedereen neemt stilaan de draad weer op. Shoppers komen terug naar de winkelstraten en beursgenoteerde retailers laten in hun communicatie terug omzettingen zien.

Door de verdere groei van e-commerce, houden retailers minder verkooppunten aan. De vrijgekomen panden worden stilaan door food & beverage formules ingenomen, weliswaar aan lagere huurprijzen dan de gangbare fashion huurprijzen. Hierdoor zal de druk op binnenstedelijke huurprijzen nog enige tijd aanhouden.

Behoudens onverwachte evoluties zoals faillissementen van belangrijke huurders, onvoorziene rentestijgingen of nieuwe maatregelen ter bestrijding van de COVID-19 pandemie, verwacht Vastned Belgium voor boekjaar 2021 een EPRA resultaat per aandeel tussen € 2,40 en € 2,50.



Brussel Elsensesteenweg • Medi Market

## 4. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

### 4.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)

	<u>Toelichting</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Huurinkomsten	4.7.5.	8.423	8.698
Met verhuur verbonden kosten	4.7.7.	187	-666
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>8.610</b>	<b>8.032</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		1.127	1.072
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen		-1.127	-1.072
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		125	42
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>8.735</b>	<b>8.074</b>
Technische kosten		-142	-418
Commerciële kosten		-107	-76
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-97	-87
Beheerskosten van het vastgoed		-449	-457
Andere vastgoedkosten		-37	-22
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-832</b>	<b>-1.060</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>7.903</b>	<b>7.014</b>
Algemene kosten		-452	-671
Andere operationele opbrengsten en kosten		4	4
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>		<b>7.455</b>	<b>6.347</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	4.7.8.	398	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-7.781	-14.249
Ander portefeuilleresultaat		53	-296
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>125</b>	<b>-8.198</b>
Financiële opbrengsten		0	0
Netto-interestkosten		-801	-837
Andere financiële kosten		-3	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten		336	129
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-468</b>	<b>-710</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>-343</b>	<b>-8.908</b>
<b>Belastingen</b>		<b>-20</b>	<b>-6</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>-363</b>	<b>-8.914</b>



	30.06.2021	30.06.2020
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-363</b>	<b>-8.914</b>
<b>Toelichting:</b>		
• EPRA resultaat	6.633	5.517
• Portefeuilleresultaat	-7.329	-14.545
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	336	129
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen	-3	-15
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-363	-8.914
• Minderheidsbelangen	0	0
	30.06.2021	30.06.2020
<b>BALANSGEGEVENS PER AANDEEL</b>		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	-0,07	-1,76
Verwaterd nettoresultaat (€)	-0,07	-1,76
EPRA resultaat (€)	1,31	1,09

## 4.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)

	30.06.2021	30.06.2020
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-363</b>	<b>-8.914</b>
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
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>-363</b>	<b>-8.914</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-363	-8.914
• Minderheidsbelangen	0	0

### 4.3. Verkorte geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)	Toelichting	30.06.2021	31.12.2020
<b>Vaste activa</b>		<b>317.691</b>	<b>331.182</b>
Immateriële vaste activa		160	183
Vastgoedbeleggingen	4.7.4.	316.952	330.427
Andere materiële vaste activa		576	569
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3	3
<b>Vlottende activa</b>		<b>5.211</b>	<b>2.312</b>
Activa bestemd voor verkoop		2.150	0
Handelsvorderingen	4.7.9.	1.157	566
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		0	785
Kas en kasequivalenten		412	428
Overlopende rekeningen		1.492	533
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>322.902</b>	<b>333.494</b>

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	Toelichting	30.06.2021	31.12.2020
<b>Eigen vermogen</b>		<b>224.259</b>	<b>235.033</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>		<b>224.259</b>	<b>235.033</b>
Kapitaal		97.213	97.213
Uitgiftepremies		4.183	4.183
Reserves		123.226	142.161
Nettoresultaat van het boekjaar		-363	-8.524
<b>Minderheidsbelangen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verplichtingen</b>		<b>98.643</b>	<b>98.461</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>93.187</b>	<b>94.811</b>
Langlopende financiële schulden	4.7.10.	91.070	92.405
• Kredietinstellingen		90.332	91.601
• Financiële leasing		738	804
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.7.11.	1.695	2.031
Andere langlopende verplichtingen		179	175
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		243	200
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>5.456</b>	<b>3.650</b>
Voorzieningen		269	269
Kortlopende financiële schulden	4.7.10.	147	656
• Kredietinstellingen		0	500
• Financiële leasing		147	156
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		485	1.205
Andere kortlopende verplichtingen		531	570
Overlopende rekeningen		4.024	950
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>322.902</b>	<b>333.494</b>

## 4.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

(€ duizenden)	Toelichting	30.06.2021	30.06.2020
<b>KAS &amp; KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	4.3.	<b>428</b>	<b>554</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>8.253</b>	<b>4.276</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>125</b>	<b>-8.198</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-781</b>	<b>-800</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>		<b>313</b>	<b>121</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>		<b>7.110</b>	<b>14.107</b>
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		62	46
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	4.7.8.	-398	0
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan de huurders		97	-366
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		7.781	14.190
• Ander portefeuilleresultaat		-97	296
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten		-335	-129
• Overige niet-kasstroomverrichtingen		0	70
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>1.486</b>	<b>-954</b>
• Beweging van activa		-860	-3.192
• <i>Handelsvorderingen</i>		-591	-3.046
• <i>Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>		785	0
• <i>Overlopende rekeningen</i>		-1.054	-146
• Beweging van verplichtingen		2.346	2.238
• <i>Uitgestelde belastingen – verplichtingen</i>		43	-71
• <i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>		-720	-11
• <i>Andere kortlopende verplichtingen</i>		-38	-70
• <i>Overlopende rekeningen</i>		3.061	2.390
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>3.993</b>	<b>-130</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-47	-1
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen		0	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	4.7.4.	-117	-129
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	4.7.8.	4.062	0
Vooruitbetaalde investeringsfacturen		95	0
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-12.262</b>	<b>-4.272</b>
Terugbetaling van leningen		-5.500	-329
Opname van leningen		3.730	10.775
Afwikkeling van IRS		0	0
Aflossing van financiële leaseverplichtingen		-86	7
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		5	3
Betaling van dividenden		-10.411	-14.728
<b>KAS &amp; KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR</b>	4.3.	<b>412</b>	<b>428</b>

## 4.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

(€ duizenden)	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
<b>Balans op 31 december 2019</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>152.572</b>	<b>4.317</b>	<b>0</b>	<b>258.285</b>
Globaalresultaat 2020 Overboeking door resultaatverwerking 2019: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves</li> <li>• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</li> <li>• Overige mutaties</li> </ul> Dividend boekjaar 2019						
			-11.847	11.847		-
			-289	289		-
			1.725	-1.725		-
				-14.728		-14.728
<b>Balans op 31 december 2020</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>142.161</b>	<b>-8.524</b>	<b>0</b>	<b>235.033</b>
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2021 Overboeking door resultaatverwerking 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves</li> <li>• Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</li> <li>• Overige mutaties</li> </ul> Dividend boekjaar 2020						
				-363		-363
			-22.747	22.747		-
			348	-348		-
			3.463	3.463		-
				-10.411		-10.411
<b>Balans op 30 juni 2021</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>123.226</b>	<b>-363</b>	<b>0</b>	<b>224.259</b>

## 4.6. Verklaring bij het geconsolideerde halfjaarverslag

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

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

## 4.7. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

### 4.7.1. Presentatiebasis en overeenstemmingsverklaring

Vastned Belgium NV (de 'Vennootschap') is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), die onder de toepassing van de GVV-wetgeving<sup>9</sup> valt en waarvan de zetel is gevestigd in België, te 2600 Antwerpen (Berchem). De aandelen van de Vennootschap zijn op NYSE Euronext Brussel genoteerd onder de code VASTB. De verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers over de verslagperiode, eindigend op 30 juni 2021, omvat de Vennootschap en haar perimetervenootschappen (de 'Groep').

De verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers hebben betrekking op de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021 en werden op 27 juli 2021 door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie.

De verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers van Vastned Belgium zijn opgesteld in overeenstemming met de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) en meer specifiek in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen. Dit halfjaarverslag bevat niet alle informatie die vereist is voor een volledige verslaggeving en dient in combinatie met de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2020 te worden gelezen.

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

<sup>9</sup> De GVV-wetgeving omvat zowel de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen als het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

#### 4.7.2. Grondslagen voor opstelling van de halfjaarcijfers

De gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving die Vastned Belgium in dit verkorte halfjaarverslag heeft toegepast, zijn gelijk aan de door de Groep toegepaste grondslagen in de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2020.

De Venootschap wenst echter de grondslagen voor de verwerking van huurkijtscheldingen, naar aanleiding van de verplichte sluiting van niet-essentiële winkels en horeca, verder te specificeren.

Vastned Belgium heeft de keuze ('*accounting policy choice*') gemaakt om de toekenning van huurkijtschelding te verwerken op basis van '*IFRS 9 - Financiële Instrumenten*'. Hierdoor wordt de toekenning van een huurkijtschelding niet aanzien als een '*Lease modification*' volgens '*IFRS 16 - Leaseovereenkomsten*'. De toekenning van een huurkijtschelding wordt aanzien als een kijtschelding van leasebetalingen die de huurder dient uit te voeren. Voor de periode van sluiting wordt een voorziening voor verwachte kredietverliezen aangelegd onder de lijn '*Andere met verhuur verbonden kosten*'. Op het moment dat een finaal akkoord met de huurder wordt bereikt omtrent het bedrag van de huurkijtschelding, dan wordt een kredietnota uitgeschreven die in mindering van de '*Huurinkomsten*' wordt gepresenteerd. Op hetzelfde moment wordt de voorziening voor verwachte kredietverliezen teruggenomen.

Sinds 1 januari 2021 zijn de volgende (aangepaste) standaarden en interpretaties van toepassing voor Vastned Belgium:

- IFRS 4 (Aanpassing) '*Verzekeringscontracten*'
- IFRS 9 (Aanpassing) '*Financiële Instrumenten*', IFRS 7 (Aanpassing) '*Financiële Instrumenten: Toelichtingen*', IAS 39 (Aanpassing) '*Financiële Instrumenten: Opname en waardering*', IFRS 4 (Aanpassing) '*Verzekeringscontracten*' en IFRS 16 (Aanpassing) '*Leaseovereenkomsten*'.

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

De volgende gepubliceerde (aangepaste) standaarden worden pas van kracht na 31 december 2021 en werden door de Groep niet vervroegd toegepast:

- IAS 16 (Aanpassing) '*Materiële vaste activa*' (ingangsdatum 1 januari 2022)
- IAS 37 (Aanpassing) '*Provisies, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa*' (ingangsdatum 1 januari 2022)
- IFRS 3 (Aanpassing) '*Bedrijfscombinaties*' (ingangsdatum 1 januari 2022)
- Verbeteringen aan IFRS-cyclus 2018-2020 (ingangsdatum 1 januari 2022)
- IAS 1 (Aanpassing) '*Presentatie van de jaarrekening*' (ingangsdatum 1 januari 2023)
- IFRS 17 '*Verzekeringscontracten*' (ingangsdatum 1 januari 2023)

Deze aangepaste standaarden en interpretaties zullen geen materiële invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Vastned Belgium over 2021.

### 4.7.3. Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

Vastned Belgium maakt gebruik van de geografische regio voor de rapportering per segment. Deze segmenteringsbasis geeft de drie (3) geografische markten weer waarbinnen de Groep actief is: Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

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

Geografische segmentering (€ duizenden)	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Corporate		Totaal	
	30.06.'21	30.06.'20	30.06.'21	30.06.'20	30.06.'21	30.06.'20	30.06.'21	30.06.'20	30.06.'21	30.06.'20
Huurinkomsten	6.111	6.128	988	1.027	1.324	1.543	0	0	8.423	8.698
Met verhuur verbonden kosten	200	-32	6	0	-19	0	0	-635	187	-666
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>6.311</b>	<b>6.096</b>	<b>994</b>	<b>1.027</b>	<b>1.305</b>	<b>1.543</b>	<b>0</b>	<b>-635</b>	<b>8.610</b>	<b>8.032</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	102	42	23	0	0	0	0	0	125	42
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>6.413</b>	<b>6.138</b>	<b>1.017</b>	<b>1.027</b>	<b>1.305</b>	<b>1.543</b>	<b>0</b>	<b>-635</b>	<b>8.735</b>	<b>8.074</b>
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>5.939</b>	<b>5.300</b>	<b>841</b>	<b>865</b>	<b>1.123</b>	<b>1.409</b>	<b>-448</b>	<b>-1.227</b>	<b>7.455</b>	<b>6.347</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	231	0	167	0	0	0	0	0	398	0
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.860	-10.506	-491	-3.893	-430	150	0	0	-7.781	-14.219
Ander portefeuilleresultaat	95	-153	-92	54	50	-196	0	0	53	-296
<b>Operationeel resultaat van het segment</b>	<b>-595</b>	<b>-5.359</b>	<b>425</b>	<b>-2.974</b>	<b>743</b>	<b>1.363</b>	<b>-448</b>	<b>-1.227</b>	<b>125</b>	<b>-8.198</b>
Financieel resultaat	-5	-5	-1	-1	0	0	-462	-703	-468	-710
Belastingen	0	0	0	0	0	0	-20	-6	-20	-6
<b>Nettoresultaat</b>	<b>-600</b>	<b>-5.365</b>	<b>424</b>	<b>-2.976</b>	<b>743</b>	<b>1.363</b>	<b>-930</b>	<b>-1.936</b>	<b>-363</b>	<b>-8.914</b>

Geografische segmentering <sup>10</sup> (€ duizenden)	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal	
	30.06.'21	31.12.'20	30.06.'21	31.12.'20	30.06.'21	31.12.'20	30.06.'21	31.12.'20
Reële waarde van het vastgoed	229.641	240.401	29.504	31.790	57.807	58.237	316.952	330.427
• waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	117	295	0	0	0	6	117	301
• waarvan aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	1.863	1.631	1.799	0	0	6.644	3.662	8.275
Investeringswaarde van het vastgoed	235.379	246.397	30.239	32.580	59.252	59.693	324.871	338.670
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	56.305	59.439	10.880	12.879	8.901	8.848	76.086	81.166

<sup>10)</sup> Exclusief activa bestemd voor verkoop.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is het sterkste gedaald in Vlaanderen. Deze daling is een vooral te verklaren door een aantal grote (> 1.000m<sup>2</sup>)

binnenstedelijke winkelpanden. Voor meer informatie wordt verwezen naar '2.3. Risico's voor de resterende maanden van 2021'.

#### 4.7.4. Evolutie van de vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	2021 Totaal	2020 Totaal
<b>Balans op 1 januari</b>	<b>330.427</b>	<b>360.752</b>
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	117	129
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0
Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-3.664	0
Classificatie naar activa bestemd voor verkoop	-2.150	0
Indexatie gebruiksrechten (IFRS 16)	3	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen <sup>11</sup>	-7.781	-14.243
<b>Balans op 30 juni</b>	<b>316.952</b>	<b>346.638</b>
<b>Overige informatie</b>		
Investeringswaarde van het vastgoed	324.871	355.284

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

- Niveau 1: Officieel genoteerde (niet-aangepaste) marktprijzen voor identieke activa of verplichtingen in een actieve markt.
- Niveau 2: De reële waarde van activa of verplichtingen die niet verhandeld worden op een actieve markt, wordt bepaald aan de hand van waardebepalingstechnieken.

Deze technieken maken zoveel mogelijk gebruik van waarneembare marktgegevens, wanneer beschikbaar, en steunen zo weinig mogelijk op entiteit-specifieke schattingen.

- Niveau 3: Activa en passiva waarvan de reële waarde wordt bepaald met waarderingstechnieken waarvan sommige parameters berusten op niet-waarneembare marktgegevens.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd aan reële waarde volgens niveau 3.

#### 4.7.5. Huurinkomsten

(€ duizenden)	30.06.2021	30.06.2020
Huur	8.705	9.062
Huurskortingen	-332	-364
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	50	0
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>8.423</b>	<b>8.698</b>

Huurinkomsten bevatten huren en opbrengsten die hier direct verband mee houden, zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten, verminderd met de toegekende huurskortingen en huursvoordelen.

Huurskortingen worden gespreid in de winst- en verliesrekening opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract.

<sup>11</sup>) Omvat eveneens de afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € -521 duizend (€ -59 duizend vorig boekjaar).



#### 4.7.6. Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomst. Hierbij is rekening gehouden met de bij wet aan de huurder toegekende opzegmogelijkheid<sup>12</sup> na afloop van de lopende driejaarlijkse periode.

(€ duizenden)	30.06.2021	30.06.2020
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
• Hoogstens één jaar	15.616	18.530
• Tussen één en twee jaar	9.408	14.499
• Tussen twee en drie jaar	4.157	6.298
• Tussen drie en vier jaar	1.243	580
• Tussen vier en vijf jaar	74	0
• Meer dan vijf jaar	0	0
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>30.498</b>	<b>39.907</b>

Indien we veronderstellen dat de huurders geen gebruik zullen maken van deze driejaarlijkse opzegmogelijkheid, dan bedraagt de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige huurinkomsten € 89,6 miljoen (€ 82,6 miljoen op 31 december 2020). De stijging is toe te wijzen aan de goede prestatie van de assetmanagementafdeling die een significant aantal contracten heeft vernieuwd in de eerste helft van 2021.

#### 4.7.7. Met verhuur verbonden kosten

(€ duizenden)	30.06.2021	30.06.2020
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-79	-666
Terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen	266	0
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>187</b>	<b>-666</b>

Met verhuur verbonden kosten betreffen waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde.

In het eerste semester van 2021 werden de waardeverminderingen, verwerkt op 31 december 2020 naar aanleiding van de verplichte sluiting van niet-essentiële winkels in november 2020, teruggenomen. Deze terugname is het gevolg van het definitief toekennen van de huurkijtscheldingen die op dat moment in mindering van de huurinkomsten worden verwerkt.

<sup>12)</sup> Op basis van de handelshuurwetgeving (wet van 30 april 1952) hebben huurders de wettelijke mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen na het verstrijken van een periode van drie (3) jaar.

#### 4.7.8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	30.06.2021	30.06.2020
<b>Boekwaarde (reële waarde) van de verkochte vastgoedbeleggingen</b>	<b>3.664</b>	<b>0</b>
Verkoopprijs	4.064	0
Verkoopkosten	-2	0
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>4.062</b>	<b>0</b>
<b>Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</b>	<b>398</b>	<b>0</b>

In het eerste semester van 2021 heeft Vastned Belgium twee (2) verkopen gerealiseerd voor een totale verkoopprijs van € 4,1 miljoen. De reële waarde van deze panden bedroeg € 3,7 miljoen op 31 maart 2021, waardoor de Vennootschap een meerwaarde van € 0,4 miljoen heeft gerealiseerd.

Voor een gedetailleerde beschrijving van deze verkopen verwijzen we naar '1.6. Desinvesteringen' (zie supra).

De gebouwen maakten 1,1% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap en vertegenwoordigden circa € 0,3 miljoen huurinkomsten of 1,5% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van Vastned Belgium.

#### 4.7.9. Handelsvorderingen

(€ duizenden)	30.06.2021	31.12.2020
Openstaande handelsvorderingen	1.336	1.011
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	83	3
Dubieuze debiteuren	221	224
Voorziening dubieuze debiteuren	-483	-672
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>1.157</b>	<b>566</b>

De lichte toename in de openstaande 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). Op het einde van vorig boekjaar waren er verschillende huurfacturen onbetaald ten gevolge van de verplichte sluiting van niet-essentiële winkels in november 2020.

#### 4.7.10. Langlopende en kortlopende financiële schulden

Voor een gedetailleerde beschrijving van de financiële structuur van de Vennootschap wordt verwezen naar '2.2 Financiële structuur per 30 juni 2021' (zie supra).

#### 4.7.11. Financiële instrumenten

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

#### Samenvatting financiële instrumenten

(€ duizenden)

	Categorieën	Niveau	30.06.2021		31.12.2020	
			Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
<b>Financiële instrumenten op actief</b>						
<b>Vaste activa:</b>						
Financiële vaste activa	C	2	0	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	3	3	3	3
<b>Vlottende activa:</b>						
Handelsvorderingen	A	2	1.157	1.157	566	566
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	0	0	785	785
Kas en kasequivalenten	B	1	412	412	428	428
<b>Financiële instrumenten op passief</b>						
<b>Langlopende verplichtingen:</b>						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	91.070	90.407	92.405	91.503
• Kredietinstellingen	A	2	90.332	89.669	91.602	90.699
• Financiële leasing	A	2	738	738	804	804
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	1.695	1.695	2.031	2.031
Andere langlopende verplichtingen	A	2	179	179	175	175
<b>Kortlopende verplichtingen:</b>						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	147	147	656	656
• Kredietinstellingen	A	2	0	0	500	500
• Financiële leasing	A	2	147	147	156	156
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	485	485	1.205	1.205
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	531	531	570	570

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

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

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

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

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

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

Op 30 juni 2021 bezit de Vennootschap de volgende financiële derivaten:

(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
							Ja / Nee	30.06.2021
1	IRS	31.10.2019	31.07.2024	0,6725%	€ 15.000	Nee	-295	-352
2	IRS	31.10.2019	31.07.2024	0,7375%	€ 10.000	Nee	-217	-258
3	IRS	14.11.2019	31.07.2024	0,7250%	€ 5.000	Nee	-107	-127
4	IRS	31.07.2017	31.07.2023	0,9520%	€ 15.000	Nee	-297	-370
5	IRS	31.07.2017	31.07.2024	0,9550%	€ 10.000	Nee	-285	-339
6	IRS	31.07.2017	31.07.2024	1,0940%	€ 15.000	Nee	-494	-585
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-1.695</b>	<b>-2.031</b>
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>							<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal reële waarde financiële derivaten</b>							<b>-1.695</b>	<b>-2.031</b>

#### 4.7.12. Verbonden partijen

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

Op 30 juni 2021 heeft Vastned Belgium geen schulden aan verbonden ondernemingen.

Op 3 mei 2021 heeft Reinier Walta te kennen gegeven dat hij een mogelijk belangenconflict van vermogensrechtelijke aard had met betrekking tot de voorgenomen beslissing tot goedkeuring van de management-overeenkomst tussen de Vennootschap en de heer Walta met betrekking tot zijn functie als strategische CEO en strategische CFO van de Vennootschap.

De partijen wensen de bestaande overeenkomsten louter te officialiseren. Hierbij wordt de overeenkomst eveneens in lijn gebracht met de overeenkomsten van de andere leden van het Executive Committee, die de gebruikelijke bepalingen van dit type overeenkomst bevatten. De functie van Reinier Walta als strategische CEO en strategische CFO blijft onbezoldigd bij Vastned Belgium, echter zal de contractuele, buitencontractuele of andere aansprakelijkheid als lid van het Executive Committee ten aanzien van Vastned Belgium in verband met de uitoefening van zijn functie, in voorkomend geval samen met de aansprakelijkheid van de andere leden van het Executive Committee ten aanzien van Vastned Belgium, evenwel beperkt worden tot € 12.000.000. Deze (beperkte) aansprakelijkheid is analoog aan de aansprakelijkheid die Reinier Walta zou hebben indien de Vennootschap voor een duale bestuursstructuur had gekozen, met een raad van toezicht en een directieraad, en de heer Walta lid was van de directieraad.

#### 4.7.13. Voorwaardelijke verplichtingen

In het eerste semester van 2021 hebben er zich geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen, zoals beschreven in 'Toelichting 22 – Voorwaardelijke verplichtingen' van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2020.

#### 4.7.14. Gebeurtenissen na balansdatum

##### Verkoop Leopoldsburg

Op 15 juli 2021 heeft Vastned Belgium een baanwinkel, gelegen te Leopoldsburg, verkocht voor een bedrag van € 2,2 miljoen. Voor deze baanwinkel werd in 2019 een verkoopovereenkomst afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de nodige vergunningen. Deze vergunningen werden in de loop van het tweede kwartaal van 2021 ontvangen en de ondertekening van de notariële akte vond plaats op 15 juli 2021. Vastned Belgium realiseert op deze verkoop een beperkte minderwaarde. Deze baanwinkel heeft een totale winkeloppervlakte van 1.850 m<sup>2</sup> en bestaat uit één (1) verhuurbare unit.

Dit gebouw maakte 0,7% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap en vertegenwoordigde circa € 0,2 miljoen huurinkomsten of 0,9% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van Vastned Belgium.

Er waren geen andere materiële gebeurtenissen na balansdatum.

## 4.8. Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Vastned Belgium nv omtrent de beoordeling van de Geconsolideerde Verkorte Halfjaarcijfers over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2021.

### Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Vastned Belgium nv (de 'Vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep') per 30 juni 2021, alsmede van de bijhorende verkorte geconsolideerde winst en verliesrekening, het verkort geconsolideerd globaalresultaat, het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht alsook het verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen, over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ('de Geconsolideerde Verkorte Halfjaarcijfers'). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

### Reikwijdte van een beoordeling

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

### Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde Geconsolideerde Verkorte Halfjaarcijfers over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2021 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

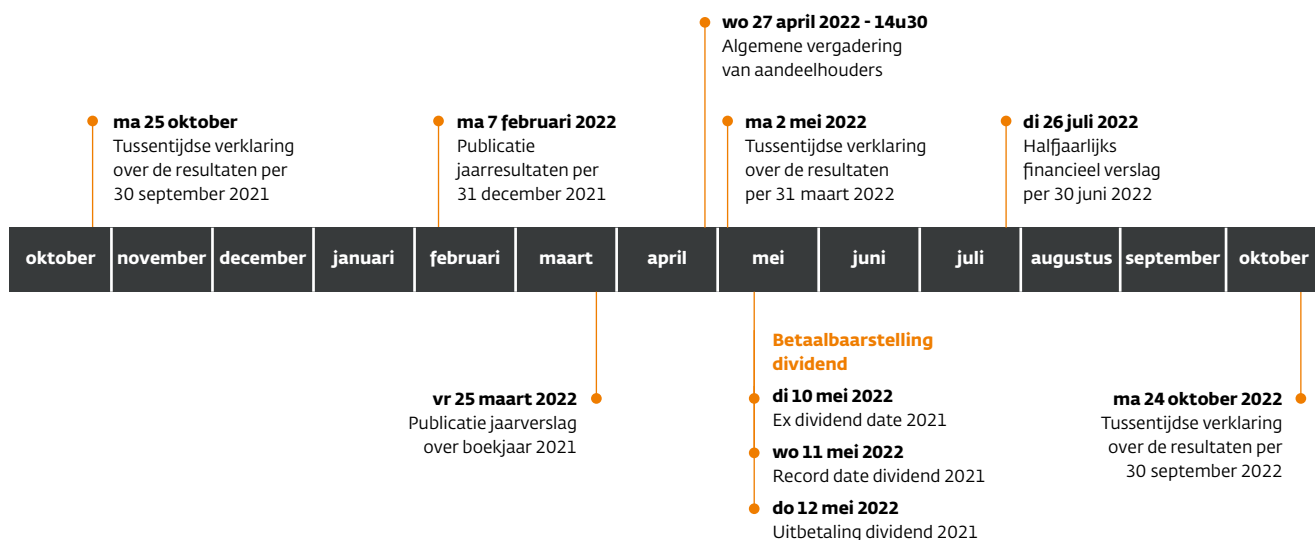
Brussel, 27 juli 2021

EY Bedrijfsrevisoren bv  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens\*  
Partner

\* Handelend in naam van een bv

## 4.9. Financiële kalender



## 5. Alternatieve prestatie maatstaven

### 5.1. Begrippenlijst van de alternatieve prestatie maatstaven

Voor een volledig overzicht van de alternatieve prestatie maatstaven verwijzen we naar 'Hoofdstuk 8. Alternatieve prestatie maatstaven' van het jaarverslag over 2020 of naar de website van de Vennootschap [www.vastned.be](http://www.vastned.be).

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

Alternatieve prestatie maatstaf	Definitie	Gebruik
<b>Resultaat per aandeel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettoresultaat per aandeel: Nettoresultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen</li> <li>Brutodividend per aandeel: EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen</li> </ul>	Meten van het resultaat van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met het uitgekeerde dividend per aandeel.
<b>Nettowaarde per aandeel in investeringswaarde</b>	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel voor aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, waarbij de overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen op de balansdatum, zijn afgetrokken, te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Meten van de investeringswaarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
<b>Nettowaarde per aandeel in reële waarde</b>	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel na aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Meten van de reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
<b>Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva)</b>	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Weergeven van de werkelijke financieringskost van de Vennootschap.
<b>Gemiddelde rentevoet van de financieringen</b>	De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de Vennootschap wordt berekend door de netto-Interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen). Financieringen omvatten de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen, verwerkt onder de lijn 'Kredietinstellingen' bij de langlopende en kortlopende financiële schulden van de geconsolideerde balans.	De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie ervan in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de Vennootschap en van de financiële markten.



Alternatieve prestatie maatstaf	Definitie	Gebruik
<b>Boekhoudkundig rendement</b>	Het boekhoudkundig rendement wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Evalueren van de opbrengsten uit de vastgoedbeleggingen.
<b>Portefeuilleresultaat</b>	Het portefeuilleresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeuilleresultaat.	Het portefeuilleresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.
<b>EPRA Resultaat</b>	Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille waaruit het financieel resultaat, de belastingen, de variaties in de reële waarde van financiële derivaten (niet-effectieve hedges conform IFRS 9) en het niet-uitkeerbaar resultaat van de perimervennootschappen worden geëlimineerd.	Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten waarbij de volgende elementen worden uitgesloten (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges conform IFRS 9) en (ii) het portefeuilleresultaat.
<b>EPRA Resultaat per aandeel</b>	Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per dividendgerechtigd aandeel en maakt de vergelijking mogelijk met het uitgekeerde brutodividend per aandeel.
<b>EPRA NRV</b>	EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de Vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
<b>EPRA NTA</b>	EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
<b>EPRA NDV</b>	EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de Vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de realisatie van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, verminderd met het belastingeffect hierop.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.

Alternatieve prestatie maatstaf	Definitie	Gebruik
<b>EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)</b>	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf biedt de mogelijkheid voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.
<b>EPRA Aangepast NIR</b>	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Deze maatstaf, waarbij een correctie op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen huurincentives) wordt doorgevoerd, biedt de mogelijkheid voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.
<b>EPRA Huurleegstandsperscentage</b>	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Geeft op een duidelijke wijze en gebaseerd op geschatte huurwaarde, het perscentage van de leegstand weer.
<b>EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)</b>	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.
<b>EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)</b>	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.

## 5.2. Reconciliatietabellen van de alternatieve prestatie maatstaven

### Resultaat per aandeel

		30.06.2021	30.06.2020
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	-363	-8.914
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	-0,07	-1,76
		30.06.2021	30.06.2020
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	6.633	5.517
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	1,31	1,09

### Balansgegevens per aandeel

		30.06.2021	30.06.2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	224.259	235.033
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen (€ duizenden)	B	-8.840	-9.363
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij – investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	233.099	244.396
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	45,90	48,12
		30.06.2021	30.06.2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	224.259	235.033
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	44,16	46,28

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

(€ duizenden)		30.06.2021	30.06.2020
Financieel resultaat	A	-468	-710
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	336	129
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-804	-839

### Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		30.06.2021	30.06.2020
Netto-interestkosten (€ duizenden)	A	801	837
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	B	89.768	100.229
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	A/B	1,7%	1,7%

### Portefeullieresultaat

(€ duizenden)		30.06.2021	30.06.2020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	398	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-7.781	-14.249
Ander portefeullieresultaat	C	53	-296
Portefeullieresultaat	A+B+C	-7.330	-14.545

### EPRA Resultaat

(€ duizenden)		30.06.2021	30.06.2020
Nettoresultaat	A	-363	-8.914
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-7.781	-14.249
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	398	0
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	336	129
• Ander portefeullieresultaat	E	53	-296
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetrovennootschappen	F	-3	-15
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F	6.633	5.517

### EPRA Resultaat per aandeel

		30.06.2021	30.06.2020
EPRA Resultaat (€ duizenden)	A	6.633	5.517
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	A/B	1,31	1,09

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

(€ duizenden)		30.06.2021		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>A</b>	<b>224.259</b>	<b>224.259</b>	<b>224.259</b>
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>B</b>	<b>224.259</b>	<b>224.259</b>	<b>224.259</b>
Uit te sluiten:	<b>C = D+E+F</b>	1.938	1.778	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	<b>D</b>	243	243	
• Reële waarde van financiële instrumenten	<b>E</b>	1.695	1.695	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	<b>F</b>		-160	
Toe te voegen:	<b>G = H+I</b>	7.919	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	<b>H</b>			
• Real estate transfer tax	<b>I</b>	7.919		
<b>NAW</b>	<b>J = B+C+G</b>	<b>234.116</b>	<b>226.037</b>	<b>224.259</b>
Verwaterd aantal aandelen	<b>K</b>	5.078.525	5.078.525	5.078.525
<b>NAW (€/aandeel)</b>	<b>J/K</b>	<b>46,10</b>	<b>44,51</b>	<b>44,16</b>

(€ duizenden)		31.12.2020		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>A</b>	<b>235.033</b>	<b>235.033</b>	<b>235.033</b>
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>B</b>	<b>235.033</b>	<b>235.033</b>	<b>235.033</b>
Uit te sluiten:	<b>C = D+E+F</b>	2.231	2.048	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	<b>D</b>	200	200	
• Reële waarde van financiële instrumenten	<b>E</b>	2.031	2.031	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	<b>F</b>		-183	
Toe te voegen:	<b>G = H+I</b>	8.243	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	<b>H</b>			
• Real estate transfer tax	<b>I</b>	8.243		
<b>NAW</b>	<b>J = B+C+G</b>	<b>245.507</b>	<b>237.081</b>	<b>235.033</b>
Verwaterd aantal aandelen	<b>K</b>	5.078.525	5.078.525	5.078.525
<b>NAW (€/aandeel)</b>	<b>J/K</b>	<b>48,34</b>	<b>46,68</b>	<b>46,28</b>

## EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR

(€ duizenden)		30.06.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen <sup>13</sup>	A	316.952	330.427
Uit te sluiten:			
• Right of use asset volgens IFRS 16	B	-207	-725
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	0	0
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>D = A+B+C</b>	<b>316.745</b>	<b>329.702</b>
Toe te voegen:			
• Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	E	7.919	8.243
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>F = D+E</b>	<b>324.664</b>	<b>337.945</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten <sup>13</sup>	G	17.102	17.351
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten <sup>14</sup>	H	-1.571	-1.456
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>I = G+H</b>	<b>15.532</b>	<b>15.895</b>
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	313	555
<b>Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten</b>	<b>K = I+J</b>	<b>15.845</b>	<b>16.450</b>
(in %)			
<b>EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT</b>	<b>I/F</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,7%</b>
<b>EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT</b>	<b>K/F</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,9%</b>

<sup>13)</sup> Exclusief activa bestemd voor verkoop.

<sup>14)</sup> De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van het EPRA Netto Initieel Rendement wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de 'Vastgoedkosten' zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

## EPRA Huurleegstandspercentage

				30.06.2021	31.12.2020
	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (€ duizenden)	Geraamde huurwaarde (ERV) (€ duizenden)	EPRA huurleegstand (%)	EPRA huurleegstand (%)
		A	B	A/B	
Vlaanderen	56.305	175	12.063	1,5%	2,1%
Brussel	8.901	0	2.814	0,0%	7,8%
Wallonië	10.880	291	1.927	15,1%	10,5%
<b>Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>76.086</b>	<b>466</b>	<b>16.804</b>	<b>2,8%</b>	<b>4,1%</b>

## EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)

		30.06.2021	31.12.2020
Algemene kosten	A	448	510
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	B	-187	455
Vastgoedkosten	C	832	1.864
<b>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten)</b>	<b>D = A+B+C</b>	<b>1.094</b>	<b>2.829</b>
Leegstandskosten	E	-97	-116
<b>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten)</b>	<b>F = D+E</b>	<b>997</b>	<b>2.713</b>
<b>Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht</b>	<b>G</b>	<b>8.423</b>	<b>16.713</b>
(%)			
<b>EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten)</b>	<b>D/G</b>	<b>13,0%</b>	<b>16,9%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten)</b>	<b>F/G</b>	<b>11,8%</b>	<b>16,2%</b>

**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](http://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.