

2022



Sterke operationele resultaten in een jaar gekenmerkt door onzekerheid

- Vastned Belgium behaalt een positief nettoresultaat van € 14,5 miljoen.
- EPRA resultaat van € 2,59 per aandeel voor boekjaar 2022.
- Brutodividendvoorstel van € 2,25 per aandeel voor boekjaar 2022 (vorig boekjaar: € 2,20 per aandeel). Dit komt overeen met een aantrekkelijk brutodividendrendement van 7,6% op basis van de slotkoers op 31 december 2022, zijnde € 29,70 per aandeel.
- Lage schuldgraad van 26,1% biedt solide bescherming voor 2023.
- Ongebruikte kredietfaciliteiten ter waarde van € 44,5 miljoen ter beschikking.
- Hoge bezettingsgraad van 99,5% benadrukt de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.
- Lichte daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille¹ (-0,6%) ten opzichte van het voorgaande boekjaar.
- Hoge stabiele inningsgraad (98,6%) van de huurinkomsten tijdens boekjaar 2022.

¹) Exclusief IFRS 16 gebruiksrechten.

Inhoudsopgave

1.	Operationele activiteiten in 2022	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.	Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2022	10
2.	Financiële resultaten 2022	11
2.1.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	11
2.2.	Geconsolideerde balans	13
2.3.	Financiële structuur	15
3.	Duurzaamheid	16
4.	Vooruitzichten voor 2023	17
5.	Financiële kalender 2023	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

1. Operationele activiteiten in 2022

1.1. Economische ontwikkelingen

Het jaar 2022 was een uitdagend jaar waarin ondernemingen te maken kregen met gewijzigde macro-economische factoren, waaronder een stijgende inflatie. De inflatoire druk was al in 2021 zichtbaar, na de COVID-19 pandemie, door aanvoerproblemen van grondstoffen bij de heropstart van de wereldeconomie. Bovenop deze inflatoire druk kwam op 24 februari 2022 de Russische invasie in Oekraïne. Als gevolg van deze invasie werden wereldwijd sancties opgelegd aan Rusland en kondigden verschillende bedrijven de stopzetting van hun activiteiten in Rusland aan. Dit versterkte de inflatoire druk en luidde het begin van de energiecrisis in. De combinatie van deze factoren leidde tot een recordhoogte van de Belgische inflatie van 12,27% in oktober 2022, het hoogste niveau sinds augustus 1975.

De Europese Centrale Bank tracht deze hoge inflatie af te remmen door de rente te verhogen. Op 21 juli 2022 werd, voor het eerst in elf (11) jaar, de rente verhoogd met 50 basispunten. Deze rentestijging was onvoldoende om de inflatie in te perken, waardoor er nog drie (3) nieuwe renteverhogingen volgden. In totaal werd de rente, in 2022, met 250 basispunten verhoogd. Sinds november 2022 zijn de eerste tekenen van een dalende inflatie zichtbaar, echter de Europese Centrale Bank zal naar alle verwachting de rente verder blijven verhogen in de eerste helft van 2023. Enkel op deze manier kunnen de inflatiedoelstellingen van maximaal 2% gerealiseerd worden.

De Belgische vastgoedaandelen werden zwaar getroffen door deze renteverhogingen, aangezien er een sterke correlatie bestaat tussen de beurskoers van vastgoedaandelen en de langetermijnrente. Hierdoor was de gemiddelde discount op de intrinsieke waarde van deze vastgoedaandelen in september 2022 opgelopen tot 22%. Voor Vastned Belgium bleef de impact beperkt, aangezien de Vennootschap op een solide basis blijft opereren door een stabiele en lage schuldgraad. Daarenboven worden de huurprijzen conform de gezondheidsindex geïndexeerd, waardoor het operationeel uitkeerbaar resultaat toeneemt.

De sterk stijgende inflatie zorgde ervoor dat de indexatie van de huurprijzen een belangrijk aandachtspunt werd voor huurders. De overheid heeft ingegrepen om huurders te beschermen en stelde enkele maatregelen op. In eerste instantie heeft de overheid het indexmechanisme voor residentiële verhuur gekoppeld aan de EPC-waarde, met

ingang van 1 oktober 2022 en dit voor een periode van één jaar. Voor een EPC-waarde A, B en C mag de verhuurder volledig indexeren, voor een EPC-waarde D mag de verhuurder slechts 50% van de indexatie doorrekenen en voor een EPC-waarde E of F mag er niet geïndexeerd worden. Vastned Belgium wordt niet getroffen door deze maatregel aangezien de residentiële units een EPC-waarde A of B bezitten.

Vervolgens heeft het Brusselse Gewest, op de vergadering van 15 december 2022, een ordonnantie goedgekeurd die de indexering van de handelshuur tijdelijk beperkt. Dit heeft als gevolg dat de verhuurder van handelspanden de huurprijs gedurende één jaar moet indexeren volgens een speciale consumptieprijsindex waarin de energiecomponent niet is inbegrepen. Voor Vlaanderen en Wallonië werd op dit moment nog geen regeling goedgekeurd voor de handelshuur, waardoor de verhuurder de volledige index mag toepassen.

De huurinkomsten in het Brusselse Gewest vertegenwoordigen 15% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium. Op basis van de ordonnantie die op 15 december 2022 werd goedgekeurd, zou Vastned Belgium een beperkte indexatie mogen toepassen voor deze winkelpanden. Aangezien de energieprijzen sinds januari 2023 significant dalen, bestaat de kans dat de beide indexen dicht bij elkaar komen te liggen. Hierdoor kan de Vennootschap op dit moment onmogelijk het effect voor boekjaar 2023 berekenen.

Tot slot kwam de COVID-19 pandemie in de loop van 2022 onder controle. De COVID-19 pandemie heeft geen invloed gehad op de huurinkomsten van Vastned Belgium tijdens 2022, in tegenstelling tot het voorgaande jaar. In 2021 had Vastned Belgium een regeling getroffen met de huurders van horeca-units voor de periode van verplichte sluiting. Deze regeling kwam overeen met ongeveer 50% van de huurinkomsten voor de getroffen periode, hetgeen een impact had van € 0,2 miljoen op de geïnde huurinkomsten van 2021.

Het management blijft de impact van deze economische ontwikkelingen op de Vennootschap nauw opvolgen en blijft zich concentreren op een tijdige inning van de huurinkomsten. Deze focus resulteerde in een inningsgraad van 98,6% van de huurinkomsten op 31 december 2022.

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 winkelbelevingswaarde. 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.



Antwerpen Steenhouwersvest • Décor Heytens

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 99,5% op jaareinde.

Na een carrière van 22 jaar bij Vastned Belgium, heeft de operationele CEO Rudi Taelemans de Vennootschap verlaten en het leiderschap doorgegeven aan Sven Bosman als Operational Managing Director. Rudi Taelemans heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van de bestaande, kwalitatieve vastgoedportefeuille. Wij danken Rudi, mede namens alle medewerkers, voor de fijne en goede samenwerking overheen de jaren.

In 2022 werden in totaal 20 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 1,6 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten wat circa 8,7% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de Vennootschap vertegenwoordigt.

Het EPRA resultaat voor boekjaar 2022 bedraagt € 13,1 miljoen ten opzichte van € 13,0 miljoen in boekjaar 2021. Rekening houdende met 5.078.525 aandelen betekent dit een EPRA resultaat van € 2,59 per aandeel voor boekjaar 2022, ten opzichte van € 2,56 per aandeel voor boekjaar 2021.

Het EPRA resultaat werd positief beïnvloed door de stijging van de nettohuurinkomsten als gevolg van een hogere bezettingsgraad, het niet langer toekennen van huurkijwitscheldingen en de indexatie van de huur van bestaande huurcontracten. Anderzijds dalen de huurinkomsten door de verkoop van niet-strategische winkelpanden en lagere verbrekingsvergoedingen. Tot slot werden in boekjaar 2022 uitzonderlijke kosten verwerkt naar aanleiding van een voorgenomen transactie door de Nederlandse referentieaandeelhouder.

Vastned Belgium stelt voor boekjaar 2022 een bruto dividend van € 2,25 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 € 29,70 per aandeel op 31 december 2022, overeen met een aantrekkelijk brutodividendrendement van 7,6%.

1.3. Samenstelling en evolutie van de vastgoedportefeuille

Op 31 december 2022 bestaat het merendeel van de vastgoedportefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 312,6 miljoen op 31 december 2022, hetgeen een lichte daling is ten opzichte van vorig boekjaar (€ 314,5 miljoen op 31 december 2021).

Deze daling (€ -1,9 miljoen) is voornamelijk het gevolg van een stijging in de marktrendementen van een aantal vastgoedbeleggingen door de sterk veranderende economische omgeving. Daarenboven werd in 2022 een lichte afwaardering (€ -0,1 miljoen) van de IFRS 16 gebruiksrechten verwerkt, deels gecompenseerd door investeringen (€ 0,05 miljoen) in een bestaand gebouw.

Vastgoedpatrimonium

	31.12.2022	31.12.2021
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	312.590	314.543
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	76.086	76.086

Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap bedraagt 6,05% op 31 december 2022 en is hiermee gestegen ten opzichte van het gemiddelde rendement op 31 december 2021 (5,78%). De stijging is voornamelijk een gevolg van de veranderende economische marktomgeving en stijgende interestvoeten.

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 6,05% naar 7,05% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -44,3 miljoen of -14,2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,2% tot 30,3%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 6,05% naar 5,05% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 61,9 miljoen of 19,8%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -4,3% tot 21,8%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € -1,0 miljoen (van € 18,9 miljoen naar € 17,9 miljoen),

zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille dalen met € -16,5 miljoen of -5,3%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,4% tot 27,5%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 18,9 miljoen naar € 19,9 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille toenemen met € 16,5 miljoen of 5,3%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -1,3% tot 24,8%.

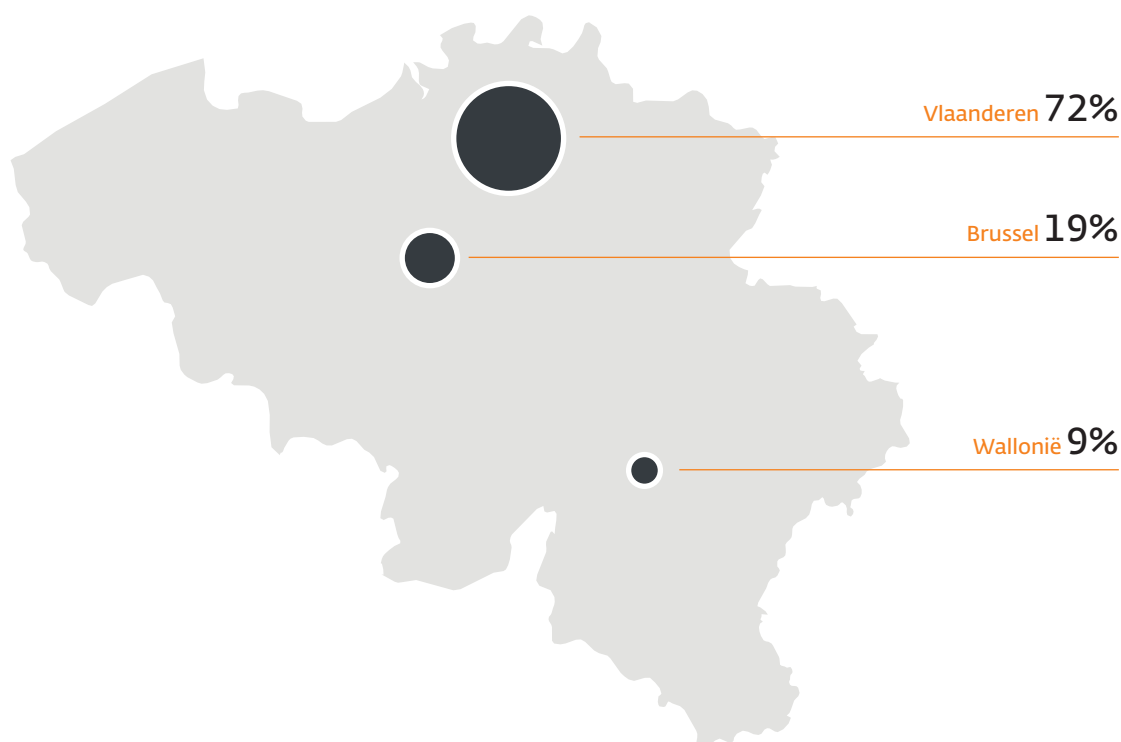
Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de lopende huren en de rendementen die gehanteerd worden in de schattingen van de vastgoedbeleggingen door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze correlatie is buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

Investeringsbeleid en risicospreiding vastgoedportefeuille²

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, de branche van de huurders en de omvang van de huurders.

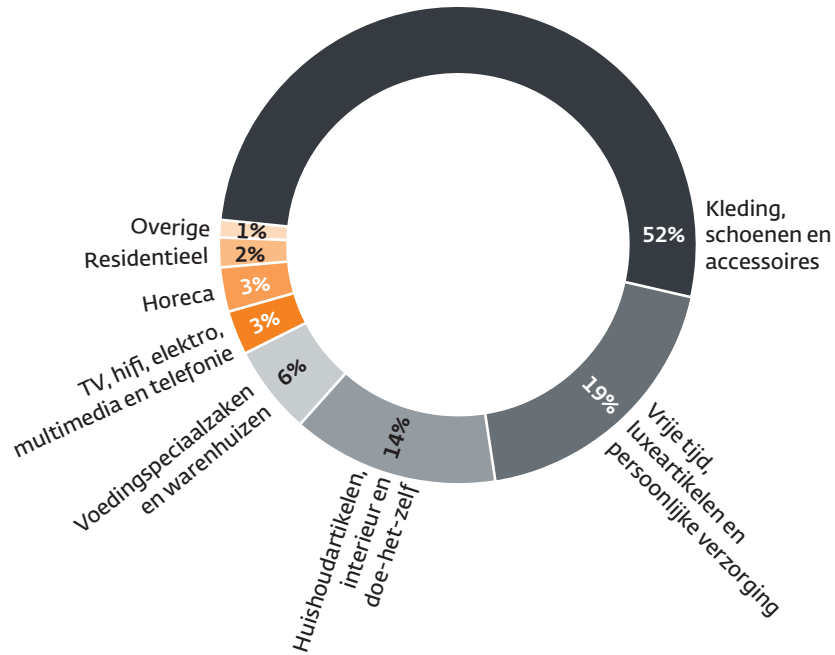
De risicospreiding wordt als volgt samengevat op 31 december 2022:

Geografische spreiding

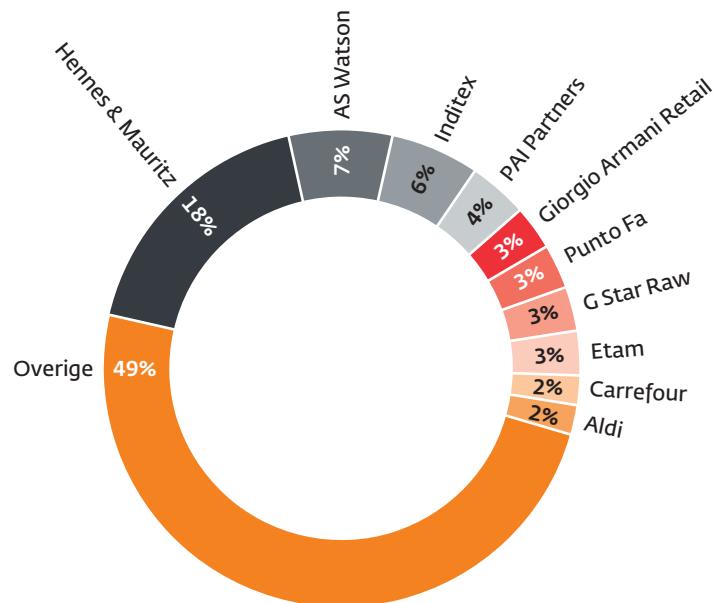


²) Uitgedrukt als een percentage van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Spreading naar branche van de huurders



Spreading naar omvang van de huurders



1.4. Verhuuractiviteiten

Vastned Belgium heeft 20 huurovereenkomsten afgesloten in 2022 die een totaal huurvolume van € 1,6 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 8,7% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium.

In totaal werden er zeven (7) handelshuurovereenkomsten afgesloten met nieuwe huurders, vier (4) huurhernieuwingen met bestaande huurders, vier (4) overeenkomsten met residentiële huurders en vijf (5) pop-up huurovereenkomsten. De door Vastned Belgium

onderhandelde huurprijzen liggen in lijn met de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen.

In de bestaande economische omgeving, die sterk geïmpacteerd wordt door stijgende inflatiecijfers en economische onzekerheid, is het afsluiten van deze 20 huurovereenkomsten het resultaat van de continue inzet van een gedreven assetmanagementafdeling.

1.5. Bezettingsgraad³

	31.12.2022	31.12.2021
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	99,5%	99,3%

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 99,5% op 31 december 2022 en is met 0,2% gestegen ten opzichte van 31 december 2021 (99,3%). Doorheen het boekjaar 2022 kon Vastned Belgium een stabiele en hoge bezettingsgraad rapporteren, hetgeen

de kwaliteit van de vastgoedportefeuille aantoont. De assetmanagementafdeling blijft in nauw contact met retailers en makelaars voor de verhuring van leegstaande units. Daarenboven onderzoekt de Vennootschap de herontwikkelingsmogelijkheden voor de leegstaande units.

1.6. Investerings

In 2022 heeft Vastned Belgium verschillende investeringsopportuniteiten geanalyseerd en besproken binnen de Raad van Bestuur. Mede omwille van de onzekerheid op de financiële markten werd besloten om niet in te gaan op deze investeringsdossiers. Enerzijds was er onzekerheid over de rentevoeten waartegen nieuwe investeringen gefinancierd zouden worden en anderzijds was er onzekerheid over de kapitalisatievoeten. Midden 2022 was er een grote discrepantie tussen de kapitalisatievoeten die gevraagd werden door de verkopers en de kapitalisatievoeten die de kopers bereid waren te betalen. Daarenboven werd, mede als gevolg van de energiecrisis, duurzaamheid steeds belangrijker.

In boekjaar 2022 heeft Vastned Belgium € 0,05 miljoen geïnvesteerd in een bestaand winkelpand.

De Vennootschap zal blijven investeren in de verdere verduurzaming van de bestaande vastgoedportefeuille en zullen de mogelijkheden daartoe onderzocht worden. Tot slot zal de herontwikkeling van een aantal panden verder onderzocht worden.

³ 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. Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2022⁴

Verhuurmarkt

In het eerste post-COVID-19 jaar presteerde de verhuurmarkt zeer goed. In totaal werd er 520.000 m² verhuurd, hetgeen ruim een kwart meer is dan het tienjaarlijkse gemiddelde. De stijging lag het hoogste in Vlaanderen (+15%) en werd in eerste instantie gerealiseerd door de expansie van enkele supermarkten. Ook binnen de modebranche werden meer m² verhuurd en het jaar sloot af met een gemiddelde verhuurde oppervlakte van 550 m² ten opzichte van 482 m² in 2021.

Tijdens de COVID-19 periode kregen de high streets en de winkelcentra het zwaar te verduren, terwijl de baanwinkels de sterkste stijging in verhuurtransacties noteerden. Na de opheffing van alle maatregelen is een sterke revival van de high streets zichtbaar. Zo steeg het aantal verhuurtransacties in de high streets met 21% en in de Main Street Six⁵ zelfs met 130% ten opzichte van vorig jaar. De Steenstraat in Brugge, de Meir in Antwerpen en de Nieuwstraat in Brussel waren samen goed voor 15% van de take-up in de high streets. Hierbij is het belangrijk op te merken dat ook grotere oppervlaktes ingevuld werden.

De meest expansieve retailers in 2022 waren Jumbo, Bestseller met de merken Only/Only & Sons, Kruidvat, Albert Heijn en Batopin.

Investeringsmarkt

In 2022 keerde de investeringsappetijt voor winkelvastgoed na twee (2) jaar afwezigheid terug. Er werden 140 transacties afgesloten voor een totaal volume van € 774,0 miljoen, hetgeen een significante stijging is ten opzichte van vorig jaar (+60%). Echter, de totale investeringen in winkelvastgoed waren 20% lager dan het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar. Het vierde kwartaal van 2022 was, ondanks de economische onzekerheid, goed voor 40% van de transacties.

De helft van de transacties werd gerealiseerd in de high streets, goed voor een waarde van € 337,0 miljoen. De investeringswaarde van baanwinkels en supermarkten bereikte opnieuw een record met een waarde van € 437,0 miljoen. De investeerders zijn voornamelijk van Belgische origine (87% van de transacties).

De belangrijkste transacties in de high streets waren de verkoop van Nieuwstraat 20 (Zara) te Brussel, Meir 23 (Bestseller) en Antwerp Tower Retail te Antwerpen en de Korenmarkt 1 te Gent.



Gent Zonnestraat • AS Adventure

⁴) De marktinformatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus – verschillende nummers januari 2022 - januari 2023.

⁵) Main Street Six zijn de zes (6) belangrijkste winkelstraten van België.

2. Financiële resultaten 2022

2.1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening⁶

(€ duizenden)

	2022	2021
Huurinkomsten	17.442	16.746
Met verhuur verbonden kosten	25	264
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	67	146
VASTGOEDRESULTAAT	17.534	17.156
Vastgoedkosten	-1.724	-1.696
Algemene kosten	-1.139	-899
Andere operationele opbrengsten en kosten	21	31
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	14.692	14.592
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	362
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.035	-10.157
Ander portefeuilleresultaat ⁷	93	54
OPERATIONEEL RESULTAAT	12.750	4.851
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)	-1.576	-1.596
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	3.403	828
Belastingen ⁷	-86	9
NETTORESULTAAT	14.491	4.092
Toelichting:		
EPRA Resultaat	13.134	13.017
Portefeullieresultaat	-1.942	-9.741
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	3.403	828
Belastingen: uitgestelde belastingen ⁷	-82	9
Niet uitkeerbaar resultaat perimetervennootschappen	-22	-21
Resultaat per aandeel	2022	2021
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,85	0,81
Brutodividend (€)	2,25	2,20
Nettodividend (€)	1,575	1,540

⁶ Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 31 december 2021.

⁷ Sinds 1 januari 2022 worden de 'Uitgestelde belastingen' - die betrekking hebben op de herwaardering van de vastgoedbeleggingen van de perimetervennootschappen - niet langer verwerkt onder het 'Ander portefeuilleresultaat', maar wel onder de 'Belastingen'. Omwille van de vergelijkbaarheid werden de cijfers voor 2021 aangepast.

De **huurinkomsten** van Vastned Belgium bedragen € 17,4 miljoen in boekjaar 2022, een stijging van € 0,7 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 16,7 miljoen).

In 2022 had Vastned Belgium een hogere bezettingsgraad in vergelijking met vorig boekjaar, hetgeen zorgde voor een toename van de huurinkomsten met € 0,2 miljoen. Daarnaast werden er in 2022 geen COVID-19 huurkijtscheldingen toegekend, in tegenstelling tot vorig boekjaar, waardoor de huurinkomsten verder stijgen met € 0,2 miljoen. Tot slot stijgen de huurinkomsten als gevolg van de indexatie van de huur van bestaande huurcontracten.

Door de verkoop van drie (3) niet-strategische winkelpanden (Boechout, Grivegnée en Leopoldsburg) dalen de huurinkomsten in 2022 met € -0,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Daarnaast dalen de huurinkomsten met € -0,1 miljoen als gevolg van verbrekingsvergoedingen die vorig boekjaar werden ontvangen naar aanleiding van de vroegtijdige verbreking van huurovereenkomsten. Tot slot zorgde spreiding van de huurkortingen en -voordelen (tot de eerste opzegmogelijkheid), op basis van IFRS, voor een verdere verlaging van de huurinkomsten met € -0,2 miljoen.

Met verhuur verbonden kosten hebben betrekking op de terugname van de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande huurvorderingen. Ten opzichte van vorig jaar dalen de met verhuur verbonden kosten met € -0,2 miljoen. Deze daling is een gevolg van de terugname, in 2021, van de voorziening van huurkijtscheldingen die definitief werden toegekend voor de tweede lockdown (op dat moment verwerkt onder de huurinkomsten). In 2022 werd slechts een geringe terugname verwerkt van de verwachte kredietverliezen die volgens IFRS 9 'Financiële instrumenten' werden verwerkt.

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

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,7 miljoen en zijn in lijn met vorig boekjaar. In 2022 was een toename zichtbaar in de technische kosten door het uitvoeren van algemene onderhoudswerken en het uitvoeren van studies voor de mogelijke herontwikkeling van bestaande gebouwen. Deze toename werd gecompenseerd door een daling in

de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen, een gevolg van de verhoogde bezettingsgraad tijdens het boekjaar 2022, en een daling in de beheerskosten van het vastgoed aangezien er minder kosten worden toegewezen aan de vastgoedkosten naar aanleiding van het vertrek van de operationele CEO in april 2022.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 1,1 miljoen en zijn gestegen met € 0,2 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 0,9 miljoen). Deze toename is het gevolg van een uitzonderlijke kost naar aanleiding van een voorgenomen transactie door de Nederlandse referentieaandeelhouder Vastned Retail N.V. Wanneer we abstractie maken van deze uitzonderlijke kosten, dan dalen de algemene kosten met -4%.

In 2022 heeft Vastned Belgium geen vastgoedbeleggingen verkocht, terwijl in 2021 een meerwaarde (€ 0,4 miljoen) werd gerealiseerd op de desinvestering van de baanwinkels gelegen in Boechout, Grivegnée en Leopoldsburg.

De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Belgium is in 2022 gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn negatief ten belope van € -2,0 miljoen (€ -10,1 miljoen). De daling is voor € -1,9 miljoen (€ -10,0 miljoen) een gevolg van een beperkte afwaardering van een aantal panden onder invloed van gestegen markttrendementen. Daarnaast werd een lichte afwaardering, ter waarde van € -0,1 miljoen (€ -0,5 miljoen), van de reële waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten verwerkt.

Het **financieel resultaat (excl. variëaties in reële waarde van financiële instrumenten)** bedraagt € -1,6 miljoen voor 2022 en ligt hiermee volledig in lijn met vorig jaar (€ -1,6 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,85% inclusief bankmarges voor 2022 (1,77%).

De **variëaties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten de omslag van negatieve naar positieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cashflow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. Deze omslag bedraagt € 3,4 miljoen (€ 0,8 miljoen) en is een gevolg van de stijgende rentevoeten op de financiële markten. Hierdoor worden, op 31 december 2022, alle IRS-contracten gepresenteerd als een financieel actief en niet langer als een financiële verplichting.

Het **nettoresultaat** van Vastned Belgium voor 2022 bedraagt € 14,5 miljoen (€ 4,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 13,1 miljoen dat stijgt met € 0,1 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 13,0 miljoen). De verschillende componenten van het EPRA resultaat kenden een aantal wijzigingen die elkaar opheffen:
 - Een wijziging in de voorziening voor dubieuze debiteuren (€ -0,2 miljoen ten gevolge van de tegemoetkomingen voor de lockdown in november 2020);
 - Een stijging van de nettohuurinkomsten met € 0,9 miljoen als gevolg van een hogere bezettingsgraad, het niet langer toekennen van huurkijtscheldingen en de indexatie van de huur van bestaande huurcontracten, deels gecompenseerd door een daling van de verbrekingsvergoedingen en het IFRS effect naar aanleiding van de spreiding van huurkortingen en -voordelen;
- Een daling van € -0,2 miljoen in de nettohuurinkomsten vanwege de verkoop van niet-strategische winkelpanden;
- Een daling van € -0,1 miljoen in de andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten als gevolg van het afsluiten van faillissementen uit het verleden; en
- Uitzonderlijke kosten ter waarde van € 0,3 miljoen naar aanleiding van een voorgenomen transactie door de Nederlandse referentieaandeelhouder.
- het resultaat op de portefeuille (incl. resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen) van € -2,0 miljoen (€ -9,7 miljoen); en
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten voor een bedrag van € 3,4 miljoen (€ 0,8 miljoen).

2.2. Geconsolideerde balans⁸

(€ duizenden)

Activa	31.12.2022	31.12.2021
Vaste activa	315.199	315.228
Vlottende activa	3.043	2.518
TOTAAL ACTIVA	318.242	317.746
Eigen vermogen en verplichtingen		
EIGEN VERMOGEN	232.032	228.714
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	116.145	123.226
Nettoresultaat van het boekjaar	14.491	4.092
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	86.210	89.032
Langlopende verplichtingen	66.426	84.516
Kortlopende verplichtingen	19.784	4.516
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	318.242	317.746

⁸) Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 31 december 2021.

Actief

De reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Belgium bedraagt € 312,6 miljoen (€ 314,5 miljoen). Deze daling van € -1,9 miljoen is voornamelijk het gevolg van een stijging in de rendementen van een aantal vastgoedbeleggingen. Daarenboven werd in 2022 een lichte afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten verwerkt voor een bedrag van € -0,1 miljoen, deels gecompenseerd door investeringen in een bestaand gebouw ter waarde van € 0,05 miljoen.

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2022 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 320,3 miljoen (investeringswaarde, 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** bevatten de positieve marktwaarde van financiële afdekkingsinstrumenten ter waarde van € 2,0 miljoen. Vorig boekjaar hadden de financiële afdekkingsinstrumenten nog een negatieve marktwaarde en werden ze gepresenteerd onder de langlopende verplichtingen.

De **vlottende activa** bedragen € 3,0 miljoen (€ 2,5 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk uit handelsvorderingen, liquide middelen, over te dragen kosten en de positieve marktwaarde van een financieel afdekkingsinstrument dat vervalt in juli 2023. De toename ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk een gevolg van de stijgende huurinkomsten die reeds gefactureerd werden voor januari en het eerste kwartaal van 2023.

Eigen vermogen en verplichtingen

Het **eigen vermogen** van de vennootschap bedraagt € 232,0 miljoen (€ 228,7 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 belooft 5.078.525 stuks op 31 december 2022. De **reserves** van de vennootschap bedragen € 116,1 miljoen (€ 123,2 miljoen) op 31 december 2022.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 66,4 miljoen en zijn met € 18,1 miljoen afgenomen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze langlopende verplichtingen bevatten langlopende financiële schulden voor € 66,0 miljoen, overige langlopende verplichtingen ter waarde van € 0,1 miljoen en uitgestelde belastingen ter waarde van € 0,3 miljoen. De daling ten opzichte van vorig boekjaar wordt enerzijds veroorzaakt door de presentatie van een lening van € 15,0 miljoen als kortlopende verplichting en anderzijds door de wijziging in de reële waarde van financiële afdekkingsinstrumenten, waardoor deze niet langer als een financiële verplichting gepresenteerd worden.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 19,8 miljoen en zijn met € 15,3 miljoen gestegen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de presentatie van een lening, ter waarde van € 15,0 miljoen, als kortlopende verplichting. Deze lening moet in juli 2023 terugbetaald worden en de Vennootschap heeft besloten om deze, in de huidige volatiele economische omgeving, niet te herfinancieren.

Balansgegevens per aandeel

	31.12.2022	31.12.2021
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	45,69	45,04
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	47,23	46,58
EPRA NRV (€)	46,85	46,86
EPRA NTA (€)	45,29	45,28
EPRA NDV (€)	45,69	45,04
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	29,70	28,80
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-35,0%	-36,1%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	26,1%	26,5%

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt € 45,69 op 31 december 2022 (€ 45,04). Aangezien de beurskoers van Vastned Belgium (VASTB) € 29,70 per aandeel bedraagt op 31 december 2022, noteert het aandeel op 31 december 2022 met een discount van -35,0% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde). Op het einde van vorig boekjaar noteerde het aandeel met een discount van -36,1% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De schuldgraad van Vastned Belgium bedraagt 26,1% op 31 december 2022 en is hiermee gedaald ten opzichte van 31 december 2021 (26,5%). De daling is het gevolg van een daling in de opgenomen kredietlijnen deels tenietgedaan door de daling in de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Door deze stabiele en lage schuldgraad blijft de Vennootschap op een solide basis opereren.

2.3. Financiële structuur

Vastned Belgium heeft op 31 december 2022 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2023 verder uit te voeren. In het komende jaar komt één (1) kredietlijn, ter waarde van € 15,0 miljoen, op vervaldag. Deze kredietlijn wordt gepresenteerd als een kortetermijnfinanciering. Daarnaast zal een IRS-contract met een notioneel bedrag van € 15,0 miljoen ten einde komen in 2023. De marktwaarde van dit IRS-contract wordt opgenomen onder de financiële vlottende activa.

De Vennootschap beschikt op 31 december 2022 over ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 44,5 miljoen. Hierdoor werd besloten om geen herfinanciering aan te vragen voor de kredietlijn van € 15,0 miljoen die in 2023 terugbetaald moet worden. De resterende kredietlijnen zijn voldoende voor de uitbetaling van het dividend en het uitvoeren van duurzaamheidsinvesteringen. Indien er zich interessante investeringsopportuniteiten voordoen, dan zal de Vennootschap bijkomende kredietfaciliteiten afsluiten.

De financiële structuur kan als volgt worden samengevat:

- Opgenomen financiële schulden: € 80,5 miljoen.
- 80% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 1,6 jaar.
- Ongebruikte kredietlijnen beschikbaar ter waarde van € 44,5 miljoen om de schommelingen in de liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige duurzaamheidsinvesteringen.
- 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 98% en 2%.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 1,4 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor 2022: 1,85% inclusief bankmarges.
- Marktwaarde van de financiële derivaten: € 2,2 miljoen.
- Beperkte schuldgraad van 26,1% (wettelijk maximum van 65,0%).
- In 2022 zijn er geen contractuele wijzigingen in de bestaande convenanten van de Vennootschap. Vastned Belgium voldoet op 31 december 2022 aan alle convenanten.

3. Duurzaamheid

De klimaatverandering werd in 2022 zichtbaarder dan ooit tevoren. We beleefden het op één na warmste jaar sinds het begin van de metingen en werden opnieuw geconfronteerd met een droge zomer.

Bovenop de klimaatverandering werd de Europese bevolking geconfronteerd met een energiecrisis. Als gevolg van de Russische invasie in Oekraïne werd de toevoer van gas beperkt en bereikten de prijzen van olie en gas nieuwe records. De energieprijzen stegen zo sterk dat bepaalde bedrijven besloten om de productie te beperken en zelfs stil te leggen. Deze trends toonden aan dat een overgang naar duurzame energie nog urgenter wordt, aangezien we door het versneld uitvoeren van een energietransitie op korte termijn kunnen bijdragen aan een beter klimaat en er onmiddellijk een voordeel mee realiseren. Daarnaast was het een wake-up call om het energieverbruik verder te beperken.

Vastned Belgium wenst eveneens zijn steentje bij te dragen in de ontwikkeling van een duurzame wereld en heeft hiervoor een duurzaamheidsplan uitgewerkt. De krijtlijnen van dit plan zullen in het jaarverslag over boekjaar 2022 nader toegelicht worden. Daarnaast zal de Vennootschap in 2023 haar duurzaamheidsbeleid publiceren met concrete acties op korte en langere termijn.

De focus van de Vennootschap ligt op de drie (3) ESG-componenten en beperken zich niet enkel tot het milieu

(Environment). Concreet zullen de volgende acties uitgevoerd worden met betrekking tot het milieu:

- Onderzoek naar de mogelijkheden tot het isoleren van bestaande winkels en het plaatsen van zonnepanelen op baanwinkels en grote binnenstedelijke winkels. Bij een positieve uitkomst zullen, in overleg met de huurders, de nodige investeringen uitgevoerd worden.
- Installatie van laadpalen op parkings van retailparken en baanwinkels.
- Het opstellen van EPC-certificaten voor de niet-residentiële eenheden (EPRC-NR) – een Vlaamse regelgeving die sinds 1 januari 2023 van toepassing is – met daaraan gekoppeld een plan voor de energietransitie van deze gebouwen. Hierbij zal de Vennootschap in nauw overleg treden met de huurders, aangezien de huurders en verhuurders samen een grote verantwoordelijkheid bezitten op het vlak van duurzaamheid.

Voor wat betreft de maatschappij (Social) zal Vastned Belgium de bestaande praktijken verduidelijken in een ESG-beleid, aangezien de Vennootschap vandaag reeds duidelijke richtlijnen toepast met betrekking tot diversiteit, gelijke kansen, werkomstandigheden, gezondheid en veiligheid.

Voor wat betreft het bestuur (Governance) is een duidelijk Corporate Governance Charter aanwezig waarin de richtlijnen omtrent het bestuur van de Vennootschap gespecificeerd staan.



Antwerpen Leysstraat • Armani Exchange

4. Vooruitzichten voor 2023

In 2023 worden we, net zoals in 2022, geconfronteerd met een grote onzekerheid op macro-economisch vlak. De Europese Centrale Bank zal de rente blijven verhogen, naar verwachting tot het einde van het tweede kwartaal van 2023, om de inflatie verder in te perken. Deze renteverhogingen zullen mogelijk resulteren in een (milde) recessie waarin het consumentenvertrouwen onder druk komt en investeringen uitgesteld worden. Daarenboven blijven geopolitieke spanningen, door de oorlog in Oekraïne, de economie verder beïnvloeden. Een verdere escalatie van deze oorlog zou de energiecrisis opnieuw kunnen doen opblazen. Tot slot zal het loslaten van de Chinese zero-COVID-19-strategie het Chinese toerisme in Europa verder aanwakkeren. Dit heeft op zijn beurt weer een positief effect op de uitgaven in de high streets van toeristische steden als Brussel, Antwerpen, Gent en Brugge.

Vastned Belgium volgt de eerste kwartalen van 2023 met de nodige voorzichtigheid op, daar het nog steeds onduidelijk is welke impact de stijgende prijzen zullen hebben op het bestedingspatroon van de consument. Door de automatische loonindexering in België wordt de koopkracht van de consument deels beschermd, echter vandaag de dag is er door de grote onzekerheid een daling in het consumentenvertrouwen zichtbaar. Een daling van het consumentenvertrouwen heeft een directe impact op

de winstgevendheid van de retailers, die op hun beurt hun groei zullen afremmen. Daarnaast blijft het management de nodige aandacht hebben voor mogelijke falen van retailers, aangezien het waarschijnlijk is dat niet alle retailers de stijgende kosten zullen kunnen doorrekenen.

Naar alle waarschijnlijkheid zal omnichannel in 2023 verder aan belang winnen. 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 het thuis te laten bezorgen. Hierdoor moeten fysieke winkels en e-commerce naadloos op elkaar afgestemd worden.

Daarnaast hebben verscheidene horeca- en leisure-concepten zich het voorbije jaar in de binnenstad gevestigd. Hierdoor staat een dag winkelen in de binnenstad opnieuw garant voor een leuke daguitstap. Dit was eveneens zichtbaar in de omzetcijfers die beursgenoteerde moderetailers rapporteerden in 2022. De stijgende omzetcijfers werden voornamelijk veroorzaakt door significant toegenomen bezoekersaantallen in de fysieke winkels. Pure onlinespelers stuurden in dezelfde periode winstwaarschuwingen uit.



Brugge Steenstraat • H&M

5. Financiële kalender 2023



Over Vastned Belgium: Vastned Belgium is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (VASTB). Vastned Belgium investeert in Belgisch commercieel vastgoed, meer bepaald in multifunctionele winkelpanden gelegen in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille uit retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. Een kleiner deel van de portefeuille is geïnvesteerd in horeca- en residentiële units.

Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met: Vastned Belgium nv, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, Sven Bosman – Operational Managing Director, tel. +32 3 361 05 90 // www.vastned.be

Disclaimer: Dit persbericht bevat toekomstgerichte informatie, voorspellingen, overtuigingen en ramingen gemaakt door Vastned Belgium, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van Vastned Belgium en van de markt waarin de Vennootschap actief is. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten onderhevig zijn aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten aanzienlijk kunnen afwijken van de resultaten uitgedrukt door zulke toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen kunnen beïnvloed worden door belangrijke factoren zoals veranderingen in de economische situatie, fiscale, concurrentiële en omgevingsfactoren. Vastned Belgium kan niet garanderen dat de veronderstellingen waarop de toekomstgerichte informatie gebaseerd is vrij is van fouten.

Financiële staten

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)

	2022	2021
Huurinkomsten	17.442	16.746
Met verhuur verbonden kosten	25	264
NETTOHUURRESULTAAT	17.467	17.010
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.140	1.149
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.140	-1.149
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	67	146
VASTGOEDRESULTAAT	17.534	17.156
Technische kosten	-506	-289
Commerciële kosten	-213	-275
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-51	-109
Beheerskosten van het vastgoed	-885	-976
Andere vastgoedkosten	-69	-47
Vastgoedkosten	-1.724	-1.696
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15.810	15.460
Algemene kosten	-1.139	-899
Andere operationele opbrengsten en kosten	21	31
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	14.692	14.592
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	362
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.035	-10.157
Ander portefeuilleresultaat ⁹	93	54
OPERATIONEEL RESULTAAT	12.750	4.851
Financiële opbrengsten	2	7
Netto-interestkosten	-1.575	-1.600
Andere financiële kosten	-3	-3
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	3.403	828
Financieel resultaat	1.827	-768
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	14.577	4.083
Vennootschapsbelasting	-86	9
Belastingen⁹	-86	9
NETTORESULTAAT	14.491	4.092

⁹ Sinds 1 januari 2022 worden de 'Uitgestelde belastingen' - die betrekking hebben op de herwaardering van de vastgoedbeleggingen van de perimeter-vennootschappen - niet langer verwerkt onder het 'Ander portefeuilleresultaat', maar wel onder de 'Belastingen'. Omwille van de vergelijkbaarheid werden de cijfers voor 2021 aangepast.

	2022	2021
NETTORESULTAAT	14.491	4.092
Toelichting:		
EPRA resultaat	13.134	13.017
Portefeullieresultaat	-1.942	-9.741
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	3.403	828
Belastingen: uitgestelde belastingen ⁹	-82	9
Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen	-22	-21
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	14.491	4.092
Minderheidsbelangen	0	0
Resultaat per aandeel	2022	2021
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,85	0,81
Verwaterd nettoresultaat (€)	2,85	0,81
EPRA resultaat (€)	2,59	2,56

2. Geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)

	2022	2021
NETTORESULTAAT	14.491	4.092
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	14.491	4.092
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	14.491	4.092
Minderheidsbelangen	0	0

9) Sinds 1 januari 2022 worden de 'Uitgestelde belastingen' - die betrekking hebben op de herwaardering van de vastgoedbeleggingen van de perimetervenootschappen - niet langer verwerkt onder het 'Ander portefeullieresultaat', maar wel onder de 'Belastingen'. Omwille van de vergelijkbaarheid werden de cijfers voor 2021 aangepast.

3. Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)

	31.12.2022	31.12.2021
Vaste activa	315.199	315.228
Immateriële vaste activa	91	137
Vastgoedbeleggingen	312.590	314.543
Andere materiële vaste activa	471	545
Financiële vaste activa	2.045	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	3
Vlottende activa	3.043	2.518
Financiële vlottende activa	154	0
Handelsvorderingen	2.327	1.914
Kas en kasequivalenten	163	214
Overlopende rekeningen	399	390
TOTAAL ACTIVA	318.242	317.746

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)

	31.12.2022	31.12.2021
EIGEN VERMOGEN	232.032	228.714
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	232.032	228.714
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	116.145	123.226
Nettoresultaat van het boekjaar	14.491	4.092
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	86.210	89.032
Langlopende verplichtingen	66.426	84.516
Langlopende financiële schulden	66.030	82.943
– Kredietinstellingen	65.497	82.269
– Financiële leasing	533	674
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	1.203
Andere langlopende verplichtingen	123	179
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	273	191
Kortlopende verplichtingen	19.784	4.516
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	15.184	169
– Kredietinstellingen	15.000	0
– Financiële leasing	184	169
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	551	465
Andere kortlopende verplichtingen	564	567
Overlopende rekeningen	3.216	3.046
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	318.242	317.746

4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

(€ duizenden)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
BALANS OP 31 DECEMBER 2020	97.213	4.183	142.161	-8.524	235.033
Globaalresultaat 2021 Overboeking door resultaatverwerking 2020: <ul style="list-style-type: none"> Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten Verkopen 2020: impact gerealiseerd resultaat Herwaardering perimetervenootschappen Toewijziging overgedragen resultaat Dividend boekjaar 2020				4.092 21.975 -348 -1.508 772 -1.956 -10.411	4.092 - - - - - -10.411
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 perimetervenootschappen Toewijziging overgedragen resultaat Dividend boekjaar 2021				14.491 10.064 -828 -362 30 -1.823 -11.173	14.491 - - - - - -11.173
BALANS OP 31 DECEMBER 2022	97.213	4.183	116.145	14.491	232.032