

Tussentijdse verklaring van de Raad van Bestuur over de periode 01.01.2022 tot 30.09.2022

- Vastned Belgium behaalt een positief nettoresultaat van € 11,9 miljoen.
- Verhoging van het verwacht EPRA resultaat per aandeel voor 2022 naar € 2,55 - € 2,60 (van € 2,45 - € 2,55) ondanks de onzekere vooruitzichten.
- Hoge bezettingsgraad van 99,0% benadrukt de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.
- Hoge stabiele inningsgraad (99,6%) van de huurinkomsten tijdens de eerste negen maanden van 2022.
- Lichte daling (€ -1,0 miljoen of -0,3%) van de waarde van de bestaande vastgoedportefeuille¹ ten opzichte van het voorgaande boekjaar.
- Ongebruikte kredietfaciliteiten ter waarde van € 40,8 miljoen ter beschikking.
- Lage schuldgraad van 27,2% biedt voldoende bescherming aan de aandeelhouders in de huidige, volatiele, economische omgeving.
- Definitieve benoeming van Sven Bosman tot Operational Managing Director.

¹⁾ Exclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten.

1. Operationele activiteiten tijdens de eerste negen maanden van 2022

1.1. Economische ontwikkelingen

In september 2022 steeg de Belgische inflatie naar een recordhoogte van 11,27%, het hoogste niveau sinds augustus 1975. Deze inflatie wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijgende energieprijzen, maar evenzeer door de stijgende kosten voor voeding, kleding, cafés en restaurantbezoeken. Retailers trachten deze inflatie door te rekenen aan de consument. Welke impact de stijgende prijzen hebben op het bestedingsgedrag van de consument, zal in de komende maanden duidelijker worden.

De Europese Centrale Bank (hierna 'ECB') tracht deze hoge inflatie af te remmen door de rente te verhogen. In juni 2022 heeft de ECB voor het eerst in elf jaar de rente verhoogd met 50 basispunten. In september 2022 werd door de ECB zelfs overgegaan tot de grootste renteverhoging ooit met 75 basispunten. Deze renteverhogingen zijn op dit moment onvoldoende om de inflatie te bestrijden, waardoor we verwachten dat er nog verschillende renteverhogingen zullen plaatsvinden in de komende maanden.

Deze renteverhogingen hebben een significante impact gehad op de vastgoedaandelen. Door de sterke correlatie tussen de beurskoers van vastgoedaandelen en de langetermijnrente verloren beursgenoteerde vastgoedspelers ongeveer € 13,0 miljard aan beurswaarde tot nu toe in 2022². Hierdoor is de gemiddelde discount op de intrinsieke waarde van deze vastgoedaandelen opgelopen tot 22%. Tevens zorgen de renteverhogingen

ervoor dat de obligatiemarkt opnieuw aantrekkelijker wordt voor beleggers en een alternatief vormt voor het beleggen in GVV's.

Vastned Belgium is ook getroffen door het negatieve sentiment rond de GVV-aandelen. De impact bleef echter vrij beperkt, aangezien de onderneming op een solide basis blijft opereren door een stabiele en lage schuldgraad. Daarenboven worden de bestaande huurcontracten conform de contracten geïndexeerd, waardoor het operationeel uitkeerbaar resultaat zal toenemen.

Daarnaast 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 de eerste negen maanden van 2022, in tegenstelling tot de vergelijkbare periode vorig jaar. In de eerste negen maanden van 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 heeft in de komende maanden extra focus op een tijdige inning van de huurinkomsten. Deze focus resulteerde in een inningsgraad van 99,6%³ voor de eerste negen maanden van 2022.

²) Belgisch vastgoed speelt 13 miljard beurswaarde kwijt - De Tijd - 29 september 2022.

³) Berekening op 3 oktober 2022.

1.2. Verhuuractiviteiten

Vastned Belgium heeft in het derde kwartaal van 2022 vijf (5) huurovereenkomsten afgesloten die een totaal huurvolume van € 0,7 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 3,7% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium. In de bestaande economische omgeving, die sterk geïmpacteerd wordt door stijgende inflatiecijfers en economische onzekerheid, is het afsluiten van deze huurovereenkomsten het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

In totaal werden er twee (2) handelshuurovereenkomsten afgesloten met nieuwe huurders, twee (2) huurhernieuwingen met bestaande huurders en één (1) pop-up overeenkomst. De door Vastned Belgium onderhandelde huurprijzen liggen in lijn van de door schatters bepaalde markthuurprijzen.

Gedurende de eerste negen maanden van 2022 heeft Vastned Belgium zeventien (17) huurovereenkomsten afgesloten die een totaal huurvolume van € 1,6 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 8,6% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium.

1.3. Evolutie vastgoedportefeuille

Op 30 september 2022 bestaat het merendeel van de portefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en uit kwalitatieve retailparken en baanwinkels.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 313,5 miljoen op 30 september 2022, hetgeen een lichte

daling is van de reële waarde ten opzichte van vorig boekjaar (€ 314,5 miljoen op 31 december 2021). Deze daling is voornamelijk het gevolg van een stijging in de rendementen van een aantal vastgoedbeleggingen. Daarenboven werd in de eerste negen maanden van 2022 een lichte afwaardering, ter waarde van € -0,1 miljoen, van de IFRS 16 gebruiksrechten verwerkt.

Vastgoedpatrimonium

	30.09.2022	31.12.2021
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	313.500	314.543
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	76.086	76.086

1.4. Bezettingsgraad⁴

Bezettingsgraad

	30.09.2022	31.12.2021
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	99,0%	99,3%

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 99,0% op 30 september 2022 en is met -0,3% gedaald ten opzichte van 31 december 2021 (99,3%), maar blijft hoog. Deze minimale daling is een gevolg van een faillissement van een huurder in de eerste negen maanden van 2022 en werd deels gecorrigeerd door het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst in de Schuttershofstraat in Antwerpen. Deze stabiele, hoge, bezettingsgraad toont de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.

De assetmanagementafdeling blijft in nauw contact met retailers en makelaars voor de verhuring van leegstaande units.

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

2. Financiële resultaten over de eerste negen maanden van 2022

(€ duizenden)	30.09.2022	30.09.2021
Huurinkomsten	12.942	12.475
Met verhuur verbonden kosten	57	276
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	55	141
VASTGOEDRESULTAAT	13.054	12.892
Vastgoedkosten	-1.192	-1.223
Algemene kosten	-913	-645
Andere operationele opbrengsten en kosten	22	28
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10.971	11.052
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	362
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.124	-9.017
Ander portefeuilleresultaat ⁵	127	139
OPERATIONEEL RESULTAAT	9.974	2.536
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)	-1.178	-1.198
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	3.113	484
Belastingen ⁵	-59	-68
NETTORESULTAAT	11.850	1.754
Toelichting:		
• EPRA resultaat	9.796	9.838
• Portefeilleresultaat	-997	-8.516
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	3.113	484
• Belastingen: uitgestelde belastingen ⁵	-45	-43
• Niet uitkeerbaar resultaat perimervennootschappen	-17	-9

⁵) 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 het derde kwartaal van 2021 aangepast.

Analyse van de resultaten⁶

De **huurinkomsten** van Vastned Belgium bedragen € 13,0 miljoen voor de eerste negen maanden van 2022 en zijn met € 0,5 miljoen gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar (€ 12,5 miljoen). De stijging in de huurinkomsten is het resultaat van een aantal tegengestelde effecten die elkaar geneutraliseerd hebben. Enerzijds stijgen de huurinkomsten door een verhoogde bezettingsgraad, het niet langer toekennen van COVID-19 huurkijtscheldingen en de indexatie van de bestaande huurovereenkomsten. Anderzijds dalen de huurinkomsten door de verkoop van drie (3) niet-strategische winkelpanden in de loop van 2021 en werden er éénmalige huurinkomsten (verbrekingsvergoedingen) ontvangen in de eerste negen maanden van vorig boekjaar.

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

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

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

In de eerste negen maanden van vorig boekjaar 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 € 1,2 miljoen en zijn in lijn met de vergelijkbare periode vorig boekjaar. In 2022 was er een lichte daling zichtbaar in de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen in vergelijking met dezelfde periode vorig boekjaar, een gevolg van de verhoogde bezettingsgraad tijdens de eerste negen maanden van 2022.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 0,9 miljoen en zijn met € 0,3 miljoen gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. 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 -6%.

In 2022 heeft Vastned Belgium geen vastgoedbeleggingen verkocht, terwijl in de eerste maanden van 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 de eerste negen maanden van 2022 licht gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. De **variëtes in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn negatief ten belope van € -1,1 miljoen (€ -9,0 miljoen). De daling is voornamelijk, voor € -1,0 miljoen (€ -8,5 miljoen), een gevolg van een beperkte afwaardering van een aantal panden onder invloed van gestegen marktrendementen. Daarnaast werd een lichte afwaardering, ter waarde van € -0,1 miljoen (€ -0,5 miljoen), van de IFRS 16 gebruiksrechten verwerkt. In de eerste negen maanden van 2021 was er een significante daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, een gevolg van een daling van de geschatte markthuren en een stijging van de kapitalisatievoet.

⁶) Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 30 september 2021.

Het **financieel resultaat** (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt € -1,2 miljoen (€ -1,2 miljoen) voor de eerste negen maanden van 2022 en ligt hiermee volledig in lijn met dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,84% inclusief bankmarges voor 2022 (1,75%).

De **variaties 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 € 3,1 miljoen (€ 0,5 miljoen) en is een gevolg van de stijgende rentevoeten op de financiële markten. Hierdoor worden, op 30 september 2022, alle IRS-contracten gepresenteerd als een financieel actief en niet langer als een financiële verplichting.

Het **nettoresultaat** van Vastned Belgium voor de eerste negen maanden van 2022 bedraagt € 11,9 miljoen (€ 1,8 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 9,8 miljoen dat volledig in lijn is met dezelfde periode vorig boekjaar (€ 9,8 miljoen). De verschillende componenten van het EPRA resultaat

kenden echter wel 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 € 0,7 miljoen als gevolg van een hogere bezettingsgraad, het niet langer toekennen van huurkijtscheldingen en de indexatie van bestaande huurcontracten, deels gecompenseerd door een daling van de éénmalige vergoedingen 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;
- 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 € -1,1 miljoen (€ -9,0 miljoen); en
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten voor een bedrag van € 3,1 miljoen (€ 0,5 miljoen).

Balansgegevens per aandeel

Kerncijfers per aandeel

	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (9 maanden/1 jaar/9 maanden) (€)	2,33	0,81	0,35
EPRA resultaat (9 maanden/1 jaar/9 maanden) (€)	1,93	2,56	1,94
Nettowaarde (reële waarde) (€)	45,17	45,04	44,58
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	46,71	46,58	46,13
EPRA NRV (€)	46,76	46,86	46,48
EPRA NTA (€)	45,20	45,28	44,90
EPRA NDV (€)	45,17	45,04	44,58
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	27,30	28,80	30,50
Premie (+)/Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-39,6%	-36,1%	-31,6%

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt € 45,17 (€ 45,04) op 30 september 2022. Aangezien de beurskoers van Vastned Belgium (VASTB) € 27,30 bedraagt op 30 september 2022, noteert het aandeel op 30 september 2022 met een discount van -39,6% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde). Op het einde van vorig boekjaar noteerde het aandeel nog met een discount van -36,1% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

Financiële structuur

Vastned Belgium heeft op 30 september 2022 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in het laatste kwartaal van 2022 verder uit te voeren. In het komende jaar komt één kredietlijn, ter waarde van € 15,0 miljoen, op vervalddag. Deze kredietlijn wordt bijgevolg gepresenteerd als een kortetermijnfinanciering. Daarnaast zal een IRS-contract ter waarde van € 15,0 miljoen ten einde komen in het komende jaar. De marktwaarde van dit IRS-contract wordt opgenomen onder de financiële vlottende activa.

De financiële structuur kan als volgt worden samengevat:

- Opgenomen financiële schulden: € 84,2 miljoen.
- 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 1,7 jaar.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 1,6 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor de eerste negen maanden van 2022: 1,84% inclusief bankmarges.
- Marktwaarde van de financiële derivaten: € 1,9 miljoen.

3. Corporate governance

De raad van bestuur heeft op 24 oktober 2022 besloten om Sven Bosman definitief te benoemen tot Operational Managing Director. Sven Bosman werd op 2 mei 2022 reeds benoemd tot Operational Managing Director ad interim. In samenwerking met Reinier Walta, Strategic Managing Director, zal Sven Bosman instaan voor het dagelijkse beheer van Vastned Belgium.



Gent Veldstraat • AS Adventure

4. Vooruitzichten voor 2022

Het derde kwartaal van 2022 werd gekenmerkt door onzekerheid en volatiliteit op de financiële markten als gevolg van de renteverhogingen die de Europese Centrale Bank doorvoerde om de inflatie binnen de perken te houden. Door de sterke correlatie tussen de beurskoers van GVV's en de langetermijnrente stonden de GVV's in het oog van de storm. De beurskoersen van GVV's kwamen onder druk te staan en de gemiddelde discount op de intrinsieke waarde van de aandelen is opgelopen tot 22%⁷. Voor Vastned Belgium bedraagt deze korting 39,6% per 30 september 2022.

Vastned Belgium volgt het vierde kwartaal van 2022 met de nodige voorzichtigheid op, daar het nog steeds onduidelijk is welke impact de stijgende prijzen zullen hebben op het bestedingspatroon van de consument. 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 falingen van retailers, aangezien het waarschijnlijk is dat niet alle retailers de stijgende kosten zullen kunnen doorrekenen.

Vastned Belgium verhoogt voor boekjaar 2022 de prognose van het verwacht EPRA resultaat per aandeel naar € 2,55 - € 2,60 (van € 2,45 - € 2,55). Deze verhoging is mogelijk ondanks de moeilijke marktomstandigheden en onzekerheden in het economische klimaat. Vastned Belgium zal bij de presentatie van de jaarresultaten over boekjaar 2022 communiceren omtrent het uit te keren dividend.

⁷) Belgisch vastgoed speelt 13 miljard beurswaarde kwijt - De Tijd - 29 september 2022.

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)	30.09.2022	30.09.2021
Huurinkomsten	12.942	12.475
Met verhuur verbonden kosten	57	276
NETTOHUURRESULTAAT	12.999	12.751
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.131	1.123
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.131	-1.123
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	55	141
VASTGOEDRESULTAAT	13.054	12.892
Technische kosten	-204	-215
Commerciële kosten	-186	-198
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-52	-103
Beheerskosten van het vastgoed	-676	-678
Andere vastgoedkosten	-74	-29
Vastgoedkosten	-1.192	-1.223
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11.862	11.669
Algemene kosten	-913	-645
Andere operationele opbrengsten en kosten	22	28
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	10.971	11.052
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	362
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.124	-9.017
Ander portefeuilleresultaat ⁸	127	139
OPERATIONEEL RESULTAAT	9.974	2.536
Financiële opbrengsten	0	8
Netto interestkosten	-1.176	-1.204
Andere financiële kosten	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	3.113	484
Financieel resultaat	1.935	-714
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	11.909	1.822
Belastingen⁸	-59	-68
NETTORESULTAAT	11.850	1.754

⁸⁾ 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 het derde kwartaal van 2021 aangepast.

(€ duizenden)	30.09.2022	30.09.2021
NETTORESULTAAT	11.850	1.754
Toelichting:		
• EPRA resultaat	9.796	9.838
• Portefeuilleresultaat	-997	-8.516
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	3.113	484
• Belastingen: uitgestelde belastingen ⁸	-45	-43
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetrovennootschappen	-17	-9
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	11.850	1.754
• Minderheidsbelangen	0	0

2. Resultaat per aandeel

	30.09.2022	30.09.2021
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	2,33	0,35
Verwaterd nettoresultaat (€)	2,33	0,35
EPRA resultaat (€)	1,93	1,94

3. Geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)	30.09.2022	30.09.2021
NETTORESULTAAT	11.850	1.754
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)	0	0
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	11.850	1.754
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	11.850	1.754
• Minderheidsbelangen	0	0

⁸⁾ 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 het derde kwartaal van 2021 aangepast.

4. Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)

	30.09.2022	31.12.2021
Vaste activa	315.865	315.228
Immateriële vaste activa	102	137
Vastgoedbeleggingen	313.500	314.543
Andere materiële vaste activa	498	545
Financiële vaste activa	1.763	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	3
Vlottende activa	3.722	2.518
Financiële vlottende activa	147	0
Handelsvorderingen	2.208	1.914
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0	0
Kas en kasequivalenten	504	214
Overlopende rekeningen	863	390
TOTAAL ACTIVA	319.587	317.746

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)

	30.09.2022	31.12.2021
EIGEN VERMOGEN	229.391	228.714
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	229.391	228.714
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	116.145	123.226
Nettoresultaat van het boekjaar	11.850	4.092
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	90.196	89.032
Langlopende verplichtingen	66.511	84.516
Langlopende financiële schulden	66.129	82.943
• Kredietinstellingen	65.500	82.269
• Financiële leasing	629	674
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	1.203
Andere langlopende verplichtingen	146	179
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	236	191
Kortlopende verplichtingen	23.685	4.516
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	18.834	169
• Kredietinstellingen	18.700	0
• Financiële leasing	134	169
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	612	465
Andere kortlopende verplichtingen	548	567
Overlopende rekeningen	3.422	3.046
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	319.587	317.746