

2022



Positief nettoresultaat en een stabiele waarde van de vastgoedportefeuille

- Vastned Belgium behaalt een positief nettoresultaat van € 8,2 miljoen.
- Stabiele waarde van de vastgoedportefeuille ten opzichte van het voorgaande boekjaar.
- Hoge bezettingsgraad van 98,8% benadrukt de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.
- Hoge stabiele inningsgraad (99,5%) van de huurinkomsten tijdens het eerste semester van 2022.
- Ongebruikte kredietfaciliteiten ter waarde van € 37,3 miljoen ter beschikking.
- Lage schuldgraad van 28,2% biedt voldoende ruimte voor toekomstige investeringen.

Inhoudsopgave

1.	Tussentijds halfjaarverslag van het eerste semester van 2022	3
1.1.	Economische ontwikkelingen	3
1.2.	Covid-19 update	3
1.3.	Operationeel resultaat	4
1.4.	Verhuuractiviteiten	4
1.5.	Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille	5
1.6.	Investerings	7
1.7.	Bezettingsgraad	8
1.8.	Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2022	8
1.9.	Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2022	9
2.	Financiële resultaten van het eerste semester van 2022	10
2.1.	Analyse van de resultaten	11
2.2.	Financiële structuur op 30 juni 2022	14
2.3.	Risico's voor de resterende maanden van 2022	14
3.	Vooruitzichten voor 2022	15
4.	Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	16
4.1.	Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening	16
4.2.	Verkort geconsolideerd globaalresultaat	17
4.3.	Verkorte geconsolideerde balans	18
4.4.	Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht	19
4.5.	Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	20
4.6.	Verklaring bij het geconsolideerde halfjaarverslag	21
4.7.	Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers	21
4.8.	Verslag van de commissaris	31
4.9.	Financiële kalender	32
5.	Alternatieve prestatie maatstaven	33
5.1.	Begrippenlijst van de alternatieve prestatie maatstaven	33
5.2.	Reconciliatietabellen van de alternatieve prestatie maatstaven	36

1. Tussentijds halffjaarverslag van het eerste semester van 2022

1.1. Economische ontwikkelingen

Sinds februari 2022 wordt de bevolking geconfronteerd met de oorlog in Oekraïne, hetgeen aanzienlijke gevolgen heeft voor de economie. Deze oorlog zorgt voor een ongekend hoge inflatie (9,65% in juni 2022 – het hoogste peil sinds oktober 1982), een verdere verstoring van de bevoorradingsketens, een daling van het consumentenvertrouwen en ongerustheid op de economische markten. Door de economische sancties tegen Rusland hebben verschillende bedrijven het land verlaten. Rusland daarentegen blijft dreigen met het stopzetten van gasleveringen richting Europa, hetgeen zorgt voor een verdere stijging van de energieprijzen met een toenemende inflatie tot gevolg. Deze inflatie zal zich ten slotte vertalen in stijgende loonkosten.

De inflatie en de economische onzekerheid reflecteerden zich in de financiële markten door middel van volatiele aandelenkoersen en een volatiele langetermijnrente. Beleggers vrezen immers dat centrale banken, om de inflatie in te perken, de rente verder zullen verhogen.

Vastned Belgium wordt op heden in beperkte mate getroffen door deze economische onzekerheid onder meer door de stijgende inflatie. De Vennootschap blijft op een solide basis opereren door een stabiele, lage, schuldgraad en de nog beschikbare, ongebruikte kredietfaciliteiten. Tevens zijn de bestaande kredietfaciliteiten gegarandeerd voor een gewogen gemiddelde looptijd van 2,0 jaar.

1.2. Covid-19 update

In het eerste semester van 2022 kwam de COVID-19 pandemie onder controle, waardoor alle coronamaatregelen op 7 maart 2022 werden afgeschaft. De afschaffing van deze maatregelen zorgde voor optimisme onder de bevolking en een stijgend aantal bezoekers in de winkelsteden. Een trend die eveneens bevestigd werd door grote (beursgenoteerde) retailers die significante stijgingen rapporteerden in de bezoekersaantallen van fysieke winkels.

De COVID-19 pandemie heeft geen invloed gehad op de huurinkomsten van Vastned Belgium tijdens het eerste semester van 2022, in tegenstelling tot de vergelijkbare periode vorig jaar. In het eerste semester 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 huurgelden tijdens het eerste semester van 2021.

De Vennootschap slaagde erin om 99,5% van de huurinkomsten in het eerste semester van 2022 te innen¹.

¹) Berekening op 1 juli 2022.

1.3. Operationeel resultaat

In het eerste semester van 2022 zijn de huurinkomsten gestegen met € 0,2 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Deze stijging is het resultaat van verschillende 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 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 het eerste semester van vorig boekjaar.

Het EPRA resultaat van Vastned Belgium bedraagt € 6,3 miljoen voor het eerste halfjaar van 2022, ten opzichte van € 6,6 miljoen in de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Deze daling is een gevolg van uitzonderlijke kosten, ter waarde van € 0,3 miljoen, naar aanleiding van een voorgenomen transactie, door de Nederlandse referentieaandeelhouder Vastned Retail N.V., met als beoogd gevolg de delisting van Vastned Belgium. De discussies over de voorgenomen transactie werden als gevolg van de snel veranderde marktomstandigheden beëindigd.

Per aandeel komt dit neer op een EPRA resultaat van € 1,25 ten opzichte van € 1,31 in het eerste semester van vorig boekjaar.

1.4. Verhuuractiviteiten

Vastned Belgium heeft in het eerste semester van 2022 twaalf (12) huurovereenkomsten afgesloten die een totaal huurvolume van € 0,9 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 5,0% 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 12 huurovereenkomsten het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

In totaal werden er acht (8) nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan vijf (5) handelshuurovereenkomsten, twee (2) overeenkomsten met een residentiële huurder en één (1) pop-up overeenkomst. Daarnaast werden er drie (3) huurhernieuwingen afgesloten met bestaande pop-up huurders en was er één (1) handelshuurhernieuwing. De door Vastned Belgium onderhandelde huurprijzen liggen in lijn van de door schatters bepaalde markthuurlprijzen.



Namen Galerie Jardin d'Harscamp • Kruidvat - The Kase - Lab9 - Club

1.5. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille

Op 30 juni 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 € 314,6 miljoen op 30 juni 2022, hetgeen een lichte stijging is ten opzichte van de reële waarde op het einde van vorig boekjaar (€ 314,5 miljoen op 31 december 2021). De stijging van de vastgoedportefeuille werd, in het eerste semester van 2022, deels gecompenseerd door een beperkte afwaardering van de reële waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedportefeuille

	30.06.2022	31.12.2021
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	314.643	314.543
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	76.086	76.086

Het gemiddelde rendement van de portefeuille van de vastgoedvennootschap bedraagt 5,78% op 30 juni 2022 en is volledig in lijn met het gemiddelde rendement op het einde van vorig boekjaar (5,78% op 31 december 2021).

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 5,78% naar 6,78% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -46,4 miljoen of -14,7%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,8% tot 33,0%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 5,78% naar 4,78% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 65,8 miljoen of 20,9%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -4,8% tot 23,4%.

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

met € -1,0 miljoen (van € 18,2 miljoen naar € 17,2 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille dalen met € -17,3 miljoen of -5,5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,6% tot 29,8%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 18,2 miljoen naar € 19,2 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille toenemen met € 17,3 miljoen of 5,5%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -1,4% tot circa 26,8%.

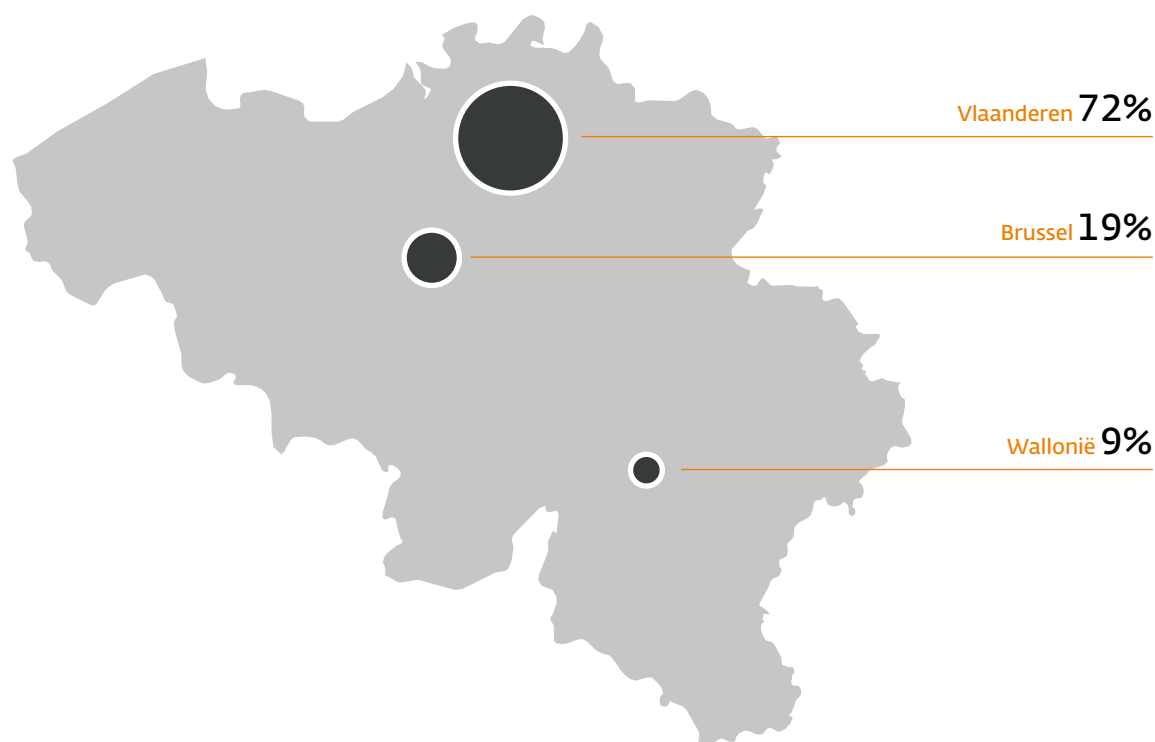
Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de lopende huren en de rendementen die gehanteerd worden in de schattingen van de vastgoedbeleggingen. Deze correlatie is buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

Investeringsbeleid en risicospreiding vastgoedportefeuille

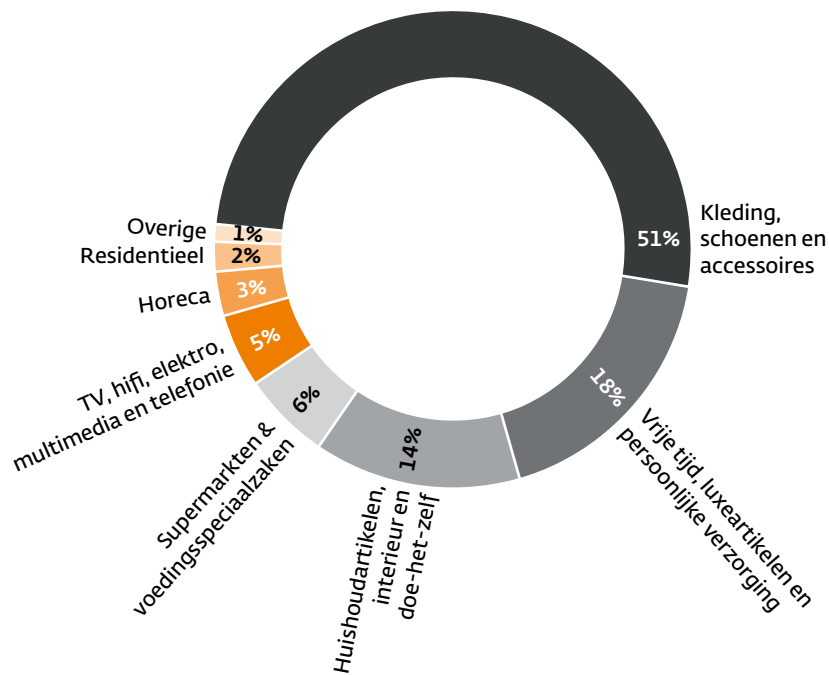
Het investeringsbeleid van Vastned Belgium is gericht op multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België, meer bepaald in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille uit kwalitatieve retailparken en baanwinkels.

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 2022:

Geografische spreiding



Spreiding naar branche en kwaliteit van de huurders



1.6. Investerings

In de komende maanden blijft de Vennootschap uitkijken naar nieuwe investeringsopportuniteiten die passen binnen de strategie van Vastned Belgium. Met de beschikbare, ongebruikte kredietfaciliteiten kan de Vennootschap snel schakelen op het moment dat een geschikt investeringsobject zich aandient. Echter, in de huidige marktomstandigheden die gekenmerkt worden door economische onzekerheid, een veranderende retail-omgeving en stijgende rentevoeten, blijft het een uitdaging om de geschikte investeringen te vinden.

In het eerste semester van 2022 heeft Vastned Belgium € 0,05 miljoen geïnvesteerd in een bestaand winkelpand.

1.7. Bezettingsgraad²

Bezettingsgraad	30.06.2022	31.12.2021
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	98,8%	99,3%

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 98,8% op 30 juni 2022 en is met -0,5% 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 het eerste semester van 2022. 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.

1.8. Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2022

Alle panden van Vastned Belgium zijn in het eerste semester van 2022 gewaardeerd, deels door Cushman & Wakefield en deels door CBRE Belgium. De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 314,6 miljoen, inclusief IFRS 16 gebruiksrechten, op het einde van het eerste semester van 2022. De waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten bedraagt € 0,2 miljoen.

In het waarderingsverslag van 30 juni 2022 bedraagt de reële waarde van de panden:

Vastgoeddeskundige	Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ duizenden)
Cushman & Wakefield	159.440
CBRE Group	155.203
Totaal	314.643

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben in hun waarderingsverslag een verklarende nota opgenomen omtrent de oorlog in Oekraïne, de stijgende inflatie en de verhoogde marktvolatiliteit. Hierbij bevestigen de onafhankelijke vastgoeddeskundigen dat de Belgische vastgoedmarkten over het algemeen goed functioneerden op waarderingsdatum. Dit wil zeggen dat de transactievolumes en andere relevante

gegevens opnieuw terugkeren naar niveaus waarop een toereikende hoeveelheid marktgegevens bestaat waarop waardeoordelen kunnen worden gebaseerd. Echter de beide vastgoeddeskundigen wensen het belang van de waarderingsdatum te benadrukken, aangezien het consumenten- en investeringsvertrouwen snel kan wijzigen in tijden van verhoogde volatiliteit.

²) De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

1.9. Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2022³

De voorbije jaren stond de markt van het Belgische winkelvastgoed onder enorme druk door de verplichte sluitingen naar aanleiding van de COVID-19 pandemie, de opkomst van e-commerce en de stijgende energieprijzen. Binnenstedelijke winkelstraten stonden hierbij in het oog van de storm, waarbij winkelstraten in grote centrumsteden voldoende weerstand toonden.

Tijdens het eerste semester van 2022 is het aantal retailers in de binnenstad gedaald. Ondanks de daling van het aantal mode-retailers is er, onder meer als gevolg van nieuwe horeca-concepten die zich vestigen in de binnenstad, geen sprake van verhoogde leegstand. Deze trend zet zich voornamelijk door in centrumsteden die het kernwinkelgebied nieuw leven hebben ingeblazen (vb. Mechelen).

E-commerce kende tijdens de COVID-19 pandemie een significante groei, toch kon deze groei door de meeste spelers niet aangehouden worden. Dit werd duidelijk, in juni 2022, toen beursgenoteerde e-commercespelers winstwaarschuwingen uitstuurden. Beursgenoteerde retailers toonden daarentegen significante omzetsstijgingen (boven de analistenverwachtingen), waarbij de grootste omzetsstijgingen gerealiseerd werden in fysieke winkels.

Tot slot toonde een studie, uitgevoerd door Comeos⁴, aan dat het zwaartepunt voor de aankoop van kledij opnieuw verschuift van online naar de fysieke winkel. Zo geeft 73% van de Belgen aan dat ze kledij in fysieke winkels wensen aan te kopen, aangezien de consument de kledij dan direct kan passen en mee naar huis nemen. Gecombineerd met de opkomst van horeca in de winkelstraat van centrumsteden staat een dag shoppen in de binnenstad opnieuw garant voor een leuk dagje uit.

Verhuurmarkt

De verhuur van winkelvastgoed kende tijdens het eerste semester van 2022 een nieuwe stijging en klokte af op een verhuurde oppervlakte van 242.000 m², ten opzichte van 214.500 m² in de vergelijkbare periode vorig jaar. De toename ten opzichte van vorig jaar bedraagt 13% en zit hiermee 40% boven het gemiddelde van de afgelopen tien (10) jaar.

De toename is het meeste zichtbaar in de binnensteden, waar de take-up steeg met 31% tot 58.000 m². Een aantal grote modeketens zoals Zara, New Yorker en JD Sports zorgden voor deze sterke take-up. De gemiddelde verhuurde oppervlakte in de High Streets steeg opnieuw van 238 m² naar 299 m², een gevolg van grote modeketens die opnieuw kiezen voor een expansiever beleid. Het segment van de baanwinkels kende een eerder bescheiden groei van 9%, waar de verhuringen voornamelijk gerealiseerd werden in de bestaande retailparken.

In totaal werden, tijdens de eerste jaarhelft van 2022, 419 verhuurtransacties gerealiseerd: 194 in de High Streets, 89 in Shoppingcenters, 136 in out-of-town retail en 36 pop-ups. De meest actieve retailers zijn Jumbo, Basic-Fit, Batopin en JBC.

Investeringsmarkt

Het investeringsvolume in winkelvastgoed steeg in de eerste helft van 2022 tot € 300,0 miljoen en zit hierdoor op het niveau van vóór de COVID-19 pandemie. De investeringen vonden voornamelijk (80% van het totale investeringsvolume) plaats in het out-of-town segment van de baanwinkels en retailparken. Hierbij waren voornamelijk retailparken in trek, net als standalone supermarkten.

Het segment van het binnenstedelijk winkelvastgoed was goed voor de resterende 20% van het investeringsvolume en daalde met 45% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De cijfers van de eerste jaarhelft 2021 werden echter beïnvloed door de verkoop van de winkel van Uniqlo in Elsene. Om een duidelijk beeld te krijgen over de toprendementen in de High Streets is het wachten op een eerste grote deal.

³) De marktinformatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus – verschillende nummers januari – juni 2022; De Tijd – analyse Retail.

⁴) <https://www.comeos.be/pressrelease/573256/Onderzoek-e-commerce-na-corona>

2. Financiële resultaten van het eerste semester van 2022

Verkorte geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(€ duizenden)	30.06.2022	30.06.2021
Huurinkomsten	8.593	8.423
Met verhuur verbonden kosten	25	187
NETTOHUURRESULTAAT	8.618	8.610
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.076	1.127
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.076	-1.127
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	45	125
VASTGOEDRESULTAAT	8.663	8.735
Technische kosten	-135	-142
Commerciële kosten	-150	-107
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-61	-97
Beheerskosten van het vastgoed	-432	-449
Andere vastgoedkosten	-35	-37
Vastgoedkosten	-813	-832
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.850	7.903
Algemene kosten	-730	-452
Andere operationele opbrengsten en kosten	4	4
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.124	7.455
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	398
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23	-7.781
Ander portefeuilleresultaat ⁵	84	96
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.231	168
Financiële opbrengsten	0	0
Netto-interestkosten	-776	-801
Andere financiële kosten	-1	-3
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	1.811	336
Financieel resultaat	1.034	-468
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	8.265	-300
Belastingen ⁵	-32	-63
NETTORESULTAAT	8.233	-363

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 eerste semester van 2021 aangepast.

	30.06.2022	30.06.2021
NETTORESULTAAT	8.233	-363
Toelichting:		
• EPRA resultaat	6.349	6.634
• Portefeuilleresultaat	107	-7.287
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	1.811	336
• Belastingen: uitgestelde belastingen ⁵	-22	-43
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetrovennootschappen	-12	-3
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	8.233	-363
• Minderheidsbelangen	0	0
	30.06.2022	30.06.2021
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	1,62	-0,07
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,62	-0,07
EPRA resultaat (€)	1,25	1,31

2.1. Analyse van de resultaten ⁶

De **huurinkomsten** van Vastned Belgium bedragen € 8,6 miljoen voor het eerste semester van 2022 en zijn met € 0,2 miljoen gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar (€ 8,4 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 het eerste semester van vorig boekjaar.

In het eerste semester van 2022 had Vastned Belgium een hogere bezettingsgraad in vergelijking met dezelfde periode vorig boekjaar, hetgeen zorgde voor een toename van de huurinkomsten met € 0,1 miljoen. Daarnaast werden in het eerste semester van 2022 geen COVID-19 huurkijtscheldingen toegekend, in tegenstelling tot dezelfde periode vorig boekjaar, waardoor de huurinkomsten verder stijgen met € 0,2 miljoen. De indexatie

van bestaande huurovereenkomsten resulteerde in een stijging van de huurinkomsten met € 0,2 miljoen.

Door de verkoop van drie (3) niet-strategische winkelpanden (Boechout, Grivegnée en Leopoldsburg) daalden de huurinkomsten in het eerste semester van 2022 met € -0,2 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Tot slot 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.

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 het eerste semester van 2021, van huurkijtscheldingen die definitief werden toegekend voor de tweede lockdown (op dat moment verwerkt onder de huurinkomsten). In het eerste semester van 2022 werd slechts een geringe terugname uitgevoerd van de verwachte kredietverliezen, die volgens IFRS 9 'Financiële instrumenten' werden verwerkt.

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 eerste semester van 2021 aangepast.

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

In het eerste semester 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 € 0,8 miljoen en zijn in lijn met de vergelijkbare periode vorig boekjaar. De lichte stijging in de commerciële kosten, een gevolg van de verhoogde verhuuractiviteit, werd gecompenseerd door een daling in de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen. De daling in de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen is een gevolg van de hoge bezettingsgraad tijdens het eerste semester van 2022.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 0,7 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., met als beoogd gevolg de delisting van Vastned Belgium. De discussies over de voorgenomen transactie werden als gevolg van de snel veranderde marktomstandigheden beëindigd.

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

De reële waarde van de vastgoedportefeuille ⁷ van Vastned Belgium is in het eerste semester van 2022 stabiel gebleven ten opzichte van 2021. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn positief ten belope van € 0,02 miljoen (€ -7,8 miljoen). In het eerste semester 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. Deze waardedalingen zijn in het huidige boekjaar tot een einde gekomen en de waarde van vastgoedportefeuille is verder gestabiliseerd.

Het **financieel resultaat** (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt € -0,8 miljoen (€ -0,8 miljoen) voor het eerste semester van 2022 en ligt hiermee volledig in lijn met dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,85% inclusief bankmarges voor 2022 (1,76%).

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 € 1,8 miljoen (€ 0,3 miljoen), een gevolg van de stijgende rentevoeten op de financiële markten. Op het einde van het eerste semester van 2022 worden hierdoor een aantal IRS-contracten gepresenteerd als een financieel actief en niet langer als een financiële verplichting.

Het **nettoresultaat** van Vastned Belgium voor het eerste semester van 2022 bedraagt € 8,2 miljoen (€ -0,4 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 6,3 miljoen (€ 6,6 miljoen) of een daling met € -0,3 miljoen die voornamelijk het gevolg is van:
 - 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 € 0,1 miljoen als gevolg van een hogere bezettingsgraad doorheen het eerste semester van 2022;
 - Een toename van de nettohuurinkomsten met € 0,2 miljoen door het in beperkte mate toekennen van huurkijwitscheldingen;
 - Indexaties van huurcontracten ter waarde van € 0,2 miljoen;
 - Een daling van € -0,2 miljoen in de nettohuurinkomsten vanwege de verkoop van niet-strategische winkelpanden;
 - Een daling van € -0,1 miljoen in de éénmalige vergoedingen;
 - 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 € 0,1 miljoen (€ -7,3 miljoen); en
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten voor een bedrag van € 1,8 miljoen (€ 0,3 miljoen).

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,25 voor het eerste semester van 2022 ten opzichte van € 1,31 voor dezelfde periode vorig jaar.

⁷) Inclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten.

Kerncijfers per aandeel

	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,62	0,81	-0,07
EPRA resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,25	2,56	1,31
Nettowaarde (reële waarde) (€)	44,46	45,04	44,16
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	46,00	46,58	45,90
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	30,30	28,80	30,60
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-31,8%	-36,1%	-30,7%

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt € 44,46 (€ 45,04) op 30 juni 2022. Aangezien de beurskoers van Vastned Belgium (VASTB) € 30,30 bedraagt op 30 juni 2022, noteert het aandeel op 30 juni 2022 met een discount

van -31,8% 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).

EPRA - Kerncijfers ⁸

	30.06.2022	30.06.2021
EPRA Resultaat per aandeel (€)	1,25	1,31
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	17,6%	13,0%
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	16,9%	11,8%
	30.06.2022	31.12.2021
EPRA NRV (€)	45,93	46,86
EPRA NTA (€)	44,36	45,28
EPRA NDV (€)	44,46	45,04
EPRA Netto initieel Rendement (NIR) (%)	5,0%	5,0%
EPRA Aangepast NIR (%)	5,1%	5,1%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	1,3%	0,8%



Gent Veldstraat • AS Adventure

⁸ 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.

2.2. Financiële structuur op 30 juni 2022

Vastned Belgium heeft op 30 juni 2022 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in de tweede helft van 2022 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: € 87,7 miljoen.
- 92% van de kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 2,0 jaar.
- Ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 37,3 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 91% en 9%.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 1,9 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester van 2022: 1,85% inclusief bankmarges.
- Marktwarde van de financiële derivaten: € 0,6 miljoen.
- Beperkte schuldgraad van 28,2% (wettelijk maximum van 65,0%)
- In het eerste semester van 2022 zijn er geen contractuele wijzigingen in de bestaande convenanten van de Vennootschap. Vastned Belgium voldoet op 30 juni 2022 aan alle convenanten.

2.3. Risico's voor de resterende maanden van 2022

Vastned Belgium schat de risico's voor de resterende maanden van 2022 als volgt in:

Externe economische factoren

De oorlog in Oekraïne wijzigde de bestaande economische factoren en resulteerde in een hoge inflatie, een gevolg van stijgende energie- en grondstofprijzen, en een verstoring van de bevoorradingsketens. Deze parameters hebben op hun beurt een impact op het consumenten- en investeringsvertrouwen.

Op dit moment is de impact van de gewijzigde economische factoren op de Belgische vastgoedmarkten beperkt gebleven, echter kan een wijziging in één van deze parameters op korte en middellange termijn de volatiliteit in deze vastgoedmarkten versterken. Vastned Belgium schat de risico's verbonden aan de oorlog in Oekraïne als volgt in:

- Inflatie: huurovereenkomsten worden op jaarlijkse basis geïndexeerd. De indexatie van huurovereenkomsten zal de Vennootschap beschermen tegen de stijgende kosten, waaronder personeelskosten.
- Opvolging betalingen: een daling in het consumentenvertrouwen kan resulteren in dalende omzetcijfers van retailers, waardoor de marges onder druk komen en retailers de huurgelden niet langer kunnen betalen. De Vennootschap blijft het betalingsgedrag van huurders nauwgezet opvolgen om eventuele problemen tijdig te detecteren.
- Investerings: de Vennootschap blijft met de nodige voorzichtigheid uitkijken naar nieuwe investeringsdossiers, zodanig dat investeringen blijven voldoen aan de vooropgestelde rendementseisen.

Evolutie van de interestvoeten

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de Vennootschap 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 2022 bestaat 91% van de opgenomen kredietlijnen uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. De overige 9% zijn kredieten met een variabele rentevoet.

3. Vooruitzichten voor 2022

In het eerste semester van 2022 werden we geconfronteerd met een nieuwe economische realiteit, namelijk een oorlog in Oekraïne en hoge inflatiecijfers. Deze ingrediënten zorgen voor ongerustheid op de financiële markten, met dalende beurskoersen en stijgende rentevoeten tot gevolg. De ongerustheid is op dit moment slechts beperkt zichtbaar in het bestedingsgedrag van de consument, die opnieuw naar de binnenstad komt voor een aangename shopervaring. Dankzij de komst van nieuwe horeca-units, die een aantal panden van fashion-retailers hebben overgenomen, 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 het tweede kwartaal. De stijgende omzetcijfers werden voornamelijk veroorzaakt door significant toegenomen bezoekersaantallen in de fysieke winkels. Pure onlinespelers stuurden in dezelfde periode winstwaarschuwingen uit.

De Vennootschap blijft met de nodige voorzichtigheid uitkijken naar het tweede semester van 2022. Het is immers onduidelijk welk effect de stijgende prijzen hebben op het bestedingspatroon van de consument. Een daling van het consumentenvertrouwen, en bijgevolg het bestedingsgedrag van de consument, heeft een directe impact op de winstgevendheid van retailers. Indirect heeft een daling in het consumentenvertrouwen ook een impact op Vastned Belgium, aangezien dit de verdere expansie van retailers zal afremmen.

Behoudens onverwachte evoluties zoals faillissementen van belangrijke huurders verwacht Vastned Belgium voor boekjaar 2022 een EPRA resultaat per aandeel tussen € 2,45 en € 2,55.



Gent Voldersstraat • G-Star RAW

4. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

4.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)	30.06.2022	30.06.2021
Huurinkomsten	8.593	8.423
Met verhuur verbonden kosten	25	187
NETTOHUURRESULTAAT	8.618	8.610
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.076	1.127
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.076	-1.127
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	45	125
VASTGOEDRESULTAAT	8.663	8.735
Technische kosten	-135	-142
Commerciële kosten	-150	-107
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-61	-97
Beheerskosten van het vastgoed	-432	-449
Andere vastgoedkosten	-35	-37
Vastgoedkosten	-813	-832
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.850	7.903
Algemene kosten	-730	-452
Andere operationele opbrengsten en kosten	4	4
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.124	7.455
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	398
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23	-7.781
Ander portefeuilleresultaat ⁹	84	96
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.231	168
Financiële opbrengsten	0	0
Netto-interestkosten	-776	-801
Andere financiële kosten	-1	-3
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	1.811	336
Financieel resultaat	1.034	-468
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	8.265	-300
Belastingen ⁹	-32	-63
NETTORESULTAAT	8.233	-363

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 het eerste semester van 2021 aangepast.

	30.06.2022	30.06.2021
NETTORESULTAAT	8.233	-363
Toelichting:		
• EPRA resultaat	6.349	6.634
• Portefeuilleresultaat	107	-7.287
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	1.811	336
• Belastingen: uitgestelde belastingen ⁹	-22	-43
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetrovennootschappen	-12	-3
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	8.233	-363
• Minderheidsbelangen	0	0
	30.06.2022	30.06.2021
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	1,62	-0,07
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,62	-0,07
EPRA resultaat (€)	1,25	1,31

4.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)

	30.06.2022	30.06.2021
NETTORESULTAAT	8.233	-363
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	8.233	-363
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	8.233	-363
• Minderheidsbelangen	0	0

⁹⁾ 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 eerste semester van 2021 aangepast.

4.3. Verkorte geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)	30.06.2022	31.12.2021
Vaste activa	315.882	315.228
Immateriële vaste activa	114	137
Vastgoedbeleggingen	314.643	314.543
Andere materiële vaste activa	507	545
Financiële vaste activa	616	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	3
Vlottende activa	4.059	2.518
Handelsvorderingen	1.716	1.914
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	0	0
Kas en kasequivalenten	1.189	214
Overlopende rekeningen	1.154	390
TOTAAL ACTIVA	319.941	317.746

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	30.06.2022	31.12.2021
Eigen vermogen	225.774	228.714
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	225.774	228.714
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	116.145	123.226
Nettoresultaat van het boekjaar	8.233	4.092
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	94.167	89.032
Langlopende verplichtingen	88.728	84.516
Langlopende financiële schulden	88.354	82.943
• Kredietinstellingen	87.743	82.269
• Financiële leasing	611	674
Andere langlopende financiële verplichtingen	8	1.203
Andere langlopende verplichtingen	152	179
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	214	191
Kortlopende verplichtingen	5.439	4.516
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	176	169
• Kredietinstellingen	0	0
• Financiële leasing	176	169
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	797	465
Andere kortlopende verplichtingen	530	567
Overlopende rekeningen	3.667	3.046
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	319.941	317.746

4.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

(€ duizenden)

	30.06.2022	30.06.2021
KAS & KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	214	428
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	6.851	8.253
Operationeel resultaat⁹	7.231	168
Betaalde interesten	-740	-781
Andere niet-operationele elementen⁹	1.777	270
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-1.755	7.110
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	109	62
• Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen	0	-398
• Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan de huurders	84	97
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-62	7.781
• Ander portefeuilleresultaat	-84	-97
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-1.811	-335
• Overige niet-kasstroomverrichtingen	9	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	339	1.486
• Beweging van activa	-564	-860
• <i>Handelsvorderingen</i>	1	-591
• <i>Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i>	198	785
• <i>Overlopende rekeningen</i>	-763	-1.054
• Beweging van verplichtingen	901	2.346
• <i>Uitgestelde belastingen – verplichtingen</i>	23	43
• <i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	332	-720
• <i>Andere kortlopende verplichtingen</i>	-36	-38
• <i>Overlopende rekeningen</i>	584	3.061
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-54	3.993
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-9	-47
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	0	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-45	-117
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	4.062
Vooruitbetaalde investeringsfacturen	0	95
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.822	-12.262
Terugbetaling van leningen	-1.500	-5.500
Opname van leningen	6.973	3.730
Afwikkeling van IRS	0	0
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-94	-86
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-28	5
Betaling van dividenden	-11.173	-10.411
KAS & KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	1.189	412

⁹⁾ 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 eerste semester van 2021 aangepast.

4.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

(€ duizenden)	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat 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 perimetervennootschappen • Toewijziging overgedragen resultaat Dividend boekjaar 2020					
			-21.975	21.975	-
			348	-348	-
			1.508	-1.508	-
			-772	772	-
			1.956	-1.956	-
				-10.411	-10.411
Balans op 31 december 2021	97.213	4.183	123.226	4.092	228.714
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2022 Overboeking door resultaatverwerking 2021: <ul style="list-style-type: none"> • Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves • Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten • Verkopen 2021: impact gerealiseerd resultaat • Herwaardering perimetervennootschappen • Toewijziging overgedragen resultaat Dividend boekjaar 2021					
				8.233	8.233
			-10.064	10.064	-
			828	-828	-
			362	-362	-
			-30	30	-
			1.823	-1.823	-
				-11.173	-11.173
Balans op 30 juni 2022	97.213	4.183	116.145	8.233	225.774

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 na het treffen van alle redelijke maatregelen en 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 gereglementeerde 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 halfjaarcijfers, 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 gegeven zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het halfjaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

4.7. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Presentatiebasis en overeenstemmingsverklaring

Vastned Belgium NV (de *'Vennootschap'*) is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV), die onder de toepassing van de GVV-wetgeving¹⁰ 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 2022, omvat de Vennootschap en haar perimetervennootschappen (de *'Groep'*).

De verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers hebben betrekking op de periode van 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2022 en werden op 26 juli 2022 door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie.

Deze 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Dit halfjaarverslag bevat niet alle informatie die vereist is voor een volledige verslaggeving en dient in combinatie met de geconsolideerde jaarrekening 2021 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.

¹⁰⁾ De GVV-wetgeving omvat zowel de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen als het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

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

Sinds 1 januari 2022 zijn de volgende (aangepaste) standaarden en interpretaties van toepassing voor Vastned Belgium:

- IFRS 16 (Aanpassing) 'Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021'
- IAS 16 (Aanpassing) 'Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik'
- IAS 37 (Aanpassing) 'Provisies, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – kost om het contract na te leven'
- IFRS 3 (Aanpassing) 'Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk'
- Verbeteringen aan IFRS-cyclus 2018-2020

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 2022 en werden door de Groep niet vervroegd toegepast:

- IAS 1 (Aanpassing) 'Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend' (ingangsdatum 1 januari 2023)
- IFRS 17 'Verzekeringscontracten' (ingangsdatum 1 januari 2023)
- IFRS 17 (Aanpassing) 'Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – vergelijkende info' (ingangsdatum 1 januari 2023)
- IAS 1 (Aanpassing) 'Presentatie van de jaarrekening' en IFRS Practice Statement 2 'Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving' (ingangsdatum 1 januari 2023)
- IAS 8 (Aanpassing) 'Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen' (ingangsdatum 1 januari 2023)
- IAS 12 (Aanpassing) 'Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie' (ingangsdatum 1 januari 2023)

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

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 Vennootschap heeft ervoor gekozen om de geografische regio's niet verder uit te splitsen (vb. Vlaanderen uitsplitsen in Antwerpen, Gent en Brugge). Dit is te verklaren door het feit dat de Chief Operating Decision Maker geen beslissingen neemt op basis van deze afzonderlijke steden.

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.'22	30.06.'21	30.06.'22	30.06.'21	30.06.'22	30.06.'21	30.06.'22	30.06.'21	30.06.'22	30.06.'21
Huurinkomsten	6.205	6.111	974	988	1.414	1.324	0	0	8.593	8.423
Met verhuur verbonden kosten	41	200	-16	6	0	-19	0	0	25	187
Nettohuurresultaat	6.246	6.311	958	994	1.414	1.305	0	0	8.618	8.610
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	43	102	2	23	0	0	0	0	45	125
Vastgoedresultaat	6.289	6.413	960	1.017	1.414	1.305	0	0	8.663	8.735
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	5.741	5.939	816	841	1.293	1.123	-726	-448	7.124	7.455
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	231	0	167	0	0	0	0	0	398
Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	41	-6.860	-281	-491	264	-430	0	0	23	-7.781
Ander portefeuilleresultaat	88	95	-44	-92	40	50	0	0	84	53
Operationeel resultaat van het segment	5.870	-595	491	425	1.597	743	-726	-448	7.231	125
Financieel resultaat	-5	-5	-1	-1	0	0	1.040	-462	1.034	-468
Belastingen	0	0	-22	0	0	0	-10	-20	-32	-20
Nettoresultaat	5.865	-600	468	424	1.597	743	303	-930	8.233	-363

De belangrijkste wijzigingen in de geografische winst- en verliesrekening worden als volgt verklaard:

- Het nettohuurresultaat stijgt het sterkste in Brussel als gevolg van het afsluiten van handelshuurovereenkomsten voor panden waar voorheen pop-up overeenkomsten waren afgesloten. Op 30 juni 2022 is de volledige portefeuille in Brussel verhuurd.
- In het eerste semester van 2021 heeft Vastned Belgium hogere opbrengsten verwerkt onder de met beheer verbonden kosten en opbrengsten. Deze opbrengsten hebben betrekking op gelden die Vastned Belgium heeft ontvangen bij de afsluiting van faillissementen. Deze faillissementen dateren van vóór 2021 en hadden voornamelijk betrekking op winkelpanden in Vlaanderen.
- Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen heeft betrekking op de desinvestering in Boechout (Vlaanderen) en Grivegnée (Wallonië) op het einde van het eerste semester van 2021.
- In het eerste semester van 2022 is de waarde van de vastgoedportefeuille stabiel gebleven in Vlaanderen. Voor Wallonië was er een lichte daling als gevolg van het vertrek van een huurder, terwijl er een lichte stijging van de reële waarde zichtbaar is in Brussel. Deze stijging is een gevolg van het afsluiten van handelshuurovereenkomsten. In de vergelijkbare periode vorig boekjaar was er een significante afwaardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Vlaanderen, aangezien de reële waarde van een aantal grote winkelpanden (> 1.000m²) onder druk stond. Deze waarde is het huidige boekjaar gestabiliseerd.
- In het huidige boekjaar werd een winst gerealiseerd onder de financiële resultaten, een gevolg van de waardeveranderingen in de financiële afdekkingsinstrumenten (Interest Rate Swaps). Zoals aangehaald in het jaarverslag over boekjaar 2021 worden de financiële resultaten toegewezen aan het corporate segment aangezien Vastned Belgium leningen heeft afgesloten voor de volledige portefeuille en niet voor individuele winkelpanden.

Geografische segmentering

(€ duizenden)

	Vlaanderen		Wallonië		Brussel		Totaal	
	30.06.'22	31.12.'21	30.06.'22	31.12.'21	30.06.'22	31.12.'21	30.06.'22	31.12.'21
Reële waarde van het vastgoed	227.101	226.992	28.260	28.533	59.282	59.018	314.643	314.543
• waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	45	117	0	0	0	0	45	117
• waarvan aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	4.054	0	1.795	0	0	0	5.849
Investeringswaarde van het vastgoed ¹¹⁾	232.774	232.664	28.964	29.242	60.765	60.494	322.503	322.400
Bezettingsgraad	98,9%	99,7%	96,5%	95,5%	100,0%	100,0%	98,8%	99,3%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	56.359	56.359	10.879	10.879	8.848	8.848	76.086	76.086

¹¹⁾ Inclusief de investeringswaarde van de IFRS 16 gebruiksrechten.

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)	2022 Totaal	2021 Totaal
Balans op 1 januari	314.543	330.427
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	45	117
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0
Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-3.664
Classificatie naar activa bestemd voor verkoop	0	-2.150
Gebruiksrechten (IFRS 16)	32	3
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23	-7.781
Balans op 30 juni	314.643	316.952
Overige informatie		
Investeringswaarde van het vastgoed	322.503	324.871

Op 30 juni 2022 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 314,6 miljoen. Tijdens het eerste semester van 2022 werden er beperkte investeringen in een bestaand winkelpand uitgevoerd en stabiliseerde de reële waarde van de vastgoedportefeuille. In de vergelijkbare periode vorig jaar vond de verkoop van Boechout en Grivegnée plaats, werd het pand van Leopoldsborg overgeboekt als activa aangehouden voor verkoop en werden er significante afwaarderingen verwerkt op de grote winkelpanden (> 1.000 m²).

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.

Huurinkomsten

(€ duizenden)	30.06.2022	30.06.2021
Huur	9.024	8.871
Huurkortingen	-436	-332
Variabele negatieve leasevergoedingen	0	-166
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	5	50
Totaal huurinkomsten	8.593	8.423

De huurinkomsten bevatten huren en opbrengsten die hier direct verband mee houden, zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten, verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen. Huurkortingen worden gespreid in de winst- en verliesrekening opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende

opzegmogelijkheid van het huurcontract. In het eerste semester van 2021 werden variabele negatieve leasevergoedingen verwerkt naar aanleiding van de COVID-19 pandemie. Dit betreft huurkijtscheldingen die werden verstrekt aan horeca-units voor de periode van verplichte sluiting.

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 opzegmogelijkheid¹² na afloop van de lopende driejaarlijkse periode.

(€ duizenden)	30.06.2022	30.06.2021
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
• Hoogstens één jaar	17.170	15.616
• Tussen één en twee jaar	11.961	9.408
• Tussen twee en drie jaar	6.994	4.157
• Tussen drie en vier jaar	774	1.243
• Tussen vier en vijf jaar	0	74
• Meer dan vijf jaar	0	0
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	36.899	30.498

De toekomstige minimum huurinkomsten, rekening houdende met de eerste opzegmogelijkheid, zijn gestegen met € 6,4 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. Deze stijging is het gecombineerde effect van het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 6,7 miljoen), het vertrek of faillissement van huurders (€ -0,8 miljoen) en het cyclisch effect van de opzegmogelijkheid (€ 0,5 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 2,5 jaar ten opzichte van 2,3 jaar voor de vergelijkbare periode vorig boekjaar.

Indien we veronderstellen dat de huurders geen gebruik zullen maken van deze driejaarlijkse opzegmogelijkheid, dan bedraagt de niet-verdisconteerde waarde van de toekomstige huurinkomsten € 99,2 miljoen (€ 89,6 miljoen op 30 juni 2021). Deze stijging van € 9,6 miljoen is het gecombineerde effect van het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 23,9 miljoen), het vertrek of faillissement van huurders (€ -2,3 miljoen) en het cyclisch effect van de opzegmogelijkheid (€ -12,0 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 6,9 jaar ten opzichte van 6,8 jaar voor de vergelijkbare periode vorig boekjaar.

¹² 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.

Met verhuur verbonden kosten

(€ duizenden)	30.06.2022	30.06.2021
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-59	-79
Terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen	84	266
Totaal met verhuur verbonden kosten	25	187

Met verhuur verbonden kosten betreffen waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde, alsook de terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in een voorgaande periode werden verwerkt.

In het huidige boekjaar werd een deel van de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande huurvorderingen teruggenomen, daar waar vorig boekjaar de waardeverminderingen naar aanleiding van de verplichte sluiting van niet-essentiële winkels in november 2020 werden teruggenomen. Deze terugname was het gevolg van het definitief toekennen van huurkijtscheldingen die op dat moment in mindering van de huurinkomsten werden verwerkt.

Handelsvorderingen

(€ duizenden)	30.06.2022	31.12.2021
Openstaande handelsvorderingen	1.772	1.976
Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's	64	8
Dubieuze debiteuren	226	335
Voorziening dubieuze debiteuren	-346	-405
Totaal handelsvorderingen	1.716	1.914

Handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op de vooruitgefactureerde huur (eveneens verwerkt in de overlopende rekeningen van het passief voor een bedrag van € 2,2 miljoen). Eind juni 2022 werd reeds een deel van deze vooruitgefactureerde huur betaald door de huurders.

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 2022' (zie supra).

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	30.06.2022		31.12.2021	
			Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële instrumenten op actief						
Vaste activa:						
Financiële vaste activa	C	2	616	616	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	2	2	3	3
Vlottende activa:						
Handelsvorderingen	A	2	1.716	1.716	1.914	1.914
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	0	0	0	0
Kas en kasequivalenten	B	1	1.189	1.189	214	214
Financiële instrumenten op passief						
Langlopende verplichtingen:						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	88.354	88.062	82.942	82.555
• Kredietinstellingen	A	2	87.743	87.451	82.269	81.882
• Financiële leasing	A	2	611	611	674	674
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	8	8	1.203	1.203
Andere langlopende verplichtingen	A	2	152	152	179	179
Kortlopende verplichtingen:						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	176	176	169	169
• Kredietinstellingen	A	2	0	0	0	0
• Financiële leasing	A	2	176	176	169	169
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	797	797	465	465
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	530	530	567	567

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:

- Financiële activa of verplichtingen (met inbegrip van vorderingen en leningen) aan geamortiseerde kostprijs;
- Geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs;
- 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 entiteitspecifieke 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 'Financiële vaste activa' en 'Andere langlopende 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 zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarde de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Vastned Belgium maakt gebruik van interest rate swaps voor de dekking van de mogelijke wijzigingen van de intrestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (Euribor op korte termijn). De interest rate swaps worden niet als een kasstroomafdekking geclassificeerd, waardoor wijzigingen in de reële waarde verwerkt worden in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

De reële waarde van de financiële derivaten op 30 juni 2022 wordt als volgt samengevat:

(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
							Ja / Nee	30.06.2022
1	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725%	€ 15.000	Nee	224	
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375%	€ 10.000	Nee	135	
3	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	€ 5.000	Nee	94	
4	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520%	€ 15.000	Nee	93	
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	€ 15.000	Nee	70	
Financiële vaste activa								616
1	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	€ 10.000	Nee	-8	
Andere langlopende financiële verplichtingen								-8
Totaal reële waarde financiële derivaten								608

De reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2021 wordt als volgt samengevat:

(€ duizenden)		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde
							Ja / Nee
							31.12.2021
Financiële vaste activa							0
1	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725%	€ 15.000	Nee	-197
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375%	€ 10.000	Nee	-148
3	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250%	€ 5.000	Nee	-207
4	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520%	€ 15.000	Nee	-365
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550%	€ 10.000	Nee	-214
6	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940%	€ 15.000	Nee	-72
Andere langlopende financiële verplichtingen							-1.203
Totaal reële waarde financiële derivaten							-1.203

Verbonden partijen

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

Op 30 juni 2022 heeft Vastned Belgium geen schulden aan verbonden ondernemingen.

In het eerste semester van boekjaar 2022 heeft Vastned Belgium de procedure van artikel 7:97 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) vrijwillig opgestart. Deze procedure werd toegepast naar aanleiding van een voorgenomen transactie, door de Nederlandse referentieaandeelhouder Vastned Retail N.V., met als

beoogd gevolg de delisting van Vastned Belgium.

De discussies over de voorgenomen transactie werden beëindigd als gevolg van de snel veranderde markt-omstandigheden, waardoor de procedure van artikel 7:97 WVV eveneens werd stopgezet zonder een finaal verslag van de onafhankelijke bestuurders. Tijdens deze procedure heeft het comité van onafhankelijke bestuurders zich laten bijstaan door onafhankelijke experts. De kosten verbonden aan deze procedure bedragen € 0,3 miljoen en moeten aanzien worden als uitzonderlijke kosten, verwerkt onder de lijn 'Algemene kosten'. Aangezien de discussies omtrent de voorgenomen transactie werden stopgezet zal geen verdere informatie gedeeld worden door de Vennootschap.

Voorwaardelijke verplichtingen

In het eerste semester van 2022 hebben er zich geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen, zoals beschreven in 'Toelichting 22 – Voorwaardelijke verplichtingen' van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2021.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen 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 2022.

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 2022, 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 2022 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

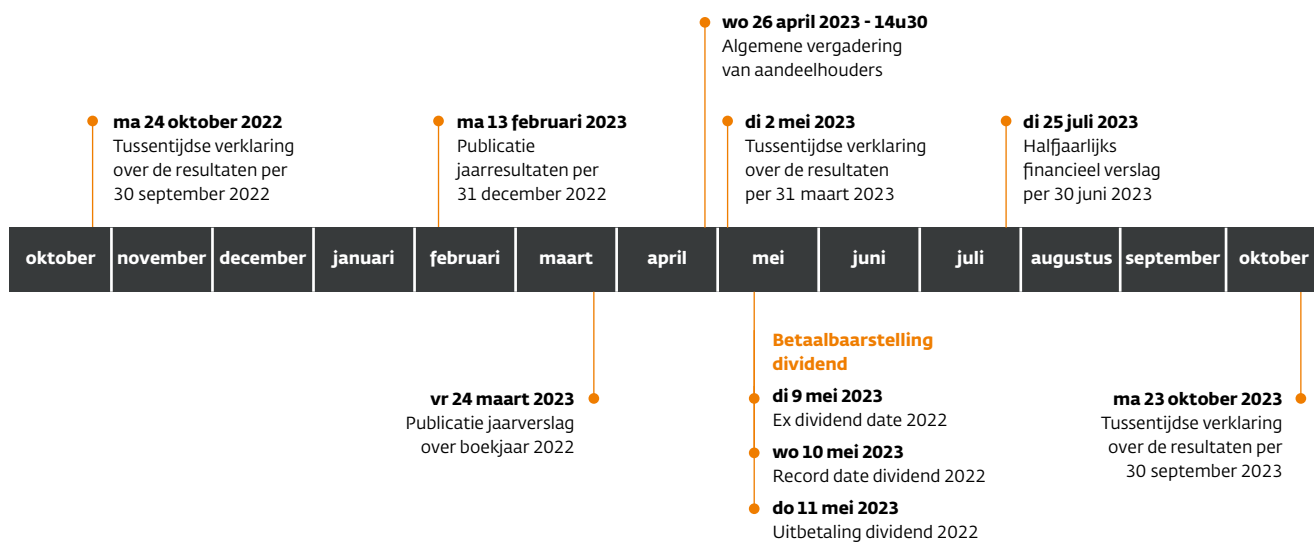
Brussel, 26 juli 2022

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 2021 of naar de website van de Vennootschap 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
Resultaat per aandeel	<ul style="list-style-type: none"> Nettoresultaat per aandeel: Nettoresultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen Brutodividend per aandeel: EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen 	Meten van het resultaat van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met het uitgekeerde dividend per aandeel.
Nettowaarde per aandeel in investeringswaarde	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 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.
Nettowaarde per aandeel in reële waarde	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.
Overdrachtsrechten	Overdrachtsrechten zijn gelijk aan het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf geeft een overzicht van de overdrachtsbelasting die de vennootschap zou moeten betalen bij de vervreemding van het vastgoed.
Gemiddelde rendement van de portefeuille	Het gemiddelde rendement van de portefeuille wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Evalueren van de opbrengsten uit de vastgoedbeleggingen.
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva)	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.

Alternatieve prestatie maatstaf	Definitie	Gebruik
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	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.
Portefeullieresultaat	Het portefeullieresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeullieresultaat.	Het portefeullieresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoedgeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.
EPRA Resultaat	Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeulle 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 perimetervenootschappen 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 portefeullieresultaat.
EPRA Resultaat per aandeel	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.
EPRA NRV	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.	Metten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
EPRA NTA	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	Metten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.

Alternatieve prestatie maatstaf	Definitie	Gebruik
EPRA NDV	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.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	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.
EPRA Aangepast NIR	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 van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen huurincentives) wordt doorgevoerd, biedt de mogelijkheid voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.
EPRA Huurleegstandsperscentage	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.
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	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.
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	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

		30.06.2022	30.06.2021
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	8.233	-363
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	1,62	-0,07
		30.06.2022	30.06.2021
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	6.349	6.634
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	1,25	1,31

Balansgegevens per aandeel

		30.06.2022	31.12.2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	225.774	228.714
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-7.860	-7.857
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij – investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	233.634	236.571
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	46,00	46,58
		30.06.2022	31.12.2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	225.774	228.714
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	44,46	45,04

Overdrachtsrechten

(€ duizenden)		30.06.2022	31.12.2021
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	322.503	322.400
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	314.643	314.543
Overdrachtsrechten	B-A	-7.860	-7.857

Gemiddelde rendement van de portefeuille

		30.06.2022	31.12.2021
Huurinkomsten (€ duizenden)	A	18.174	18.159
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	B	314.634	314.453
Boekhoudkundig rendement (%)	A/B	5,78%	5,78%

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

(€ duizenden)		30.06.2022	30.06.2021
Financieel resultaat	A	1.034	-468
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	1.811	336
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-777	-804

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		30.06.2022	30.06.2021
Netto-intrestkosten (€ duizenden)	A	776	801
Intrestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	7	8
Netto-intrestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C=A-B	769	793
Gemiddelde schuld van de periode	D	82.617	89.578
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	C/D	1,85%	1,76%

Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		30.06.2022	30.06.2021
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	0	398
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	23	-7.781
Ander portefeuilleresultaat	C	84	96
Portefeuilleresultaat	A+B+C	107	-7.287

EPRA Resultaat

(€ duizenden)		30.06.2022	30.06.2021
Nettoresultaat	A	8.233	-363
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	23	-7.781
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	0	398
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	1.811	336
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-22	-43
• Ander portefeuilleresultaat	F	84	96
• Andere niet-uitkeerbare elementen	G	-12	-3
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F-G	6.349	6.634

EPRA Resultaat per aandeel

		30.06.2022	30.06.2021
EPRA Resultaat (in duizenden €)	A	6.349	6.634
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	A/B	1,25	1,31

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

(€ duizenden)		30.06.2022		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	A	225.774	225.774	225.774
Verwaterde NAW aan reële waarde	B	225.774	225.774	225.774
Uit te sluiten:	C = D+E+F	-394	-508	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	214	214	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	-608	-608	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F		-114	
Toe te voegen:	G = H+I	7.860	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H			
• Real estate transfer tax	I	7.860		
NAW	J = B+C+G	233.240	225.226	225.774
Verwaterd aantal aandelen	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	J/K	45,93	44,36	44,46

(€ duizenden)		31.12.2021		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	A	228.714	228.714	228.714
Verwaterde NAW aan reële waarde	B	228.714	228.714	228.714
Uit te sluiten:	C = D+E+F	1.394	1.257	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	191	191	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	1.203	1.203	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F		-137	
Toe te voegen:	G = H+I	7.858	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H			
• Real estate transfer tax	I	7.858		
NAW	J = B+C+G	237.966	229.971	228.714
Verwaterd aantal aandelen	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	J/K	46,86	45,28	45,04

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR

(€ duizenden)		30.06.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen	A	314.643	314.543
Uit te sluiten:			
• Right of use asset volgens IFRS 16	B	-232	-239
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	D = A+B+C	314.411	314.304
Toe te voegen:			
• Overdrachtsrechten	E	7.860	7.858
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	F = D+E	322.271	322.162
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	G	17.438	17.510
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten ¹³	H	-1.461	-1.518
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	I = G+H	15.978	15.992
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	515	514
Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten (C)	K = I+J	16.493	16.506
(in %)			
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	I/F	5,0%	5,0%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	K/F	5,1%	5,1%

¹³⁾ 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

				30.06.2022	31.12.2021
	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (€ duizenden)	Geraamde huurwaarde (ERV) (€ duizenden)	EPRA huurleegstand (%)	EPRA huurleegstand (%)
		A	B	A/B	
Vlaanderen	56.359	145	12.105	1,2%	0,3%
Brussel	8.848	0	2.947	0,0%	0,0%
Wallonië	10.879	76	1.919	4,0%	5,0%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	76.086	221	16.971	1,3%	0,8%

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)

		30.06.2022	30.06.2021
Algemene kosten	A	726	448
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	B	-25	-187
Vastgoedkosten	C	813	832
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten)	D = A+B+C	1.514	1.094
Leegstandskosten	E	-61	-97
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten)	F = D+E	1.454	997
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	G	8.593	8.423
(%)			
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten)	D/G	17,6%	13,0%
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten)	F/G	16,9%	11,8%

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 ad interim, tel. +32 3 361 05 92 // 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.