

2021



Sterke operationele prestaties in een uitdagende marktomgeving

- Hoge stabiele inningsgraad (98,4%) van de huurinkomsten tijdens 2021.
- Bezettingsgraad (99,3%) stijgt met 3,1% ten opzichte van 31 december 2020 (96,2%).
- EPRA resultaat van € 2,56 per aandeel voor boekjaar 2021.
- Brutodividendvoorstel van € 2,20 per aandeel voor boekjaar 2021 (vorig boekjaar: € 2,04 per aandeel). Dit komt overeen met een brutodividendrendement van 7,6% op basis van de slotkoers op 31 december 2021, zijnde € 28,80 per aandeel.
- Verdere daling van de schuldgraad (-2,0%) ten opzichte van 31 december 2020, waardoor de schuldgraad nu 26,5% bedraagt.
- Ongebruikte kredietfaciliteiten ter waarde van € 42,7 miljoen ter beschikking.
- Daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille¹ (-3,0%) ten opzichte van het voorgaande boekjaar.

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

Inhoudsopgave

1.	Operationele activiteiten in 2021	3
1.1.	COVID-19 update	3
1.2.	Algemene en strategische evoluties	4
1.3.	Evolutie vastgoedportefeuille	5
1.4.	Investerings	8
1.5.	Desinvesteringen	8
1.6.	Verhuuractiviteiten	9
1.7.	Bezettingsgraad	9
2.	Financiële resultaten 2021	10
2.1.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	10
2.2.	Geconsolideerde balans	12
2.3.	Financiële structuur	14
3.	Vooruitzichten 2022	15
	Bijlagen: financiële staten	16
1.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	16
2.	Geconsolideerd globaalresultaat	17
3.	Geconsolideerde balans	18
4.	Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	19

1. Operationele activiteiten in 2021

1.1. COVID-19 update

In 2021 bleef de COVID-19 pandemie ons dagelijks leven beïnvloeden waardoor onze activiteit nog niet zijn gewone gang hernam. Doorheen het jaar werden de maatregelen, afhankelijk van het aantal besmettingen, al dan niet versoepeld of verstrengd.

In de eerste helft van 2021 heeft de overheid een 'partiële lockdown' opgelegd voor de periode van 27 maart 2021 tot en met 25 april 2021 en kon de horeca, die reeds gesloten was sinds 18 oktober 2020, pas volledig heropenen op 9 juni 2021. Overheen de zomer werden er steeds meer versoepelingen doorgevoerd met op 1 oktober 2021, in Vlaanderen, de afschaffing van de mondkemperplicht tijdens het winkelen en in de horeca.

Deze versoepelingen waren van korte duur aangezien nieuwe virusvarianten hun intrede deden. Hierop nam de overheid, afhankelijk van de besmettingen op dat moment, verschillende maatregelen. Zo werd op 17 november 2021 opnieuw een algemene mondkemperplicht ingevoerd tijdens het winkelen en werden de maatregelen nog verder verstrengd op 22 december 2021. Vanaf dat moment kan winkelen slechts met 2 personen (met uitzondering van minderjarigen uit het eigen gezin) en is er slechts 1 bezoeker per 10m² toegelaten. Voor winkels met een oppervlakte van meer dan 400m² dient de winkelier te voorzien in een gepaste toegangscontrole.

Ondanks de sterke stijging van het aantal COVID-19 besmettingen is er momenteel geen sprake van een sluiting van niet-essentiële winkels of horeca-units. De sluiting van niet-essentiële winkels en horeca-units in Nederland, van 19 december 2021 tot 26 januari 2022, zorgde echter wel voor een verhoogd aantal shoppers in de Belgische binnensteden.

De COVID-19 pandemie heeft in boekjaar 2021 een geringe impact gehad op de huurinkomsten van Vastned Belgium. De Vennootschap heeft geen huurkwijscheldingen toegekend voor de periode van 'partiële lockdown' en ten aanzien van de horeca-units werd een overeenkomst gesloten met alle huurders over de volledige periode van sluiting. De getroffen regeling kwam neer op een kwijtschelding van ongeveer 50% van de huurinkomsten voor de getroffen periode, hetgeen overeenkomt met een impact van € 0,2 miljoen op de geïnde huurgelden.

De Vennootschap slaagde erin om 98,4% van de huurinkomsten te innen² in boekjaar 2021 dankzij een verhoogde focus van het management en de nauwe contacten met de huurders.



2) Berekening op 31 december 2021.

1.2. Algemene en strategische evoluties

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

Op regelmatige basis onderzoekt de raad van bestuur of de strategie verder verfijnd kan worden. Hierbij is het de bedoeling om door gerichte investeringen en desinvesteringen de hoogstaande kwaliteit van de vastgoedportefeuille te waarborgen. Verder zal de raad van bestuur beoordelen of er ook strategische allianties mogelijk zijn, waarbij bijkomende aandeelhouderswaarde gecreëerd kan worden.



Antwerpen Graanmarkt • Graanmarkt 13

Mogelijke investeringsobjecten dienen multifunctioneel te zijn en te beantwoorden aan het criterium van 'mixed-use'. Daarnaast tracht de Vennootschap om meerwaarde te creëren binnen de bestaande vastgoedportefeuille door, waar mogelijk, leegstaande verdiepingen boven winkelunits om te vormen tot residentiële units.

In de loop van boekjaar 2021 werd het aandeel fashion, als gevolg van de verfijning van de strategie in 2020, verder verlaagd van 55% naar 52%. Bij de herverhuur van leegstaande units werd immers de voorkeur gegeven aan andere retail-activiteiten zoals persoonlijke verzorging, multimedia en binnenstedelijke supermarktformules.

De strategische focus op winkelvastgoed in populaire winkelstraten concretiseert zich in de verhuur van panden aan sterke internationale en nationale huurders. Dit mondt uit in een goed verhuurde vastgoedportefeuille met een bezettingsgraad van 99,3%.

In 2021 werden in totaal 35 verhuurtransacties afgesloten, goed voor € 3,9 miljoen aan jaarlijkse huurinkomsten wat circa 21,3% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de Vennootschap vertegenwoordigt.

Het EPRA resultaat voor boekjaar 2021 bedraagt € 13,0 miljoen ten opzichte van € 12,4 miljoen in boekjaar 2020. De stijging is grotendeels te verklaren door het niet langer toekennen van huurkijwitscheldingen naar aanleiding van de COVID-19 pandemie, deels gecorrigeerd door de verkoop van niet-strategische winkelpanden, de lagere huurprijzen bij de verhuur van leegstaande units en de heronderhandeling van bestaande huurcontracten. Rekening houdende met 5.078.525 aandelen betekent dit een EPRA resultaat per aandeel van € 2,56 voor boekjaar 2021, ten opzichte van € 2,44 per aandeel voor boekjaar 2020.

Vastned Belgium stelt voor boekjaar 2021 een bruto-dividend van € 2,20 per aandeel voor. Hierbij is rekening gehouden met de minimale vereiste uitkering op grond van de GVV-regelgeving. Daarnaast is het uitkeringspercentage in lijn met dat van andere GVV's. Het voorstel komt, op basis van de slotkoers van € 28,80 per aandeel op 31 december 2021, overeen met een brutodividendrendement van 7,6%.

1.3. Evolutie vastgoedportefeuille

Op 31 december 2021 bestaat het merendeel van de portefeuille uit hoogkwalitatief binnenstedelijk vastgoed gelegen in de steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge en uit kwalitatieve retailparken en baanwinkels.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 314,5 miljoen op 31 december 2021, hetgeen een afname is van de reële waarde met € 15,9 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar (€ 330,4 miljoen op 31 december 2020).

De daling (€ -15,9 miljoen) in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten opzichte van 31 december 2020 is het gecombineerde effect van:

- Afname in de reële waarde van bestaande vastgoedbeleggingen (€ -9,7 miljoen). Deze daling is het gevolg van enerzijds een daling in de geschatte markthuren voor alle toekomstige periodes en anderzijds een aanpassing van de rendementen.
- Desinvestering (€ -5,8 miljoen) van drie (3) niet-strategische retaillocaties.
- Afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,5 miljoen).
- Investerings (€ 0,1 miljoen) in de bestaande vastgoedportefeuille.

Vastgoedpatrimonium

	31.12.2021	31.12.2020
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	314.543	330.427
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	76.086	81.166

Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap bedraagt 5,78% op 31 december 2021 en is hiermee licht gestegen ten opzichte van het gemiddelde rendement op 31 december 2020 (5,64%).

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 de vastgoedportefeuille dalen met € -46,4 miljoen of -14,8%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,6% tot 31,1%.

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 de vastgoedportefeuille toenemen met € 65,8 miljoen of 20,9%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met 4,5% tot 22,0%.

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 28,1%.

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 25,1%.

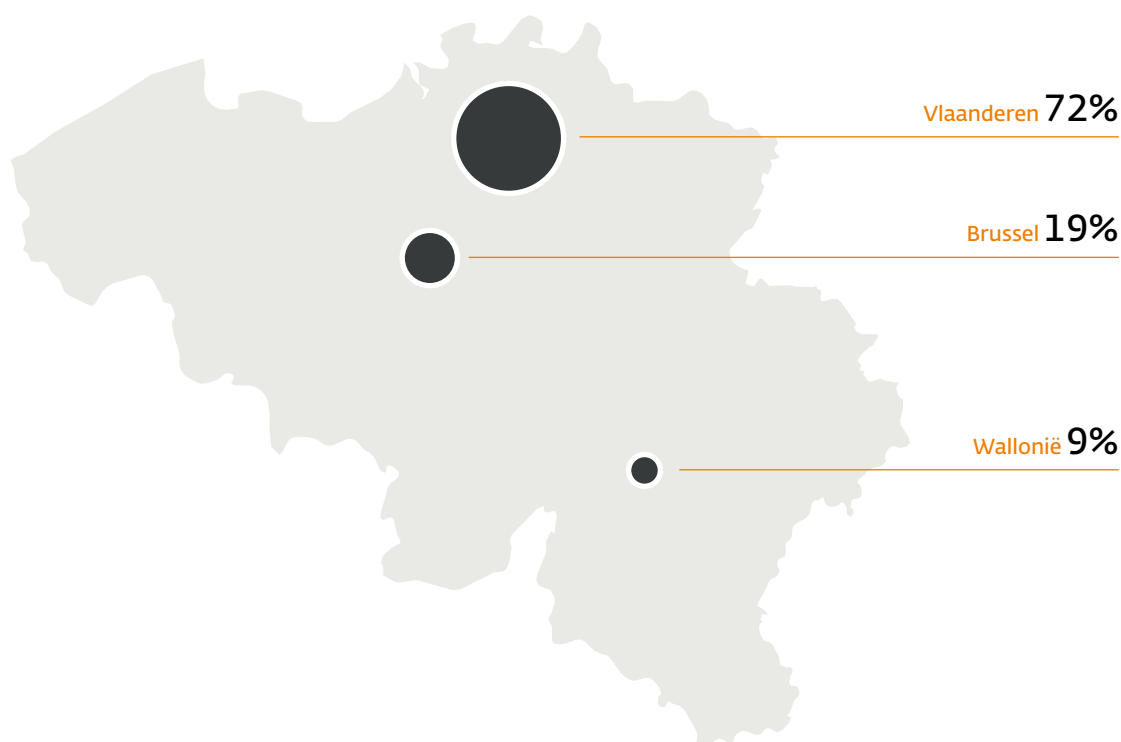
Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de lopende huren en de rendementen die gehanteerd worden in de schattingen van de vastgoedbeleggingen. Deze correlatie is buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

Investeringsbeleid en risicospreiding vastgoedportefeuille

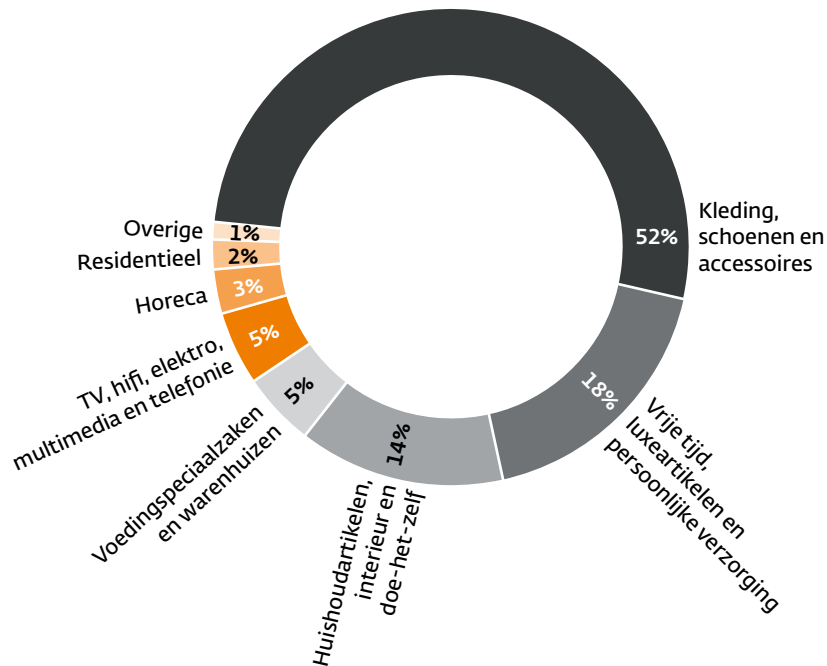
Het investeringsbeleid van Vastned Belgium is gericht op multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België, meer bepaald in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Voor de risicospreiding van de vastgoedportefeuille zijn de volgende criteria van belang: de geografische ligging,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

De risicospreiding wordt als volgt samengevat op 31 december 2021:

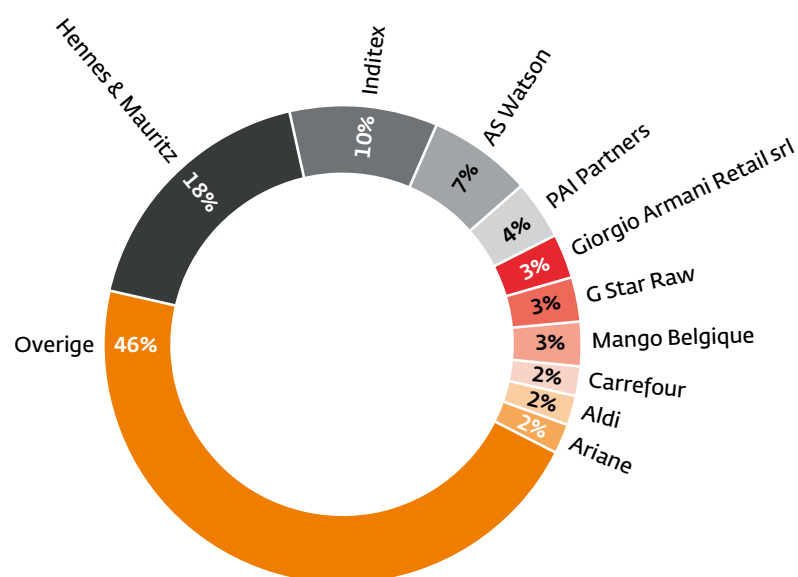
Geografische spreiding



Spreiding naar branche van de huurders



Spreiding naar omvang van de huurders³



³⁾ De omvang van de huurders wordt uitgedrukt als een percentage van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

1.4. Investerings

Het assetmanagementteam van Vastned Belgium staat in nauw contact met makelaars en lokale eigenaars zodat interessante investeringsdossiers direct opgepakt kunnen worden. Vastned Belgium is in 2021 actief op zoek gegaan naar interessante investeringsdossiers, maar deze hebben zich niet geconcretiseerd in investeringen die meerwaarde konden creëren binnen de vastgoedportefeuille. Ook in 2022 zal de Vennootschap actief op zoek blijven gaan naar interessante investeringsopportunities.

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



Gent Voldersstraat • G-Star RAW

1.5. Desinvesteringen

In de loop van 2021 werden drie (3) winkelpanden gedesinvesteerd. Het betreft drie (3) niet-strategische winkelpanden binnen de portefeuille van Vastned Belgium. Voor één (1) pand werd de verkoopovereenkomst reeds in 2019 afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige vergunningen.

De eerste verkoop betreft een solitaire baanwinkel gelegen in Boechout. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 2,1 miljoen, waarop Vastned Belgium een meerwaarde van € 0,2 miljoen heeft gerealiseerd. Deze solitaire baanwinkel heeft een totale winkeloppervlakte van 1.230 m² en betreft één verhuurbare unit.

De tweede verkoop betreft een baanwinkel in Grivegnée, naar aanleiding van een spontane bieding van een privé-investeerder. Het pand is gelegen op een retailpark met vijf (5) winkels, waarvan Vastned slechts één (1) pand in eigendom had. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 2,0 miljoen, waarop Vastned Belgium een meerwaarde van € 0,2 miljoen heeft gerealiseerd. Deze baanwinkel heeft een totale winkeloppervlakte van 2.000 m² en betreft één verhuurbare unit.

De derde verkoop betreft een baanwinkel in Leopoldsborg. Voor deze baanwinkel werd in 2019 een verkoopovereenkomst afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de nodige vergunningen. Deze vergunningen werden in 2021 ontvangen. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 2,2 miljoen, waarop Vastned Belgium een beperkte minderwaarde heeft gerealiseerd. Deze baanwinkel heeft een totale winkeloppervlakte van 1.850 m² en betreft één verhuurbare unit.

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

1.6. Verhuuractiviteiten

Vastned Belgium heeft 35 huurovereenkomsten afgesloten in 2021 die een totaal huurvolume van € 3,9 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 21,3% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium. De verhoogde verhuuractiviteit en de sterke toename van de bezettingsgraad in 2021 tonen de goede kwaliteit van de bestaande vastgoedportefeuille in de populaire winkelstraten van de grote steden en de bestaande retailparken en baanwinkels.

In de bestaande economische omgeving, die sterk geïmpacteerd wordt door de COVID-19 pandemie, is het afsluiten van deze 35 huurovereenkomsten het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

In totaal werden er vierentwintig (24) huurovereenkomsten afgesloten met nieuwe huurders, waarvan zes (6) pop-up overeenkomsten, vier (4) overeenkomsten met residentiële huurders en één (1) overeenkomst voor een parking. Door huurovereenkomsten af te sluiten met een retailer in tuinmeubelen, een elektronikaketen en een Apple-reseller werd het aandeel 'fashion' in de vastgoedportefeuille van Vastned Belgium verminderd. Daarnaast werden er elf (11) huurhervormingen afgesloten met bestaande huurders.

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

1.7. Bezettingsgraad⁴

	31.12.2021	31.12.2020
Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille	99,3%	96,2%

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 99,3% op 31 december 2021 en is met 3,1% gestegen ten opzichte van 31 december 2020 (96,2%). In de huidige retailmarkt is de toename van de bezettingsgraad het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling en de goede kwaliteit van de bestaande vastgoedportefeuille.

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 2021

2.1 Geconsolideerde winst- en verliesrekening⁵

(€ duizenden)

	2021	2020
Huurinkomsten	16.746	16.713
Met verhuur verbonden kosten	264	-455
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	146	193
VASTGOEDRESULTAAT	17.156	16.451
Vastgoedkosten	-1.696	-1.864
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-868	-510
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	14.592	14.077
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	362	1.508
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.157	-22.357
Ander portefeuilleresultaat	63	-390
OPERATIONEEL RESULTAAT	4.860	-7.162
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten)	-1.596	-1.703
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	828	348
Belastingen	0	-7
NETTORESULTAAT	4.092	-8.524
Toelichting:		
EPRA Resultaat	13.017	12.388
Portefeuilresultaat	-9.732	-21.239
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	828	348
Niet uitkeerbaar resultaat perimetervennootschappen	-21	-21

Resultaat per aandeel

Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	0,81	-1,68
Brutodividend (€)	2,20	2,05
Nettodividend (€)	1,54	1,44

⁵) Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 31 december 2020.

De **huurinkomsten** van Vastned Belgium bedragen € 16,7 miljoen voor 2021 en zijn in lijn met vorig boekjaar (€ 16,7 miljoen). De stabiele huurinkomsten zijn het resultaat van verschillende effecten die elkaar hebben geneutraliseerd doorheen het jaar. Enerzijds dalen de huurinkomsten door de verkoop van niet-strategische winkelpanden en door de (her)verhuur aan lagere huurvoorwaarden. Anderzijds stijgen de huurinkomsten door het in beperktere mate toekennen van COVID-19 huurkijtscheldingen en de indexatie van de huurprijzen.

Door de verkoop van niet-strategische winkelpanden daalden de huurinkomsten in 2021 met € -0,7 miljoen. Deze daling heeft voor € -0,5 miljoen betrekking op een niet-strategisch retailpark in Schaarbeek en een solitaire baanwinkel in Balen (beide verkocht eind december 2020), en voor € -0,2 miljoen op de verkoop van drie (3) niet-strategische retailpanden (Boechout, Grivegnée en Leopoldsborg) in 2021.

De (her)verhuur aan lagere huurvoorwaarden resulteerde in een daling in de huurinkomsten ter waarde van € -1,0 miljoen. Deze daling heeft voor € -0,6 miljoen betrekking op de hernieuwing van handelshuurovereenkomsten in 2020 en voor € -0,4 miljoen op het afsluiten van huurovereenkomsten met nieuwe huurders aan lagere huurvoorwaarden.

Huurkijtscheldingen werden in 2021 in zeer beperkte mate toegekend, waardoor de huurinkomsten stijgen met € 1,4 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Tot slot werden er éénmalige vergoedingen ontvangen ter waarde van € 0,1 miljoen als gevolg van de vroegtijdige verbreking van huurovereenkomsten en stegen de huurinkomsten met € 0,2 miljoen door de indexatie van de huurovereenkomsten.

Met verhuur verbonden kosten bedragen € -0,3 miljoen (opbrengst) en hebben betrekking op de terugname van de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande huurvorderingen per 31 december 2020. Deze voorziening werd, in 2021, teruggenomen op het moment dat de huurkijtscheldingen voor de tweede lockdown definitief werden toegekend (op dat moment verwerkt onder de huurinkomsten). In december 2020 werd een voorziening (kost van € 0,5 miljoen) aangelegd voor openstaande vorderingen als gevolg van de tweede sluiting van niet-essentiële winkels (november 2020).

In de loop van 2021 heeft Vastned Belgium een éénmalige opbrengst ter waarde van € 0,1 miljoen verwerkt onder

de lijn **andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven**. Deze opbrengst heeft betrekking op gelden die Vastned Belgium heeft ontvangen bij de afsluiting van faillissementen. De faillissementen zelf dateren van vóór 2021.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,7 miljoen (€ 1,9 miljoen) en zijn gedaald met € -0,2 miljoen. Deze daling is het gevolg van een daling in de technische kosten met € -0,3 miljoen, deels gecompenseerd door een stijging van de commerciële kosten met € 0,1 miljoen als gevolg van de verhoogde verhuuractiviteit.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 0,9 miljoen (€ 0,5 miljoen) en zijn gestegen met € 0,4 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar. Op het einde van 2020 werd een éénmalige opbrengst (€ 0,7 miljoen) verwerkt met betrekking tot de beslissing tot teruggave van teveel betaalde beurstaks. Indien we abstractie maken van deze éénmalige opbrengst, dan dalen de algemene kosten met € -0,3 miljoen, een gevolg van de focus van het management op de overige algemene kosten.

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt € 0,4 miljoen en heeft betrekking op de meerwaarde die gerealiseerd werd op de desinvestering van de baanwinkels gelegen in Boechout, Grivegnée en Leopoldsborg. Op het einde van vorig boekjaar werden een niet-strategisch retailpark in Schaarbeek en een solitaire baanwinkel in Balen verkocht (meerwaarde van € 1,5 miljoen).

De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille van Vastned Belgium is in 2021 gedaald met 3,0%⁶ ten opzichte van vorig boekjaar. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn negatief ten belope van € -10,2 miljoen (€ -22,4 miljoen) en bestaan enerzijds uit een afwaardering van de bestaande vastgoedportefeuille ter waarde van € -9,7 miljoen en anderzijds uit een afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € -0,5 miljoen. De daling in de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille is een gevolg van een daling van de geschatte markthuren en een stijging van de kapitalisatievoet voor een aantal panden.

Het **financiële resultaat** (excl. variëaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt € -1,6 miljoen voor 2021 (€ -1,7 miljoen) en is licht gedaald ten opzichte van vorig boekjaar, een gevolg van de lagere kredietopname in 2021. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 1,75% inclusief bankmarges voor 2021 (1,69%).

⁶ Op like-for-like basis en exclusief IFRS 16 gebruiksrechten.

De **variëaties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten een verdere afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. Deze daling bedraagt € 0,8 miljoen (€ 0,3 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Vastned Belgium voor 2021 bedraagt € 4,1 miljoen (€ -8,5 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 13,0 miljoen (€ 12,4 miljoen) of een stijging met € 0,6 miljoen die voornamelijk het gevolg is van:
 - Een wijziging in de voorziening voor dubieuze debiteuren (€ 0,7 miljoen ten gevolge van de tegemoetkomingen voor de lockdown);
 - Een stijging van de nettohuurinkomsten met € 1,4 miljoen door het in beperktere mate toekennen van huurkijtscheldingen in 2021;
- Een daling van € -1,0 miljoen in de nettohuurinkomsten door het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten aan lagere huurvoorwaarden;
- Een daling van € -0,7 miljoen in de nettohuurinkomsten vanwege de verkoop van niet-strategische winkelpanden;
- Éénmalige vergoedingen ter waarde van € 0,1 miljoen en indexaties van huurcontracten ter waarde van € 0,2 miljoen;
- Een daling van € -0,2 miljoen in de vastgoedkosten;
- Een stijging van € 0,4 miljoen in de algemene kosten;
- Een daling van € -0,1 miljoen in de financiële kosten door een lagere kredietopname;
- het resultaat op de portefeuille (incl. resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen) van € -9,7 miljoen (€ -21,2 miljoen); en
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten voor een bedrag van € 0,8 miljoen (€ 0,3 miljoen).

2.2. Geconsolideerde balans⁷

(€ duizenden)

Activa	31.12.2021	31.12.2020
Vaste activa	315.228	331.182
Vlottende activa	2.518	2.312
TOTAAL ACTIVA	317.746	333.494

Eigen vermogen en verplichtingen

EIGEN VERMOGEN	228.714	235.033
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	123.226	142.161
Nettoresultaat van het boekjaar	4.092	-8.524
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	89.032	98.461
Langlopende verplichtingen	84.516	94.811
Kortlopende verplichtingen	4.516	3.650
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	317.746	333.494

⁷⁾ Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 31 december 2020.

Actief

De reële waarde van de **vastgoedbeleggingen** van Vastned Belgium bedraagt € 314,5 miljoen (€ 330,4 miljoen) op 31 december 2021. De afname van de reële waarde met € 15,9 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar is het gecombineerde effect van:

- Afname in de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (€ -9,7 miljoen). Van deze afwaardering werd reeds € 8,5 miljoen verwerkt in de eerste drie kwartalen van 2021, waardoor het effect van het vierde kwartaal beperkt is tot € -1,2 miljoen. Deze daling is het gevolg van enerzijds een daling in de geschatte markthuren voor alle toekomstige periodes en anderzijds een aanpassing van de rendementen.
- Desinvestering (€ -5,8 miljoen) van drie (3) niet-strategische retaillocaties.
- Afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,5 miljoen).
- Investerings (€ 0,1 miljoen) in de bestaande vastgoedportefeuille.

De vastgoedbeleggingen werden op 31 december 2021 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 322,2 miljoen (investeringswaarde). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen komt overeen met de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop.

De **vlottende activa** bedragen € 2,5 miljoen (€ 2,3 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk uit handelsvorderingen, liquide middelen en over te dragen kosten.

Eigen vermogen en verplichtingen

Het **eigen vermogen** van de Vennootschap bedraagt € 228,7 miljoen (€ 235,0 miljoen). Het **maatschappelijk kapitaal** (€ 97,2 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 4,2 miljoen) blijven ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 5.078.525 stuks op 31 december 2021. De **reserves** van de Vennootschap bedragen € 123,2 miljoen (€ 142,2 miljoen) op 31 december 2021.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 84,5 miljoen en zijn met € 10,3 miljoen afgenomen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze langlopende verplichtingen bevatten langlopende financiële schulden voor € 82,9 miljoen, de negatieve marktwaarde van langlopende afdekkingsinstrumenten voor € 1,2 miljoen en overige langlopende verplichtingen ter waarde van € 0,4 miljoen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 4,5 miljoen en zijn met € 0,8 miljoen gestegen ten opzichte van vorig boekjaar. Deze stijging wordt voor € 2,1 miljoen veroorzaakt door een verandering in het proces waarbij de huurfacturen boekhoudkundig reeds verwerkt worden op het einde van de voorgaande maand (tegenpost terug te vinden onder de handelsvorderingen). De stijging wordt deels gecompenseerd door een daling van de kortlopende financiële schulden ter waarde van € -0,5 miljoen en een daling van de openstaande handelsschulden ter waarde van € -0,8 miljoen. Andere kortlopende verplichtingen liggen in lijn met vorig boekjaar en bedragen € 0,6 miljoen.



Brussel Elsenesesteenweg • ZARA

Balansgegevens per aandeel

	31.12.2021	31.12.2020
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	45,04	46,28
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	46,58	47,90
EPRA NRV (€)	46,86	48,34
EPRA NTA (€)	45,28	46,68
EPRA NDV (€)	45,04	46,28
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	28,80	24,00
Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%)	-36,1%	-48,1%
Schuldgraad (max. 65%) (%)	26,5%	28,5%

De **nettowaarde** (reële waarde) van het aandeel bedraagt € 45,04 (€ 46,28) op 31 december 2021. Aangezien de beurskoers van Vastned Belgium (VASTB) € 28,80 bedraagt op 31 december 2021, noteert het aandeel op 31 december 2021 met een discount van 36,1% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De **schuldgraad** bedraagt 26,5% op 31 december 2021 en is hiermee gedaald ten opzichte van 31 december 2020 (28,5%). De daling is het gevolg van een daling in de opgenomen kredietlijnen deels gecompenseerd door de daling in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

2.3. Financiële structuur

Vastned Belgium heeft op 31 december 2021 een stabiele financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2022 verder uit te voeren. Er komen geen kredietlijnen op vervalddag 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: € 82,3 miljoen.
- 92% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn lange-termijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 2,5 jaar.
- Ongebruikte kredietlijnen beschikbaar ter waarde van € 42,7 miljoen om de schommelingen in de liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige investeringen.

- Voor 64% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, 36% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredietlijnen is dit respectievelijk 97% en 3%.
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 2,4 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor 2021: 1,75% inclusief bankmarges.
- Marktw waarde van de financiële derivaten: € -1,2 miljoen.
- Beperkte schuldgraad van 26,5% (wettelijk maximum van 65,0%).
- In 2021 zijn er geen contractuele wijzigingen in de bestaande convenanten van de Vennootschap. Vastned Belgium voldoet op 31 december 2021 aan alle convenanten.

3. Vooruitzichten 2022

De COVID-19 pandemie is na bijna twee (2) jaar nog steeds niet voorbij, al beginnen virologen stilaan te spreken over het einde ervan.

Op de verhuurmarkt van winkelvegoed werd gedurende 2021 een stijgend aantal transacties genoteerd en verwacht wordt dat deze trend zich gedurende 2022 doorzet. Ook E-commerce retailers hebben het belang van fysieke winkels ingezien en net als Coolblue en My Jewellery in 2021, zal deze trend zich in 2022 doorzetten.

Vastned Belgium blijft op een solide basis opereren met een stabiele, lage, schuldgraad en nog beschikbare ongebruikte kredietfaciliteiten. In de komende maanden zal de Vennootschap blijven uitkijken naar nieuwe (des)investeringsopportuniteiten en de eventuele herontwikkeling van bestaande panden, in lijn met de strategie-update.

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

Voor meer informatie, gelieve contact op te nemen met: Vastned Belgium nv, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, Rudi Taelmans - CEO of Sven Bosman - Financial Director, tel. +32 3 361 05 90 // www.vastned.be

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)

	2021	2020
Huurinkomsten	16.746	16.713
Met verhuur verbonden kosten	264	-455
NETTOHUURRESULTAAT	17.010	16.258
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.149	1.208
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.149	-1.208
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	146	193
VASTGOEDRESULTAAT	17.156	16.451
Technische kosten	-289	-559
Commerciële kosten	-275	-169
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-109	-116
Beheerskosten van het vastgoed	-976	-944
Andere vastgoedkosten	-47	-76
Vastgoedkosten	-1.696	-1.864
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	15.460	14.587
Algemene kosten	-899	-518
Andere operationele opbrengsten en kosten	31	8
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	14.592	14.077
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	362	1.508
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.157	-22.357
Ander portefeuilleresultaat	63	-390
OPERATIONEEL RESULTAAT	4.860	-7.162
Financiële opbrengsten	7	0
Netto-interestkosten	-1.600	-1.701
Andere financiële kosten	-3	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	828	348
Financieel resultaat	-768	-1.355
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	4.092	-8.517
Vennootschapsbelasting	0	-7
Belastingen	0	-7
NETTORESULTAAT	4.092	-8.524

	2021	2020
NETTORESULTAAT	4.092	-8.524
Toelichting:		
EPRA resultaat	13.017	12.388
Portefeullieresultaat	-9.732	-21.239
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	828	348
Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen	-21	-21
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	4.092	-8.524
Minderheidsbelangen	0	0
	2021	2020
RESULTAAT PER AANDEEL		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	0,81	-1,68
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,81	-1,68
EPRA resultaat (€)	2,56	2,44

2. Geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)

	2021	2020
NETTORESULTAAT	4.092	-8.524
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	4.092	-8.524
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	4.092	-8.524
Minderheidsbelangen	0	0

3. Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)	31.12.2021	31.12.2020
Vaste activa	315.228	331.182
Immateriële vaste activa	137	183
Vastgoedbeleggingen	314.543	330.427
Andere materiële vaste activa	545	569
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	2.518	2.312
Handelsvorderingen	1.914	566
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0	785
Kas en kasequivalenten	214	428
Overlopende rekeningen	390	533
TOTAAL ACTIVA	317.746	333.494
Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	31.12.2021	31.12.2020
EIGEN VERMOGEN	228.714	235.033
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	228.714	235.033
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	123.226	142.161
Nettoresultaat van het boekjaar	4.092	-8.524
Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	89.032	98.461
Langlopende verplichtingen	84.516	94.811
Langlopende financiële schulden	82.943	92.405
– Kredietinstellingen	82.269	91.601
– Financiële leasing	674	804
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.203	2.031
Andere langlopende verplichtingen	179	175
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	191	200
Kortlopende verplichtingen	4.516	3.650
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	169	656
– Kredietinstellingen	0	500
– Financiële leasing	169	156
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	465	1.205
Andere kortlopende verplichtingen	567	570
Overlopende rekeningen	3.046	950
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	317.746	333.494

4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

(€ duizenden)	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
BALANS OP 31 DECEMBER 2019	97.213	4.183	152.572	4.317	0	258.285
Globaalresultaat 2020				-8.524		-8.524
Overboeking door resultaatverwerking 2019:						
– Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-11.847	11.847		0
– Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			-289	289		0
– Overige mutaties			1.725	-1.725		0
Dividend boekjaar 2019				-14.728		-14.728
BALANS OP 31 DECEMBER 2020	97.213	4.183	142.161	-8.524	0	235.033
Globaalresultaat 2021				4.092		4.092
Overboeking door resultaatverwerking 2020:						
– Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-21.239	21.239		0
– Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			348	-348		0
– Overige mutaties			1.956	-1.956		0
Dividend boekjaar 2020				-10.411		-10.411
BALANS OP 31 DECEMBER 2021	97.213	4.183	123.226	4.092	0	228.714