

2024



Het eerste semester van 2024: een periode met belangrijke strategische veranderingen

- Vastned Retail en Vastned Belgium kondigden op 16 mei 2024 hun voornemen aan om over te gaan tot een omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie waarbij Vastned Retail zal fuseren met en in Vastned Belgium (reverse cross-border legal merger).
- Vastned Belgium zal een interimdividend van € 2,30 per aandeel toekennen en betalen in november 2024.
- Vastned Belgium zal een aanvullend dividend van € 1,00 per aandeel toekennen aan de pre-fusie aandeelhouders. Het aanvullend dividend zelf zal in januari 2025 worden betaald.
- EPRA resultaat van € 1,32 per aandeel voor het eerste semester van 2024.
- Stijging in de reële waarde van de vastgoedportefeuille¹ (0,3%) ten opzichte van het voorgaande boekjaar.
- Hoge bezettingsgraad van 98,9% benadrukt de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.
- Ongebruikte kredietfaciliteiten ter waarde van € 42,6 miljoen ter beschikking.
- Lage schuldgraad van 26,6% biedt solide bescherming voor 2024.

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

Inhoudsopgave

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Tussentijds halfjaarverslag van het eerste semester van 2024 | 4 |
| 1.1. | Operationeel resultaat | 4 |
| 1.2. | Verhuuractiviteiten | 4 |
| 1.3. | Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille | 5 |
| 1.4. | Investerings | 7 |
| 1.5. | Desinvesteringen | 7 |
| 1.6. | Bezettingsgraad | 8 |
| 1.7. | Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2024 | 8 |
| 1.8. | Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2024 | 9 |
| 2. | Financiële resultaten van het eerste semester van 2024 | 10 |
| 2.1. | Analyse van de resultaten | 11 |
| 2.2. | Financiële structuur op 30 juni 2024 | 13 |
| 2.3. | Risico's voor de resterende maanden van 2024 | 14 |
| 3. | Omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie | 15 |
| 3.1. | Intentie tot de fusie | 15 |
| 3.2. | Juridische documenten | 16 |
| 4. | Duurzaamheid | 17 |
| 5. | Vooruitzichten voor 2024 | 17 |
| 6. | Verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers | 18 |
| 6.1. | Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening | 18 |
| 6.2. | Verkort geconsolideerd globaalresultaat | 19 |
| 6.3. | Verkorte geconsolideerde balans | 20 |
| 6.4. | Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht | 21 |
| 6.5. | Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen | 22 |
| 6.6. | Verklaring bij het geconsolideerde halfjaarverslag | 23 |
| 6.7. | Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers | 23 |
| 6.8. | Verslag van de commissaris | 33 |
| 6.9. | Financiële kalender | 34 |
| 7. | Alternatieve prestatemaatstaven | 35 |
| 7.1. | Begrippenlijst van de alternatieve prestatemaatstaven | 35 |
| 7.2. | Reconciliatietabellen van de alternatieve prestatemaatstaven | 38 |

1. Tussentijds halfjaarverslag van het eerste semester van 2024

1.1. Operationeel resultaat

In het eerste semester van 2024 zijn de huurinkomsten gestegen met € 0,1 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar. De verhoging door indexatie van de huur van de bestaande huurovereenkomsten werd deels tenietgedaan door handelshuurhervormingen aan lagere voorwaarden, die in het voorgaande boekjaar werden afgesloten en de verkoop van een winkelpand gelegen op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst. Daarnaast stijgen de financiële kosten als gevolg van de herfinanciering van de kredietlijnen.

Het EPRA resultaat van Vastned Belgium bedraagt € 6,7 miljoen voor het eerste halfjaar van 2024, ten opzichte van € 7,1 miljoen in de vergelijkbare periode vorig boekjaar. Deze daling is een gevolg van de stijging van de interestkosten (€ 0,7 miljoen) als gevolg van de herfinanciering van de kredietlijnen, deels gecompenseerd door lagere technische kosten.

Per aandeel komt dit neer op een EPRA resultaat van € 1,32 ten opzichte van € 1,40 in het eerste semester van vorig boekjaar.

1.2. Verhuuractiviteiten

Vastned Belgium heeft in het eerste semester van 2024 acht (8) huurovereenkomsten afgesloten die een totaal huurvolume van € 1,7 miljoen vertegenwoordigen. Dit komt overeen met circa 8,2% van de totale huurinkomsten van Vastned Belgium.

In totaal werden er vier (4) nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan één (1) handelshuurovereenkomst, twee (2) overeenkomsten met een residentiële huurder en één (1) overeenkomst van tijdelijke bezetting. Daarnaast werden er vier (4) handelshuurhervormingen afgesloten met bestaande huurders.

De door Vastned Belgium onderhandelde huurprijzen (excl. pop-up overeenkomsten) liggen 7,8% hoger dan de door onafhankelijke vastgoeddeskundigen bepaalde markthuurprijzen als gevolg van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en het resultaat van het goede werk van een gedreven assetmanagementafdeling.

1.3. Samenstelling en evolutie vastgoedportefeuille²

Op 30 juni 2024 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 (inclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten ter waarde van € 0,1 miljoen en exclusief de activa bestemd voor verkoop) bedraagt € 310,8 miljoen op 30 juni 2024, hetgeen een stijging is van € 1,2 miljoen ten opzichte van de reële waarde op het einde van vorig boekjaar (€ 309,6 miljoen op 31 december 2023).

Vastgoedpatrimonium

| | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------|------------|
| Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ duizenden) | 310.780 | 309.581 |
| Totale verhuurbare oppervlakte (m ²) | 75.165 | 75.165 |

Het gemiddelde rendement in de portefeuille van de vastgoedvennootschap bedraagt 6,25% (exclusief de activa bestemd voor verkoop) op 30 juni 2024 en is hiermee gestegen ten opzichte van het gemiddelde rendement op het einde van vorig boekjaar (6,20% op 31 december 2023).

Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische stijging 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 6,25% naar 7,25% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed dalen met € -42,9 miljoen of -13,8%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 4,1% tot 30,7%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische daling van dit gebruikte rendement met 1,0% (van 6,25% naar 5,25% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 59,2 miljoen of 19,1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -4,2% tot 22,4%.

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

met € 1,0 miljoen (van € 19,4 miljoen naar € 18,4 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille dalen met € -16,0 miljoen of -5,2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen met 1,4% tot 28,0%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de Vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1,0 miljoen (van € 19,4 miljoen naar € 20,4 miljoen), zou de reële waarde van de vastgoedportefeuille toenemen met € 16,0 miljoen of 5,2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de Vennootschap dalen met -1,3% tot circa 25,3%.

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.

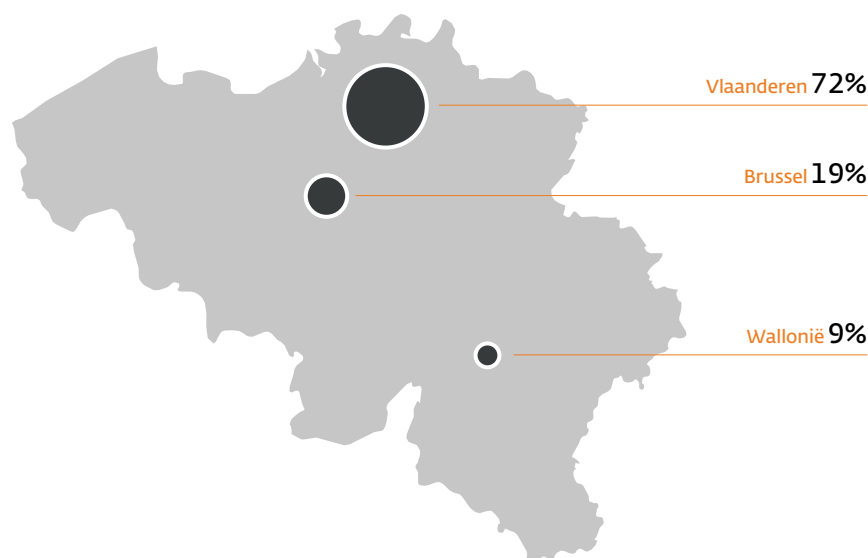
²) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Investeringsbeleid en risicospreiding vastgoedportefeuille³

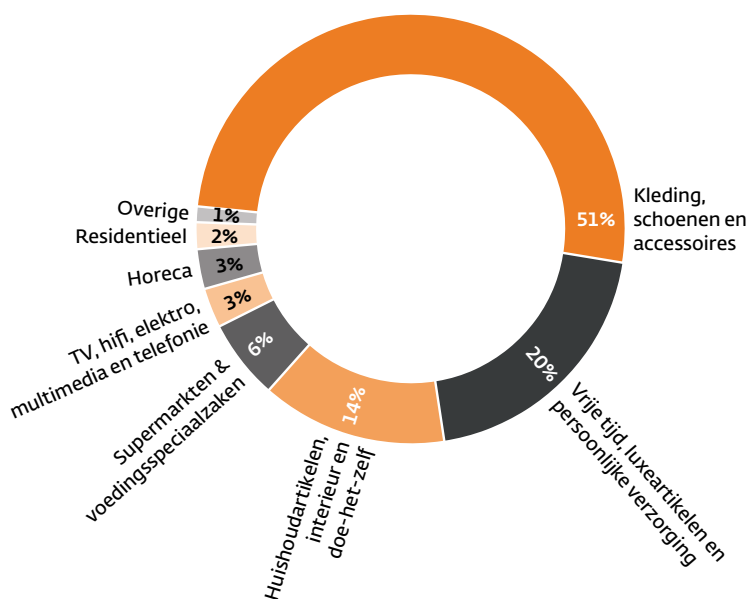
Het investeringsbeleid van Vastned Belgium is gericht op multifunctioneel winkelvastgoed gelegen in België, meer bepaald in de populaire winkelsteden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Verder bestaat de portefeuille uit kwalitatieve retailparken en baanwinkels.

Voor de risicospreiding van de vastgoedportefeuille zijn de volgende criteria van belang: de geografische ligging en de branche van de huurders. De risicospreiding wordt als volgt samengevat op 30 juni 2024:

Geografische spreiding



Spreiding naar branche van de huurders⁴



³ Uitgedrukt als een percentage van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

⁴ Het aandeel 'Overige' omvat leegstaande units.

1.4. Investerings

In het eerste semester van 2024 heeft Vastned Belgium € 0,3 miljoen geïnvesteerd in bestaande winkelpanden. Deze investeringen hebben voornamelijk betrekking op duurzaamheidsinvesteringen in de vastgoedportefeuille.

Vastned Belgium heeft de voorbije maanden de herontwikkelingsmogelijkheden van de vastgoedportefeuille bestudeerd om bijkomende aandeelhouderswaarde te creëren. Voor de volgende winkelpanden werden er concrete stappen ondernomen.

Brussel – Nieuwstraat

Vastned Belgium heeft in 2023 de vergunningsprocedure voor de renovatie en herinrichting van het gebouw gelegen op de Nieuwstraat 98 te Brussel afgerond. Op de bovenste verdiepingen zullen drie (3) appartementen ingericht worden. Deze appartementen zullen verhuurd worden aan een sociaal verhuurkantoor in samenwerking met de stad Brussel. In het eerste semester van 2024 werd de aanbestedingsprocedure opgestart en de Vennootschap selecteert momenteel de aannemer die de werken zal uitvoeren. De werkzaamheden zelf zullen starten in het tweede semester van 2024 en binnen een tijdsperiode van één (1) jaar afgerond worden.

Namen – Galerie Jardin d'Harscamp

In het eerste semester van 2024 heeft de Vennootschap een aanvraag tot vergunning ingediend voor de herontwikkeling van Galerie Jardin d'Harscamp, met als doel het creëren van één (1) grote retail-unit door samenvoeging van de leegstaande retail-units en de niet-verhuurbare gang. De werkzaamheden zullen van start gaan van zodra de vergunning wordt verkregen en, naar alle verwachting, afgerond worden in het eerste semester van 2025. Vastned Belgium is momenteel in gesprek met

potentiële huurders voor deze unit, waardoor de leegstand in de galerij weggewerkt kan worden. De leegstaande units gelegen binnenin Galerie Jardin d'Harscamp worden momenteel niet verhuurd als gevolg van de geplande herontwikkeling. Deze units hebben een impact van 0,7% op de bezettingsgraad.

Leuven – Bondgenotenlaan

Voor het winkelpand gelegen op de Bondgenotenlaan 69 - 73 te Leuven werden twee (2) aanvragen tot vergunning ingediend. De eerste vergunning heeft betrekking op de samenvoeging van twee (2) winkelunits tot één (1) grotere unit. Deze vergunning werd in 2023 verkregen en de Vennootschap is momenteel in gesprek met de huurder voor het uitvoeren van deze werkzaamheden. De tweede vergunning heeft betrekking op de herontwikkeling van de bovenliggende verdiepingen tot (studenten)huisvesting. Het vergunningstraject van deze tweede vergunning is nog steeds lopende.

De Vennootschap blijft de herontwikkelingsmogelijkheden van andere panden verder bestuderen en zal te gepasten tijde communiceren over bijkomende herontwikkelingen.

1.5. Desinvesteringen

In het eerste semester van 2024 heeft Vastned Belgium een niet-strategisch winkelpand gelegen op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst gedesinvesteerd. Het betreft een solitaire winkel van 700 m² verkoopoppervlakte (ex-Heytens) in de periferie van Aalst. De verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 1,6 miljoen, waarop Vastned Belgium een meerwaarde van € 0,4 miljoen heeft gerealiseerd. Deze desinvestering past volledig in de strategie van Vastned Belgium om zich te concentreren op de topsteden in België.

1.6. Bezettingsgraad⁵

| Bezettingsgraad | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|---|------------|------------|
| Bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille | 98,9% | 99,9% |

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedraagt 98,9% op 30 juni 2024 en is met 1% gedaald ten opzichte van 31 december 2023 (99,9%). Op het einde van vorig boekjaar had de Vennootschap een aantal pop-up overeenkomsten afgesloten voor Galerie Jardin d’Harscamp om de aantrekkelijkheid van de galerij te bevorderen. Deze overeenkomsten zijn in het eerste kwartaal van 2024 ten einde gekomen. Aangezien de Vennootschap in het eerste semester van 2024 een vergunning heeft aangevraagd voor de herontwikkeling van Galerie Jardin d’Harscamp, worden de leegstaande units niet langer verhuurd, hetgeen een impact heeft van 0,7% op de bezettingsgraad.

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

1.7. Waardering van de portefeuille door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 juni 2024

Alle panden van Vastned Belgium zijn in het eerste semester van 2024 gewaardeerd, deels door Cushman & Wakefield en deels door CBRE Belgium. De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 311,4 miljoen, inclusief IFRS 16 gebruiksrechten en de activa bestemd voor verkoop, op het einde van het eerste semester van 2024. De waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten bedraagt € 0,1 miljoen, terwijl de waarde van de activa bestemd voor verkoop € 0,6 miljoen bedraagt.

In het waarderingsverslag van 30 juni 2024 bedraagt de reële waarde van de panden⁶:

| Vastgoeddeskundige | Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ duizenden) |
|---------------------|--|
| Cushman & Wakefield | 156.153 |
| CBRE Belgium | 155.211 |
| TOTAAL | 311.364 |

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben in hun waarderingsverslag een verklarende nota opgenomen omtrent de wereldwijde inflatoire druk welke tot hogere interestvoeten leidt. Deze inflatoire druk vergroot kans op negatieve waardecorrecties en versterkt de volatiliteit in de vastgoedmarkt op korte en middellange termijn. Bij financierings- of investeringsbeslissingen

dient rekening te worden gehouden met dit verhoogd niveau van volatiliteit en de mogelijkheid van verslechterende marktomstandigheden. 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.

⁵ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

⁶ Inclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten en de activa bestemd voor verkoop.

1.8. Marktsituatie van het Belgische winkelvastgoed in 2024⁷

In de eerste helft van 2024 is de verhuurmarkt van winkelvastgoed in lijn met het gemiddelde over de laatste tien (10) jaar. De voornaamste verhuurtransacties vonden plaats in het segment van high street winkels en baanwinkels. De verhuur in winkelcentra viel in de eerste helft van 2024 terug (-47% in het aantal transacties) als gevolg van een beperkt aanbod van vrije units.

De totaal verhuurde winkeloppervlakte bedroeg 184.500 m² ten opzichte van 200.000 m² in het eerste semester van 2023. Het baanwinkelsegment kende een stijging van 8,5% ten opzichte van vorig jaar, een gevolg van de snelle herverhuur van de Fun-winkels na het faillissement. Daarnaast waren ook supermarkten en fast food ketens expansief in de periferie. In de high streets was een daling zichtbaar ten opzichte van het voorgaande jaar,

maar blijft de totale verhuurde oppervlakte +/- 10% hoger liggen dan het gemiddelde over de laatste tien (10) jaar. De belangrijkste verhuurtransacties in de high streets zijn New Yorker in Brugge, Chaussea in Mons (Bergen) en Hema in Elsene. Deze laatste transactie had betrekking op een winkelpand van Vastned Belgium.

De investeringsmarkt bleef ook in de eerste helft van 2024 stagneren en onder de verwachtingen presteren. De belangrijkste transacties hadden betrekking op de verkoop van de Compartimmo-portefeuille en de verkoop van winkelgalerij Toison D'Or. Bijna alle investeringen werden uitgevoerd door privébeleggers, terwijl institutionele beleggers een eerder afwachtende houding aannamen door de hoge rentevoeten die de investeringsmarkt ook in de eerste helft van 2024 bleven domineren.



Brugge Steenstraat 80 • H&M

⁷) De marktinformatie is mede gebaseerd op de volgende bronnen: Retail Focus – verschillende nummers januari – juni 2024; De Tijd – analyse Retail.

2. Financiële resultaten van het eerste semester van 2024

Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

| (€ duizenden) | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|---|--------------|---------------|
| Huurinkomsten | 9.324 | 9.219 |
| Met verhuur verbonden kosten | -90 | 0 |
| NETTOHUURRESULTAAT | 9.234 | 9.219 |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | 1.265 | 1.204 |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | -1.265 | -1.204 |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | 292 | 34 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 9.526 | 9.253 |
| Technische kosten | -80 | -193 |
| Commerciële kosten | -119 | -90 |
| Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen | -88 | -43 |
| Beheerskosten van het vastgoed | -473 | -451 |
| Andere vastgoedkosten | -25 | -55 |
| Vastgoedkosten | -785 | -832 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 8.741 | 8.421 |
| Algemene kosten | -544 | -536 |
| Andere operationele opbrengsten en kosten | 5 | 4 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | 8.202 | 7.889 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 409 | 0 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 852 | 356 |
| Ander portefeuilleresultaat | -123 | 182 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 9.340 | 8.427 |
| Financiële opbrengsten | 1 | 0 |
| Netto-interestkosten | -1.474 | -779 |
| Andere financiële kosten | -3 | -2 |
| Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten | 853 | -405 |
| Financieel resultaat | -623 | -1.186 |
| RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN | 8.717 | 7.241 |
| Belastingen | -40 | -31 |
| NETTORESULTAAT | 8.677 | 7.210 |

| | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|--|--------------|--------------|
| NETTORESULTAAT | 8.677 | 7.210 |
| Toelichting: | | |
| • EPRA resultaat | 6.719 | 7.101 |
| • Portefeuilleresultaat | 1.138 | 538 |
| • Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten | 853 | -405 |
| • Belastingen: uitgestelde belastingen | -20 | -11 |
| • Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen | -13 | -13 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| • Aandeelhouders van de moedermaatschappij | 8.677 | 7.210 |
| • Minderheidsbelangen | 0 | 0 |
| | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
| RESULTAAT PER AANDEEL | | |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Nettoresultaat (€) | 1,71 | 1,42 |
| Verwaterd nettoresultaat (€) | 1,71 | 1,42 |
| EPRA resultaat (€) | 1,32 | 1,40 |

2.1. Analyse van de resultaten⁸

De **huurinkomsten** van Vastned Belgium bedragen € 9,3 miljoen voor het eerste semester van 2024 en zijn met € 0,1 miljoen gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar (€ 9,2 miljoen). De verhoging door indexatie van de huur van de bestaande huurovereenkomsten werd deels tenietgedaan door handelshuurhervormingen aan gemiddeld lagere voorwaarden die in het voorgaande boekjaar werden afgesloten. Daarnaast dalen de huurinkomsten door de verkoop van een winkelpand – in het eerste semester van 2024 – gelegen op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst en een winkelpand – in het vierde kwartaal van 2023 – gelegen in Bergen (Mons).

Met verhuur verbonden kosten hebben betrekking op de voorziening voor potentiële verliezen op uitstaande vorderingen. Ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar stijgen de met verhuur verbonden kosten met € 0,1 miljoen. Deze stijging is voornamelijk toe te wijzen aan de openstaande vorderingen voor een huurder die momenteel op de rand van falings staat.

Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven bedragen € 0,3 miljoen en hebben voor € 0,2 miljoen betrekking op schadevergoedingen die werden ontvangen naar aanleiding van de schade die werd opgelopen in verband met het herstel van de stabiliteitsproblemen veroorzaakt door werkzaamheden van de huurder voor het winkelpand gelegen te Mechelen, Bruul 42-44. In 2023 heeft de Vennootschap het arrest in de beroepsprocedure ontvangen en werd de Vennootschap, analoog als in eerste aanleg, niet aansprakelijk geacht voor de stabiliteitsproblematiek. In het eerste semester van 2024 werd de laatste schadevergoeding voor deze stabiliteitsproblemen ontvangen. Daarnaast hebben de andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven, ter waarde van € 0,1 miljoen, betrekking op gelden die Vastned Belgium heeft ontvangen bij de afsluitingen van faillissementen. De faillissementen zelf dateren van vóór 2024.

Vastgoedkosten bedragen € 0,8 miljoen en zijn licht gedaald ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar. De stijging in de commerciële kosten (een gevolg van de verhuring van één (1) grotere winkelunit) en de stijging in de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen (als gevolg van een lagere bezettingsgraad) werden gecompenseerd door een daling in de technische kosten.

⁸) Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers op 30 juni 2023.

In het eerste semester van 2023 werden studies uitgevoerd voor duurzaamheidswerken (vb. stabiliteitsstudies voor het installeren van zonnepanelen), terwijl de duurzaamheidswerken zelf in het eerste semester van 2024 werden uitgevoerd en gekapitaliseerd.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 0,6 miljoen en zijn analoog aan dezelfde periode vorig boekjaar.

In het eerste semester van 2024 heeft Vastned Belgium het winkelpand gelegen op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst verkocht voor een waarde van € 1,6 miljoen. Op deze verkoop realiseerde de Vennootschap een meerwaarde van € 0,4 miljoen.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Vastned Belgium is in het eerste semester van 2024 gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn positief ten belope van € 0,9 miljoen (€ 0,4 miljoen). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen steeg als gevolg van een toename van de markthuren door indexatie en de verdere verfijning van de kapitalisatievoet (yield) van een aantal panden.

Het **financieel resultaat** (excl. variaties in reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt € -1,5 miljoen (€ -0,8 miljoen) voor het eerste semester van 2024 en is met -0,7 miljoen gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. Het financieel resultaat daalde door stijgende interestkosten als gevolg van de herfinanciering

van de kredietlijnen. De gemiddelde rentevoet van de financieringen, voor het eerste semester van 2024, bedraagt 3,69% inclusief bankmarges (1,91%).

De **variëaties in de reële waarde van financiële instrumenten** bevatten een stijging van de positieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden. De stijging van € 0,9 miljoen in de waarde van de interest rate swaps is het gevolg van stijgende rentevoeten ten opzichte van het moment waarop deze contracten werden afgesloten.

Het **nettoresultaat** van Vastned Belgium voor het eerste semester van 2024 bedraagt € 8,7 miljoen (€ 7,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 6,7 miljoen dat daalt met € 0,4 miljoen ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar (€ 7,1 miljoen). Deze daling is grotendeels toe te wijzen aan de stijging van de interestkosten als gevolg van de herfinanciering van de kredietlijnen;
- het resultaat op de portefeuille (incl. resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen) van € 1,1 miljoen (€ 0,5 miljoen); en
- de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten voor een bedrag van € 0,8 miljoen (€ -0,4 miljoen)

Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,32 voor het eerste semester van 2024 ten opzichte van € 1,40 voor dezelfde periode vorig jaar.

Kerncijfers per aandeel

| | 30.06.2024 | 31.12.2023 | 30.06.2023 |
|--|------------|------------|------------|
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 5.078.525 | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€) | 1,71 | 2,22 | 1,42 |
| EPRA resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€) | 1,32 | 2,81 | 1,40 |
| Nettowaarde (reële waarde) (€) | 45,07 | 45,66 | 44,86 |
| Nettowaarde (investeringswaarde) (€) | 46,60 | 47,19 | 46,40 |
| Beurskoers op afsluitingsdatum (€) | 29,90 | 30,80 | 27,30 |
| Premie (+) / Discount (-) t.o.v. reële nettowaarde (%) | -33,7% | -32,5% | -39,1% |

De nettowaarde (reële waarde) van het aandeel bedraagt € 45,07 (€ 45,66) op 30 juni 2024. Aangezien de beurskoers van Vastned Belgium (VASTB) € 29,90 bedraagt op 30 juni 2024, noteert het aandeel op 30 juni 2024 met een discount van -33,7% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

EPRA - Kerncijfers

| | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|--|------------|------------|
| EPRA Resultaat per aandeel (€) | 1,32 | 1,40 |
| EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%) | 15,2% | 14,8% |
| EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%) | 14,2% | 14,3% |
| | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
| EPRA NRV (€) | 46,44 | 47,19 |
| EPRA NTA (€) | 44,90 | 45,66 |
| EPRA NDV (€) | 45,07 | 45,66 |
| EPRA LTV (€) | 26,7% | 25,7% |
| EPRA Netto initieel Rendement (NIR) (%) | 5,6% | 5,6% |
| EPRA Aangepast NIR (%) | 5,6% | 5,6% |
| EPRA Huurleegstandspercentage (%) | 1,3% | 0,1% |

2.2. Financiële structuur op 30 juni 2024

De schuldgraad van Vastned Belgium bedraagt 26,6% op 30 juni 2024 en is met 1,3% gestegen in het eerste semester van 2024 (25,3% op 31 december 2023) door de uitbetaling van het dividend in mei 2024. Ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig boekjaar is de schuldgraad met -0,8% gedaald.

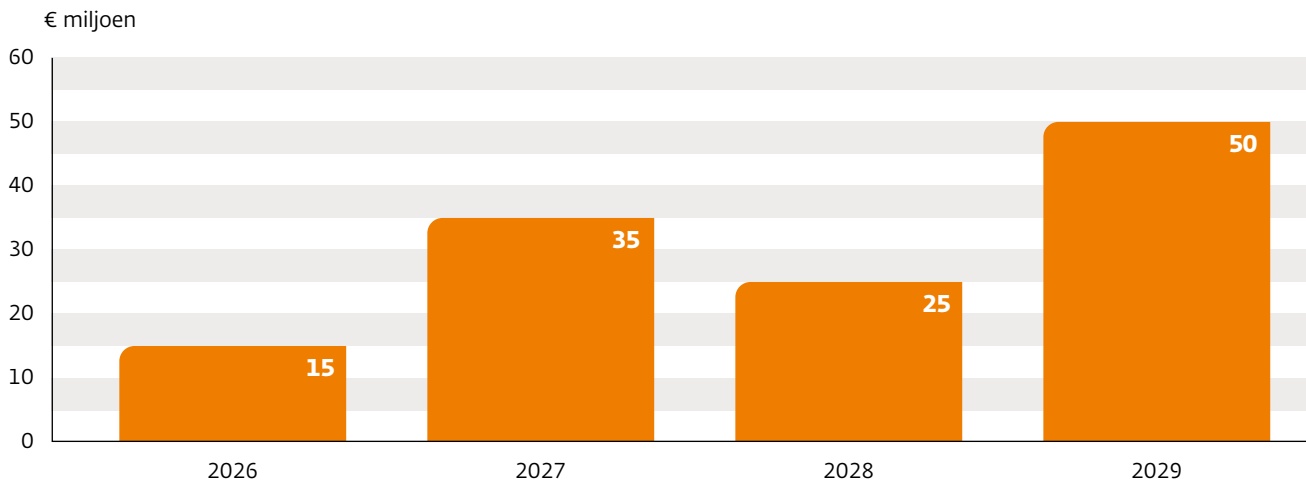
De financiële structuur kan als volgt worden samengevat:

- Opgenomen financiële schulden: € 82,4 miljoen.
- 100% van de beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen zijn langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd van 3,6 jaar.
- Ongebruikte kredietlijnen ter waarde van € 42,6 miljoen.
- Voor 48% van de beschikbare kredietlijnen is de rentevoet gefixeerd door renteswaps of door vaste rentevoeten, 52% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredietlijnen is dit respectievelijk 73% en 27%.

- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,6 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester van 2024: 3,69% inclusief bankmarges.
- Marktwaaarde van de financiële derivaten: € 1,2 miljoen.
- Schuldgraad van 26,6% (wettelijk maximum van 65,0%).
- In het eerste semester van 2024 zijn er geen contractuele wijzigingen in de bestaande convenanten van de Vennootschap (zoals gerapporteerd op 31 december 2023). Vastned Belgium voldoet op 30 juni 2024 aan alle convenanten.

De Vennootschap zal in het tweede semester van 2024 overgaan tot het afsluiten van een bijkomende renteswap (Interest Rate Swap) voor de indekking van de financiële schulden. Op deze manier kan een groter gedeelte van de interestkosten op de beschikbare kredietlijnen gefixeerd worden.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



De kredietlijnen van Vastned Belgium zijn gespreid over vier (4) Europese financiële instellingen.

2.3. Risico's voor de resterende maanden van 2024

Vastned Belgium schat de risico's voor de resterende maanden van 2024 als volgt in:

Externe economische factoren

Het huidige economische klimaat wordt gekenmerkt door een aantal onzekerheden:

- De voorbije maanden bleven geopolitieke spanningen zoals de oorlog in Oekraïne of de spanningen in het Midden-Oosten het nieuws domineren, maar zorgen ook de verkiezingen in verschillende landen voor onzekerheid op financiële markten.
- Inflatie doelstellingen werden minder snel bereikt, waardoor de eerste renteverlagingen langer op zich lieten wachten. Hierdoor blijven rentevoeten hoger dan initieel verwacht.

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 of middellange termijn de volatiliteit in deze vastgoedmarkten versterken. Vastned Belgium schat de risico's verbonden aan de externe economische factoren als volgt in:

- **Inflatie:** huurovereenkomsten worden op jaarlijkse basis geïndexeerd. Deze indexatie 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 of niet

volledig 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 de 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 mede afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de kredietportefeuille gestreefd naar een verhouding van een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen gefixeerd door renteswaps. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken.

Op 30 juni 2024 bestaat 73% van de opgenomen kredietlijnen uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. De overige 23% zijn kredieten met een variabele rentevoet. In het tweede semester van 2024 zal de Vennootschap overgaan tot het afsluiten van een bijkomende renteswap voor de indekking van de financiële schulden. Op deze manier kan een groter gedeelte van de rente van de beschikbare kredietlijnen gefixeerd worden.

3. Omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie

Alle informatie met betrekking tot de omgekeerde grensoverschrijdende fusie, kan geraadpleegd worden op de website van Vastned Belgium: www.vastned.be/investor-relations/fusie.

3.1. Intentie tot de fusie

Op 16 mei 2024 hebben Vastned Belgium (Euronext Brussel: VASTB) en haar referentieaandeelhouder Vastned Retail (Euronext Amsterdam: VASTN) bekendgemaakt dat zij een overeenkomst zijn aangegaan voor de implementatie van een omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie waarbij Vastned Retail zou fuseren met en in Vastned Belgium (de Fusie) samen met de betaling van bepaalde dividenden in verband met de Fusie (het Fusieprotocol). De gecombineerde onderneming zal de naam 'Vastned' krijgen en haar hoofdkantoor zal in België zijn gevestigd. De Vastned Groep zal de activiteiten in België, Frankrijk, Nederland en Spanje voortzetten.

Vastned gelooft dat er overtuigende strategische en financiële redenen zijn voor de Fusie, waaronder:

- **Vereenvoudiging** - Organisatorische vereenvoudiging die de efficiëntie van de Vastned Groep verbetert met slechts één genoteerde entiteit, één management, een vereenvoudigde governance en een vermindering van de wet- en regelgeving die van toepassing is op de Vastned Groep.
- **Operationele synergieën** - Verwachte toekomstige terugkerende jaarlijkse algemene kostenbesparingen van ongeveer € 2,0 - 2,5 miljoen als gevolg van de vereenvoudiging van de structuur en de eenmaking van de Vastned Groep, die naar verwachting zullen opwegen tegen de hogere fiscale kosten als gevolg van het uitkeren van winsten van dochtervennootschappen naar België in plaats van naar Nederland.
- **Geoptimaliseerde schuldfinanciering** - Met het hoofdkantoor van de gecombineerde entiteit in België en de status als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), zal de Vastned Groep financiering op één gecombineerd niveau van de organisatie kunnen aantrekken, wat leidt tot gunstigere voorwaarden.
- **Verhoogde liquiditeit en coverage van analisten** - Potentieel om een marktkapitalisatie van € 500M+ te bereiken, wat meer interesse van internationale institutionele investeerders en een verwachte toename van de free float en liquiditeit van het aandeel meebrengt. Een groter en meer liquide aandelenkapitaal maakt Vastned aantrekkelijker voor aandelenanalisten en met meer prominente aandacht van de kapitaalmarkten versterkt Vastned haar toegang tot aandelen- en schuldkapitaalmarkten.
- **Belgisch GVV-platform** - Als zuiver platform onder het Belgische openbare GVV-regime zal Vastned in heel Europa worden erkend als onderdeel van het gevestigde BE-GVV ecosysteem en zal Vastned kunnen profiteren van bijbehorend goedkoper kapitaal, rekening houdend met het feit dat het FBI-regime met betrekking tot Nederlands vastgoed zal worden afgeschaft.
- **Mogelijkheid om te groeien** - Vastned zal niet langer beperkt worden door de suboptimale vennootschapsstructuur en, in combinatie met een eenvoudiger toegang tot kapitaalmarkten, zal dit Vastned naar verwachting in staat stellen om een groeistrategie te ontwikkelen en waardeverhogende investeringsmogelijkheden na te streven in de door haar geselecteerde markten.
- **Meer portefeuillediversificatie** - Vastned aandeelhouders zullen profiteren van een gediversifieerdere portefeuille, met een mix van hoger renderende out-of-town activa en superprime inner-city activa op zeer aantrekkelijke locaties.

Bij voltooiing van de Fusie zullen de Vastned Retail aandeelhouders 0,839 Vastned Belgium aandeel ontvangen voor elk aandeel Vastned Retail waarvoor geen uittreedrecht⁹ naar Nederlands recht is uitgeoefend. In het kader van de Fusie (en op voorwaarde dat het Fusieprotocol daaraan voorafgaand niet is beëindigd in overeenstemming met haar bepalingen), zullen de volgende dividenden worden toegekend en betaald door Vastned Belgium:

- een interimdividend van € 2,30 per aandeel te betalen in november 2024
- een aanvullend tussentijds dividend van € 1,00 per aandeel, te betalen aan haar pre-fusie aandeelhouders in januari 2025. Dit aanvullend tussentijds dividend is bedoeld om de onmiddellijke impact op het cashdividend voor aandeelhouders van Vastned Belgium te mitigeren, gezien het verschillende rendementsprofiel van Vastned Retail ten opzichte van Vastned Belgium.

3.2. Juridische documenten

In lijn met het Fusieprotocol en de toepasselijke wettelijke bepalingen, hebben Vastned Retail en Vastned Belgium op 17 juni 2024 de volgende documenten opgesteld: (i) een gemeenschappelijk fusievoorstel overeenkomstig de artikelen 2:312, 2:326 en 2:333d van het Nederlands Burgerlijk Wetboek en artikel 12:111 WVV en (ii) een kennisgeving aan aandeelhouders, schuldeisers en werknemers overeenkomstig artikel 2:333e NBW en artikel 12:112, §1, 2^o WVV.

Het fusievoorstel en de kennisgeving zijn beschikbaar op de website van Vastned Belgium (www.vastned.be/investor-relations/fusie) en werden op 18 juni 2024 neergelegd ter griffie van de ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Antwerpen, en op 20 juni 2024 bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder het nummer 2024-06-20 / 0407722.

Het omstandig schriftelijk verslag van de raad van bestuur van Vastned Belgium overeenkomstig artikel 12:113 WVV en het verslag van de commissaris van Vastned Belgium overeenkomstig artikel 12:114 WVV volgen later deze zomer.

De buitengewone algemene vergadering van Vastned Belgium houdende het besluit tot fusie zal plaatsvinden in september 2024. Verdere communicatie hieromtrent volgt.



Mechelen Bruul 39-41 • My Jewellery

⁹) Elke Vastned Retail aandeelhouder die tegen de Fusie stemt en geen Vastned Belgium aandelen wenst te ontvangen ingevolge de Fusie, kan een uittreedrecht uitoefenen door een verzoek in te dienen om een compensatie in geld te ontvangen in overeenstemming met artikel 2:333h van het Nederlands Burgerlijk Wetboek.

4. Duurzaamheid

In het eerste semester van 2024 heeft Vastned Belgium haar duurzaamheidskader & -beleid gecommuniceerd bij de publicatie van het jaarverslag over boekjaar 2023. Als voorbereiding op de 'Corporate Sustainability Reporting Directive' (CSRD) heeft Vastned Belgium reeds een dubbele materialiteitsmatrix opgesteld. Bij de opmaak van een dubbele materialiteitsmatrix werd rekening gehouden met twee perspectieven: (i) impactmaterialiteit, die de impact beoordeelt die Vastned Belgium heeft op het milieu en de maatschappij met betrekking tot verschillende geïdentificeerde thema's; en (ii) financiële materialiteit, die de potentiële impact beoordeelt die een onderwerp in de toekomst zou kunnen hebben op het financiële succes van Vastned Belgium. De vereniging van deze twee perspectieven resulteert in een dubbele materialiteit.

Als gevolg van de voorgenomen omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie zal de toepassing van de CSRD-regelgeving op Vastned Belgium versneld worden. Een succesvolle voltooiing van de voorgenomen transactie zal tot gevolg hebben dat de CSRD-regelgeving van toepassing is over boekjaar 2025 (eerste rapportering in 2026), in plaats van een eerste rapportering over boekjaar 2026 (met de eerste rapportering in 2027).

Om zich tijdig voor te bereiden op de CSRD-regelgeving zal Vastned Belgium in de komende maanden een update maken van de dubbele materialiteitsmatrix, rekening houdende met de gevolgen van de grensoverschrijdende fusie.

Daarnaast zal de Vennootschap verder gaan met het uitvoeren van een CSRD gap-analyse op basis van de ESRS-standaarden. Vanuit deze analyse zullen bijkomende rapporteringsverplichtingen geïdentificeerd worden.

Hieronder volgt een overzicht van de verschillende onderdelen:

- *Identificatie van rapporteringsvereisten*: hierbij worden alle materiële topics in kaart gebracht ten aanzien van de rapporteringsvereisten van de 10 door Vastned Belgium afgebakende ESRS thema's (5 in milieu, 4 in sociaal en 1 in governance).
- *Beoordeling van de huidige stand van zaken*: het analyseren van de bestaande duurzaamheidsinitiatieven, doelstellingen en opvolgingssystemen van Vastned Belgium. Dit omvat het onderzoeken van het beleid, de procedures en trainingsprogramma's met betrekking tot duurzaamheid. Na deze analyse volgt een overzicht van bijkomende rapporteringsverplichtingen.
- *Implementeren van verbeteringen*: Deze stap bestaat uit het implementeren van nieuwe opvolgingssystemen, het bijwerken van het beleid en de procedures, het verbeteren van de training van medewerkers en/of het investeren in nieuwe technologieën. De implementatie zal gebeuren op basis van vooropgestelde prioriteiten.

In het eerste semester van 2024 werden zonnepanelen geïnstalleerd voor een totaal vermogen van 35,2 kWp. Het totaal geïnstalleerde vermogen bedraagt hierdoor 112,87 kWp. De Vennootschap zal in de komende maanden bijkomende investeringen uitvoeren, waardoor het geïnstalleerde vermogen zal toenemen tot meer dan 200 kWp op jaareinde.

5. Vooruitzichten voor 2024

In 2024 zal de Vennootschap zich verder concentreren op het succesvol voltooien van de omgekeerde grensoverschrijdende juridische fusie waarbij Vastned Belgium de overnemende vennootschap zou zijn en Vastned Retail (referentieaandeelhouder van Vastned Belgium) de overgenomen en verdwijnende vennootschap. Als gevolg van deze transactie zal de Vastned Groep samengevoegd worden tot één publieke gereguleerde vastgoedvennootschap met hoofdzetel in België, één beursnotering en één raad van bestuur.

Het eerste semester van 2024 werd gekenmerkt door een aantal faillissementen van gekende retailers (e.g. Fun, Esprit, Grand Optical, Scotch & Soda, Terre Bleue). Door de sterke weerbaarheid van de verhuurmarkt werden de winkelunits vrij snel overgenomen door andere retailers, een gevolg van de goede locatie van deze winkels. Vastned Belgium werd getroffen door het faillissement van Terre Bleue en is momenteel in gesprek met de curator om de getroffen winkels zo snel mogelijk opnieuw te kunnen verhuren.

6. Verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers

6.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

| (€ duizenden) | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|---|--------------|---------------|
| Huurinkomsten | 9.324 | 9.219 |
| Met verhuur verbonden kosten | -90 | 0 |
| NETTOHUURRESULTAAT | 9.234 | 9.219 |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | 1.265 | 1.204 |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | -1.265 | -1.204 |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | 292 | 34 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 9.526 | 9.253 |
| Technische kosten | -80 | -193 |
| Commerciële kosten | -119 | -90 |
| Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen | -88 | -43 |
| Beheerskosten van het vastgoed | -473 | -451 |
| Andere vastgoedkosten | -25 | -55 |
| Vastgoedkosten | -785 | -832 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 8.741 | 8.421 |
| Algemene kosten | -544 | -536 |
| Andere operationele opbrengsten en kosten | 5 | 4 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | 8.202 | 7.889 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 409 | 0 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 852 | 356 |
| Ander portefeuilleresultaat | -123 | 182 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 9.340 | 8.427 |
| Financiële opbrengsten | 1 | 0 |
| Netto-interestkosten | -1.474 | -779 |
| Andere financiële kosten | -3 | -2 |
| Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten | 853 | -405 |
| Financieel resultaat | -623 | -1.186 |
| RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN | 8.717 | 7.241 |
| Belastingen | -40 | -31 |
| NETTORESULTAAT | 8.677 | 7.210 |

| | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|--|--------------|--------------|
| NETTORESULTAAT | 8.677 | 7.210 |
| Toelichting: | | |
| • EPRA resultaat | 6.719 | 7.101 |
| • Portefeuilleresultaat | 1.138 | 538 |
| • Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten | 853 | -405 |
| • Belastingen: uitgestelde belastingen | -20 | -11 |
| • Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen | -13 | -13 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| • Aandeelhouders van de moedermaatschappij | 8.677 | 7.210 |
| • Minderheidsbelangen | 0 | 0 |
| | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
| RESULTAAT PER AANDEEL | | |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Nettoresultaat (€) | 1,71 | 1,42 |
| Verwaterd nettoresultaat (€) | 1,71 | 1,42 |
| EPRA resultaat (€) | 1,32 | 1,40 |

6.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)

| | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|--|--------------|--------------|
| NETTORESULTAAT | 8.677 | 7.210 |
| 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 | 8.677 | 7.210 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| • Aandeelhouders van de moedermaatschappij | 8.677 | 7.210 |
| • Minderheidsbelangen | 0 | 0 |

6.3. Verkorte geconsolideerde balans

| Activa (€ duizenden) | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vaste activa | 312.318 | 310.143 |
| Immateriële vaste activa | 24 | 44 |
| Vastgoedbeleggingen | 310.780 | 309.581 |
| Andere materiële vaste activa | 382 | 488 |
| Financiële vaste activa | 1.126 | 28 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa | 6 | 2 |
| Vlottende activa | 6.387 | 5.758 |
| Activa bestemd voor verkoop | 584 | 1.774 |
| Financiële vlottende activa | 36 | 470 |
| Handelsvorderingen | 2.008 | 2.215 |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | 0 | 472 |
| Kas en kasequivalenten | 823 | 429 |
| Overlopende rekeningen | 2.936 | 398 |
| TOTAAL ACTIVA | 318.705 | 315.901 |
| Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden) | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
| EIGEN VERMOGEN | 228.890 | 231.894 |
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij | 228.890 | 231.894 |
| Kapitaal | 97.213 | 97.213 |
| Uitgiftepremies | 4.183 | 4.183 |
| Reserves | 118.817 | 130.498 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 8.677 | 0 |
| Minderheidsbelangen | 0 | 0 |
| VERPLICHTINGEN | 89.815 | 84.007 |
| Langlopende verplichtingen | 83.250 | 78.849 |
| Langlopende financiële schulden | 82.724 | 78.190 |
| • Kredietinstellingen | 82.413 | 77.800 |
| • Financiële leasing | 311 | 390 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 0 | 188 |
| Andere langlopende verplichtingen | 180 | 146 |
| Uitgestelde belastingen - verplichtingen | 346 | 325 |
| Kortlopende verplichtingen | 6.565 | 5.158 |
| Voorzieningen | 269 | 269 |
| Kortlopende financiële schulden | 115 | 191 |
| • Kredietinstellingen | 0 | 0 |
| • Financiële leasing | 115 | 191 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 758 | 796 |
| Andere kortlopende verplichtingen | 538 | 580 |
| Overlopende rekeningen | 4.885 | 3.322 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 318.705 | 315.901 |

6.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

(€ duizenden)

| | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|---|---------------|---------------|
| KAS & KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR | 429 | 163 |
| 1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten | 6.343 | 7.629 |
| Operationeel resultaat | 9.340 | 8.427 |
| Betaalde interesten | -1.219 | -708 |
| Andere niet-operationele elementen | 763 | -435 |
| Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen | -1.984 | 114 |
| • Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa | 182 | 79 |
| • Resultaat op de verkoop/overdracht van vastgoedbeleggingen | -410 | 0 |
| • Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan de huurders | 123 | 182 |
| • Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -903 | -370 |
| • Ander portefeuilleresultaat | -123 | -182 |
| • Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten | -853 | 405 |
| Variatie in de behoefte van het werkkapitaal | -557 | 231 |
| • Beweging van activa | -1.822 | -1.155 |
| • <i>Handelsvorderingen</i> | 297 | -131 |
| • <i>Belastingvorderingen en andere vlottende activa</i> | 472 | -40 |
| • <i>Overlopende rekeningen</i> | -2.591 | -984 |
| • Beweging van verplichtingen | 1.265 | 1.386 |
| • <i>Uitgestelde belastingen – verplichtingen</i> | 0 | 10 |
| • <i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i> | -62 | 408 |
| • <i>Andere kortlopende verplichtingen</i> | -38 | -27 |
| • <i>Overlopende rekeningen</i> | 1.365 | 995 |
| 2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten | 1.247 | -111 |
| Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa | -10 | -44 |
| Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen | -282 | -87 |
| Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen | 1.600 | 0 |
| Vooruitbetaalde investeringsfacturen | -61 | 20 |
| 3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -7.196 | -7.041 |
| Terugbetaling van leningen | -2.750 | -1.997 |
| Opname van leningen | 7.363 | 6.500 |
| Aflossing van financiële leaseverplichtingen | -159 | -104 |
| Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg | 31 | -13 |
| Betaling van dividenden | -11.681 | -11.427 |
| KAS & KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR | 823 | 640 |

6.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

| (€ duizenden) | Kapitaal | Uitgifte- premies | Reserves | Netto- resultaat van het boekjaar | Totaal eigen vermogen |
|--|---------------|----------------------|----------------|---|--------------------------|
| BALANS OP 31 DECEMBER 2022 | 97.213 | 4.183 | 116.145 | 14.491 | 232.032 |
| Globaalresultaat 2023 Overboeking door resultaatverwerking 2022: <ul style="list-style-type: none"> Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten Herwaardering perimetervennootschappen Toewijziging overgedragen resultaat Dividend boekjaar 2022 | | | | | |
| | | | -2.303 | 2.303 | - |
| | | | 3.403 | -3.403 | - |
| | | | 257 | -257 | - |
| | | | 1.707 | -1.707 | - |
| | | | | -11.427 | -11.427 |
| BALANS OP 31 DECEMBER 2023 | 97.213 | 4.183 | 119.209 | 11.289 | 231.894 |
| Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2024 Overboeking door resultaatverwerking 2023: <ul style="list-style-type: none"> Overboeking portefeuilleresultaat van de groep naar reserves Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële instrumenten Verkopen 2023: impact gerealiseerd resultaat Herwaardering perimetervennootschappen Toewijziging overgedragen resultaat Dividend boekjaar 2023 | | | | | |
| | | | | 8.677 | 8.677 |
| | | | -1.260 | 1.260 | - |
| | | | -1.890 | 1.890 | - |
| | | | 5 | -5 | - |
| | | | 152 | -152 | - |
| | | | 2.601 | -2.601 | - |
| | | | | -11.681 | -11.681 |
| BALANS OP 30 JUNI 2024 | 97.213 | 4.183 | 118.817 | 8.677 | 228.890 |

6.6. 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geeft 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 gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het halfjaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

6.7. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers

Presentatiebasis en overeenstemmingsverklaring

Vastned Belgium NV (hierna de *'Vennootschap'* of *'Vastned Belgium'*) is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), die onder de toepassing van de GVV-wetgeving ¹⁰ 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 2024, omvatten de Vennootschap en haar perimetervennootschappen (de *'Groep'*).

De verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers hebben betrekking op de periode van 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2024 en werden op 23 juli 2024 door de raad van bestuur goedgekeurd voor publicatie.

De verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers van Vastned Belgium zijn opgesteld in overeenstemming met de *'International Financial Reporting Standards'* (IFRS) en meer specifiek in overeenstemming met IAS 34 *'Tussentijdse Financiële Verslaggeving'* zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen. Dit verkort halfjaarverslag bevat niet alle informatie die vereist is voor een volledige verslaggeving en dient in combinatie met de geconsolideerde jaarrekening 2023 te worden gelezen.

De verkorte geconsolideerde 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen als het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Grondslagen voor opstelling van de halfjaarcijfers

De gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving die Vastned Belgium in dit verkort halfjaarverslag heeft toegepast, zijn gelijk aan de door de Groep toegepaste grondslagen in de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2023.

Sinds 1 januari 2024 zijn de volgende (aangepaste) standaarden en interpretaties van toepassing voor Vastned Belgium:

- IAS 1 (Aanpassing) '*Presentatie van de Jaarrekening: Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend*';
- IFRS 16 (Aanpassing) '*Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback*';
- IAS 7 (Aanpassing) '*Kasstroomoverzicht*'; en
- IFRS 7 '*Financiële Instrumenten: Toelichtingen – Financieringsregelingen voor Leveranciers*'.

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

De volgende gepubliceerde (aangepaste) standaarden worden pas van kracht na 31 december 2024 en werden door de Groep niet vervoegd toegepast:

- IAS 21 (Aanpassing) '*De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid*' (ingangsdatum 1 januari 2025);
- IFRS 18 '*Presentatie en toelichting in de jaarrekening*' (ingangsdatum 1 januari 2025);
- IFRS 9 (Aanpassing) '*Financiële Instrumenten*' en IFRS 7 '*Classificatie en waardering van financiële instrumenten*' (ingangsdatum 1 januari 2026); en
- IFRS 19 '*Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht – Toelichtingen*' (ingangsdatum 1 januari 2027).

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



Brugge Steenstraat 38 • Massimo Dutti

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

De gesegmenteerde informatie is voorgesteld rekening houdend met de informatie die intern gebruikt wordt teneinde beslissingen te nemen. De 'Chief Operating Decision Makers' zijn de effectieve leiders van de Vennootschap. De operationele segmenten zijn bepaald daar zij op langere termijn blijf geven van soortgelijke financiële prestaties waarbij ze vergelijkbare economische kenmerken vertonen op basis van geschatte huurwaarde, investeringspotentieel en restwaarde.

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 | |
|--|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 30.06.24 | 30.06.23 | 30.06.24 | 30.06.23 | 30.06.24 | 30.06.23 | 30.06.24 | 30.06.23 | 30.06.24 | 30.06.23 |
| Huurinkomsten | 6.909 | 6.738 | 994 | 1.024 | 1.421 | 1.457 | 0 | 0 | 9.324 | 9.219 |
| Met verhuur verbonden kosten | -90 | 11 | 0 | -11 | 0 | 0 | 0 | 0 | -90 | 0 |
| NETTOHUURRESULTAAT | 6.819 | 6.749 | 994 | 1.013 | 1.421 | 1.457 | 0 | 0 | 9.234 | 9.219 |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | 292 | 27 | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 292 | 34 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 7.111 | 6.776 | 994 | 1.020 | 1.421 | 1.457 | 0 | 0 | 9.526 | 9.253 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | 6.621 | 6.170 | 853 | 878 | 1.266 | 1.374 | -538 | -533 | 8.202 | 7.889 |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | 409 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 409 | 0 |
| Variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen | 1.289 | 1.082 | -152 | -166 | -285 | -560 | 0 | 0 | 852 | 356 |
| Ander portefeuilleresultaat | -130 | 133 | 34 | 42 | -27 | 7 | 0 | 0 | -123 | 182 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT | 8.189 | 7.385 | 735 | 754 | 954 | 821 | -538 | -533 | 9.340 | 8.427 |
| Financieel resultaat | -3 | -4 | 0 | -1 | 0 | 0 | -620 | -1.181 | -623 | -1.186 |
| Belastingen | 0 | 0 | -20 | -11 | 0 | 0 | -20 | -20 | -40 | -31 |
| NETTORESULTAAT | 8.186 | 7.381 | 715 | 742 | 954 | 821 | -1.178 | -1.734 | 8.677 | 7.210 |

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

- Huurinkomsten stijgen in Vlaanderen als gevolg van de indexatie van de huur van bestaande huurcontracten. In Wallonië en Brussel is er een lichte daling als gevolg van verhoogde leegstand en het afsluiten van handelshuurhernieuwingen (aan lagere voorwaarden) in het voorgaande boekjaar.
- Met verhuur verbonden kosten hebben betrekking op de waardevermindering voor potentiële verliezen op uitstaande vorderingen. De stijging is het sterkst in Vlaanderen en heeft betrekking op een openstaande vordering van een huurder die momenteel op rand van falen staat.
- Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven hebben voornamelijk betrekking op schadevergoedingen die werden ontvangen naar aanleiding van de schade die werd opgelopen door de stabiliteitsproblemen voor het winkelpand gelegen te Mechelen, Bruul 42-44.
- In het eerste semester van 2024 heeft Vastned Belgium het winkelpand gelegen op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst verkocht waarop de Vennootschap een meerwaarde van € 0,4 miljoen realiseerde.
- In het eerste semester van 2024 is de waarde van de vastgoedportefeuille gestegen in Vlaanderen als gevolg van het afsluiten van huurovereenkomsten boven de door onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalde markthuurprijzen. Het afsluiten van deze overeenkomsten compenseerde de stijging in de kapitalisatievoeten, waardoor de reële waarde van de vastgoedportefeuille stijgt. In Brussel en Wallonië is er een daling in de reële waarde van de vastgoedportefeuille als gevolg van stijgende kapitalisatievoeten.
- De financiële resultaten worden, met uitzondering van de lease-interesten, toegewezen aan het corporate segment aangezien Vastned Belgium leningen heeft afgesloten voor de volledige portefeuille en niet voor individuele winkelpanden. De daling van het financieel resultaat is het gecombineerd effect van de stijging van de netto-interestkosten als gevolg van herfinanciering en de stijging van de positieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IFRS 9 'Financiële Instrumenten' niet als cash-flow hedging instrument kunnen geklasseerd worden.

Geografische segmentering ¹¹

| (€ duizenden) | Vlaanderen | | Wallonië | | Brussel | | Totaal | |
|---|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 30.06.24 | 31.12.23 | 30.06.24 | 31.12.23 | 30.06.24 | 31.12.23 | 30.06.24 | 31.12.23 |
| Reële waarde van het vastgoed | 225.306 | 223.864 | 27.163 | 27.256 | 58.311 | 58.461 | 310.780 | 309.581 |
| • waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde) | 144 | 130 | 52 | 8 | 85 | 38 | 282 | 176 |
| Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde) | 1.190 | 0 | 0 | 345 | 0 | 0 | 1.190 | 345 |
| Investeringswaarde van het vastgoed | 230.936 | 229.458 | 27.841 | 27.937 | 59.769 | 59.922 | 318.546 | 317.317 |
| Bezettingsgraad | 100,0% | 100,0% | 87,2% | 99,0% | 100,0% | 100,0% | 98,9% | 99,9% |
| Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²) | 55.589 | 55.589 | 10.728 | 10.728 | 8.848 | 8.848 | 75.165 | 75.165 |

In het eerste semester van 2024 heeft Vastned Belgium één (1) winkelpand gelegen in Aalst verkocht. In boekjaar 2023 werd er één (1) winkelpand verkocht in Mons (Bergen). Daarnaast heeft de Vennootschap in het huidige boekjaar voor € 0,3 miljoen geïnvesteerd in bestaande panden, voornamelijk met betrekking tot duurzaamheid.

De vastgoedportefeuille in Vlaanderen en Brussel is volledig verhuurd, terwijl er beperkte leegstand is in Wallonië. Op het einde van vorig boekjaar had de Vennootschap een aantal pop-up overeenkomsten afgesloten voor Galerie Jardin d'Harscamp om de aantrekkelijkheid van de galerij te bevorderen. Deze overeenkomsten zijn in het eerste kwartaal van 2024 ten einde gekomen. Aangezien de Vennootschap in het eerste semester van 2024 een vergunning heeft aangevraagd voor de herontwikkeling van Galerie Jardin d'Harscamp, worden de leegstaande units niet langer verhuurd.

¹¹⁾ Inclusief de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten en exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

| (€ duizenden) | 2024 Totaal | 2023 Totaal |
|--|----------------|----------------|
| BALANS OP 1 JANUARI | 309.581 | 312.590 |
| Investerings in vastgoedbeleggingen | 282 | 87 |
| Classificatie naar activa bestemd voor verkoop | 0 | -341 |
| Gebruiksrechten (IFRS 16) | -45 | 37 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 962 | 370 |
| BALANS OP 30 JUNI | 310.780 | 312.743 |
| Overige informatie | | |
| Investeringswaarde van het vastgoed ¹² | 318.547 | 320.558 |

Op 30 juni 2024 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief de IFRS 16 gebruiksrechten en exclusief de activa bestemd voor verkoop) € 310,8 miljoen. De stijging ter waarde van € 1,2 miljoen bestaat uit duurzaamheidsinvesteringen (€ 0,3 miljoen), de afwaardering van de IFRS 16 gebruiksrechten (€ -0,05 miljoen) en de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 1,0 miljoen). Aangezien het winkelpand gelegen op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst op 31 december 2023 reeds gepresenteerd werd als 'activa bestemd voor verkoop', wordt de verkoop niet weergegeven in bovenstaande tabel.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd 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.

De vastgoedbeleggingen werden op 30 juni 2024 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op een investeringswaarde van € 318,5 miljoen. De reële waarde is de investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop. Het verschil in de investeringswaarde van € 0,1 miljoen met de bovenstaande tabel is te verklaren door de waarde van de IFRS 16 gebruiksrechten.

¹²⁾ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Huurinkomsten

| (€ duizenden) | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|--|--------------|--------------|
| Huur | 9.729 | 9.587 |
| Variabele positieve leasevergoedingen | 14 | 8 |
| Huurskortingen | -426 | -379 |
| Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten | 7 | 3 |
| TOTAAL HUURINKOMSTEN | 9.324 | 9.219 |

De huurinkomsten bevatten huren¹³ en opbrengsten die hier direct verband mee houden, zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten verminderd met de toegekende huurskortingen en huursvoordelen. Huurskortingen worden gespreid in de winst- en verliesrekening opgenomen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid¹⁴ van het huurcontract.

Vastned Belgium heeft met een beperkt aantal huurders een huurovereenkomst met een variabele vergoeding afgesproken. In deze overeenkomsten is gespecificeerd dat de huurders een minimale nominale huur betalen. Bovenop deze minimale nominale huur zal de huurder een bepaald percentage van een vooraf gedefinieerde jaarmzet (van de retailer) betalen. Deze vergoeding is enkel van toepassing op het moment dat de vooraf gedefinieerde drempels worden overschreden. In het eerste semester van 2024 werden variabele vergoedingen ter waarde van € 14.000 gefactureerd.

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 opzegmogelijkheid¹⁴ na afloop van de lopende driejaarlijkse periode. Bijgevolg worden er geen huurinkomsten weergegeven voor een periode van meer dan drie (3) jaar, tenzij deze betrekking hebben op huurovereenkomsten die in de toekomst ingaan of wanneer de wettelijke opzegmogelijkheid van de huurder gepasseerd is.

| (€ duizenden) | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|--|---------------|---------------|
| Vorderingen met een resterende looptijd van: | | |
| • Hoogstens één jaar | 18.601 | 17.698 |
| • Tussen één en twee jaar | 12.065 | 12.644 |
| • Tussen twee en drie jaar | 5.881 | 5.014 |
| • Tussen drie en vier jaar | 1.491 | 333 |
| • Tussen vier en vijf jaar | 48 | 0 |
| • Meer dan vijf jaar | 0 | 0 |
| TOTAAL VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN | 38.086 | 35.689 |

¹³) Handelshuurovereenkomsten worden op basis van IFRS 16 aanzien als 'operationele leaseovereenkomsten'.

¹⁴) 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.

De toekomstige minimum huurinkomsten, rekening houdende met de eerste opzegmogelijkheid, zijn gestegen met € 2,4 miljoen ten opzichte van dezelfde periode vorig boekjaar. Deze stijging is het gecombineerde effect van het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 8,4 miljoen), het vertrek of faling van huurders (€ -0,8 miljoen) en het cyclisch effect van de opzegmogelijkheid (€ -5,2 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 2,4 jaar ten opzichte van 2,2 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 € 112,3 miljoen (€ 94,6 miljoen op 30 juni 2023). Deze stijging van € 17,7 miljoen is het gecombineerde effect van het hernieuwen/afsluiten van (bestaande en nieuwe) huurovereenkomsten (€ 32,4 miljoen), het vertrek of faling van huurders (€ -2,6 miljoen) en het cyclisch effect van de opzegmogelijkheid (€ -12,1 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd bedraagt 7,0 jaar ten opzichte van 6,5 jaar voor de vergelijkbare periode vorig boekjaar.

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

(€ duizenden)

| | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|---|--------------|------------|
| Boekwaarde (reële waarde) van de verkochte vastgoedbeleggingen | 1.190 | 0 |
| Verkoopprijs | 1.600 | 0 |
| Verkoopkosten | -1 | 0 |
| Netto verkoopopbrengst | 1.599 | 0 |
| TOTAAL RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN | 409 | 0 |

In het eerste semester van 2024 heeft Vastned Belgium een niet-strategisch winkelpand gelegen op de Brusselsesteenweg 41 te Aalst gedesinvesteerd. Het betreft een solitaire winkel van 700 m² verkoopoppervlakte (ex-Heytens) in de periferie van Aalst. Deze verkoop heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 1,6 miljoen, waarop Vastned Belgium een meerwaarde van € 0,4 miljoen heeft gerealiseerd.

Het gebouw maakte 0,4% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille op het einde van vorig boekjaar en vertegenwoordigde circa € 0,1 miljoen huurinkomsten of 0,6% van de totale jaarlijkse huurinkomsten van Vastned Belgium.

Handelsvorderingen

(€ duizenden)

| | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|---|--------------|--------------|
| Openstaande handelsvorderingen | 2.030 | 2.200 |
| Op te stellen facturen en te ontvangen creditnota's | 19 | 27 |
| Dubieuze debiteuren | 457 | 396 |
| Voorziening dubieuze debiteuren | -498 | -408 |
| TOTAAL HANDELSVORDERINGEN | 2.008 | 2.215 |

Handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op de vooruitgefactureerde huur (gecorrigeerd in de overlopende rekeningen van het passief voor een bedrag van € 2,5 miljoen). Eind juni 2024 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 2024' (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 | 30.06.2024 | | 31.12.2023 | |
|--|-------------|--------|------------|--------------|------------|--------------|
| | | | Boekwaarde | Reële waarde | Boekwaarde | Reële waarde |
| Financiële instrumenten op actief | | | | | | |
| Vaste activa | | | | | | |
| Financiële vaste activa | C | 2 | 1.126 | 1.126 | 28 | 28 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa | A | 2 | 6 | 6 | 2 | 2 |
| Vlottende activa | | | | | | |
| Financiële vlottende activa | C | 2 | 36 | 36 | 470 | 470 |
| Handelsvorderingen | A | 2 | 2.008 | 2.008 | 2.215 | 2.215 |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | A | 2 | 0 | 0 | 472 | 472 |
| Kas en kasequivalenten | B | 1 | 823 | 823 | 429 | 429 |
| Financiële instrumenten op passief | | | | | | |
| Langlopende verplichtingen | | | | | | |
| Langlopende financiële schulden (rentedragend) | A | 2 | 82.724 | 92.704 | 78.190 | 86.104 |
| • Kredietinstellingen | A | 2 | 82.413 | 92.393 | 77.800 | 85.714 |
| • Financiële leasing | A | 2 | 311 | 311 | 390 | 390 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | C | 2 | 0 | 0 | 188 | 188 |
| Andere langlopende verplichtingen | A | 2 | 180 | 180 | 146 | 146 |
| Kortlopende verplichtingen | | | | | | |
| Kortlopende financiële schulden (rentedragend) | A | 2 | 115 | 115 | 191 | 191 |
| • Kredietinstellingen | A | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| • Financiële leasing | A | 2 | 115 | 115 | 191 | 191 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | A | 2 | 758 | 758 | 796 | 796 |
| Andere kortlopende verplichtingen | A | 2 | 538 | 538 | 580 | 580 |

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 entiteit specifieke schattingen.
- Niveau 3: Financiële instrumenten waarvan de reële waarde wordt bepaald met waarderingstechnieken.

Met uitzondering van de rubriek 'Kas en kasequivalenten' (niveau 1) stemmen de financiële instrumenten van Vastned Belgium 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 'Financiële vlottende activa', 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 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 met een vaste rentevoet, worden de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd aan een marktconform rendement.

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

Op 30 juni 2024 bezit de Vennootschap de volgende financiële derivaten:

| (€ duizenden) | | Startdatum | Einddatum | Rentevoet | Contractueel notioneel bedrag | Hedge accounting | Reële waarde |
|--|-----|------------|------------|-----------|----------------------------------|------------------|--------------|
| | | | | | | Ja / Nee | 30.06.2024 |
| 1 | IRS | 31-10-2023 | 31-01-2028 | 2,3030% | 10.000 | Nee | 179 |
| 2 | IRS | 31-01-2024 | 29-01-2027 | 2,2150% | 5.000 | Nee | 92 |
| 3 | IRS | 31-10-2023 | 31-01-2029 | 2,4850% | 10.000 | Nee | 121 |
| 4 | IRS | 18-07-2024 | 19-07-2027 | 2,2840% | 10.000 | Nee | 171 |
| 5 | IRS | 18-07-2024 | 18-07-2029 | 2,2780% | 10.000 | Nee | 216 |
| 6 | IRS | 31-01-2024 | 31-01-2028 | 2,3110% | 10.000 | Nee | 183 |
| 7 | IRS | 31-01-2024 | 31-01-2027 | 2,3132% | 10.000 | Nee | 164 |
| FINANCIËLE VASTE ACTIVA | | | | | | | 1.126 |
| 8 | IRS | 14-11-2019 | 31-07-2024 | 0,7250% | 5.000 | Nee | 12 |
| 9 | IRS | 31-07-2017 | 31-07-2024 | 0,9550% | 10.000 | Nee | 24 |
| FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA | | | | | | | 36 |
| TOTALE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN | | | | | | | 1.162 |

De reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2023 wordt als volgt samengevat:

| (€ duizenden) | | Startdatum | Einddatum | Rentevoet | Contractueel notioneel bedrag | Hedge accounting Ja / Nee | Reële waarde 31.12.2023 |
|--|-----|------------|------------|-----------|----------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 1 | IRS | 31-10-2023 | 31-01-2028 | 2,3030% | 10.000 | Nee | 8 |
| 2 | IRS | 31-10-2023 | 29-01-2027 | 2,2150% | 5.000 | Nee | 20 |
| FINANCIËLE VASTE ACTIVA | | | | | | | 28 |
| 8 | IRS | 14-11-2019 | 31-07-2024 | 0,7250% | 5.000 | Nee | 85 |
| 9 | IRS | 31-07-2017 | 31-07-2024 | 0,9550% | 10.000 | Nee | 162 |
| 10 | IRS | 31-07-2017 | 31-07-2024 | 1,0940% | 15.000 | Nee | 223 |
| FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA | | | | | | | 470 |
| 3 | IRS | 31-10-2023 | 31-01-2029 | 2,4850% | 10.000 | Nee | -88 |
| 4 | IRS | 18-07-2024 | 19-07-2027 | 2,2840% | 10.000 | Nee | -43 |
| 5 | IRS | 18-07-2024 | 18-07-2029 | 2,2780% | 10.000 | Nee | -57 |
| ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN | | | | | | | -188 |
| TOTALE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN | | | | | | | 310 |

Verbonden partijen

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

Op 30 juni 2024 heeft Vastned Belgium geen schulden aan verbonden ondernemingen.

Voorwaardelijke verplichtingen

Vastned Belgium heeft op 30 juni 2024 geen voorwaardelijke verplichtingen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen materiële gebeurtenissen na balansdatum.

6.8. Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Vastned Belgium nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2024.

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Vastned Belgium nv (de 'Vennootschap') en haar dochter-ondernemingen (samen 'de Groep') per 30 juni 2024, alsmede van de bijhorende verkorte geconsolideerde winst en verliesrekening, het verkort geconsolideerd globaal resultaat, 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 tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie'). 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 tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2024 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, 23 juli 2024

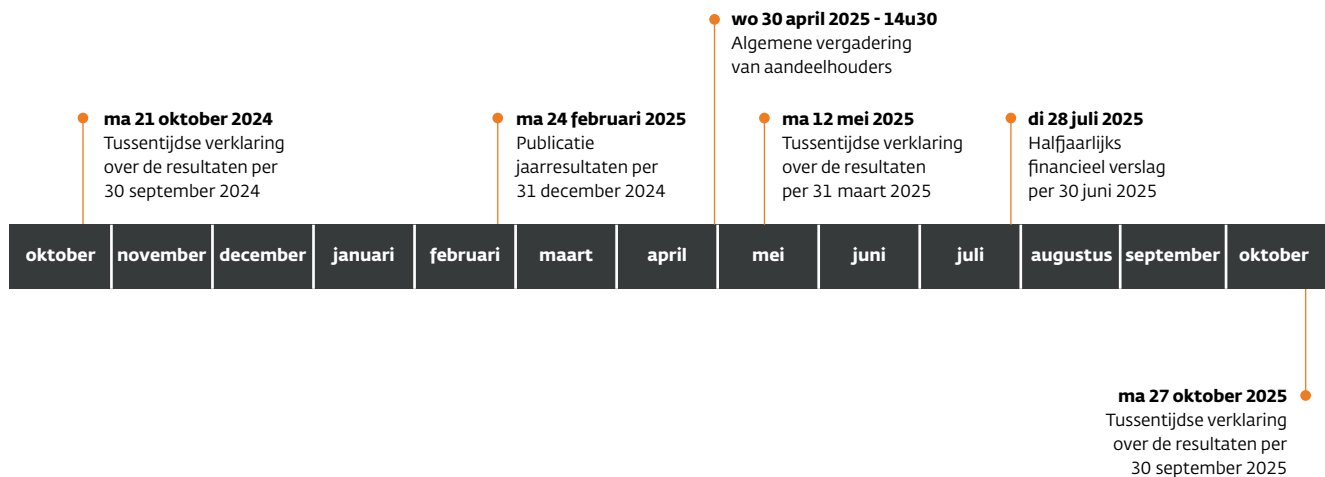
EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans*
Partner

* Handelend in naam van een bv
25CBO0011

6.9. Financiële kalender

De buitengewone algemene vergadering van Vastned Belgium houdende het besluit tot fusie zal plaatsvinden in september 2024. Verdere communicatie hieromtrent volgt.



Brussel Elsensesteenweg 41-43 • ZARA

7. Alternatieve prestatie maatstaven

7.1. 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 2023 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 vóór aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, waarbij de overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen op de balansdatum zijn afgetrokken, te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen. | Meten van de investeringswaarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan. |
| 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. |
| Gemiddeld rendement van de portefeuille | Het gemiddelde rendement van de portefeuille wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand 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 portefeuille-resultaat. | 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 portefeuille waaruit het financieel resultaat, de belastingen, de variaties in de reële waarde van financiële derivaten (niet-effectieve hedges conform IFRS 9) en het niet-uitkeerbaar resultaat van de perimetervenootschappen wordt 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 met 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 LTV | De EPRA Loan-to-Value (LTV) wordt berekend als de verhouding tussen de nettoschuld, zijnde de nominale financiële schulden, desgevallend vermeerderd met de nettoschulden/vorderingen min de kas en kasequivalenten, en de totale vastgoedwaarde, zijnde de reële waarde van de vastgoedportefeuille vermeerderd met de immateriële vaste activa. | De EPRA Loan-to-Value meet de verhouding van de schulden ten opzichte van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. |
| 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-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen). | Deze maatstaf, waarbij een correctie op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen 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 percentage 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 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. |

7.2. Reconciliatietabellen van de alternatieve prestatie maatstaven

Resultaat per aandeel

| | | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|-------------------------------------|-----|------------|------------|
| Nettoresultaat (€ duizenden) | A | 8.677 | 7.210 |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | B | 5.078.525 | 5.078.525 |
| (Verwaterd) Nettoresultaat (€) | A/B | 1,71 | 1,42 |

Balansgegevens per aandeel

| | | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|---|---------|------------|------------|
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden) | A | 228.890 | 231.894 |
| Uit te sluiten: | | | |
| • Overdrachtsrechten (€ duizenden) | B | -7.767 | -7.736 |
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij – investeringswaarde (€ duizenden) | C = A-B | 236.657 | 239.630 |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | D | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Nettowaarde (investeringswaarde) (€) | C/D | 46,60 | 47,19 |
| | | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden) | A | 228.890 | 231.894 |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | B | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Nettowaarde (reële waarde) (€) | A/B | 45,07 | 45,66 |

Overdrachtsrechten¹⁵

| (€ duizenden) | | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|---|-----|------------|------------|
| Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen | A | 318.547 | 317.317 |
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen | B | 310.780 | 309.581 |
| Overdrachtsrechten | B-A | -7.767 | -7.736 |

Gemiddelde rendement van de portefeuille¹⁵

| | | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|--|-----|------------|------------|
| Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden) | A | 19.414 | 19.192 |
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden) ¹⁵ | B | 310.780 | 309.581 |
| Boekhoudkundig rendement (%) | A/B | 6,25% | 6,20% |

¹⁵⁾ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

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

| (€ duizenden) | | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|--|-----|------------|------------|
| Financieel resultaat | A | -623 | -1.186 |
| Uit te sluiten: | | | |
| • Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | B | 853 | -405 |
| Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) | A-B | -1.476 | -781 |

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

| | | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|---|---------|------------|------------|
| Netto-interestkosten (€ duizenden) | A | 1.474 | 779 |
| Interestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden) | B | 5 | 6 |
| Netto-interestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden) | C = A-B | 1.469 | 773 |
| Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden) | D | 78.715 | 80.406 |
| Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%) | C/D | 3,69% | 1,91% |

Portefeuilleresultaat

| (€ duizenden) | | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|--|-------|------------|------------|
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | A | 409 | 0 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | B | 852 | 356 |
| Ander portefeuilleresultaat | C | -123 | 182 |
| Portefeuilleresultaat | A+B+C | 1.138 | 538 |

EPRA Resultaat

| (€ duizenden) | | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|---|---------------|------------|------------|
| Nettoresultaat | A | 8.677 | 7.210 |
| Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-): | | | |
| • Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | B | 852 | 356 |
| • Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen | C | 409 | 0 |
| • Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | D | 853 | -405 |
| • Belastingen: uitgestelde belastingen | E | -20 | -11 |
| • Ander portefeuilleresultaat | F | -123 | 182 |
| • Andere niet-uitkeerbare elementen | G | -13 | -13 |
| EPRA Resultaat | A-B-C-D-E-F-G | 6.719 | 7.101 |

EPRA Resultaat per aandeel

| | | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|------------------------------------|-----|------------|------------|
| EPRA Resultaat (€ duizenden) | A | 6.719 | 7.101 |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen | B | 5.078.525 | 5.078.525 |
| EPRA Resultaat (€/aandeel) | A/B | 1,32 | 1,40 |

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

| (€ duizenden) | | 30.06.2024 | | |
|--|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV |
| IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij | A | 228.890 | 228.890 | 228.890 |
| Verwaterde NAW aan reële waarde | B | 228.890 | 228.890 | 228.890 |
| Uit te sluiten: | C = D+E+F | -816 | -840 | - |
| • Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen | D | 346 | 346 | |
| • Reële waarde van financiële instrumenten | E | -1.162 | -1.162 | |
| • Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans | F | | -24 | |
| Toe te voegen: | G = H+I | 7.767 | - | - |
| • Reële waarde van schulden met vaste rentevoet | H | | | |
| • Overdrachtsrechten | I | 7.767 | | |
| NAW | J = B+C+G | 235.841 | 228.050 | 228.890 |
| Verwaterd aantal aandelen | K | 5.078.525 | 5.078.525 | 5.078.525 |
| NAW (€/aandeel) | J/K | 46,44 | 44,90 | 45,07 |

| (€ duizenden) | | 31.12.2023 | | |
|--|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV |
| IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij | A | 231.894 | 231.894 | 231.894 |
| Verwaterde NAW aan reële waarde | B | 231.894 | 231.894 | 231.894 |
| Uit te sluiten: | C = D+E+F | 16 | -29 | - |
| • Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen | D | 325 | 325 | |
| • Reële waarde van financiële instrumenten | E | -309 | -309 | |
| • Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans | F | | -45 | |
| Toe te voegen: | G = H+I | 7.736 | - | - |
| • Reële waarde van schulden met vaste rentevoet | H | | | |
| • Overdrachtsrechten | I | 7.736 | | |
| NAW | J = B+C+G | 239.646 | 231.865 | 231.894 |
| Verwaterd aantal aandelen | K | 5.078.525 | 5.078.525 | 5.078.525 |
| NAW (€/aandeel) | J/K | 47,19 | 45,66 | 45,66 |

EPRA Loan-to-Value (LTV)

| (€ duizenden) | | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|--|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | Aandeel Groep ¹⁶ | Aandeel Groep ¹⁶ |
| Toe te voegen: | | | |
| • Kredietinstellingen | A | 82.413 | 77.800 |
| • Andere langlopende verplichtingen | B | 180 | 146 |
| • Handelsschulden en andere kortlopende schulden | C | 758 | 796 |
| • Andere kortlopende verplichtingen | D | 538 | 580 |
| • Overlopende rekeningen passief | E | 4.885 | 3.322 |
| Uit te sluiten: | | | |
| • Handelsvorderingen | F | 2.008 | 2.215 |
| • Overlopende rekeningen actief | G | 2.936 | 398 |
| • Kas en kasequivalenten | H | 823 | 429 |
| EPRA NETTOSCHULD | I=A+B+C+D+E-F-G-H | 83.007 | 79.602 |
| Toe te voegen: | | | |
| • Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring | J | 310.677 | 309.433 |
| • Immateriële vaste activa | K | 24 | 44 |
| EPRA NETTO EIGENDOMSWAARDE | L = J+K | 310.701 | 309.477 |
| (in %) | | | |
| EPRA LOAN-TO-VALUE | I/L | 26,7% | 25,7% |

¹⁶ Er zijn geen joint ventures of materiële ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding (material associates) bestaat.

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR¹⁷

| (€ duizenden) | | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|---|------------------|----------------|----------------|
| Vastgoedbeleggingen ¹⁸ | A | 310.780 | 309.581 |
| Uit te sluiten: | | | |
| • IFRS 16 gebruiksrechten | B | -103 | -148 |
| • Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring | C | 0 | 0 |
| Vastgoed beschikbaar voor verhuring | D = A+B+C | 310.677 | 309.433 |
| Toe te voegen: | | | |
| • Overdrachtsrechten | E | 7.767 | 7.736 |
| Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring | F = D+E | 318.444 | 317.169 |
| Geannualiseerde brutohuurinkomsten | G | 19.199 | 19.192 |
| Uit te sluiten: | | | |
| • Vastgoedkosten | H | -1.479 | -1.571 |
| Geannualiseerde nettohuurinkomsten | I = G+H | 17.720 | 17.621 |
| Aanpassingen: | | | |
| • Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen | J | 243 | 227 |
| Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten | K = I+J | 17.963 | 17.848 |
| (in %) | | | |
| EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT | I/F | 5,6% | 5,6% |
| EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT | K/F | 5,6% | 5,6% |

¹⁷⁾ De informatie voor de berekening van de EPRA NIR en EPRA Aangepast NIR heeft betrekking op toekomstgerichte informatie en kan bijgevolg niet gereconcilieerd worden met de geconsolideerde cijfers. De geannualiseerde brutohuurinkomsten zijn bijgevolg gelijk aan de huurinkomsten excl. leegstand, aangezien dit geen huurinkomsten zijn waarop de Venootschap reeds recht heeft. De vastgoedkosten hebben daarentegen betrekking op toekomstige kosten die werden gebudgetteerd, aangezien deze noodzakelijk zijn om toekomstige huurinkomsten te innen. Hetzelfde is van toepassing voor de huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen.

¹⁸⁾ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

EPRA Huurleegstandspercentage¹⁹

| | | | | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|------------------------|------------------------|
| | Verhuurbare oppervlakte (m ²) | Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (€ duizenden) | Geraamde huurwaarde (ERV) (€ duizenden) | EPRA huurleegstand (%) | EPRA huurleegstand (%) |
| | | A | B | A/B | |
| Vlaanderen | 55.589 | 0 | 3.085 | 0,0% | 0,0% |
| Brussel | 8.848 | 0 | 12.748 | 0,0% | 0,0% |
| Wallonië | 10.728 | 222 | 1.922 | 11,6% | 1,1% |
| Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring | 75.165 | 222 | 17.755 | 1,3% | 0,1% |

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)

| | | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|--|--------------------|--------------|--------------|
| Algemene kosten | A | 544 | 537 |
| Andere operationele opbrengsten en kosten | B | -5 | -4 |
| Waardeverminderingen op handelsvorderingen | C | 90 | 0 |
| Vastgoedkosten | D | 785 | 832 |
| EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) | E = A+B+C+D | 1.414 | 1.365 |
| Leegstandskosten | F | -88 | -43 |
| EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) | G = E+F | 1.326 | 1.322 |
| Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht | H | 9.324 | 9.220 |
| (%) | | | |
| EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) | E/H | 15,2% | 14,8% |
| EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) | G/H | 14,2% | 14,3% |

¹⁹⁾ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

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 N.V., openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, Sven Bosman – Operational Managing Director, tel. +32 3 361 05 90 // www.vastned.be

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