

Déclaration intermédiaire du Conseil d'administration concernant le premier trimestre 2022

- Vastned Belgium réalise un résultat net positif de € 4,1 millions.
- Valeur stable du portefeuille immobilier existant¹ par rapport à l'exercice précédent.
- Le taux d'occupation élevé de 98,9 % témoigne de la qualité du portefeuille immobilier existant.
- Taux d'encaissement élevé et stable (99,2 %) des revenus locatifs au cours du premier trimestre de 2022.
- Des facilités de crédit non utilisées d'une valeur de 45,8 millions d'euros à disposition.
- Une nouvelle diminution du taux d'endettement (-1,0 %) par rapport au 31 décembre 2021, portant le taux d'endettement à 25,5 %.
- La nomination de Sven Bosman au poste de directeur général opérationnel par intérim.

¹) Hors droits d'utilisation IFRS 16.

1. Activités d'exploitation du premier trimestre 2022

1.1. Mise à jour concernant le COVID-19

Le 7 mars 2022, un peu moins de deux (2) ans après les toutes premières mesures de lutte contre le coronavirus, le baromètre corona en Belgique a évolué vers le code jaune, ce qui signifie que la situation épidémiologique et la pression sur les hôpitaux sont sous contrôle. Cela signifiait également la fin de toutes les mesures de lutte contre le coronavirus.

La pandémie de COVID-19 n'a pas affecté les revenus locatifs de Vastned Belgium au cours des trois premiers mois de 2022, contrairement au premier trimestre de 2021 pendant lequel le secteur de l'HoReCa était encore fermé et un confinement partiel (Pause pascale) a été annoncé le 27 mars 2021. La Société a pu percevoir 99,2 % des revenus locatifs du premier trimestre 2022².

1.2. Activités de location

Vastned Belgium a conclu six (6) contrats de location au premier trimestre 2022, représentant un volume locatif total de 0,3 million d'euros. Cela revient à environ 1,5 % des revenus locatifs totaux de Vastned Belgium.

Au total, trois (3) nouveaux contrats de location ont été conclus, dont deux (2) locataires commerciaux et un (1) contrat avec un locataire résidentiel. En plus, trois (3) renouvellements de location ont été conclus avec des locataires existants de pop-up. Les loyers négociés par Vastned Belgium sont en ligne avec les loyers du marché déterminés par les experts immobilier indépendants.



1.3. Évolution du portefeuille immobilier

Au 31 mars 2022, la majorité du portefeuille est constituée d'immeubles de centre-ville de haute qualité situés dans les villes d'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges, et que de parcs commerciaux et de magasins de périphérie de la ville de haute qualité.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 314,5 millions d'euros au 31 mars 2022, ce qui est entièrement conforme à la juste valeur à la fin de l'exercice précédent (314,5 millions d'euros au 31 décembre 2021). Au cours du premier trimestre de 2022, il y a eu une légère diminution de valeur des droits d'utilisation IFRS 16.

Portefeuille immobilier

	31.03.2022	31.12.2021
La juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	314.528	314.543
Surface locative totale (m ²)	76.086	76.086

1.4. Taux d'occupation³

Taux d'occupation

	31.03.2022	31.12.2021
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	98,9 %	99,3 %

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 98,9 % au 31 mars 2022 et a diminué de -0,4 % par rapport au 31 décembre 2021 (99,3 %), mais reste élevé. Cette légère diminution est due à une faillite au cours du premier trimestre de 2022. Le département de gestion d'actifs reste en contact étroit avec les distributeurs et les courtiers pour la location des unités vacantes.



Namur Galerie d'Harschamp • Kruidvat + The Kase + Lab9 + Club

3) Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ces mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des locaux non occupés.

2. Résultats financiers du premier trimestre 2022

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021
Revenus locatifs	4.319	4.192
Charges relatives à la location	22	223
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	9	31
RÉSULTAT IMMOBILIER	4.350	4.446
Charges immobilières	-459	-437
Frais généraux	-287	-275
Autres revenus et charges d'exploitation	2	2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.606	3.736
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-50	-5.314
Autre résultat sur portefeuille ⁴	-8	33
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	3.548	-1.545
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-384	-399
Variations de la juste valeur des instruments financiers	980	198
Impôts ⁴	-30	-28
RÉSULTAT NET	4.114	-1.774
Note :		
• Résultat EPRA	3.224	3.323
• Résultat sur portefeuille	-58	-5.281
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	980	198
• Impôts: impôts différés ⁴	-24	-17
• Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-8	3

4) Depuis le 1er janvier 2022, les 'Impôts différés' - qui concernent la réévaluation des immeubles de placement des sociétés du périmètre - ne sont plus comptabilisés sous 'Autre résultat sur portefeuille', mais sous 'Impôts'. Par souci de comparabilité, les chiffres du premier trimestre 2021 ont été adaptés.

Analyse des résultats⁵

Les **revenus locatifs** de Vastned Belgium s'élèvent à 4,3 millions d'euros pour les trois premiers mois de 2022, soit une augmentation de 0,1 million d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent (4,2 millions d'euros). La légère augmentation des revenus locatifs est le résultat d'effets contraires qui se sont neutralisés au cours du premier trimestre. D'une part, les revenus locatifs augmentent en raison d'un taux d'occupation accru, de l'arrêt de l'octroi des exonérations de loyer dans le cadre du COVID-19 et de l'indexation des contrats de location existants. D'autre part, les revenus locatifs diminuent en raison de la vente de trois (3) immeubles commerciaux non stratégiques au cours de l'année 2021 et des revenus locatifs non récurrents (indemnités de rupture) ont été perçus au cours du premier trimestre de l'exercice précédent.

Au premier trimestre 2022, Vastned Belgium a connu un taux d'occupation plus élevé par rapport à la même période de l'année dernière, ce qui a entraîné une hausse des revenus locatifs de 0,1 million d'euros. En outre, aucune exonération de loyer liée au COVID-19 n'a été accordée au premier trimestre 2022, contrairement à la même période de l'année dernière, ce qui a entraîné une hausse des revenus locatifs de 0,1 million d'euros. L'indexation des contrats de location existants a entraîné une hausse des revenus locatifs de 0,1 million d'euros.

En raison de la vente de trois (3) immeubles commerciaux non stratégiques (Boechout, Grivegnée et Leopoldsborg), les revenus locatifs du premier trimestre 2022 ont diminué de -0,1 million d'euros par rapport à la même période de l'année dernière. Enfin, les revenus locatifs ont diminué de -0,1 million d'euros en raison des indemnités uniques perçues l'année dernière suite à la résiliation anticipée de contrats de location.

Les **charges relatives à la location** concernent la reprise de la provision pour pertes potentielles sur les créances locatives en cours au 31 décembre 2021. Par rapport à la même période de l'année dernière, les charges relatives à la location ont diminué de -0,2 million d'euros. Cette diminution résulte de la reprise, au premier trimestre 2021, des exonérations de loyer qui avaient été définitivement accordées pour le deuxième confinement (à ce moment comptabilisées dans les revenus locatifs). Au premier trimestre 2022, seule une petite reprise a été comptabilisée pour les pertes de crédit attendues comptabilisées conformément à la norme IFRS 9 « *Instruments financiers* ».

Les **charges immobilières** s'élèvent à 0,5 million d'euros et sont identiques à ceux de la même période de l'exercice précédent. La légère augmentation des frais techniques a été compensée par une diminution des charges et taxes sur immeubles non loués. La diminution des charges et taxes sur immeubles non loués est le résultat de l'augmentation du taux d'occupation au cours du premier trimestre 2022, par rapport à la même période de l'année dernière.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à 0,3 million d'euros et sont équivalents à ceux de la même période de l'exercice précédent.

La juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Belgium est restée stable au premier trimestre 2022 par rapport au premier trimestre 2021. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives pour un montant de -0,1 million d'euros (-5,3 millions d'euros) et consistent en une diminution des droits d'utilisation IFRS 16. Au cours du premier trimestre de 2021, une diminution significative de la juste valeur des immeubles de placement a été enregistrée, en raison d'une baisse des loyers estimés sur le marché et d'une augmentation du taux de capitalisation pour un nombre des biens.

Le **résultat financier** (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) des trois premiers mois de 2022 s'élève à -0,4 million d'euros (-0,4 million d'euros) et est donc parfaitement identique à celui de la même période de l'année dernière. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 1,88 %, y compris les marges bancaires pour 2022 (1,76 %).

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** incluent une nouvelle diminution de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui ne peuvent pas être classés comme instrument de couverture de flux de trésorerie selon IFRS 9 « *Instruments financiers* ». Cette diminution de la valeur de marché négative s'élève à 1,0 million d'euros (0,2 million d'euros) et résulte de la hausse des taux d'intérêt sur les marchés financiers.

⁵) Entre parenthèses, les chiffres comparables au 31 mars 2021.

Le **résultat net** de Vastned Belgium pour le premier trimestre 2022 s'élève à 4,1 millions d'euros (-1,8 millions d'euros) et peut être divisé en :

- le résultat EPRA de 3,2 millions d'euros (3,2 millions d'euros) soit une diminution de -0,1 million d'euros est principalement due à :
 - Des changements dans la provision pour créances douteuses (-0,2 million d'euros en raison des exonérations pour le confinement en novembre 2020) ;
 - Une augmentation des revenus locatifs nets de 0,1 million d'euros en raison de la hausse des taux d'occupation jusqu'au premier trimestre 2022 ;

- Une augmentation des revenus locatifs nets de 0,1 million d'euros du fait de l'octroi limité d'exonérations de loyer ;
- Des indexations des contrats de location d'une valeur de 0,1 millions d'euros ;
- Une baisse de -0,1 million d'euros des revenus locatifs nets du fait de la vente d'immeubles commerciaux non stratégiques ;
- Une baisse de -0,1 million d'euros des indemnités uniques ;
- le résultat sur portefeuille de -0,1 million d'euros (-5,3 millions d'euros) ; et
- les variations de la juste valeur des instruments financiers pour un montant de 1,0 million d'euros (0,2 million d'euros).

Chiffres clés par action

	31.03.2022	31.12.2021
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	45,85	45,04
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	47,39	46,58
EPRA NRV (€)	47,48	46,86
EPRA NTA (€)	45,91	45,28
EPRA NDV (€)	45,85	45,04
Cours boursier à la date de clôture (€)	33,40	28,80
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-27,1 %	-36,1 %

La valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 45,85 (€ 45,04) au 31 mars 2022. Le cours boursier de Vastned Belgium (VASTB) s'élevant à € 33,40 au 31 mars 2022, donc l'action est cotée au 31 mars 2022 avec une décote de 27,1 % par rapport à la valeur nette (la juste valeur). Au premier trimestre 2021, les actions étaient encore cotées avec une décote de 41,0 % par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Structure financière

Le taux d'endettement de Vastned Belgium s'élève à 25,5 % au 31 mars 2022, ce qui signifie qu'il a diminué de 1,0 % au premier trimestre 2022 (26,5 % au 31 décembre 2021). Cette baisse est due à une diminution des lignes de crédit utilisées.

Au 31 mars 2022, Vastned Belgium dispose d'une structure financière stable qui lui permet de poursuivre ses activités et à réaliser des investissements potentiels. Aucune ligne de crédit n'arrive à échéance dans l'année, ce qui signifie que la Société n'a pas besoin de refinancer ses lignes de crédit.

La structure financière peut être résumée comme suit :

- Montant des dettes financières enregistrées : 79,2 millions d'euros.
- 92 % des lignes de crédit disponibles auprès d'institutions financières sont des financements à long terme avec une durée résiduelle moyenne de 2,2 ans.
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une durée résiduelle de 2,1 ans en moyenne.
- Taux d'intérêt moyen pour le premier trimestre 2022 : 1,88 % y compris les marges bancaires.
- Valeur de marché des dérivés financiers : -0,2 million d'euros.

3. Assemblée générale et distribution des dividendes

L'assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2022 a approuvé les comptes annuels de Vastned Belgium clôturés le 31 décembre 2021, y compris l'affectation du résultat. Le dividende brut à verser au titre de l'exercice 2021 a été fixé à € 2,20 par action. Après déduction du précompte mobilier de 30 %, le dividende net de l'exercice 2021 s'élève à € 1,54 par action.

Le dividende est payable à partir du 12 mai 2022, sur la base de l'actionnariat au 11 mai 2022.

En ce qui concerne les actions dématérialisées, les institutions financières auprès desquelles les actions sont inscrites sur un compte-titres se chargent de la distribution aux porteurs. Le dividende des actions nominatives sera versé par la Société aux actionnaires par virement bancaire.

En outre, l'assemblée générale des actionnaires a décidé de renommer M. Lieven Cuvelier, Mme Anka Reijnen et M. Ludo Ruysen en tant qu'administrateurs indépendants de la Société. Le mandat de ces administrateurs indépendants prend fin immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2026 et au cours de laquelle il sera décidé d'approuver les comptes annuels clôturés le 31 décembre 2025. Le mandat de ces administrateurs indépendants est rémunéré.

Enfin, l'assemblée générale des actionnaires a décidé de renommer EY Réviseurs d'Entreprises SRL, dont le siège social est situé au 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, et dont le numéro d'entreprise est 0446.334.711, représentée par M. Joeri Klaykens, réviseur d'entreprise, pour un mandat de trois (3) ans prenant fin immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2025, au cours de laquelle il sera décidé d'approuver les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2024. La rémunération annuelle de EY Réviseurs d'Entreprises SRL s'élèvera à 71.462 euros.

4. Gouvernance d'entreprise

Rudi Taelemans, CEO opérationnel de Vastned Belgium, a annoncé le 13 octobre 2021 qu'il démissionne en tant que CEO opérationnel et membre du comité exécutif après l'assemblée générale des actionnaires qui s'est tenue le 27 avril 2022. Le conseil d'administration a demandé à Rudi Taelemans de rester conseiller de Vastned Belgium pour une période supplémentaire de trois (3) mois. Pendant cette période, Rudi Taelemans fournira, sur demande, les conseils nécessaires à la Société.

Le conseil d'administration a décidé de nommer Sven Bosman comme directeur général opérationnel par intérim. En collaboration avec Reinier Walta, directeur général stratégique, Sven Bosman sera responsable de la gestion quotidienne de Vastned Belgium.

5. Prévisions pour 2022

Au cours du premier trimestre 2022, la pandémie de COVID-19 est de mieux en mieux maîtrisée, de sorte que toutes les mesures de lutte contre le coronavirus ont été levées le 7 mars 2022. La levée des mesures a généré de l'optimisme parmi la population et un nombre croissant de visiteurs dans les villes commerçantes.

À la fin du premier trimestre, la guerre en Ukraine et la hausse du niveau d'inflation ont réduit l'optimisme de la population. La guerre en Ukraine et les sanctions économiques contre la Russie, qui devraient rester en place pendant un certain temps, ont eu un impact énorme sur les chaînes d'approvisionnement et plus particulièrement sur le marché des matières premières. Cela a renforcé les craintes inflationnistes et a entraîné un nouveau pic des taux d'inflation (8,31 % en mars 2022 – un chiffre qui remonte aux années 1980). Cette incertitude s'est reflétée sur les marchés financiers, avec pour conséquence une hausse des taux d'intérêt.

Vastned Belgium est affectée à ce jour dans une faible mesure par cette incertitude économique, y compris la hausse du taux d'inflation. La Société continue de fonctionner sur une base solide en raison d'un taux d'endettement stable et bas et des facilités de crédit non utilisées encore disponibles. En outre, les facilités de crédit existantes sont garanties pour une durée moyenne pondérée de 2,2 ans.

Dans les mois à venir, la Société continuera à rechercher de nouvelles opportunités d'investissement qui s'inscrivent dans la stratégie de Vastned Belgium. Grâce aux facilités de crédit inutilisées disponibles, la Société peut réagir rapidement lorsqu'un objet d'investissement approprié se présente. Cependant, dans les circonstances actuelles du marché, caractérisées par l'incertitude, un environnement de vente au détail changeant et des taux d'intérêt en hausse, trouver des investissements appropriés reste un défi.

À propos de Vastned Belgium : Vastned Belgium est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (VASTB). Vastned Belgium investit dans l'immobilier commercial belge, plus particulièrement dans des immeubles commerciaux multifonctionnels situés dans les villes commerçantes populaires Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Pour le reste, le portefeuille immobilier se compose de parcs de vente au détail et de magasins de périphérie de haute qualité. Une plus petite partie du portefeuille est investie dans le HoReCa et les unités résidentielles.

Pour plus d'informations veuillez contacter : Vastned Belgium sa, société immobilière réglementée publique de droit belge, Sven Bosman - Directeur Général opérationnel par intérim, tél. +32 3 361 05 90 // www.vastned.be

Clause de non-responsabilité : Le présent communiqué de presse contient des informations prospectives, des prévisions, des convictions et des estimations élaborées par Vastned Belgium concernant les prestations futures prévisionnelles de Vastned Belgium et du marché sur lequel la société est active. Nous attirons l'attention des lecteurs sur le fait que de telles prévisions sont tributaires de risques et d'incertitudes pouvant entraîner des écarts de résultats substantiels par rapports aux résultats exprimés dans ces déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives peuvent être influencées par des facteurs importants tels que des changements au niveau de la situation économique et des facteurs fiscaux, concurrentiels et contextuels. Vastned Belgium n'est pas en mesure de garantir que les hypothèses sur lesquelles reposent ces informations prospectives sont exemptes d'erreurs. Vastned Belgium n'est pas en mesure de garantir que les hypothèses sur lesquelles reposent ces informations prospectives sont exemptes d'erreurs. La seule version officielle est la version néerlandaise. La version française est une traduction du texte original en néerlandais.

États financiers :

1. Compte de résultats consolidés

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021
Revenus locatifs	4.319	4.192
Charges relatives à la location	22	223
RÉSULTAT LOCATIF NET	4.341	4.415
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.052	1.069
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.052	-1.069
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	9	31
RÉSULTAT IMMOBILIER	4.350	4.446
Frais techniques	-93	-36
Frais commerciaux	-41	-36
Charges et taxes sur immeubles non loués	-50	-102
Frais de gestion immobilière	-244	-230
Autres charges immobilières	-31	-33
Charges immobilières	-459	-437
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	3.891	4.009
Frais généraux	-287	-275
Autres revenus et charges d'exploitation	2	2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.606	3.736
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-50	-5.314
Autre résultat sur portefeuille ⁶	-8	33
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	3.548	-1.545
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêt nettes	-383	-398
Autres charges financières	-1	-1
Variations de la juste valeur des instrument financiers	980	198
Résultat financier	596	-201
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	4.144	-1.746
Impôts⁶	-30	-28
RÉSULTAT NET	4.114	-1.774

⁶ Depuis le 1er janvier 2022, les 'Impôts différés' - qui concernent la réévaluation des immeubles de placement des sociétés du périmètre - ne sont plus comptabilisés sous 'Autre résultat sur portefeuille', mais sous 'Impôts'. Par souci de comparabilité, les chiffres du premier trimestre 2021 ont été adaptés.

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021
RÉSULTAT NET	4.114	-1.774
Note:		
• Résultat EPRA	3.224	3.323
• Résultat sur portefeuille	-58	-5.281
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	980	198
• Impôts: impôts différés ⁶	-24	-17
• Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-8	3
Attribuable aux :		
• Actionnaires de la société mère	4.114	-1.774
• Intérêts minoritaires	0	0

2. Résultat par action

	31.03.2022	31.03.2021
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	0,81	-0,35
Résultat EPRA (€)	0,63	0,65

3. Résultat global consolidé

(en milliers €)	31.03.2022	31.03.2021
RÉSULTAT NET	4.114	-1.774
Autres composants du résultat global (recyclable dans le compte de résultat)	0	0
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	4.114	-1.774
Attribuable aux :		
• Actionnaires de la société mère	4.114	-1.774
• Intérêts minoritaires	0	0

6) Depuis le 1er janvier 2022, les 'Impôts différés' - qui concernent la réévaluation des immeubles de placement des sociétés du périmètre - ne sont plus comptabilisés sous 'Autre résultat sur portefeuille', mais sous 'Impôts'. Par souci de comparabilité, les chiffres du premier trimestre 2021 ont été adaptés.

4. Bilan consolidé

Actif (en milliers €)

	31.03.2022	31.12.2021
Actifs non courants	315.186	315.228
Immobilisations incorporelles	125	137
Immeubles de placement	314.528	314.543
Autres immobilisations corporelles	531	545
Créances commerciales et autres actifs non courants	2	3
Actifs courants	3.630	2.518
Créances commerciales	1.903	1.914
Créances fiscales et autres actifs courants	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	195	214
Comptes de régularisation	1.532	390
TOTAL DE L'ACTIF	318.816	317.746

Capitaux propres et passif (en milliers €)

	31.03.2022	31.12.2021
CAPITAUX PROPRES	232.828	228.714
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	232.828	228.714
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	127.318	127.318
Résultat net de l'exercice	4.114	0
Intérêts minoritaires	0	0
PASSIFS	85.988	89.032
Passifs non courants	80.491	84.516
Dettes financières non courantes	79.902	82.943
• Établissements de crédit	79.202	82.269
• Location-financement	700	674
Autres passifs financiers non courants	223	1.203
Autres passifs non courants	150	179
Passifs d'impôts différés	216	191
Passifs courants	5.497	4.516
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	131	169
• Établissements de crédit	0	0
• Location-financement	131	169
Dettes commerciales et autres dettes courantes	522	465
Autres passifs courants	584	567
Comptes de régularisation	3.991	3.046
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	318.816	317.746