

2022



Des résultats opérationnels solides dans une année marquée par l'incertitude

- Vastned Belgium réalise un résultat net positif de 14,5 millions d'euros.
- Résultat EPRA de € 2,59 par action pour l'exercice 2022.
- Proposition de dividende brut de € 2,25 par action pour l'exercice 2022 (exercice précédent : € 2,20 par action). Cela correspond à un rendement du dividende brut attractif de 7,6 % sur la base du cours de clôture du 31 décembre 2022, soit € 29,70 par action.
- Le faible taux d'endettement de 26,1 % offre une solide protection pour 2023.
- Des facilités de crédit non utilisées d'une valeur de 44,5 millions d'euros à disposition.
- Le taux d'occupation élevé de 99,5 % témoigne de la qualité du portefeuille immobilier.
- Légère baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant¹ (-0,6 %) par rapport à l'exercice précédent.
- Taux d'encaissement élevé et stable (98,6 %) des revenus locatifs pendant l'exercice 2022.

1) À l'exclusion des droits d'utilisation IFRS 16.

Contenu

1.	Activités opérationnelles en 2022	4
1.1.	Développements économiques	4
1.2.	Évolutions générales et stratégiques	5
1.3.	Évolution du portefeuille immobilier	6
1.4.	Activités de location	9
1.5.	Taux d'occupation	9
1.6.	Investissements	9
1.7.	Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2022	10
2.	Résultats financiers 2022	11
2.1.	Compte de résultats consolidés	11
2.2.	Bilan consolidé	13
2.3.	Structure financière	15
3.	Durabilité	16
4.	Prévisions pour 2023	17
5.	Calendrier financier 2023	18
	Annexes : états financiers	19
1.	Compte de résultats consolidés	19
2.	Résultat global consolidé	20
3.	Bilan consolidé	21
4.	État consolidé des variations des capitaux propres	22

1. Activités opérationnelles en 2022

1.1. Développements économiques

L'année 2022 a été une année difficile au cours de laquelle les entreprises ont dû faire face à l'évolution des facteurs macroéconomiques, notamment une hausse de l'inflation. Les pressions inflationnistes étaient déjà visibles en 2021, après la pandémie de COVID-19, en raison des problèmes d'approvisionnement en matières premières lors de la reprise de l'économie mondiale. À ces pressions inflationnistes s'est ajoutée l'invasion russe de l'Ukraine le 24 février 2022. À la suite de cette invasion, des sanctions mondiales ont été imposées à la Russie et plusieurs entreprises ont annoncé la cessation de leurs activités en Russie. Cela a renforcé les pressions inflationnistes et annoncé le début de la crise énergétique. La combinaison de ces facteurs a conduit à un taux d'inflation belge record de 12,27 % en octobre 2022, le niveau le plus élevé depuis août 1975.

La Banque centrale européenne tente de ralentir cette forte inflation en augmentant les taux d'intérêt. Le 21 juillet 2022, pour la première fois en onze (11) ans, les taux d'intérêt ont été augmentés de 50 points de base. Cette augmentation des taux d'intérêt n'a pas été suffisante pour contenir l'inflation, ce qui a entraîné trois (3) autres augmentations des taux d'intérêt. Au total les taux d'intérêt ont été augmentés de 250 points de base en 2022. Depuis novembre 2022, les premiers signes de baisse de l'inflation sont visibles. Cependant, la Banque centrale européenne devrait continuer à relever ses taux d'intérêt au premier semestre 2023. Ce n'est que de cette manière que les objectifs d'inflation d'un maximum de 2 % pourront être atteints.

Les actions immobilières belges ont été durement touchées par ces hausses de taux d'intérêt, car il existe une forte corrélation entre le cours boursier des actions immobilières et les taux d'intérêt à long terme. En conséquence, la décote moyenne sur la valeur nette (la juste valeur) de ces actions immobilières était passée à 22 % en septembre 2022. Pour Vastned Belgium, l'impact est resté limité car la Société continue à fonctionner sur une base solide grâce à un taux d'endettement stable et faible. En outre, les loyers sont indexés selon l'indice santé, ce qui augmente le résultat d'exploitation distribuable.

La forte hausse de l'inflation a fait de l'indexation des loyers un point d'attention important pour les locataires. Le gouvernement est intervenu pour protéger les locataires et a élaboré un certain nombre de mesures. Initialement, le gouvernement a lié le mécanisme d'indexation des

loyers résidentiels à la valeur du CPE, à compter du 1^{er} octobre 2022 et pour une durée d'un an. Pour une valeur de CPE A, B et C, le propriétaire peut indexer intégralement, pour une valeur de CPE D, le propriétaire ne peut facturer que 50 % de l'indexation et pour une valeur de CPE E et F, l'indexation n'est plus autorisée. Vastned Belgium n'est pas concerné par cette mesure car les unités résidentielles ont une valeur de CPE de A ou B.

Par la suite, lors de la séance du 15 décembre 2022, la Région bruxelloise a approuvé une ordonnance limitant temporairement l'indexation des loyers commerciaux. En conséquence, le propriétaire d'un local commercial doit indexer le loyer pendant un an en fonction d'un indice spécial des prix à la consommation qui n'inclut pas la composante énergétique. Pour la Flandre et la Wallonie, aucune réglementation n'a été approuvée pour le moment pour les loyers commerciaux, ce qui permet au propriétaire d'appliquer l'indice complet.

Les revenus locatifs dans la Région bruxelloise représentent 15 % des revenus locatifs totaux de Vastned Belgium. Sur la base de l'ordonnance approuvée le 15 décembre 2022, Vastned Belgium serait autorisé à appliquer une indexation limitée pour ces immeubles commerciaux. Les prix de l'énergie étant en forte baisse depuis janvier 2023, il est possible que les deux indices soient proches l'un de l'autre. Par conséquent, la Société est dans l'impossibilité de calculer l'impact pour l'exercice 2023 à l'heure actuelle.

De plus, la pandémie de COVID-19 a été maîtrisée au cours de l'année 2022. La pandémie de COVID-19 n'a pas affecté les revenus locatifs de Vastned Belgium en 2022, contrairement à l'année précédente. En 2021, Vastned Belgium avait conclu un accord avec les locataires dans le secteur de l'HoReCa pour la période de fermeture obligatoire. L'arrangement correspondait à environ 50 % des revenus locatifs pour la période concernée, ce qui correspondait à un impact de 0,2 million d'euros sur les revenus encaissés en 2021.

La direction continue de surveiller de près l'impact de ces développements économiques sur la Société et reste concentrée sur la perception en temps opportun des revenus locatifs. Cet effort s'est traduit par un taux d'encaissement de 98,6 % des revenus locatifs au 31 décembre 2022.

1.2. Évolutions générales et stratégiques

Vastned Belgium reste convaincu que les rues commerçantes populaires du centre-ville des grandes villes offrent la garantie d'une expérience d'achat authentique et unique. Compte tenu des évolutions observables sur le marché de la vente au détail aujourd'hui, Vastned Belgium se concentre sur les immeubles commerciaux multifonctionnels situés à Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Ces villes sont des villes commerçantes attrayantes, avec une croissance démographique positive, un fort pouvoir d'achat, un centre historique, un attrait touristique et la présence d'institutions et d'universités nationales et internationales.

Le conseil d'administration examine régulièrement si la stratégie peut être affinée. L'objectif est de préserver la haute qualité du portefeuille immobilier par des investissements et des désinvestissements ciblés.

Les objets d'investissement potentiels doivent être multifonctionnels et répondre au critère « d'utilisation mixte ». En outre, la Société cherche à créer une valeur ajoutée au sein du portefeuille immobilier existant en transformant les étages au-dessus des unités commerciales vacants en unités résidentielles, lorsque cela est possible.

L'accent stratégique mis sur les propriétés de détail dans les rues commerçantes populaires se reflète dans la location des propriétés à des locataires internationaux et nationaux solides. Il en résulte un portefeuille immobilier presque entièrement loué avec un taux d'occupation de 99,5 %.

Après une carrière de 22 ans chez Vastned Belgium, le directeur général stratégique Rudi Taelemans a quitté l'entreprise et a passé la gestion à Sven Bosman en tant que directeur général opérationnel. Rudi Taelemans a joué un rôle important dans le développement du portefeuille immobilier existant de haute qualité. Nous remercions Rudi, également au nom de tous les employés, pour l'agréable et bonne coopération au fil des ans.

En 2022, au total 20 transactions de location ont été conclues, représentant 1,6 million d'euros de revenus locatifs annuels, soit environ 8,7 % du total des revenus locatifs annuels de la Société.

Le résultat EPRA pour l'exercice 2022 s'élève à 13,1 millions d'euros contre 13,0 millions d'euros pour l'exercice 2021. En tenant compte de 5.078.525 actions, cela signifie un résultat EPRA de € 2,59 par action pour l'exercice 2022, contre € 2,56 par action pour l'exercice 2021.

Le résultat EPRA a été influencé positivement par l'augmentation des revenus locatifs nets en raison de taux d'occupation plus élevés, à la fin de l'octroi d'exonérations de loyer et de l'indexation des loyers des baux existants. D'autre part, les revenus locatifs diminuent en raison de la vente d'immeubles commerciaux non stratégiques et de la baisse des indemnités de rupture. Enfin, des coûts exceptionnels ont été comptabilisés au cours de l'exercice 2022 suite à une proposition de transaction de l'actionnaire de référence néerlandais.

Vastned Belgium propose un dividende brut de € 2,25 par action pour l'exercice 2022. Cela tient compte de l'obligation de distribution minimale requise en vertu du règlement SIR. En outre, le pourcentage de versement correspond à celui des autres SIR. Sur la base du cours de clôture de 29,70 euros au 31 décembre 2022, la proposition correspond à un rendement du dividende brut attractif de 7,6 %.



Anvers Steenhouwersvest • Décor Heytens

1.3. Évolution du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 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, ainsi que des parcs commerciaux et des magasins de périphérie de la ville de haute qualité.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 312,6 millions d'euros au 31 décembre 2022, ce qui représente une légère diminution par rapport à l'exercice précédent (314,5 millions d'euros au 31 décembre 2021).

Cette diminution (-1,9 million d'euros) est principalement due à une augmentation du rendement du marché d'un certain nombre d'immeubles de placement en raison de l'évolution rapide de l'environnement économique. En outre, une légère diminution de valeur des droits d'utilisation IFRS 16 (-0,1 million d'euros) a été comptabilisée en 2022, partiellement compensée par des investissements (0,05 million d'euros) dans un immeuble existant.

Portefeuille immobilier

	31.12.2022	31.12.2021
La juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	312.590	314.543
Surface locative totale (m ²)	76.086	76.086

Le rendement moyen du portefeuille de la société immobilière s'élève à 6,05 % au 31 décembre 2022, ce qui représente une augmentation par rapport au rendement moyen au 31 décembre 2021 (5,78 %). Cette augmentation est principalement due à l'évolution de l'environnement économique du marché et à la hausse des taux d'intérêt.

Analyse de sensibilité

En cas d'ajustement négatif hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers indépendants dans la valorisation du portefeuille immobilier de la Société (yield ou taux de capitalisation) de 1,0 % (de 6,05 % à 7,05 % en moyenne), la juste valeur des immeubles de placement diminuerait de -44,3 millions d'euros ou -14,2 %. Cela augmenterait le taux d'endettement de la Société de 4,2 % à 30,3 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique du rendement utilisé de 1,0 % (de 6,05 % à 5,05 % en moyenne), la juste valeur des immeubles de placement augmenterait de 61,9 millions d'euros, soit 19,8 %. Cela diminuerait le taux d'endettement de la Société de -4,3 % à 21,8 %.

En case d'un adaptation négative hypothétique des revenus locatifs actuels de la Société (à rendement constant) de -1,0 million d'euros (de 18,9 millions d'euros

à 17,9 millions d'euros), la juste valeur des immeubles de placement diminuerait de -16,5 millions d'euros, soit -5,3 %. Cela augmenterait le taux d'endettement de la Société de 1,4 % à 27,5 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique des revenus locatifs actuels de la Société (à rendement égal) de 1,0 million d'euros (de 18,9 millions d'euros à 19,9 millions d'euros), la juste valeur des immeubles de placement augmenterait de 16,5 millions d'euros, soit 5,3 %. Cela diminuerait le taux d'endettement de la Société de -1,3 % à environ 24,8 %.

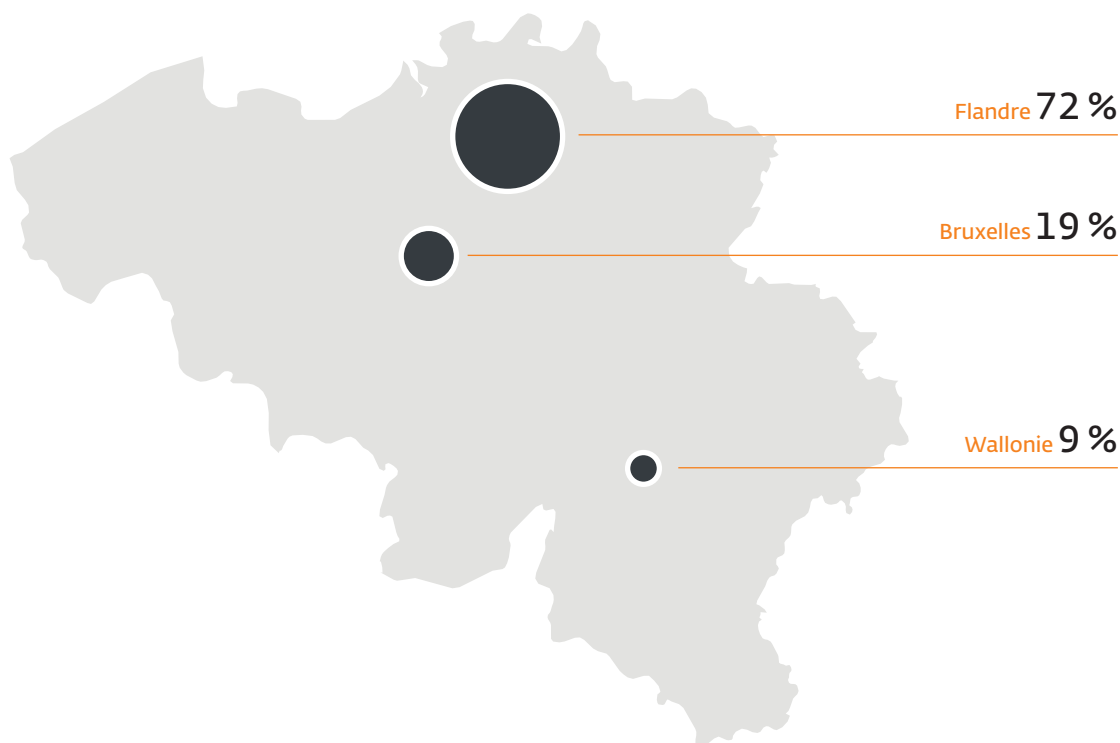
Il existe une corrélation entre les évolutions des revenus locatifs actuels et les rendements utilisés dans les estimations des immeubles de placement. Ci-dessus la corrélation n'est pas prise en compte dans l'analyse de sensibilité.

Politique d'investissement et répartition des risques du portefeuille immobilier²

La politique d'investissement de Vastned Belgium vise l'immobilier commercial multifonctionnel situé en Belgique, plus précisément dans les villes commerçantes populaires d'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Les critères suivants sont importants pour la répartition des risques du portefeuille immobilier : la situation géographique, le secteur des locataires et la tailles des locataires.

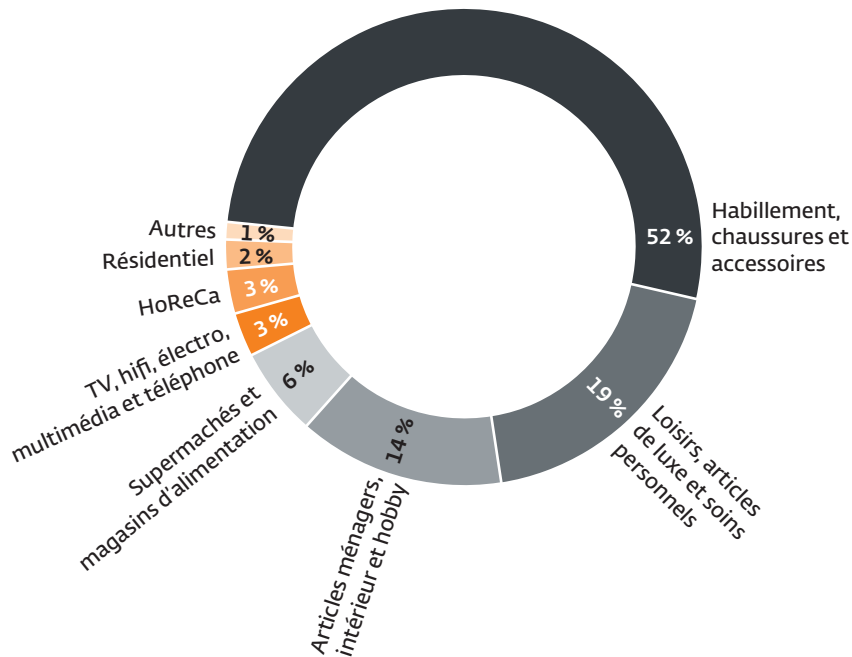
La répartition des risques se résume comme suit au 31 décembre 2022 :

Répartition géographique

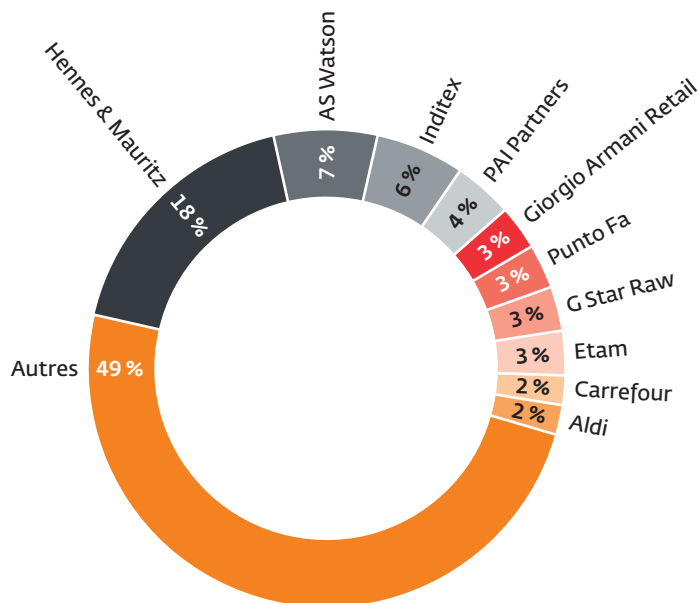


²) Exprimé en pourcentage de la juste valeur des immeubles de placement.

Répartition par secteur des locataires



Répartition selon la taille des locataires



1.4. Activités de location

Sur une base annuelle, Vastned Belgium a conclu 20 contrats de location en 2022, représentant un volume locatif total de 1,6 millions d'euros. Cela revient à environ 8,7 % du total des revenus locatifs totaux de Vastned Belgium.

Au total, sept (7) contrats de location ont été conclus avec des nouveaux locataires, quatre (4) renouvellements de location avec des locataires existants, quatre (4) contrats avec des locataires résidentiels et cinq (5) contrats pop-up.

Les loyers négociés par Vastned Belgium sont en ligne avec les loyers du marché déterminés par les experts immobiliers indépendants.

Dans l'environnement économique existant, fortement impacté par la hausse des taux d'inflation et l'incertitude économique, la conclusion de ces 20 contrats de location est le fruit de l'engagement continu d'un service de gestion d'actifs motivé.

1.5. Taux d'occupation³

	31.12.2022	31.12.2021
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	99,5 %	99,3 %

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 99,5 % au 31 décembre 2022 et a augmenté de 0,2 % par rapport au 31 décembre 2021 (99,3 %). Tout au long de l'exercice 2022, Vastned Belgium a pu faire état d'un taux d'occupation stable et élevé, démontrant ainsi la qualité

de son portefeuille immobilier. Le département de gestion des actifs reste en contact étroit avec les distributeurs et les courtiers pour la location des unités vacantes. En outre, la Société étudie les possibilités de réaménagement des unités vacantes.

1.6. Investissements

En 2022, Vastned Belgium a analysé et discuté plusieurs opportunités d'investissement au sein du Conseil d'administration. En raison de l'incertitude sur les marchés financiers, il a été décidé de ne pas donner suite à ces dossiers d'investissement. D'une part, il y avait une incertitude sur les taux d'intérêt auxquels les nouveaux investissements seraient financés et, d'autre part, il y avait une incertitude sur les taux de capitalisation. Au milieu de l'année 2022, il y avait encore un écart important entre les taux de capitalisation demandés par les vendeurs et les taux de capitalisation que les acheteurs étaient prêts à payer. En outre, en raison de la crise énergétique, la durabilité est devenue de plus en plus importante.

Au cours de l'exercice 2022, Vastned Belgium a investi 0,05 million d'euros dans un immeuble commercial existant.

La Société continuera à investir dans la durabilité du portefeuille immobilier existant et les possibilités en ce sens seront étudiées. Enfin, le redéveloppement d'un certain nombre de bâtiments fera l'objet d'études plus approfondies.

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.

1.7. Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2022⁴

Marché locatifs

Au cours de la première année post-COVID-19, le marché locatif s'est très bien comporté. Au total, 520.000 m² ont été loués, soit plus d'un quart de plus que la moyenne décennale. L'augmentation a été la plus forte en Flandre (+15 %) et a été principalement due à l'expansion de certaines chaînes de supermarchés. Plus de m² ont également été loués dans le secteur de la mode et l'année clôturée avec une surface moyenne de 550 m² par rapport à 482 m² en 2021.

Pendant la période COVID-19, les high streets et les centres commerciaux ont souffert, tandis que les commerces de périphérie ont enregistré la plus forte augmentation des locations. Après la levée de toutes les mesures, on constate une forte revitalisation des high streets. Par exemple, le nombre de transactions locatives dans les high streets a augmenté de 21 % et dans la Main Street Six⁵ même de 130 % par rapport à l'année dernière. La Steenstraat à Bruges, le Meir à Anvers et la Rue Neuve à Bruxelles ont représenté 15 % des locations des high streets. Il est important de noter ici que les plus grandes surfaces ont également été remplies.

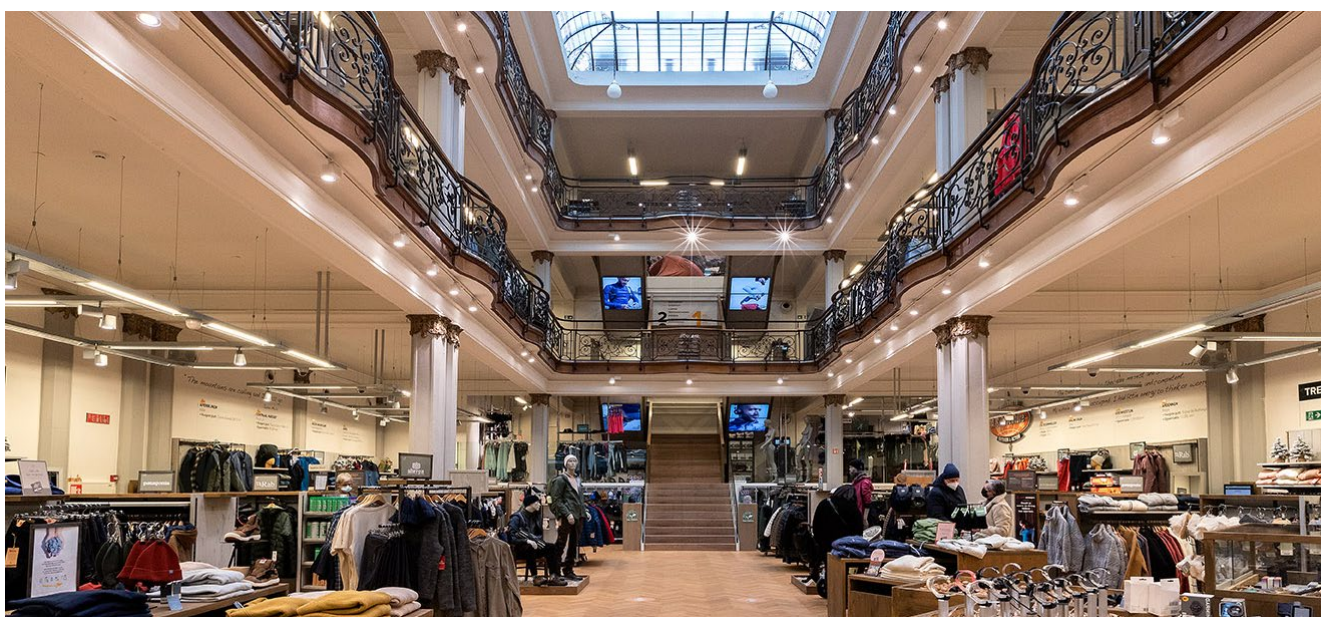
Les détaillants les plus expansifs en 2022 étaient Jumbo, Bestseller avec les marques Only/Only & Sons, Kruidvat, Albert Heijn et Batopin.

Marché de l'investissement

En 2022, l'appétit d'investissement pour l'immobilier commercial est revenu après une interruption de deux (2) ans. 140 transactions ont été conclues pour un volume total de 774,0 millions d'euros, ce qui représente une augmentation significative par rapport à l'année dernière (+60 %). Cependant, les investissements totaux dans l'immobilier commercial ont été inférieurs de 20 % à la moyenne décennale. Le quatrième trimestre 2022, malgré l'incertitude économique, a représenté 40 % des transactions.

La moitié des transactions ont été réalisées dans les high streets, représentant une valeur de 337,0 millions d'euros. La valeur d'investissement des commerces de périphérie et des supermarchés a de nouveau atteint une valeur record de 437,0 millions d'euros. Les investisseurs sont majoritairement d'origine belge (87 % des transactions).

Les transactions les plus importantes dans les high streets ont été la vente de Rue Neuve 20 (Zara) à Bruxelles, Meir 23 (Bestseller) et Antwerp Tower Retail à Anvers et Korenmarkt 1 à Gand.



Gand Zonnestraat • AS Adventure

⁴) Les informations sur le marché sont en partie basées sur les sources suivantes : Retail Focus – divers numéros janvier 2022 – janvier 2023.

⁵) Main Street Six sont les six (6) plus importantes rues commerçantes de Belgique.

2. Résultats financiers 2022

2.1. Compte de résultats consolidés⁶

(en milliers €)

	2022	2021
Revenus locatifs	17.442	16.746
Charges relatives à la location	25	264
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	67	146
RÉSULTAT IMMOBILIER	17.534	17.156
Charges immobilières	-1.724	-1.696
Frais généraux	-1.139	-899
Autres revenus et charges d'exploitation	21	31
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	14.692	14.592
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	0	362
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.035	-10.157
Autre résultat sur portefeuille ⁷	93	54
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	12.750	4.851
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-1.576	-1.596
Variations de la juste valeur des instruments financiers	3.403	828
Impôts ⁷	-86	9
RÉSULTAT NET	14.491	4.092
Note :		
Résultat EPRA	13.134	13.017
Résultat sur portefeuille	-1.942	-9.741
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.403	828
Impôts: impôts différés ⁷	-82	9
Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-22	-21
Résultat par action	2022	2021
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	2,85	0,81
Dividende brut (€)	2,25	2,20
Dividende net (€)	1,575	1,540

⁶) Entre parenthèses, les chiffres comparables au 31 décembre 2021.

⁷) Depuis le 1^{er} janvier 2022, les « impôts différés » - qui concernent la réévaluation des immeubles de placement des sociétés du périmètre - ne sont plus comptabilisés dans la rubrique « Autres résultats du portefeuille », mais dans la rubrique « Impôts ». Pour des raisons de comparabilité, les chiffres de 2021 ont été retraités.

Les **revenus locatifs** de Vastned Belgium s'élèvent à 17,4 millions d'euros au cours de l'exercice 2022, soit une augmentation de 0,7 million d'euros par rapport à l'exercice précédent (16,7 millions d'euros).

En 2022, Vastned Belgium a connu un taux d'occupation plus élevé par rapport à l'exercice précédent, ce qui a entraîné une hausse des revenus locatifs de 0,2 million d'euros. En outre, aucune exonération de loyer liée au COVID-19 n'a été accordée en 2022, contrairement à l'exercice précédent, ce qui a entraîné une hausse des revenus locatifs de 0,2 million d'euros. Enfin, les revenus locatifs sont en hausse en raison de l'indexation des baux existants.

En raison de la vente de trois (3) immeubles commerciaux non stratégiques (Boechout, Grivegnée et Leopoldsburg), les revenus locatifs de 2022 ont diminué de -0,2 million d'euros par rapport à l'exercice précédent. En outre, les revenus locatifs ont diminué de -0,1 million d'euros en raison des indemnités de rupture perçues l'année dernière suite à la résiliation anticipée de contrats de location. Enfin, l'échelonnement des remises et avantages locatifs (jusqu'au premier préavis), sur la base des normes IFRS, a encore réduit les revenus locatifs de -0,2 million d'euros.

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

En 2021, Vastned Belgium avait comptabilisé un revenu non récurrent (0,1 million d'euros) sous la poste **autres revenus et dépenses relatifs à la location**. Ce produit concernait les sommes perçues par Vastned Belgium lors de la clôture des faillites. Les faillites datent d'avant 2021.

Les **charges immobiliers** s'élèvent à 1,7 million d'euros et sont identiques à ceux de l'exercice précédent. En 2022, une augmentation des frais techniques a été constatée en raison de travaux d'entretien général et d'études pour un éventuel redéveloppement des bâtiments existants. Cette augmentation a été compensée par une diminution des charges et taxes sur immeubles non loués, résultat de l'augmentation du taux d'occupation au cours de

l'exercice 2022, et par une diminution des frais de gestion immobilière car moins des charges sont allouées aux charges immobilières suite au départ du CEO opérationnel en avril 2022.

Les **frais généraux et autres revenus et charges opérationnels** s'élèvent à 1,1 million d'euros (0,9 million d'euros) et ont augmenté de 0,2 million d'euros par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est due à un coût exceptionnel lié à une proposition de transaction de l'actionnaire de référence néerlandais Vastned Retail S.A. Si l'on fait abstraction de ces coûts exceptionnels, alors les frais généraux diminuent de -4 %.

En 2022, Vastned Belgium n'a pas vendu d'immeubles de placement, alors qu'au cours l'année 2021, une plus-value (0,4 million d'euros) a été réalisée sur la cession des magasins commerciaux situé à Boechout, Grivegnée et Leopoldsburg.

La juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Belgium en 2022 a diminué par rapport à l'exercice précédent. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives pour un montant de -2,0 millions d'euros (-10,1 millions d'euros). La diminution est principalement, pour un montant de -1,9 million d'euros (-10,0 millions d'euros), le résultat d'une réduction de valeur limitée d'un certain nombre d'immeubles sous l'influence de l'augmentation des rendements du marché. En outre, une légère diminution de valeur des droits d'utilisation IFRS 16 a été comptabilisée pour un montant de -0,1 million d'euros (-0,5 million d'euros).

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)** pour 2022 s'élève à -1,6 million d'euros (-1,6 million d'euros) et est donc parfaitement comparable à celui de l'année dernière. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 1,85 %, y compris les marges bancaires pour 2022 (1,77 %).

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** comprennent une conversion de la valeur de marché négative à positive 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 conversion s'élève à 3,4 millions d'euros (0,8 million d'euros) et résulte de la hausse des taux d'intérêt sur les marchés financiers. En conséquence, au 31 décembre 2022, tous les contrats financiers de type swap de taux d'intérêt sont donc présentés comme un actif financier et non plus comme un passif financier.

Le **résultat net** de Vastned Belgium pour 2022 s'élève à 14,5 millions d'euros (4,1 millions d'euros) et peut être divisé en :

- le résultat EPRA de 13,1 millions d'euros qui augmente de 0,1 million d'euros par rapport à l'exercice précédent (13,0 millions d'euros). Les différentes composantes du résultat EPRA ont connu un certain nombre de changements qui s'annulent mutuellement :
 - Des changements dans la provision pour créances douteuses (-0,2 million d'euros en raison des aides au titre du confinement en novembre 2020) ;
 - Une augmentation des revenus locatifs nets de 0,9 million d'euros en raison d'un taux d'occupation plus élevé, de la fin de l'octroi d'exonérations de loyer et de l'indexation des loyers des baux existants, partiellement compensée par une diminution des indemnités de rupture et de l'effet IFRS suite à l'étalement des remises et avantages locatifs ;
 - Une baisse de -0,2 million d'euros des revenus locatifs nets du fait de la vente d'immeubles commerciaux non stratégiques ;
 - Une diminution de -0,1 million d'euros des autres revenus et charges d'exploitation en raison de la clôture de faillites antérieures ; et
 - Des coûts exceptionnels de 0,3 million d'euros liés à une transaction proposée par l'actionnaire de référence néerlandais.
- le résultat sur portefeuille (y compris le résultat sur les ventes des immeubles de placement) de -2,0 millions d'euros (-9,7 millions d'euros) ; et
- les variations de la juste valeur des instruments financiers pour un montant de 3,4 millions d'euros (0,8 million d'euros).

2.2. Bilan consolidé⁸

(en milliers €)

Actif	31.12.2022	31.12.2021
Actifs non courants	315.199	315.228
Actifs courant	3.043	2.518
TOTAL DE L'ACTIF	318.242	317.746
Capitaux propres et passif		
CAPITAUX PROPRES	232.032	228.714
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	116.145	123.226
Résultat net de l'exercice	14.491	4.092
Intérêts minoritaires	0	0
PASSIFS	86.210	89.032
Passifs non courants	66.426	84.516
Passifs courants	19.784	4.516
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	318.242	317.746

8) Entre parenthèses, les chiffres comparables au 31 décembre 2021.

Actif

La juste valeur des **immeubles de placement** de Vastned Belgium s'élève à 312,6 millions d'euros (314,5 millions d'euros). La diminution de -1,9 million d'euros est principalement due à une augmentation du taux de capitalisation des certains immeubles de placement. En outre, une légère diminution de valeur des droits d'utilisation IFRS 16 a été comptabilisée en 2022 pour un montant de -0,1 million d'euros, partiellement compensée par des investissements dans un bâtiment existant pour un montant de 0,05 million d'euros.

Les immeubles de placement ont été évalués par les experts immobiliers indépendants à 320,3 millions d'euros (valeur d'investissement, hors frais d'utilisation de l'IFRS 16) au 31 décembre 2022. La juste valeur des immeubles de placement correspond à la valeur d'investissement diminuée avec les droits de mutation hypothétiques qui devraient être payés en cas d'une éventuelle vente future.

Les **immobilisations financières** comprennent la valeur de marché positive des instruments de couverture financière pour un montant de 2,0 millions d'euros. Au cours de l'exercice précédent, les instruments financiers de couverture avaient encore une valeur de marché négative et étaient présentés dans les passifs non courants.

Les **actifs courants** s'élèvent à 3,0 millions d'euros (2,5 millions d'euros) et se composent principalement des créances commerciales, des valeurs disponibles, des comptes de régularisation et de la valeur de marché positive d'un instrument financier de couverture qui vient à échéance en juillet 2023. L'augmentation par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par la hausse des revenus locatifs déjà facturés pour janvier et le premier trimestre 2023.

Capitaux propres et passif

Les **capitaux propres** de la société s'élève à 232,0 millions d'euros (228,7 millions d'euros). Le **capital social** (97,2 millions d'euros) et les **primes d'émission** (4,2 millions d'euros) restent inchangées par rapport à l'année précédente. Le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 5.078.525 unités au 31 décembre 2022. Les **réserves** de la Société s'élèvent à 116,1 millions d'euros (123,2 millions d'euros) au 31 décembre 2022.

Les **passifs non courants** s'élèvent à 66,4 millions d'euros et ont diminué de 18,1 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. Ces passifs non courants comprennent des dettes financières à long terme de 66,0 millions d'euros, d'autres passifs non courants de 0,1 million d'euros et des impôts différés de 0,3 million d'euros. La diminution par rapport à l'exercice précédent est causée, d'une part, par la présentation d'un emprunt de 15,0 millions d'euros en tant que passifs courants et, d'autre part, par le changement de la juste valeur des instruments financiers de couverture, à la suite de laquelle ils ne sont plus présentés comme un passif financier.

Les **passifs courants** s'élèvent à 19,8 millions d'euros et ont augmenté de 15,3 million d'euros par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est principalement due à la présentation d'un emprunt, d'une valeur de 15,0 millions d'euros, en tant que passifs courants. Ce prêt doit être remboursé en juillet 2023 et la Société a décidé de ne pas le refinancer, dans le contexte économique volatil actuel.

Chiffres clés par action

	31.12.2022	31.12.2021
Nombre d'actions donnant droit à un dividende	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	45,69	45,04
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	47,23	46,58
EPRA NRV (€)	46,85	46,86
EPRA NTA (€)	45,29	45,28
EPRA NDV (€)	45,69	45,04
Cours de l'action à la date de clôture (€)	29,70	28,80
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-35,0 %	-36,1 %
Taux d'endettement (max. 65 %) (%)	26,1 %	26,5 %

La valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 45,69 au 31 décembre 2022 (€ 45,04). Le cours boursier de Vastned Belgium (VASTB) s'élevant à € 29,70 au 31 décembre 2022, donc l'action est cotée au 31 décembre 2022 avec une décote de -35,0 % par rapport à la valeur nette (la juste valeur). À la fin de l'exercice précédent, les actions étaient cotées avec une décote de -36,1 % par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Le taux d'endettement de Vastned Belgium s'élève à 26,1 % au 31 décembre 2022 et a donc diminué par rapport au 31 décembre 2021 (26,5 %). Cette baisse est due à une diminution des lignes de crédit utilisées, partiellement annulée par la diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier. Grâce à ce taux d'endettement stable et faible, la Société continue de fonctionner sur une base solide.

2.3. Structure financière

Au 31 décembre 2022, Vastned Belgium dispose d'une structure financière stable qui lui permet de poursuivre ses activités en 2023. Au cours de l'année à venir, une (1) ligne de crédit, d'une valeur de 15,0 millions d'euros, arrive à échéance. Cette ligne de crédit est présentée comme un financement à court terme. En outre, un contrat IRS d'un montant notionnel de 15,0 millions d'euros arrivera à échéance en 2023. La valeur de marché de ce contrat IRS est incluse dans les actifs financiers courants.

La Société dispose, au 31 décembre 2022, de lignes de crédit non utilisées pour un montant de 44,5 millions d'euros. En conséquence, il a été décidé de ne pas demander le refinancement pour la ligne de crédit de 15,0 millions d'euros qui doit être remboursée en 2023. Les lignes de crédit restantes sont suffisantes pour payer les dividendes et pour la réalisation d'investissements durables. Si des opportunités d'investissement intéressantes se présentent, la Société contractera des facilités de crédit supplémentaires.

La structure financière peut être résumée comme suit :

- Montant des dettes financières enregistrées : 80,5 millions d'euros.
- 80 % des lignes de crédit disponibles auprès d'institutions financières sont des financements à long terme avec une durée résiduelle moyenne pondérée de 1,6 ans.
- Lignes de crédit inutilisées disponibles d'une valeur de 44,5 millions d'euros pour absorber les fluctuations des besoins de liquidité et financer les investissements futurs en matière de durabilité.
- Pour 64 % des lignes de crédit disponibles, le taux d'intérêt est fixé par des swaps de taux d'intérêt ou par des taux d'intérêt fixes, 36 % a un taux d'intérêt variable ; parmi les crédits inscrits, ces taux sont respectivement de 98 % et 2 %.
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une durée résiduelle de 1,4 ans en moyenne.
- Taux d'intérêt moyen pour 2022 : 1,85 % y compris les marges bancaires.
- Valeur de marché des dérivés financiers : 2,2 millions d'euros.
- Taux d'endettement limité de 26,1 % (maximum légal de 65,0 %).
- En 2022, aucun changement contractuel n'a été apporté aux engagements bancaires de la Société. Vastned Belgium respecte tous les engagements bancaires au 31 décembre 2022.

3. Durabilité

Le changement climatique est devenu plus visible en 2022 que jamais auparavant. Nous avons connu la deuxième année la plus chaude depuis le début des mesures et avons de nouveau été confrontés à un été sec.

En plus du changement climatique, la population européenne est confrontée à une crise énergétique. À la suite de l'invasion russe de l'Ukraine, l'approvisionnement en gaz a été restreint et les prix du pétrole et du gaz ont atteint de nouveaux records. Les prix de l'énergie ont tellement augmenté que certaines entreprises ont décidé de limiter, voire d'arrêter leur production. Ces tendances ont montré que la transition vers les énergies renouvelables devient encore plus urgente, car en accélérant la transition énergétique, nous pouvons contribuer à un meilleur climat à court terme et réaliser un bénéfice immédiat. De plus, c'était un signal d'alarme pour limiter davantage la consommation d'énergie.

Vastned Belgium souhaite également contribuer au développement d'un monde durable et a élaboré un plan de durabilité à cet effet. Les grandes lignes de ce plan seront précisées dans le rapport annuel de l'exercice 2022. En outre, en 2023, la Société publiera sa politique de durabilité avec des actions concrètes à court et à long terme.

La Société se concentre sur les trois (3) composantes ESG et ne se limite pas à l'environnement (E). Concrètement, les actions suivantes seront mises en œuvre en ce qui concerne l'environnement :

- Étudier les possibilités d'isoler les magasins existants et d'installer des panneaux solaires sur les magasins de périphérie et les grands magasins des centres-villes. Si le résultat est positif, les investissements nécessaires seront réalisés en concertation avec les locataires.
- Installation de bornes de recharge dans les parkings des parcs commerciaux et des magasins de périphérie.
- Élaboration des certificats CPE pour les unités non résidentielles (CPE-NR) – une réglementation applicable en Flandre depuis le 1^{er} janvier 2023 – avec un plan associé pour la transition énergétique de ces bâtiments. Ce faisant, la Société entamera une consultation étroite avec les locataires, car les locataires et les propriétaires ont ensemble une responsabilité majeure en termes de durabilité.

En ce qui concerne les facteurs sociaux (S), Vastned Belgium clarifiera les pratiques existantes dans une politique ESG, car la Société applique déjà aujourd'hui des directives claires concernant la diversité, l'égalité des chances, les conditions de travail, la santé et la sécurité.

En ce qui concerne les facteurs de gouvernance (G), une charte de gouvernance d'entreprise claire est en place et spécifie les directives de gestion de la Société.



Anvers Leysstraat • Armani Exchange

4. Prévisions pour 2023

En 2023, comme en 2022, nous serons confrontés à une grande incertitude macro-économique. La Banque centrale européenne continuera de relever ses taux d'intérêt, probablement jusqu'à la fin du deuxième trimestre de 2023, afin de limiter davantage l'inflation. Ces hausses de taux pourraient entraîner une (légère) récession au cours de laquelle la confiance des consommateurs serait mise à rude épreuve et les investissements sont retardés. En plus de cela, les tensions géopolitiques, avec la guerre en Ukraine, continuent d'influencer l'économie. Une nouvelle escalade de cette guerre pourrait relancer la crise énergétique. Enfin, l'abandon de la stratégie chinoise zéro-COVID-19 alimentera davantage le tourisme chinois en Europe. Cela a à son tour un effet positif sur les dépenses dans les rues commerçantes des villes touristiques telles que Bruxelles, Anvers, Gand et Bruges.

Vastned Belgium surveille les premiers trimestres de 2023 avec prudence, car on ne sait pas encore quel impact la hausse des prix aura sur les habitudes de consommation. L'indexation automatique des salaires en Belgique protège en partie le pouvoir d'achat des consommateurs, mais aujourd'hui, en raison de la grande incertitude, une baisse de la confiance des consommateurs est visible. Une baisse de la confiance des consommateurs a un impact direct sur la rentabilité des détaillants, qui à son tour ralentira leur croissance. En outre, la direction reste attentive aux

défaillances potentielles des détaillants, car il est probable que tous les détaillants ne seront pas en mesure de répercuter la hausse des coûts.

Selon toute vraisemblance, l'omnicanal gagnera encore en importance en 2023. Avec l'omnicanal, les magasins physiques et le commerce électronique sont alignés, offrant aux consommateurs la même expérience dans le magasin physique, la boutique en ligne et l'application. Les consommateurs auront la possibilité de retirer en magasin le produit commandé en ligne ou de commander l'article dans le magasin physique et de le faire livrer à leur domicile. Par conséquent, les magasins physiques et le commerce électronique doivent être parfaitement coordonnés.

Par ailleurs, plusieurs concepts HoReCa et de loisirs se sont établis dans le centre-ville l'année dernière. Par conséquent, une journée de shopping dans le centre-ville est à nouveau garantie comme une journée agréable. Ce phénomène est également visible dans les chiffres d'affaires que les détaillants de mode répertoriés ont publiés en 2022. La hausse du chiffre d'affaires est principalement due à une augmentation significative du nombre de visiteurs dans les magasins physiques. Les purs acteurs en ligne ont envoyé des avertissements sur les résultats au cours de la même période.



Bruges Steenstraat • H&M

5. Calendrier financier 2023



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 d'Anvers, de 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 des unités HoReCa et unités résidentielles.

Pour plus d'informations veuillez contacter : Vastned Belgium sa, société immobilière réglementée publique de droit belge, Sven Bosman - Directeur général opérationnel, 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 rapport 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. 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 €)

	2022	2021
Revenus locatifs	17.442	16.746
Charges relatives à la location	25	264
RÉSULTAT LOCATIF NET	17.467	17.010
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.140	1.149
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.140	-1.149
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	67	146
RÉSULTAT IMMOBILIER	17.534	17.156
Frais techniques	-506	-289
Frais commerciaux	-213	-275
Charges et taxes sur immeubles non loués	-51	-109
Frais de gestion immobilière	-885	-976
Autres charges immobilières	-69	-47
Charges immobilières	-1.724	-1.696
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	15.810	15.460
Frais généraux	-1.139	-899
Autres revenus et charges d'exploitation	21	31
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	14.692	14.592
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	362
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.035	-10.157
Autre résultat sur portefeuille ⁹	93	54
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	12.750	4.851
Revenus financiers	2	7
Charges d'intérêt nettes	-1.575	-1.600
Autres charges financières	-3	-3
Variations de la juste valeur des instrument financiers	3.403	828
Résultat financier	1.827	-768
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	14.577	4.083
Impôt sur les sociétés	-86	9
Impôts ⁹	-86	9
RÉSULTAT NET	14.491	4.092

⁹ Depuis le 1^{er} janvier 2022, les « impôts différés » - qui concernent la réévaluation des immeubles de placement des sociétés du périmètre - ne sont plus comptabilisés dans la rubrique « Autres résultats du portefeuille », mais dans la rubrique « Impôts ». Pour des raisons de comparabilité, les chiffres de 2021 ont été retraités.

	2022	2021
RÉSULTAT NET	14.491	4.092
Note :		
Résultat EPRA	13.134	13.017
Résultat sur portefeuille	-1.942	-9.741
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.403	828
Impôts: impôts différés ⁹	-82	9
Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-22	-21
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	14.491	4.092
Intérêts minoritaires	0	0
Résultat par action	2022	2021
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	2,85	0,81
Résultat net dilué (€)	2,85	0,81
Résultat EPRA (€)	2,59	2,56

2. Résultat global consolidé

(en milliers €)

	2022	2021
RÉSULTAT NET	14.491	4.092
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	14.491	4.092
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	14.491	4.092
Intérêts minoritaires	0	0

⁹⁾ Depuis le 1^{er} janvier 2022, les « impôts différés » - qui concernent la réévaluation des immeubles de placement des sociétés du périmètre - ne sont plus comptabilisés dans la rubrique « Autres résultats du portefeuille », mais dans la rubrique « Impôts ». Pour des raisons de comparabilité, les chiffres de 2021 ont été retraités.

3. Bilan consolidé

Actif (en milliers €)

	31.12.2022	31.12.2021
Actifs non courants	315.199	315.228
Immobilisations incorporelles	91	137
Immeubles de placement	312.590	314.543
Autres immobilisations corporelles	471	545
Actifs financiers non courants	2.045	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	2	3
Actifs courants	3.043	2.518
Actifs financiers courants	154	0
Créances commerciales	2.327	1.914
Trésorerie et équivalents de trésorerie	163	214
Comptes de régularisation	399	390
TOTAL DE L'ACTIF	318.242	317.746

Capitaux propres et passif (en milliers €)

	31.12.2022	31.12.2021
CAPITAUX PROPRES	232.032	228.714
Capitaux propres	232.032	228.714
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	97.213	97.213
Capital	4.183	4.183
Primes d'émission	116.145	123.226
Réserves	14.491	4.092
Résultat net de l'exercice	0	0
INTÉRÊTS MINORITAIRES	86.210	89.032
Passifs non courants	66.426	84.516
Dettes financières non courantes	66.030	82.943
– Établissements de crédit	65.497	82.269
– Location-financement	533	674
Autres passifs financiers non courants	0	1.203
Autres passifs non courants	123	179
Passifs d'impôts différés	273	191
Passifs courants	19.784	4.516
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	15.184	169
– Établissements de crédit	15.000	0
– Location-financement	184	169
Dettes commerciales et autres dettes courantes	551	465
Autres passifs courants	564	567
Comptes de régularisation	3.216	3.046
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	318.242	317.746

4. État consolidé des variations des capitaux propres

(en milliers €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Total capitaux propres
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020	97.213	4.183	142.161	-8.524	235.033
Résultat global 2021					
Transfert par l'affectation du résultat 2020:					
• Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			-21.975	21.975	-
• Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			348	-348	-
• Ventes 2020: impact résultat réalisé			1.508	-1.508	-
• Réévaluation des sociétés du périmètre			-772	772	-
• Allocation résultat reporté			1.956	-1.956	-
Dividende exercice 2020				-10.411	-10.411
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021	97.213	4.183	123.226	4.092	228.714
Résultat global 2022				14.491	14.491
Transfert par l'affectation du résultat 2021:					
• Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			-10.064	10.064	-
• Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			828	-828	-
• Ventes 2021: impact résultat réalisé			362	-362	-
• Réévaluation des sociétés du périmètre			-30	30	-
• Allocation résultat reporté			1.823	-1.823	-
Dividende exercice 2021				-11.173	-11.173
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022	97.213	4.183	116.145	14.491	232.032