

2023



Des résultats d'exploitation solides dans un environnement de marché volatile avec des taux d'intérêt en hausse

- Résultat EPRA de 2,81 € par action pour l'exercice 2023, contre 2,59 € pour l'exercice précédent.
- Le refinancement des lignes de crédit existantes a été finalisé au quatrième trimestre 2023.
- Un portefeuille immobilier presque entièrement loué (taux d'occupation de 99,9 %) souligne la qualité du portefeuille immobilier.
- Le faible taux d'endettement de 25,3 % offre une protection solide.
- Des facilités de crédit non utilisées d'une valeur de 32,2 millions d'euros à disposition.
- La valeur stable du portefeuille immobilier¹ (-0,4 %) par rapport à l'exercice précédent.
- Proposition de dividende brut de 2,30 € par action pour l'exercice 2023 (exercice précédent : 2,25 € par action). Cela correspond à un rendement du dividende brut de 7,5 % sur la base du cours de clôture du 31 décembre 2023, soit 30,80 € par action.

¹) A périmètre constant et à l'exclusion des droits d'utilisation IFRS 16.

Contenu

1.	Activités opérationnelles en 2023	4
1.1.	Développements économiques	4
1.2.	Évolutions générales et stratégiques	5
1.3.	Composition et évolution du portefeuille immobilier	6
1.4.	Activités de location	9
1.5.	Taux d'occupation	9
1.6.	Investissements	9
1.7.	Désinvestissements	10
1.8.	Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2023	10
2.	Résultats financiers 2023	11
2.1.	Compte de résultats consolidés	11
2.2.	Bilan consolidé	13
2.3.	Structure financière	15
3.	Durabilité	16
4.	Prévisions pour 2024	17
5.	Calendrier financier 2024	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
5.	Déclaration du commissaire	22

1. Activités opérationnelles en 2023

1.1. Développements économiques

Sur le plan macroéconomique, 2023 a été une année de montagnes russes avec des hauts et des bas. L'année a commencé par une forte baisse des taux d'inflation belge, conséquence de la chute des prix de l'énergie due à un hiver relativement doux et de l'approvisionnement en gaz liquéfié (gnl). Toutefois, l'inflation sous-jacente est restée relativement élevée, ce qui signifie que l'inflation n'a toujours pas été maîtrisée.

Pour contenir l'inflation, la Banque centrale européenne a procédé à plusieurs hausses de taux d'intérêt, la première augmentation ayant eu lieu en juillet 2022. La dernière augmentation des taux d'intérêt a eu lieu en septembre 2023, portant le taux directeur à 4,0 % actuellement. Au total, dix (10) hausses de taux d'intérêt ont été mises en œuvre, entraînant une augmentation du taux directeur de 4,5 % (de -0,5 % à 4,0 %) et tout cela sur une période de quinze (15) mois. Le taux directeur est actuellement maintenu stable à 4,0 %.

Au dernier trimestre 2023, les marchés financiers sont devenus optimistes quant à d'éventuelles baisses de taux d'intérêt en 2024, en raison de la baisse des taux d'inflation. Les investisseurs ont donc spéculé sur une première baisse des taux d'intérêt au premier trimestre 2024. La Banque centrale européenne reste très prudente, car les taux d'inflation pourraient à nouveau augmenter rapidement en raison des tensions géopolitiques. Les tensions au Moyen-Orient, et plus particulièrement dans la région de la mer Rouge, pourraient à nouveau provoquer des problèmes d'approvisionnement, entraînant une hausse des taux d'inflation. Par conséquent, il reste à voir quand la Banque centrale européenne procédera à une première baisse de taux.

Les développements macroéconomiques, et plus particulièrement l'évolution des taux d'intérêt, ont également une influence sur Vastned Belgium (la « Société »). L'inflation élevée a entraîné une augmentation des coûts, qui a été absorbée par l'indexation des loyers en fonction de l'indice de santé, ce qui augmentera le résultat d'exploitation distribuable.

La hausse des taux d'intérêt a un impact sur la valeur du bien immobilier, d'une part, et sur le coût de financement de la Société, d'autre part. Une forte hausse des taux d'intérêt entraîne une augmentation du rendement ou du taux de capitalisation, ce qui diminue la valeur du bien immobilier. La baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier a été partiellement compensée par la conclusion de contrats de location supérieurs aux loyers de marché déterminés par des experts immobiliers indépendants.

Le taux d'intérêt moyen de la Société a légèrement augmenté en 2023 en raison de l'expiration d'une facilité de crédit de 15,0 millions d'euros, qui était également couverte par un contrat IRS. Par conséquent, une plus grande partie des facilités de crédit utilisées a été soumise à une hausse des taux d'intérêt. En outre, toutes les facilités de crédit seront arrivées à échéance le 31 juillet 2024, ce qui a obligé Vastned Belgium à refinancer les facilités de crédit, ce qui a été finalisé en décembre 2023. En conséquence, à partir du 1^{er} février 2024, la Société disposera à nouveau de facilités de crédit d'un montant de 125,0 millions d'euros. La durée de ces facilités de crédit varie entre trois (3) et cinq (5) ans. Le refinancement a été conclu aux conditions du marché. Le taux d'intérêt moyen (y compris les marges bancaires) reste inférieur à 4,0 %.

1.2. Évolutions générales et stratégiques

Vastned Belgium reste convaincue que les rues commerçantes populaires des centres-villes des grandes villes garantissent l'expérience shopping la plus authentique et la plus unique. Compte tenu de l'évolution actuelle du marché du commerce de détail, Vastned Belgium se concentre sur les immeubles commerciaux multifonctionnels situés à Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Ces villes sont des villes commerçantes attractives avec une croissance démographique positive, un fort pouvoir d'achat, un centre-ville 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 vacants au-dessus des unités commerciales en unités résidentielles, lorsque cela est possible. En 2023, Vastned Belgium a reçu le permis pour la rénovation et le réaménagement du bâtiment situé au Rue Neuve 98 à Bruxelles. Trois (3) appartements seront créés aux étages supérieurs. Ces appartements seront loués à une agence de location sociale en collaboration avec la Ville de Bruxelles. Le dossier d'appel d'offres est actuellement en cours de finalisation et les travaux débuteront dans le courant de l'année 2024. En outre, le permis a également été reçu pour l'immeuble commercial situé à Bondgenotenlaan 69 - 73 à Louvain. Vastned Belgium souhaite combiner deux (2) unités commerciales dans une (1) unité plus grande. Ces travaux démarreront en cours de l'année 2024, après concertation avec le locataire actuel.

L'accent stratégique mis sur les immeubles de vente au détail dans les rues commerçantes populaires se matérialise par la location des immeubles à des locataires internationaux et nationaux solides. Il en résulte un portefeuille immobilier bien loué avec un taux d'occupation de 99,9 % en fin de l'année.

Au total, 27 transactions locatives ont été conclues en 2023, représentant 3,1 millions d'euros de revenus locatifs annuels, soit environ 15,6 % du total des revenus locatifs annuels de la Société. Les loyers négociés par Vastned Belgium sont supérieurs de 10,3% aux loyers de marché déterminés par des experts immobiliers indépendants.

Le résultat EPRA pour l'exercice 2023 s'élève à 14,3 millions d'euros, contre 13,1 millions d'euros pour l'exercice 2022. En tenant compte de 5.078.525 actions, cela signifie un résultat EPRA de 2,81 € par action pour l'exercice 2023, contre 2,59 € par action pour l'exercice 2022.

Vastned Belgium propose un dividende brut de 2,30 € par action pour l'exercice 2023. Cela tient compte de l'obligation de distribution minimale requise en vertu du règlement SIR. En outre, le pourcentage de distribution correspond à celui des autres SIR. Sur la base du cours de clôture de 30,80 € par action au 31 décembre 2023, la proposition correspond à un rendement du dividende brut de 7,5 %.



Gand Zonnestraat 6 • A.S. Adventure

1.3. Composition et évolution du portefeuille immobilier²

Au 31 décembre 2023, 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 de parcs commerciaux et des magasins de zone périphériques de haute qualité.

La juste valeur des immeubles de placement (y compris la valeur des droits d'utilisation IFRS 16 d'une valeur de 0,2 million d'euros et à l'exclusion des actifs détenus en vue de la vente) s'élève à 309,6 millions d'euros au 31 décembre 2023, ce qui représente une diminution de la juste valeur par rapport à l'exercice précédent (312,6 millions d'euros au 31 décembre 2022).

Portefeuille immobilier

	31.12.2023	31.12.2022
La juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	309.581	312.590
Surface locative totale (m ²)	75.165	76.086

La diminution (-3,0 millions d'euros) de la juste valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2022 est l'effet combiné de :

- Reclassement des immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente (-1,7 million d'euros). Ces actifs concernent un magasin solitaires situé au Brusselsesteenweg 41 à Aalst et des parkings situés à Namur.
- Diminution de la juste valeur des immeubles de placement existants (-1,1 million d'euros). Suite à l'augmentation des taux d'intérêt par la Banque centrale européenne, des experts immobiliers indépendants ont augmenté les taux de capitalisation de divers immeubles commerciaux. Vastned Belgium peut compenser

en partie la baisse de la juste valeur des immeubles de placement en concluant des contrats de location supérieurs aux prix de location du marché déterminés par des experts immobiliers indépendants.

- Désinvestissements (-0,4 million d'euros) d'un magasin commercial non stratégique situé à Mons.
- Investissements (0,2 million d'euros) dans le portefeuille immobilier existant.

Le rendement moyen du portefeuille immobilier de la société immobilier s'élève à 6,20 % (hors actifs détenus en vue de la vente) au 31 décembre 2023, ce qui représente un augmentation par rapport au rendement moyen à la fin de l'exercice précédent (6,05 % au 31 décembre 2022).

Analyse de sensibilité

En cas d'ajustement négative 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 6,20 % à 7,20 % en moyenne), la juste valeur des immeubles de placement diminuerait de -43,0 millions d'euros ou -13,9 %. Cela augmenterait le taux d'endettement de la Société de 4,0 % à 29,3 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique du rendement utilisé de 1,0 % (de 6,20 % à 5,20 % en moyenne), la juste valeur des immeubles de placement augmenterait de 59,5 millions d'euros ou 19,2 %. Cela diminuerait le taux d'endettement de la Société de -4,0 % à 21,3 %.

En cas d'un adaptation négative hypothétique des revenus locatifs actuels de la Société (à rendement du

marché constants) de -1,0 million d'euros (de 19,2 millions d'euros à 18,2 millions d'euros), la juste valeur des immeubles de placement diminuerait de -16,1 millions d'euros ou -5,2 %. Cela augmenterait le taux d'endettement de la Société de 1,4 % à 26,7 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique des revenus locatifs actuels de la Société (à rendement du marché constant) de 1,0 million d'euros (de 19,2 millions d'euros à 20,2 millions d'euros), la juste valeur des immeubles de placement augmenterait de 16,1 millions d'euros ou 5,2 %. Cela diminuerait le taux d'endettement de la Société de -1,2 % à environ 24,1 %.

Il existe une corrélation entre les évolutions des revenus locatifs actuels et les rendements utilisés dans les estimations des immeubles de placement. Cette corrélation a été exclue de l'analyse de sensibilité ci-dessus.

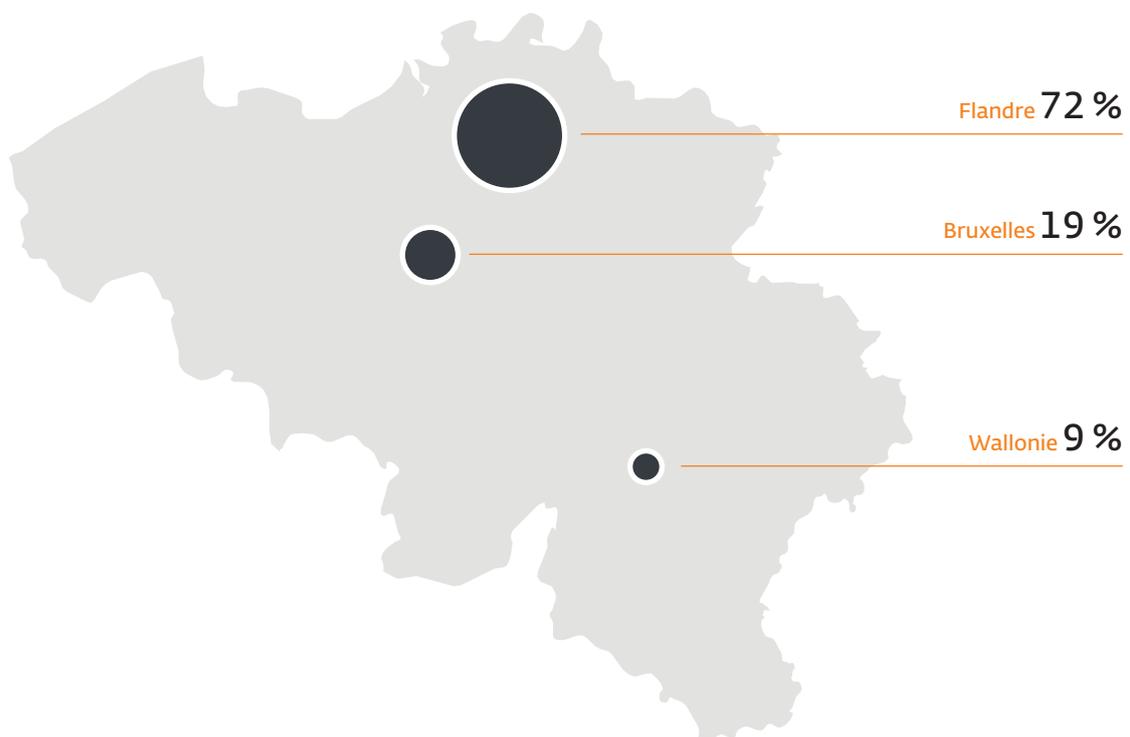
²) Hors actifs détenus en vue de la vente.

Politique d'investissement et répartition des risques du portefeuille immobilier³

La politique d'investissement de Vastned Belgium vise l'immobilier commercial multifonctionnels situés en Belgique, plus précisément dans les villes commerçantes populaires d'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. La portefeuille immobilier se compose également de parcs commerciaux et des magasins de zones périphériques de haute qualité.

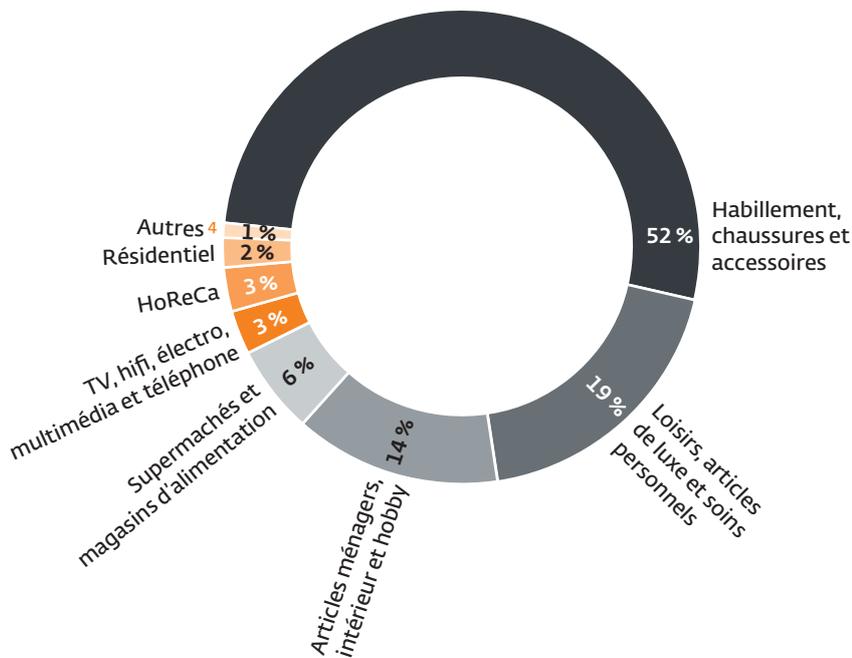
Les critères suivants sont importants pour la répartition des risques du portefeuille immobilier : la situation géographique, le secteur des locataires et la taille des locataires. La répartition des risques se résume comme suit au 31 décembre 2023 :

Répartition géographique

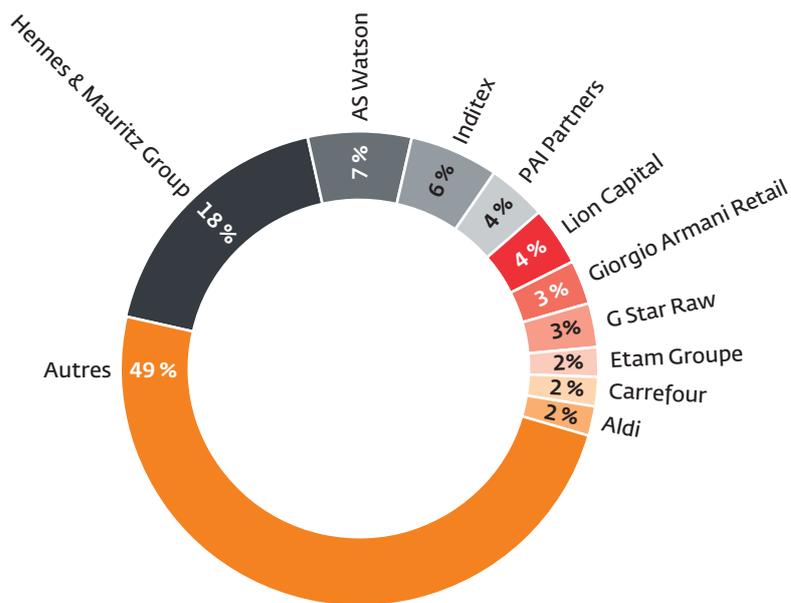


³) Exprimé en pourcentage de la juste valeur des immeubles de placement.

Répartition par secteur des locataires



Répartition selon la taille des locataires



⁴ La part 'autres' comprend des unités vacants et un car-wash.

1.4. Activités de location

Vastned Belgium a conclu 27 contrats de location en 2023. Ces contrats de location représentent un volume locatif total de 3,1 millions d'euros, ce qui correspond à environ 15,6 % des revenus locatifs totaux de Vastned Belgium.

Au total, 18 nouveaux contrats de location ont été conclus, dont six (6) contrats commerciaux, quatre (4) contrats avec un locataire résidentielle et huit (8) contrats pop-up. En

plus, neuf (9) renouvellements de baux commerciaux ont été conclus avec des locataires existants.

Les loyers négociés par Vastned Belgium (hors contrats pop-up) sont supérieurs de 10,3 % aux loyers du marché déterminés par des experts immobiliers indépendants, grâce à la qualité du portefeuille immobilier et au bon travail d'un département de gestion d'actifs passionné.

1.5. Taux d'occupation⁵

	31.12.2023	31.12.2022
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	99,9 %	99,5 %

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 99,9 % au 31 décembre 2023 et a augmenté de 0,4 % par rapport au 31 décembre 2022 (99,5 %). Ce taux d'occupation stable et élevé démontrant la qualité du portefeuille immobilier.

À la fin de l'exercice, la Société a conclu plusieurs contrats pop-up pour la Galerie Jardin d'Harscamp afin de promouvoir l'attractivité de la galerie. En outre, les possibilités de réaménagement des unités vacantes de la Galerie Jardin d'Harscamp font l'objet d'un examen plus approfondi. Le département de gestion des actifs reste en contact étroit avec les détaillants et les agents immobiliers pour la location d'unités vacantes ou d'unités avec des contrats pop-up.

1.6. Investissements

En 2023, Vastned Belgium a reçu le permis pour la rénovation et le réaménagement du bâtiment situé au Rue Neuve 98 à Bruxelles. Trois (3) appartements seront créés aux étages supérieurs. Ces appartements seront loués à une agence de location sociale en collaboration avec la Ville de Bruxelles. La procédure d'appel d'offres sera finalisée dans les prochains mois, après quoi les travaux pourront être réalisés.

En outre, le permis a également été reçu pour l'immeuble commercial situé à Bondgenotenlaan 69 - 73 à Louvain. Vastned Belgium souhaite combiner deux (2) unités commerciales dans une (1) unité plus grande. Ces travaux démarreront en cours de l'année 2024, après concertation avec le locataire actuel. Une demande d'un permis a

également été déposé pour le même bâtiment pour le réaménagement des étages supérieurs en logements étudiants. La procédure de permis pour ce réaménagement est toujours en cours.

La Société continue d'étudier les possibilités de réaménagement d'autres bâtiments.

Au cours de l'exercice 2023, Vastned Belgium a investi 0,2 million d'euros dans des immeubles existants. En outre, des investissements supplémentaires dans des panneaux solaires ont été réalisés pour un montant de 0,05 million d'euros. Dans les mois à venir, la Société continuera à investir pour rendre les immeubles commerciaux plus durables.

⁵ Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre le revenu locatif et ce même revenu locatif plus la valeur locative estimée des emplacements locatifs inoccupés.

1.7. Désinvestissements

Au quatrième trimestre 2023, un (1) immeuble commercial non stratégique de 151 m² a été cédé. Il s'agit d'un immeuble commercial situé Grand Rue 19 à Mons. Cette vente a eu lieu pour un montant de 0,4 million d'euros, sur lequel Vastned Belgium a réalisé une plus-value limitée.

En outre, au quatrième trimestre 2023, Vastned Belgium a reçu une offre spontanée pour un immeuble commercial situé Brusselsesteenweg 41 à Aalst et pour 23 parkings

situés à Namur. Les offres spontanées ont été acceptées par Vastned Belgium, de sorte qu'elles seront présentées comme des actifs détenus en vue de la vente le 31 décembre 2023. La vente sera finalisée à la fin du premier trimestre 2024.

Ces désinvestissements sont parfaitement conformes à la stratégie de la société immobilière, qui consiste à se concentrer sur les principales villes de Belgique, notamment Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges.

1.8. Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2023⁶

La location d'immeubles commerciaux a enregistré une baisse en 2023 par rapport à l'année précédente : la surface commerciale totale louée s'élève à 440.000 m² contre 520.000 m² en 2022. Malgré cette baisse, la surface totale louée reste supérieure de 5 % à la surface commerciale moyenne louée des dix (10) dernières années.

Le nombre de transactions locatives a diminué de 7 % et la surface moyenne par transaction a diminué de 10 % à 491 m². Cela montre que des surfaces plus petites ont à nouveau été louées en 2023. Vastned Belgium a conclu quelques locations pour les petits immeubles de Schuttershofstraat et Groendalstraat à Anvers.

Toutefois, des différences significatives ont été observées entre les différents segments. Dans les high streets, par exemple, un record de près de 132.000 m² répartis sur 480 transactions a été atteint. Cela représente une augmentation de près d'un tiers par rapport à la moyenne des dix (10) dernières années. En ce qui concerne les commerces de périphérie, la surface louée a diminué de

-25 % pour atteindre 253.000 m², en partie à cause d'un manque de nouveaux projets. Au total, 896 transactions locatives ont été réalisées en 2023 : 480 dans les high streets, 173 dans les centres commerciaux et 243 dans les commerces de périphérie.

Les principales transactions locatives dans les high streets ont été réalisées avec Naumy, Pull & Bear, Nike et Versace.

Le marché de l'investissement stagne en 2023 en raison de l'évolution brutale des conditions de marché. La Banque centrale européenne a continué à relever les taux d'intérêt en 2023, augmentant ainsi le coût du financement pour les investisseurs. Ces hausses de taux d'intérêt ont entraîné une augmentation du rendement ou du taux de capitalisation, de sorte qu'il existe actuellement un écart entre le prix que les acheteurs veulent payer et le prix que les vendeurs veulent recevoir. En conséquence, plusieurs dossiers ont été retirés de la vente. Par conséquent, il reste actuellement à voir si cet équilibre se rétablira.

⁶ Les informations sur le marché sont en partie basées sur les sources suivantes : Retail Focus - divers numéros de janvier à décembre 2023.

2. Résultats financiers 2023

2.1. Compte de résultats consolidés⁷

(en milliers €)

	2023	2022
Revenus locatifs	18.570	17.442
Charges relatives à la location	-63	25
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	408	67
RÉSULTAT IMMOBILIER	18.915	17.534
Charges immobilières	-1.727	-1.724
Frais généraux	-1.066	-1.139
Autres revenus et charges d'exploitation	18	21
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	16.140	14.692
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	5	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.118	-2.035
Autre résultat sur portefeuille	87	93
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	15.114	12.750
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-1.841	-1.576
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-1.890	3.403
Impôts	-94	-86
RÉSULTAT NET	11.289	14.491
Note :		
Résultat EPRA	14.282	13.134
Résultat sur portefeuille	-1.026	-1.942
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.890	3.403
Impôts: impôts différés	-52	-82
Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-25	-22
Résultat par action	2023	2022
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	2,22	2,85
Dividende brut (€)	2,30	2,25
Dividende net (€)	1,610	1,575

⁷) Entre parenthèses, les chiffres comparables au 31 décembre 2022.

Les **revenus locatifs** de Vastned Belgium s'élèvent à 18,6 millions d'euros pour l'exercice 2023, soit une augmentation de 1,2 million d'euros par rapport à l'exercice précédent (17,4 millions d'euros). Cette augmentation est le résultat de l'indexation des loyers des baux existants et de l'augmentation du taux d'occupation tout au long de l'exercice. Cette augmentation a été partiellement compensée par les renouvellements de baux commerciaux (à des conditions moins élevées) conclus au cours de l'exercice précédent.

Les **charges relatives à la location** correspondent à la provision pour pertes potentielles sur les créances impayées. Par rapport à l'année dernière, les charges relatives à la location ont augmenté de 0,1 million d'euros. Cette augmentation est principalement due aux créances d'un locataire actuellement au bord de la faillite. Au cours de l'exercice précédent, une partie de la provision pour pertes potentielles sur les créances a été reprise.

Les **autres revenus et dépenses relatifs à la location** s'élèvent à 0,4 million d'euros et concernent principalement la perte de loyers compensée dans le cadre des dommages subis en raison de problèmes de stabilité de l'immeuble commercial situé à Malines, Bruul 42-44. En 2023, la Société a reçu le jugement dans le cadre de la procédure d'appel et, comme en première instance, la Société n'a pas été tenue responsable des problèmes de stabilité. Vastned Belgium a dû être indemnisée pour la réparation des dommages subis par les bâtiments et la perte de loyer associée.

Les **charges immobiliers** s'élèvent à 1,7 million d'euros et sont en ligne avec l'exercice précédent. En 2023, des études ont été réalisées pour des travaux de durabilité (par exemple, des études de stabilité pour l'installation de panneaux solaires). La diminution des frais techniques a été largement annulée par une augmentation des frais de gestion immobilière. Au cours de l'exercice précédent, des études ont été réalisées pour le réaménagement de bâtiments existants, ce qui a entraîné une augmentation des frais techniques. La part des frais de gestion a augmenté par rapport à l'exercice précédent en raison de travaux de conseil supplémentaires dans le contexte de la durabilité.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à 1,1 million d'euros et diminuent -0,1 million d'euros par rapport à l'exercice précédent. En 2022, un coût exceptionnel a été enregistré pour une éventuelle décotation de Vastned Belgium. Cette baisse a été en partie compensée par l'inflation des coûts fixes et des travaux de conseil supplémentaires dans le contexte de la durabilité.

En 2023, Vastned Belgium a vendu l'immeuble commercial situé au Grand Rue 19 à Mons pour une valeur de 0,4 million d'euros. Sur cette vente, la Société a réalisé une plus-value limitée.

La juste valeur du portefeuille immobilier de Vastned Belgium a diminué en 2023 par rapport à l'exercice précédent. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives pour un montant de -1,1 million d'euros (-2,0 millions d'euros). Selon des experts immobiliers indépendants, les rendements du marché ont augmenté en 2023 en raison des conditions incertaines du marché actuelles. Cela a entraîné une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier, partiellement compensée par l'indexation des contrats de location et la conclusion de contrats de location à des prix supérieurs aux loyers du marché déterminés par les experts immobiliers indépendants.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)** s'élève à -1,8 million d'euros (-1,6 million d'euros) pour 2023 et est donc diminué de -0,2 million d'euros par rapport à l'exercice précédent. La diminution du résultat financier est due à une ligne de crédit d'une valeur de 15,0 millions d'euros qui est arrivée à échéance le 31 juillet 2023. Cette ligne de crédit était couverte par un contrat IRS, qui a également terminé le 31 juillet 2023. Par conséquent, une plus grande partie des lignes de crédit utilisées a été soumise à une hausse des taux d'intérêt. En outre, la Société a conclu des contrats IRS d'une valeur de 30,0 millions d'euros et les a regroupés dans des nouveaux contrats IRS d'une durée moyenne comprise entre trois (3) et cinq (5) ans. Ces contrats IRS ont un taux d'intérêt moyen plus élevé que les contrats IRS existants et ont un impact sur l'exercice en cours pour une période de deux (2) mois. Le taux d'intérêt moyen des financements pour 2023 s'élève à 2,22 %, y compris les marges bancaires (1,85 %).

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** comprennent une diminution de la valeur de marché positive des swaps de taux d'intérêt qui ne peuvent pas être classés comme instruments de couverture des flux de trésorerie conformément à la norme IFRS 9 « *Instruments financiers* ». Cette diminution s'élève à -1,9 million d'euros, alors que les taux d'intérêt sur les marchés financiers ont commencé à augmenter au cours de l'exercice précédent et que la valeur de marché négative, à ce moment-là, est même passée d'une valeur de marché positive pour les swaps de taux d'intérêt. En outre, la Société a conclu des contrats IRS d'une valeur de 30,0 millions d'euros et les a regroupés dans des nouveaux contrats IRS (ci-après « *blend & extend* ») pour une durée moyenne comprise entre trois (3) et cinq (5) ans. Grâce à ce « *blend & extend* », la valeur de marché positive de ces contrats IRS a été recyclée dans la variation de la juste valeur des instruments financiers.

Le **résultat net** de Vastned Belgium pour 2023 s'élève à 11,3 millions d'euros (14,5 millions d'euros) et peut être réparti en :

- le résultat EPRA de 14,3 millions d'euros qui augmente de 1,2 million d'euros par rapport à l'exercice précédent (13,1 millions d'euros). Cette augmentation est due à la hausse des revenus locatifs d'une part et à la baisse des frais généraux d'autre part. Les revenus locatifs augmentent en raison de l'indexation des loyers des baux existants et de l'augmentation du taux d'occupation, partiellement compensés par des renouvellements de baux commerciaux à des conditions moins élevées.
- Le résultat sur portefeuille de -1,0 million d'euros (-1,9 million d'euros) ; et
- les variations de la juste valeur des instruments financiers pour un montant de -1,9 million d'euros (€ 3,4 millions d'euros)

2.2. Bilan consolidé⁸

(en milliers €)

Actif	31.12.2023	31.12.2022
Actifs non courants	310.143	315.199
Actifs courant	5.758	3.043
TOTAL DE L'ACTIF	315.901	318.242
Capitaux propres et passif		
CAPITAUX PROPRES	231.894	232.032
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	119.209	116.145
Résultat net de l'exercice	11.289	14.491
Intérêts minoritaires	0	0
PASSIFS	84.007	86.210
Passifs non courants	78.849	66.426
Passifs courants	5.158	19.784
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	315.901	318.242

8) Entre parenthèses, les chiffres comparables au 31 décembre 2022.

Actif

La juste valeur des **immeubles de placement** de Vastned Belgium s'élève à 309,6 millions d'euros (312,6 millions d'euros). La diminution de -3,0 millions d'euros est principalement due à une reclassification d'un certain nombre d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente (-1,7 million d'euros) et à la réévaluation à la baisse d'un certain nombre d'immeubles (-1,1 million d'euros) en raison de l'augmentation des taux de capitalisation. En outre, un immeuble commercial a été vendu (-0,4 million d'euros) au cours de l'année 2023, en partie compensé par des investissements dans le portefeuille immobilier existant (0,2 million d'euros).

Les immeubles de placement ont été évalués à 317,2 millions d'euros (valeur d'investissement, hors actifs détenus en vue de la vente et hors droits d'utilisation IFRS 16) par les experts immobiliers indépendants au 31 décembre 2023. La juste valeur des immeubles de placement correspond à la valeur d'investissement diminuée avec les droits de mutation hypothétiques qui devraient être payer en cas d'une éventuelle vente future.

Les **actifs financiers non courants** diminuent de -2,0 millions d'euros et comprennent, au cours de l'exercice précédent, la valeur de marché positive des instruments de couverture financière. Puisqu'un nombre de ces instruments expirant en juillet 2024, ils ont été transférés en actifs financiers courants.

Les **actifs courants** s'élèvent à 5,8 millions d'euros (3,0 millions d'euros) et se composent principalement d'actifs détenus en vue de la vente, de créances commerciales, des valeurs disponibles, des comptes de régularisation et de la valeur de marché positive des instruments de couverture financière arrivant à échéance en juillet 2024. L'augmentation par rapport à l'exercice précédent est principalement due au reclassement de certains immeubles de placement en actifs détenus en vue de la vente (1,7 million d'euros).

Passif

Les **capitaux propres** de la Société s'élève à 231,9 millions d'euros (232,0 millions d'euros). Le **capital social** (97,2 millions d'euros) et **les primes d'émission** (4,2 millions d'euros) restent inchangés par rapport à l'année dernière. Le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 5.078.525 unités au 31 décembre 2023. Les réserves de la Société s'élèvent à 119,2 millions d'euros (116,1 millions d'euros) au 31 décembre 2023.

Les **passifs non courants** s'élèvent à 78,8 millions d'euros et ont augmenté de 12,4 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. Ces passifs non courants comprennent des dettes financières à long terme d'une valeur de 78,2 millions d'euros, d'autres passifs non courants d'une valeur de 0,3 million d'euros et des impôts différés d'une valeur de 0,3 million d'euros. En raison de l'achèvement du refinancement, tous les emprunts sont présentés à nouveau comme des passifs financiers non courants.

Les **passifs courants** s'élèvent à 5,2 millions d'euros et ont diminué de 14,6 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. Un emprunt d'une valeur de 15,0 millions d'euros a été remboursé en juillet 2023, de sorte qu'il a été présenté comme un passif financier courant au 31 décembre 2022.

Chiffres clés par action

	31.12.2023	31.12.2022
Nombre d'actions donnant droit à un dividende	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	45,66	45,69
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	47,19	47,23
EPRA NRV (€)	47,31	46,85
EPRA NTA (€)	45,78	45,29
EPRA NDV (€)	45,66	45,69
Cours de l'action à la date de clôture (€)	30,80	29,70
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-32,5 %	-35,0 %
Taux d'endettement (max. 65 %) (%)	25,3 %	26,1 %

La valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à 45,66 € au 31 décembre 2023 (45,69 €). Le cours boursier de Vastned Belgium (VASTB) s'élève à 30,80 € par action au 31 décembre 2023, donc l'action est cotée au 31 décembre 2023 avec une décote de -32,5 % par rapport à sa valeur nette (la juste valeur). À la fin de l'exercice précédent, l'action était cotée avec une décote de -35,0 % par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Le taux d'endettement de Vastned Belgium s'élève à 25,3 % au 31 décembre 2023 et a donc diminué par rapport au 31 décembre 2022 (26,1 %). 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 d'opérer sur une base solide.

2.3. Structure financière

En 2023, Vastned Belgium a eu des discussions avec des institutions financières concernant le refinancement des lignes de crédit. Les prêteurs existants étaient disposés à remettre à disposition le même montant de crédit (y compris la facilité de crédit de 15,0 millions d'euros remboursée le 31 juillet 2023). Par conséquent, à partir du 1^{er} février 2024, la Société disposera à nouveau de facilités de crédit d'une valeur de 125,0 millions d'euros. La durée de ces facilités de crédit varie entre trois (3) et cinq (5) ans. Le refinancement a été conclu aux conditions du marché.

En plus du refinancement des lignes de crédit existantes, la Société a également conclu des contrats de swaps de taux d'intérêt (IRS) pour couvrir le risque d'intérêt. À ce jour, 65 millions d'euros ont déjà été couverts par des contrats IRS. Dans les prochains jours, la Société cherchera à conclure un accord final d'une valeur de 15,0 millions d'euros. En concluant ces contrats IRS, la Société a pu profiter des baisses de taux d'intérêt à la fin de l'année.

Grâce à ce refinancement, le taux d'intérêt moyen (y compris les marges bancaires) reste inférieur à 4,0 %. Enfin, la Société souhaite souligner qu'en raison du refinancement et la hausse des taux d'intérêt, les frais financiers augmentera encore au 2024.

La structure financière se résume comme suit au 31 décembre 2023 :

- Montant des dettes financières enregistrées : 77,8 millions d'euros.
- 100 % des lignes de crédit disponibles auprès des institutions financières sont des financements à long terme avec une durée moyenne pondérée de 4,0 ans.
- Lignes de crédit non utilisées d'une valeur de 32,2 millions d'euros.
- Pour 55 % des lignes de crédit, le taux d'intérêt est fixé par des swaps de taux d'intérêt ou des taux d'intérêt fixes, 45 % ont des taux d'intérêt variables ; parmi les lignes de crédit utilisées, 77 % et 23 % respectivement.
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une durée résiduelle de 3,9 ans en moyenne.
- Taux d'intérêt moyen pour 2023 : 2,22% y compris les marges bancaires.
- Valeur de marché des produits financiers dérivés : 0,3 million d'euros.
- Taux d'endettement limité à 25,3 % (maximum légal de 65,0 %).
- En 2023, aucun changement contractuel n'a été apportée aux engagements bancaires de la Société. Vastned Belgium respecte toutes les engagements bancaires au 31 décembre 2023. Suite au refinancement, un covenant (d'une institution financière) sera ajusté en 2024, notamment que le taux d'endettement maximum ne peut pas dépasser 50,0% (actuellement cette valeur est fixée à 60,0%).

3. Durabilité

Vastned Belgium souhaite assumer son rôle d'entreprise socialement responsable et, par conséquent, la durabilité sous toutes ses facettes (environnement, aspects sociaux et gouvernance d'entreprise) est toujours prise en compte lors de la définition de sa stratégie. La Société a pris les mesures suivantes au cours des derniers mois :

- **Bornes de recharge et panneaux solaires** : En 2023, Vastned Belgium a conclu un accord de coopération avec TotalEnergies pour l'installation de bornes de recharge sur les parkings des parcs commerciaux et des magasins de périphérie. En outre, des contrats ont été conclus pour l'installation de panneaux solaires d'une capacité totale de 77,67 kWc. Ces panneaux solaires ne seront pas seulement installés sur les magasins de périphérie, mais aussi dans le centre-ville (par exemple la Chaussée d'Ixelles à Bruxelles).
 - **Élaboration d'une matrice de double matérialité** : Vastned Belgium a discuté avec diverses parties prenantes (actionnaires, institutions financières, analystes, décideurs politiques, locataires et son propre personnel) afin d'élaborer cette matrice de double matérialité. Cette enquête est basée sur des thèmes socialement pertinents définis dans divers cadres ESG. La Société est en train de finaliser les résultats et publiera ces résultats dans le rapport financier annuel de l'exercice 2023.
 - **Politique de durabilité** : Vastned Belgium a finalisé sa politique de durabilité au cours des dernières semaines et la publiera avec le rapport financier annuel de l'exercice 2023.
- **Objectifs à court, moyen et long terme** : Suite à la politique de développement durable, la Société déterminera les objectifs à court, moyen et long terme. Les objectifs sont basés sur les trois (3) composantes ESG, à savoir :
 - **Environnement** : Les immeubles commerciaux existants seront rendus efficaces sur le plan énergétique, la Société isolant à la fois le toit et l'enveloppe du bâtiment (dans la mesure du possible). La Société se concentrera dans un premier temps sur les magasins de périphérie et les parcs commerciaux, car les immeubles des centres-villes sont souvent classés comme patrimoine culturel, de sorte que les travaux importants nécessitent d'abord une consultation avec les services publics compétents.
 - **Social** : la Société continue de prêter attention au bien-être de ses employés, de ses locataires et de ses fournisseurs. Les pratiques existantes ont également été clarifiées dans des lignes directrices sur la diversité, l'égalité des chances, les conditions de travail, la santé et la sécurité. En outre, le portefeuille immobilier comporte également un aspect social important puisque les immeubles des centres-villes sont classés comme patrimoine culturel.
 - **Gouvernance** : Vastned Belgium dispose d'une charte de gouvernance d'entreprise claire dans laquelle sont précisées les lignes directrices relatives à la gestion de l'entreprise.



Malines Bruul 39-41 • My Jewellery

4. Prévisions pour 2024

2024 devrait être l'année de la normalisation, au cours de laquelle l'inflation sera maîtrisée et la Banque centrale européenne ne relèvera plus ses taux d'intérêt. Néanmoins, 2024 restera une année très difficile sur le plan macroéconomique en raison des diverses tensions géopolitiques et des élections à venir dans plusieurs pays. Une légère modification de l'un ou l'autre des facteurs macroéconomiques peut considérablement modifier l'environnement actuel. Après tout, ces dernières années nous ont appris que notre économie est de plus en plus confrontée à des chocs économiques.

Les détaillants continueront à se concentrer sur l'omnicanal en 2024. L'omnicanal consiste à aligner les magasins physiques et le commerce électronique, offrant aux consommateurs la même expérience dans le magasin physique, la boutique en ligne et l'application. Les consommateurs auront la possibilité de venir chercher le produit commandé en ligne, dans la boutique ou de commander l'article dans la boutique physique et de se le faire livrer à leur domicile. Par conséquent, les magasins physiques et le commerce électronique doivent être parfaitement coordonnés. Les détaillants comprennent que l'omnichannel n'est plus l'exception, mais qu'il est devenu la nouvelle norme. En conséquence, les pure players en ligne ouvrent de plus en plus de magasins physiques,

l'emplacement devenant de plus en plus important. Les high streets en profitent, ce qui se traduit par un nombre record d'espaces à louer et de transactions locatives. Comme plusieurs concepts d'accueil et de loisirs se sont également établis dans le centre-ville, une journée de shopping dans le centre-ville garantit à nouveau une journée agréable.

La confiance des consommateurs a légèrement baissé en janvier 2024, car les consommateurs sont plus préoccupés par leur situation financière personnelle. Cette confiance des consommateurs est étroitement liée au pouvoir d'achat et donc à la rentabilité des détaillants. Par conséquent, Vastned Belgium accordera également une attention particulière à d'éventuelles faillites de détaillants en 2024. Ces dernières semaines, plusieurs détaillants ont demandé la protection de leurs créanciers.

Enfin, la Société suivra l'évolution du marché de l'investissement afin d'obtenir une meilleure vision des rendements du marché, étant donné qu'il existe toujours un écart important entre les rendements que les acheteurs veulent payer et ceux que les vendeurs veulent recevoir. En effet, ces écarts auront un impact sur l'évaluation du portefeuille immobilier et pourraient potentiellement déboucher sur des opportunités d'investissement intéressantes.



5. Calendrier financier 2024



A propos de Vastned Belgium : Vastned Belgium est une société immobilière publique réglementée (GVV) 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, de Gand et de Bruges. En outre, le portefeuille se compose de parcs commerciaux de haute qualité et de magasins de piste. Une plus petite partie du portefeuille est investie dans l'hôtellerie et les unités résidentielles.

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

Clause de non-responsabilité : Ce communiqué de presse contient des informations prospectives, des prévisions, des convictions et des estimations faites par Vastned Belgium, concernant les performances futures attendues de Vastned Belgium et du marché dans lequel la société opère. Les lecteurs sont avertis que ces déclarations prospectives sont soumises à des risques et des incertitudes qui pourraient entraîner des résultats sensiblement différents de ceux exprimés dans ces déclarations prospectives. Ces déclarations prévisionnelles peuvent être affectées par des facteurs importants tels que des changements dans la situation économique, des facteurs fiscaux, concurrentiels et environnementaux. Vastned Belgium ne peut garantir que les hypothèses sur lesquelles les informations prospectives sont basées 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 €)

	2023	2022
Revenus locatifs	18.570	17.442
Charges relatives à la location	-63	25
RÉSULTAT LOCATIF NET	18.507	17.467
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.300	1.140
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.300	-1.140
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	408	67
RÉSULTAT IMMOBILIER	18.915	17.534
Frais techniques	-381	-506
Frais commerciaux	-226	-213
Charges et taxes sur immeubles non loués	-40	-51
Frais de gestion immobilière	-998	-885
Autres charges immobilières	-82	-69
Charges immobilières	-1.727	-1.724
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	17.188	15.810
Frais généraux	-1.066	-1.139
Autres revenus et charges d'exploitation	18	21
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	16.140	14.692
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.118	-2.035
Autre résultat sur portefeuille	87	93
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	15.114	12.750
Revenus financiers	1	2
Charges d'intérêt nettes	-1.838	-1.575
Autres charges financières	-4	-3
Variations de la juste valeur des instrument financiers	-1.890	3.403
Résultat financier	-3.731	1.827
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	11.383	14.577
Impôt sur les sociétés	-94	-86
Impôts	-94	-86
RÉSULTAT NET	11.289	14.491

	2023	2022
RÉSULTAT NET	11.289	14.491
Note :		
Résultat EPRA	14.282	13.134
Résultat sur portefeuille	-1.026	-1.942
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.890	3.403
Impôts: impôts différés	-52	-82
Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-25	-22
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	11.289	14.491
Intérêts minoritaires	0	0
Résultat par action	2023	2022
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	2,22	2,85
Résultat net dilué (€)	2,22	2,85
Résultat EPRA (€)	2,81	2,59

2. Résultat global consolidé

(en milliers €)

	2023	2022
RÉSULTAT NET	11.289	14.491
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	11.289	14.491
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	11.289	14.491
Intérêts minoritaires	0	0

3. Bilan consolidé

Actif (en milliers €)

	31.12.2023	31.12.2022
Actifs non courants	310.143	315.199
Immobilisations incorporelles	44	91
Immeubles de placement	309.581	312.590
Autres immobilisations corporelles	488	471
Actifs financiers non courants	28	2.045
Créances commerciales et autres actifs non courants	2	2
Actifs courants	5.758	3.043
Actifs détenus en vue de la vente	1.774	0
Actifs financiers courants	470	154
Créances commerciales	2.215	2.327
Créances fiscales et autres actifs courants	472	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	429	163
Comptes de régularisation	398	399
TOTAL DE L'ACTIF	315.901	318.242

Capitaux propres et passif (en milliers €)

	31.12.2023	31.12.2022
CAPITAUX PROPRES	231.894	232.032
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	231.894	232.032
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	119.209	116.145
Résultat net de l'exercice	11.289	14.491
Intérêts minoritaires	0	0
PASSIFS	84.007	86.210
Passifs non courants	78.849	66.426
Dettes financières non courantes	78.190	66.030
– Établissements de crédit	77.800	65.497
– Location-financement	390	533
Autres passifs financiers non courants	188	0
Autres passifs non courants	146	123
Passifs d'impôts différés	325	273
Passifs courants	5.158	19.784
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	191	15.184
– Établissements de crédit	0	15.000
– Location-financement	191	184
Dettes commerciales et autres dettes courantes	796	551
Autres passifs courants	580	564
Comptes de régularisation	3.322	3.216
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	315.901	318.242

4. État consolidés des variations des capitaux propres

(en milliers €)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Total capitaux propres
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
Résultat global 2023				11.289	11.289
Transfert par l'affectation du résultat 2022:					
• Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			-2.303	2.303	-
• Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			3.403	-3.403	-
• Réévaluation des sociétés du périmètre			257	-257	-
• Allocation résultat reporté			1.707	-1.707	-
Dividende exercice 2022				-11.427	-11.427
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023	97.213	4.183	119.209	11.289	231.894

5. Déclaration du commissaire

Le commissaire EY Révisuers d'Entreprises bv, représenté par M. Christophe Boschmans, a confirmé que son audit des comptes annuels consolidés, préparés conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées au sein de l'Union européenne, est pour l'essentiel achevé et qu'ils n'ont pas révélé d'ajustements significatifs des données comptables, issues de les comptes annuels consolidés, et repris dans ce communiqué, devraient être mis en œuvre.