

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration sur la période 01.01.2021 au 30.09.2021

- Taux d'encaissement élevé et stable (97,8 %) des revenus locatifs au cours des neuf premiers mois de 2021.
- Le taux d'occupation (98,4 %) à la fin du troisième trimestre 2021 augmente de 2,2 % par rapport au 31 décembre 2020.
- Une nouvelle diminution du taux d'endettement (-0,9 %) par rapport au 31 décembre 2020, portant le taux d'endettement à 27,6 %.
- Des facilités de crédit non utilisées d'une valeur de 39,2 millions d'euros à disposition.
- Diminution limitée de la juste valeur du portefeuille immobilier¹ existant de (-2,6 %) par rapport à l'exercice précédent.
- Résultat EPRA attendu de € 2,45 à € 2,50 par action.
- Le management se concentre en 2021 principalement sur le recouvrement à temps des loyers et le maintien d'un bon taux d'occupation.

¹) En termes de croissance à périmètre constant (« like-for-like ») et hors droits d'utilisation IFRS 16.

1. Activités d'exploitation du troisième trimestre 2021

Mise à jour concernant le COVID-19

La pandémie de COVID-19 a continué à affecter notre vie quotidienne au cours des neuf premiers mois de 2021. Par exemple, le gouvernement a imposé un « confinement partiel » pour la période du 27 mars 2021 au 25 avril 2021 et le secteur de l'HoReCa, qui était déjà fermé depuis le 18 octobre 2020, a pu rouvrir complètement le 9 juin 2021.

Dans le rapport financier semestriel, il a déjà été mentionné que Vastned Belgium n'a pas accordé des exonérations de loyers pour la période du « confinement partiel ». Pour les unités HoReCa un accord a été conclu avec tous les locataires pour toute la période de fermeture. L'arrangement trouvé équivalait à une exonération de loyer d'environ 50 % pour la période concernée. Cela revient à un impact de 0,2 million d'euros sur les loyers encaissés.

Au cours de l'été, les assouplissements se sont multipliés, avec la suppression des masques buccaux obligatoires, en Flandre, pendant les courses et dans l'HoReCa à partir du 1^{er} octobre 2021. En outre, le télétravail n'est plus obligatoire et les événements impliquant plusieurs personnes sont autorisés. Ces assouplissements créent un optimisme visible au sein de la population. Les consommateurs reviennent dans les rues commerçantes des centres-villes, et les détaillants cotés en bourse affichent à nouveau une augmentation de leur chiffre d'affaires dans leurs communications.

Comme en 2020, la direction a mis l'accent, au cours des trois premiers trimestres de 2021, sur l'encaissement en temps voulu des revenus locatifs. La société a réussi à percevoir 97,8 % des revenus locatifs².

Activités de location

Vastned Belgium a conclu six (6) contrats de location au troisième trimestre 2021, représentant un volume locatif total de 0,6 million d'euros. Cela revient à environ 3,3 % des revenus locatifs totaux de Vastned Belgium. Au total, quatre (4) contrats de location ont été conclus avec de nouveaux locataires, dont deux (2) contrats résidentiels et deux (2) contrats commerciaux. En outre, un (1) renouvellement de contrat de location a été conclu avec un locataire existant et un (1) contrat pop-up.

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

Sur une base annuelle, Vastned Belgium a conclu vingt-six (26) contrats de location, représentant un volume locatif total de 2,8 millions d'euros. Cela revient à environ 15,7 % des revenus locatifs totaux de Vastned Belgium. Dans l'environnement économique existant, fortement impacté par la pandémie COVID-19, la conclusion de ces vingt-six (26) contrats de location est le fruit du bon travail d'un département de gestion d'actifs motivé.

²) Calcul au 1 octobre 2021.

Évolution du portefeuille immobilier

Au 30 septembre 2021, la majorité du portefeuille se compose de biens immobiliers de haute qualité en centre-ville situés dans les villes d'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges et de parcs commerciaux de haute qualité et des magasins de zones périphériques.

Au cours des neuf premiers mois de 2021, trois (3) immeubles commerciaux ont été désinvestis. Il s'agit de trois (3) immeubles commerciaux non-stratégiques au sein du portefeuille de Vastned Belgium. Les immeubles commerciaux de Boechout et de Grivegnée ont déjà

été désinvestis au cours du premier semestre 2021. Le troisième immeuble commercial, situé à Leopoldsburg, a été désinvesti au début du troisième trimestre. Le prix de vente total de ces propriétés s'est élevé à € 6,2 millions, sur lequel Vastned Belgium a réalisé une plus-value de 0,4 million d'euros.

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.

Immeubles de placement

Portefeuille immobilier

	30.09.2021	31.12.2020
La juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	315.680	330.427
Surface locative totale (m ²)	76.086	81.166

Au 30 septembre 2021, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 315,7 millions d'euros, soit une diminution de la juste valeur de 14,7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020 (330,4 millions d'euros au 31 décembre 2020).

La diminution (-14,7 millions d'euros) de la juste valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2020 est l'effet combiné de :

- Diminution de la juste valeur des immeubles de placement existants (-8,5 millions d'euros). Cette baisse résulte, d'une part, d'une baisse des loyers de marché estimés pour toutes les périodes futures et, d'autre part, d'un ajustement des rendements.
- Désinvestissements (-5,8 millions d'euros) de trois (3) magasins non stratégiques.
- Réduction de valeur des droits d'utilisation IFRS 16 (-0,5 million d'euros).
- Investissements (0,1 million d'euros) dans le portefeuille immobilier existant.

Taux d'occupation³

Taux d'occupation

	30.09.2021	31.12.2020
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	98,4%	96,2%

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 98,4 % au 30 septembre 2021 et a augmenté de 2,2 % par rapport au 31 décembre 2020 (96,2 %). Dans le marché du commerce au détail d'aujourd'hui, l'augmentation du taux d'occupation est le résultat du bon travail d'un département de gestion d'actifs motivé.

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

2. Résultats financiers de trois premiers trimestres de 2021

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
Revenus locatifs	12.475	12.787
Charges relatives à la location	276	-141
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	141	64
RÉSULTAT IMMOBILIER	12.892	12.710
Charges immobilières	-1.223	-1.446
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-617	-939
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	11.052	10.325
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	362	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-9.017	-16.792
Autre résultat sur portefeuille	96	-515
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	2.493	-6.982
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-1.198	-1.257
Variations de la juste valeur des instruments financiers	484	222
Impôts	-25	3
RÉSULTAT NET	1.754	-8.014
Note :		
• Résultat EPRA	9.838	9.085
• Résultat sur portefeuille	-8.559	-17.307
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	484	222
• Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-9	-14

Analyse des résultats⁴

Les **revenus locatifs** de Vastned Belgium s'élèvent à 12,5 millions d'euros pour les neuf premiers mois de 2021 et ont diminué de -0,3 million d'euros par rapport à la même période de l'année dernière (12,8 millions d'euros). Cette baisse est pour -0,3 million d'euros lié à la vente d'un retail parc non stratégique à Schaerbeek et d'un magasin de périphérie isolé à Balen fin décembre 2020 et pour -0,1 million d'euros à la vente de trois (3) immeubles commerciaux non-stratégiques en 2021. Le renouvellement des contrats commerciaux de locations en 2020, à des conditions inférieures, a entraîné une baisse des revenus locatifs de -0,4 million d'euros. En raison de la conclusion des contrats de location commerciaux avec des nouveaux locataires à des conditions moins favorables et l'effet de la vacance temporaire les neuf premiers mois de 2021, les revenus locatifs ont encore baissé de -0,5 million d'euros. Enfin, un nombre limité d'exonérations de loyers ont été accordées les neuf premiers mois de 2021 par rapport à la même période de l'exercice précédent, qui se traduisant par une augmentation des revenus locatifs de 1,0 million d'euros.

Les **charges relatives à la location** s'élèvent à -0,3 million d'euros (profit) et concernent la reprise de la provision pour pertes potentielles sur les créances locatives en cours au 31 décembre 2020. Ces provisions ont été reprises au premier semestre 2021 lors de l'octroi final des exonérations de loyers pour le deuxième confinement (comptabilisées dans les revenus locatifs). À la fin du troisième trimestre de 2020, la provision pour les créances impayées, telle que définie dans la norme IFRS 9 « *Instruments financiers* », s'élevait à € 0,1 million (coût).

Au cours des neuf premiers mois de 2021, Vastned Belgium a comptabilisé un produit exceptionnel de 0,1 million d'euros sous le poste **autres revenus et dépenses relatifs à la location**. Ce produit concerne les sommes perçues par Vastned Belgium lors de la clôture des faillites. Les faillites datent d'avant 2021.

Les **charges immobilières** s'élèvent à 1,2 millions d'euros (1,4 million d'euros) et ont diminué de -0,2 millions d'euros par rapport à la même période de l'année précédente. Cette diminution est principalement liée à une diminution des frais techniques.

Les **frais généraux et autres revenus et charges opérationnels** s'élèvent à 0,6 million d'euros (0,9 million d'euros) et diminuent de -0,3 million d'euros par rapport à la même période de l'année précédente. Cette baisse s'explique principalement par une baisse de la taxe

boursière et l'attention constante de la direction sur la réduction des frais généraux.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** s'élève à 0,4 million d'euros et concerne la plus-value réalisée sur la cession des magasins commerciaux situés à Boechout, Grivegnée et Leopoldsburg.

La juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Belgium a diminué au cours des neuf premiers mois de 2021 de 2,6 %⁵ par rapport au 31 décembre 2020. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives pour un montant de -9,0 millions d'euros (-16,8 millions d'euros) et consistent d'une part en une diminution du portefeuille immobilier existant de -8,5 millions d'euros et d'autre part en une diminution des droits d'utilisation IFRS 16 de -0,5 million d'euros. La diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier existant est due à une baisse des loyers de marché estimés et à une augmentation du taux de capitalisation pour un nombre de biens.

Le **résultat financier** (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) des neuf premiers mois de 2021 s'élève à -1,2 million d'euros (-1,3 million d'euros) et est donc diminué par rapport à la même période de l'année précédente. Cette diminution est le résultat d'un prélèvement de crédit plus faible au cours de l'exercice actuel. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 1,7 % pour les neuf premiers mois de 2021, y compris les marges bancaires (1,7 %).

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** incluent une nouvelle diminution de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui ne peuvent pas être classés comme instrument de couverture de flux de trésorerie selon IFRS 9 « *Instruments financiers* ». Cette diminution s'élève à 0,5 million d'euros (0,2 million d'euros).

Le **résultat net** de Vastned Belgium pour les neuf premiers mois de 2021 s'élève à 1,8 million d'euros (-8,0 millions d'euros) et peut être réparti en :

- le résultat EPRA de 9,8 millions d'euros (9,1 millions d'euros) soit une augmentation de 0,7 million d'euros, principalement due à :
 - Des changements dans la provision pour créances douteuses (0,4 million d'euros en raison des exonérations pour le confinement) ;
 - Une hausse des revenus locatifs nets de 1,0 million d'euros du fait de l'octroi limité d'exonérations de loyer en 2021 ;

⁴) Entre parenthèses, les chiffres comparables au 30 septembre 2020.

⁵) En termes de croissance à périmètre constant (« like-for-like ») et hors droits d'utilisation IFRS 16.

- Une baisse de -0,9 million d'euros des revenus locatifs nets, qui s'explique par des renouvellements / conclusion de (nouveaux / existants) contrats de location à des conditions moins favorables ;
- Une baisse de -0,4 million d'euros des revenus locatifs nets du fait de la vente d'immeubles commerciaux non stratégiques ;
- Une augmentation des autres revenus de 0,1 million d'euros suite à la clôture des faillites ;
- Une diminution de 0,2 million d'euros des charges immobiliers ; et
- Une diminution de 0,3 million d'euros des frais généraux ;
- le résultat sur portefeuille (y compris le résultat sur les ventes des immeubles de placement) de -8,6 millions d'euros (-17,3 millions d'euros) ;
- les variations de la juste valeur des instruments financiers pour un montant de 0,4 million d'euros (0,2 million d'euros).

Chiffres clés par action

	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (9 mois / 1 an / 9 mois) (€)	0,35	-1,68	-1,58
Résultat EPRA (9 mois / 1 an / 9 mois) (€)	1,94	2,44	1,79
Valeur nette (juste valeur) (€)	44,58	46,28	46,38
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	46,13	48,12	48,22
EPRA NRV (€)	46,48	48,34	48,56
EPRA NTA (€)	44,90	46,68	46,83
EPRA NDV (€)	44,58	46,28	46,38
Cours boursier à la date de clôture (€)	30,50	24,00	20,50
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-31,6%	-48,1%	-55,8%

Au 30 septembre 2021, la valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 44,58 (46,28 € au 31 décembre 2020). Le cours boursier de Vastned Belgium (VASTB) s'élevant à € 30,50 au 30 septembre 2021, l'action est cotée au 30 septembre 2021 avec une décote de 31,6 % par rapport à la valeur nette (la juste valeur).

Le taux d'endettement de Vastned Belgium s'élève à 27,6 % au 30 septembre 2021 et a baissé de 0,9 % par rapport à la fin de l'exercice 2020 (28,5 % au 31 décembre 2020). Cette baisse est due à une diminution des lignes de crédit utilisées, partiellement compensée par la diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Vastned Belgium dispose d'une structure financière stable au 30 septembre 2021 qui lui permet de poursuivre ses activités en 2021. Aucune ligne de crédit arrive à échéance dans l'année, ce qui signifie que la Société n'a pas besoin de refinancer ses lignes de crédit.

La structure financière peut être résumée comme suit :

- Montant des dettes financières enregistrées : 85,8 millions d'euros (hors valeur de marché des dérivés financiers).
- 92 % des lignes de crédit sont des financements à long terme avec une durée résiduelle moyenne de 2,6 ans.
- Lignes de crédit inutilisées à disposition d'une valeur de 39,2 millions d'euros.

3. Prévisions pour 2021

Après une année et demie mouvementée par les mesures prises pour lutter contre la pandémie de COVID-19, qui ont freiné notre liberté de mouvement, limité le shopping et le HoReCa, la vie sociale reprinted et l'économie redémarré.

Nous constatons que les détaillants cotés en bourse renouent avec une croissance des ventes. Divers nouveaux concepts HoReCa s'installent dans les rues commerçantes et des acteurs du commerce électronique tels que Coolblue ouvrent des magasins physiques, entre autres un magasin chez Vastned Belgium. Cela permet d'améliorer l'expérience du consommateur et d'augmenter l'activité locative des propriétaires d'immobilier.

Vastned Belgium continue de fonctionner sur une base solide avec un taux d'endettement stable et bas et des facilités de crédit inutilisées à disposition. Au cours des prochains mois, la Société continuera à rechercher de nouvelles opportunités d'investissement et de désinvestissement et le réaménagement éventuel de propriétés existantes, conformément à la mise à jour de la stratégie.

Sauf développements inattendus, tels que des faillites importantes de locataires, des hausses imprévues des taux d'intérêt ou de nouvelles mesures pour lutter contre la pandémie de COVID-19, Vastned Belgium estime un résultat EPRA par action entre € 2,45 et € 2,50 pour l'exercice 2021. Vastned Belgium communiquera sur la dividende à payer lors de la présentation des résultats annuels de 2021.

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

Pour plus d'informations veuillez contacter : Vastned Belgium SA, société immobilière réglementée publique de droit belge, Rudi Taelmans - CEO ou Sven Bosman - Directeur Financier, tel. +32 3 361 05 90 // www.vastned.be

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

États financiers :

1. Compte de résultats consolidés (9 mois)

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
Revenus locatifs	12.475	12.787
Charges relatives à la location	276	-141
RÉSULTAT LOCATIF NET	12.751	12.646
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.123	1.188
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.123	-1.188
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	141	64
RÉSULTAT IMMOBILIER	12.892	12.710
Frais techniques	-215	-503
Frais commerciaux	-198	-103
Charges et taxes sur immeubles non loués	-103	-112
Frais de gestion immobilière	-678	-689
Autres charges immobilières	-29	-39
Charges immobilières	-1.223	-1.446
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11.669	11.264
Frais généraux	-645	-945
Autres revenus et charges d'exploitation	28	6
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	11.052	10.325
Résultat sur vente d'immeubles de placement	362	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-9.017	-16.792
Autre résultat sur portefeuille	96	-515
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	2.493	-6.982
Revenus financiers	8	17
Charges d'intérêt nettes	-1.204	-1.272
Autres charges financières	-2	-2
Variations de la juste valeur des instrument financiers	484	222
Résultat financier	-714	-1.035
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	1.779	-8.017
Impôts	-25	3
RÉSULTAT NET	1.754	-8.014

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
RÉSULTAT NET	1.754	-8.014
Note:		
• Résultat EPRA	9.838	9.085
• Résultat sur portefeuille	-8.559	-17.307
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	484	222
• Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-9	-14
Attribuable aux :		
• Actionnaires de la société mère	1.754	-8.014
• Intérêts minoritaires	0	0

2. Résultat par action

	30.09.2021	30.09.2020
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	0,35	-1,58
Résultat net dilué (€)	0,35	-1,58
Résultat EPRA (€)	1,94	1,79

3. Résultat global consolidé (9 mois)

(en milliers €)	30.09.2021	30.09.2020
RÉSULTAT NET	1.754	-8.014
Autres composants du résultat global (recyclable dans le compte de résultat)		
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	1.754	-8.014
Attribuable aux :		
• Actionnaires de la société mère	1.754	-8.014
• Intérêts minoritaires	0	0

4. Bilan consolidé

Actif (en milliers €)

	30.09.2021	31.12.2020
Actifs non courants	316.422	331.182
Immobilisations incorporelles	148	183
Immeubles de placement	315.680	330.427
Autres immobilisations corporelles	591	569
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
Actifs courants	3.264	2.312
Créances commerciales ⁶	2.222	566
Créances fiscales et autres actifs courants	0	785
Trésorerie et équivalents de trésorerie	370	428
Comptes de régularisation	672	533
TOTAL DE L'ACTIF	319.686	333.494

Capitaux propres et passif (en milliers €)

	30.09.2021	31.12.2020
CAPITAUX PROPRES	226.376	235.033
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	226.376	235.033
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	123.226	142.161
Résultat net de l'exercice	1.754	-8.524
Intérêts minoritaires	0	0
PASSIFS	93.310	98.461
Passifs non courants	88.504	94.811
Dettes financières non courantes	86.545	92.405
• Établissements de crédit	85.773	91.601
• Location-financement	772	804
Autres passifs financiers non courants	1.547	2.031
Autres passifs non courants	169	175
Passifs d'impôts différés	243	200
Passifs courants	4.806	3.650
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	110	656
• Établissements de crédit	0	500
• Location-financement	110	156
Dettes commerciales et autres dettes courantes	800	1.205
Autres passifs courants	549	570
Comptes de régularisation ⁶	3.078	950
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	319.686	333.494

⁶) L'augmentation des comptes de régularisation et des créances commerciales s'explique par le moment de la facturation (loyer facturé d'avance).