

2023



Solides résultats opérationnels dans un environnement de marché en évolution

- Résultat EPRA de 1,40 € par action pour le premier semestre 2023, contre 1,25 € par action pour la période comparable de l'exercice précédent.
- Légère augmentation de la valeur du portefeuille immobilier malgré l'évolution de l'environnement économique et la hausse des taux d'intérêt.
- Le taux d'occupation élevé de 99,3 % témoigne de la qualité du portefeuille immobilier.
- Le faible taux d'endettement de 27,4 % offre une protection solide.
- Des facilités de crédit non utilisées d'une valeur de 40,0 millions d'euros à disposition.
- Résultat EPRA attendu par action de 2,65 € - 2,75 € pour l'exercice 2023.

Sommaire

1.	Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2023	4
1.1.	Développements économiques	4
1.2.	Résultat opérationnel	5
1.3.	Activités de location	5
1.4.	Composition et évolution du portefeuille immobilier	5
1.5.	Investissements	7
1.6.	Désinvestissements	7
1.7.	Taux d'occupation	8
1.8.	Valorisation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants au 30 juin 2023	8
1.9.	Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2023	9
2.	Résultats financiers du premier semestre en 2023	10
2.1.	Analyse des résultats	11
2.2.	Structure financière au 30 juin 2023	13
2.3.	Risques pour les mois restants de 2023	14
3.	Durabilité	15
4.	Prévisions pour 2023	15
5.	États financiers consolidés intermédiaires résumés	16
5.1.	Compte de résultat consolidé abrégé	16
5.2.	Résultat global consolidé abrégé	17
5.3.	Bilan consolidé abrégé	18
5.4.	État des flux de trésorerie consolidé abrégé	19
5.5.	Aperçu des mouvements des fonds propres consolidés abrégé	20
5.6.	Déclaration des personnes responsables sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés	21
5.7.	Notes aux états financiers consolidés intermédiaire résumés	21
5.8.	Rapport du commissaire	31
5.9.	Calendrier financier	32
6.	Mesures alternatives de performance	33
6.1.	Glossaire des mesures alternatives de performance	33
6.2.	Tableaux de réconciliation des mesures de performance alternatives	36

1. Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2023

1.1. Développements économiques

Le premier semestre 2023 a été caractérisé par des taux d'inflation élevés et des taux d'intérêt en hausse. Après avoir culminé en octobre 2022 (12,75 %), l'inflation est retombée à 4,15 % en juin 2023. La baisse de l'inflation est due à la chute des prix de l'énergie, l'inflation sous-jacente¹ étant toujours à 8,14 %. Cela montre que l'inflation n'est toujours pas maîtrisé.

Pour atteindre des objectifs d'inflation d'un maximum de 2,0 %, la Banque centrale européenne a procédé à plusieurs hausses de taux d'intérêt. En décembre 2022, le taux d'intérêt n'était que de 2,0 %, tandis qu'en juin 2023, il est passé à 3,5 %. Au total, huit (8) hausses de taux d'intérêt ont été effectuées depuis juillet 2022, ce qui a entraîné une augmentation de 4,0 % du taux d'intérêt (de -0,5 % vers 3,5 %).

Les fortes hausses de taux d'intérêt de la Banque centrale européenne ont suscité des inquiétudes au sujet des actions immobilières en raison de l'étroite corrélation entre le prix des actions et les taux d'intérêt. Après tout, la hausse des taux d'intérêt entraîne également une augmentation du rendement ou du taux de capitalisation, ce qui entraîne

à son tour une baisse de la valeur de la propriété. En conséquence, le taux d'endettement augmente, ce qui amène les sociétés immobilières à constater la nécessité de réduire encore ce taux d'endettement en procédant à une augmentation de capital ou en vendant des biens immobiliers.

Pour Vastned Belgium, l'impact a été limité car la Société continue à fonctionner sur une base solide avec un taux d'endettement stable et faible. En outre, les loyers sont indexés en fonction de l'indice de santé, ce qui augmentera le résultat d'exploitation distribuable. En outre, les taux d'occupation restent élevés, en partie grâce à la bonne localisation des immeubles commerciaux, et l'équipe de gestion des actifs suit de près les locataires. Enfin, Vastned Belgium a été très peu affectée par l'ordonnance de la Région bruxelloise qui n'applique qu'une indexation limitée. L'indexation de la Région bruxelloise ne prenant pas en compte l'énergie, la baisse des prix de l'énergie n'a aucune influence sur celle-ci. Par conséquent, le taux d'indexation appliqué est actuellement plus élevé que le mécanisme d'indexation normal.

1.2. Résultat opérationnel

Au premier semestre 2023, les revenus locatifs ont augmenté de 0,6 million d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette augmentation est le résultat de l'indexation des loyers des baux existants et d'une hausse du taux d'occupation par rapport à la même période de l'exercice précédent (99,3 % contre 98,8 %). L'augmentation est partiellement annulée par des renouvellements de baux commerciaux (à des conditions moins élevées) conclus au cours de l'exercice précédent.

Le résultat EPRA de Vastned Belgium s'élève à 7,1 millions d'euros pour le premier semestre 2023, contre 6,4 millions d'euros pour la même période de l'exercice précédent. L'augmentation de 0,7 million d'euros résulte à la fois d'une hausse des revenus locatifs et d'une baisse des frais généraux. Au premier semestre 2023, des coûts exceptionnels de 0,3 million d'euros ont été enregistrés, pour une éventuelle décotation de Vastned Belgium.

Par action, cela équivaut à un résultat EPRA de 1,40 € contre 1,25 € au premier semestre de l'exercice précédent.

1) L'inflation sous-jacente ne prend pas en compte l'évolution des prix des produits énergétiques et des aliments non transformés.

1.3. Activités de location

Vastned Belgium a conclu treize (13) contrats de location au cours du premier semestre 2023, représentant un volume locatif total de 1,7 millions d'euros. Cela revient à environ 8,7 % du total des revenus locatifs de Vastned Belgium.

Au total, huit (8) nouveaux contrats de location ont été conclus, dont quatre (4) contrats commerciaux, deux (2) contrats avec un locataire résidentiel et deux (2) contrats

pop-up. En plus, cinq (5) renouvellements de baux commerciaux ont été conclus avec des locataires existants. Les loyers négociés par Vastned Belgium (hors contrats pop-up) sont supérieurs de 9,1 % aux loyers du marché déterminés par des experts immobiliers indépendants en raison de la qualité du portefeuille immobilier et le résultat du bon travail d'un département de gestion d'actifs passionné.

1.4. Composition et évolution du portefeuille immobilier

Portefeuille immobilier

	30.06.2023	31.12.2022
Juste valeur des immeubles de placement (en milliers €) ²	312.743	312.590
Surface locative totale (m ²) ²	75.935	76.086

Au 30 juin 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 de parcs commerciaux et des magasins de zones périphériques de haute qualité.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 312,7 millions d'euros au 30 juin 2023 (y compris la valeur des droits d'utilisation IFRS 16 d'une valeur de 0,2 million d'euros), ce qui correspond à une augmentation de valeur de 0,1 million d'euros par rapport à l'exercice précédent (312,6 millions d'euros au 31 décembre 2022). En outre, l'immeuble commercial situé au Grand Rue 19 à Mons a été comptabilisé en actifs détenus en vue de la vente pour une valeur de 0,4 million d'euros. Compte tenu de cette classement, le juste valeur du portefeuille immobilier total augmente de 0,5 million d'euros.

Au premier semestre 2023, la Banque centrale européenne a continué à relever les taux d'intérêt. Suite à ces hausses de taux d'intérêt, les experts immobiliers indépendants ont augmenté les taux de capitalisation de divers immeubles commerciaux. Cela entraînerait normalement une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier, mais Vastned Belgium a compensé cette diminution en concluant des baux supérieurs aux loyers de marché déterminés par des experts immobiliers indépendants. Cela permet à Vastned Belgium, dans un environnement de marché difficile, de réaliser une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Placements immobiliers

Le rendement moyen du portefeuille de la société immobilière s'élève à 6,23 % (hors actifs détenues de la vente) au 30 juin 2023, ce qui représente une augmentation par rapport au rendement moyen à la fin de l'exercice précédent (6,05 % au 31 décembre 2022).

Analyse de sensibilité³

En cas d'ajustement négatif hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers indépendants dans la valorisations du portefeuille immobilier de la Société (yield ou taux de capitalisation) de 1,0 % (de 6,23 % à 7,23 % en moyenne), la juste valeur des immeubles de placement diminuerait de -43,2 millions d'euros ou -13,8 %. Cela augmenterait le taux d'endettement de la Société de 4,3 % à 31,7 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique du rendement utilisée de 1,0 % (de 6,23 % à 5,23 % en moyenne), la juste valeur des immeubles de placement augmenterait de 59,7 millions d'euros, soit 19,1 %. Cela diminuerait le taux d'endettement de la Société de -4,3 % à 23,1 %.

²) Hors les actifs détenus en vue de la vente.

³) Hors les actifs détenus en vue de la vente et la valeur des droits d'utilisation IFRS 16.

En cas d'une adaptation négative hypothétique des revenus locatifs actuels de la Société (à rendement du marché constant) de -1,0 million d'euros (de 19,5 millions d'euros à 18,5 millions d'euros), la juste valeur des immeubles de placement diminuerait de -16,0 millions d'euros, soit -5,1 %. Cela augmenterait le taux d'endettement de la Société de 1,5 % à 28,9 %.

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 19,5 millions d'euros à 20,5 millions d'euros), la juste valeur des immeubles de placement augmenterait de 16,0 millions d'euros soit 5,1 %. Cela diminuerait le taux d'endettement de la Société de -1,3 % à environ 26,1 %.

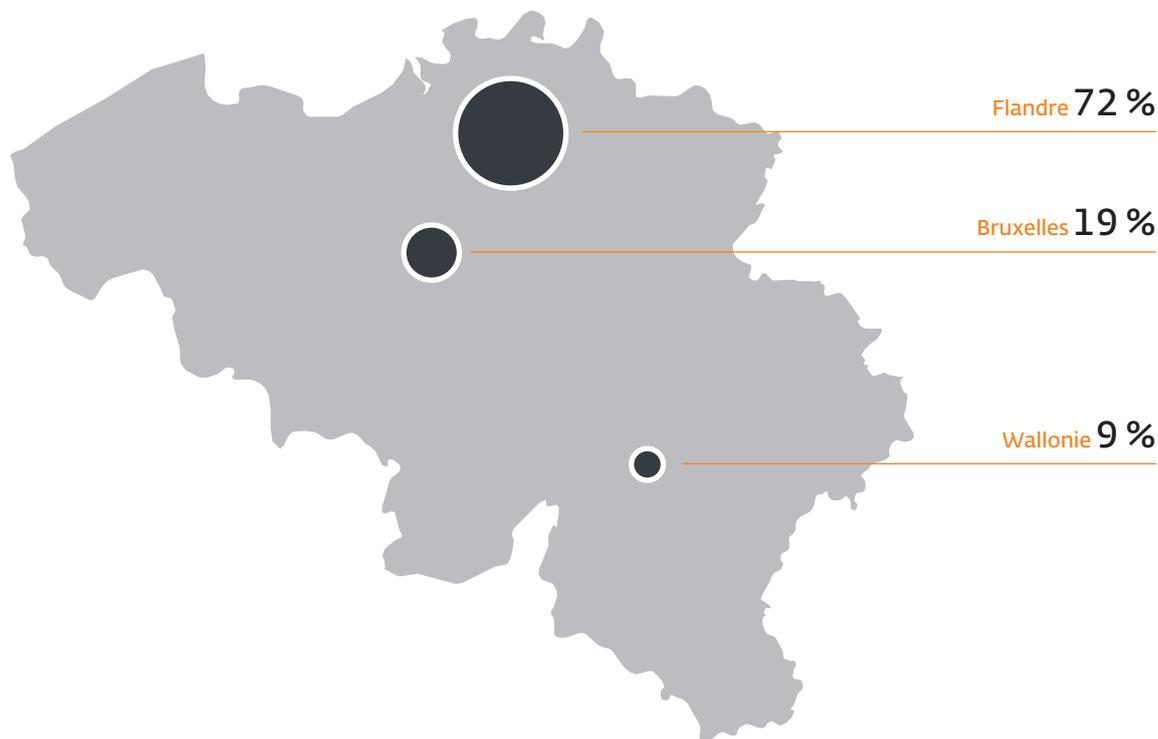
Il existe une corrélation entre les évolutions des revenus locatifs actuels et les rendements utilisés dans les estimations des immeubles de placement. Ci-dessus la corrélation n'est pas prise en compte dans l'analyse de sensibilité.

Politique d'investissement et répartition des risques du portefeuille immobilier⁴

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. Le portefeuille immobilier se compose également de parcs commerciaux et des magasins de zones périphériques de haute qualité.

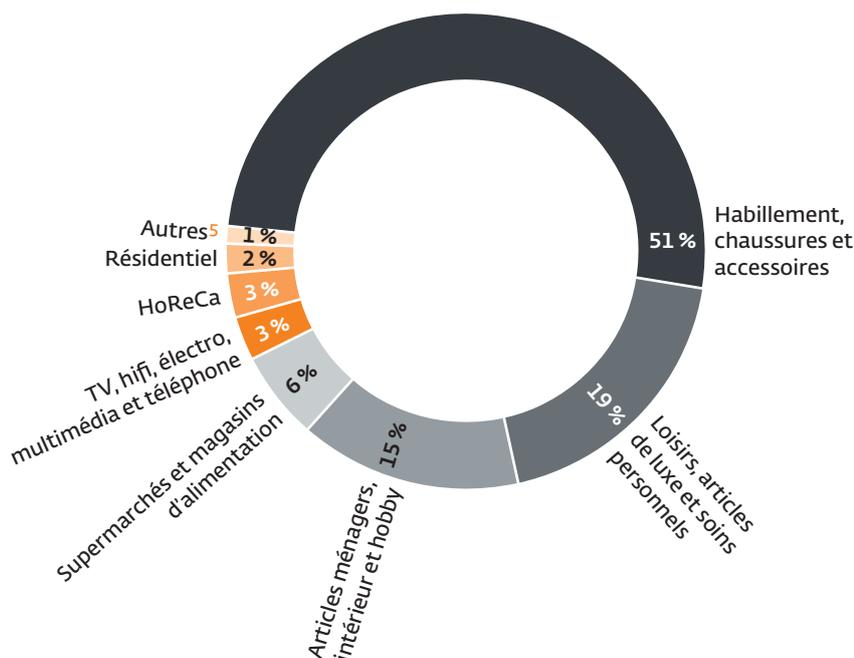
Les critères suivants sont importants pour la répartition des risques du portefeuille immobilier : la situation géographique et le secteur des locataires. La répartition des risques se résume comme suit au 30 juin 2023 :

Répartition géographique



⁴) Exprimé en pourcentage de la juste valeur des immeubles de placement.

Répartition par secteur des locataires



1.5. Investissements

Vastned Belgium a déposé une demande de permis au premier semestre 2023 pour la rénovation et le réaménagement de l'immeuble 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.

En outre, un permis a été déposé pour les immeubles commerciaux situés à Bondgenotenlaan 69 - 73 à Louvain. Vastned Belgium souhaite combiner deux (2) unités commerciales dans une (1) plus grande unité.

La Société continue d'étudier les possibilités de réaménagement d'autres bâtiments et communiquera sur d'autres réaménagements en temps voulu.

Au premier semestre 2023, Vastned Belgium a investi 0,1 million d'euros dans des immeubles commerciaux existants. En outre, des investissements supplémentaires dans des panneaux solaires ont été réalisés pour une valeur de 0,05 million d'euros.

1.6. Désinvestissements

Au deuxième trimestre 2023, Vastned Belgium a conclu un accord pour la vente d'un immeuble commercial non stratégique situé au Grand Rue 19 à Mons. Il s'agit d'un magasin solitaire de 151 m² de surface de vente (ex-Pimkie) au centre de Mons. Le cœur de commerce de Mons doit faire face à une vacance accrue du fait de la présence du centre commercial Les Grands Prés.

La vente aura lieu au cours du second semestre de l'exercice 2023 à la valeur comptable (0,4 million d'euros). L'immeuble commercial était déjà présenté comme un actif détenu en vue de la vente dans les résultats semestriels.

Ce désinvestissement s'inscrit parfaitement dans la stratégie de Vastned Belgium qui consiste à se concentrer sur les meilleures villes de Belgique.

⁵⁾ La part 'autres' comprend des unités vacants, des parkings à Namur et un car-wash.

1.7. Taux d'occupation⁶

Taux d'occupation	30.06.2023	31.12.2022
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	99,3 %	99,5 %

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 99,3 % au 30 juin 2023 et a diminué de -0,2 % par rapport au 31 décembre 2022 (99,5 %), mais reste élevé. Cette légère diminution est due à une faillite d'un locataire au cours du premier semestre de 2023. Ce taux d'occupation stable et élevé démontrant ainsi la qualité du portefeuille immobilier.

Le département de gestion des actifs reste en contact étroit avec les détaillants et les agents immobiliers pour la location des unités vacantes.

1.8. Valorisation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants au 30 juin 2023

Tous les immeubles commerciaux de Vastned Belgium ont été évalués au cours du premier semestre de 2023 en partie par Cushman & Wakefield et en partie par CBRE Belgium. La juste valeur totale du portefeuille immobilier s'élève à 313,1 millions d'euros, droits d'utilisation IFRS 16 et actifs détenus en vue de la vente inclus, à la fin du premier semestre 2023. La valeur des droits d'utilisation IFRS 16 s'élève à 0,1 million d'euros, tandis que la valeur des actifs détenus en vue de la vente s'élève à 0,4 million d'euros.

Dans le rapport d'évaluation du 30 juin 2023, la juste valeur des immeubles⁷ est de :

Expert immobilier	Juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)
Cushman & Wakefield	157.941
CBRE Belgium	155.143
Total	313.084

Les experts immobiliers indépendants ont inclus dans leur rapport d'évaluation une note explicative concernant l'évolution des conditions du marché. Ce faisant, les experts immobiliers indépendants confirment qu'il subsiste une grande incertitude en raison de l'impact global de la guerre en Ukraine. Des experts immobiliers indépendants ont observé une hausse des taux d'intérêt en Belgique, comme dans d'autres pays européens, ce qui entraînera une augmentation des coûts de financement. L'augmentation des coûts de financement et la disponibilité réduite du financement pèsent sur le

sentiment actuel des investisseurs, conjuguées à la hausse des rendements provenant de niveaux historiquement bas.

Comme les conditions du marché peuvent changer rapidement en réponse à des changements politiques et économiques plus larges, les experts immobiliers indépendants soulignent l'importance de la date d'évaluation, car il est important de comprendre le contexte du marché dans lequel l'avis d'évaluation est préparé.

⁶) 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.

⁷) Y compris les droits d'utilisation IFRS 16 et les actifs détenus en vue de la vente.

1.9. Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2023⁸

Tendances

L'immobilier commercial a été dans l'œil du cyclone ces dernières années en raison de l'essor du commerce électronique et de la pandémie de COVID-19, qui à son tour a entraîné une nouvelle accélération du commerce électronique. Au cours du premier semestre 2023, le commerce électronique a continué à se développer, mais cette croissance a été moins prononcée que les années précédentes.

Les détaillants voient des avantages significatifs dans une stratégie omnicanale où les ventes en ligne et physiques vont de pair et se renforcent même l'une l'autre. Les acteurs du commerce électronique pur, tels que Coolblue, comprennent qu'il y a toujours des groupes cibles, quel que soit leur âge, qui préfèrent les magasins physiques. Après tout, les clients sont plus susceptibles d'effectuer un achat s'ils ont fait l'expérience du produit, ce qui n'est possible que dans un magasin physique. Cela permet également d'augmenter les ventes en ligne dans l'espace commercial du magasin physique. En outre, les clients reçoivent des conseils de plus en plus spécialisés qui leur permettent d'effectuer un choix éclairé. Enfin, les magasins physiques permettent également d'accroître la visibilité de la marque auprès des consommateurs.

Pour les détaillants, non seulement le bon emplacement est important, mais le bon format de magasin devient également plus important. Les détaillants accordent une très grande importance à l'expérience au sein d'un magasin physique en utilisant divers écrans LED ou en offrant des services supplémentaires qui s'inscrivent dans leur stratégie de durabilité, tels qu'un point de retrait ou un service de location. Le magasin physique n'est plus un magasin où les produits sont exposés sur les étagères, mais il doit accroître la valeur de l'expérience du client à l'égard de la marque. Pour les détaillants, un pick-up signifie des coûts de transport réduits et une empreinte écologique réduite. Pour les consommateurs, cela se traduit par une satisfaction client accrue, car les marchandises peuvent être retirées au moment qui convient au consommateur.

Les grands détaillants internationaux testent également de nouveaux concepts qui s'inscrivent dans leur stratégie de développement durable. Par exemple, H&M a ouvert un service de location dans son magasin phare du Meir à Anvers. Ce service permet également aux consommateurs

de louer des vêtements pour une occasion spécifique et ces vêtements ne sont pas achetés pour être portés une seule fois, ce qui est durable d'un point de vue financier et écologique.

Marché locatif

La location d'immeubles commerciaux a connu une baisse au cours du premier semestre 2023 par rapport à la même période de l'exercice précédent. Au premier semestre 2023, la surface louée s'est élevée à 200.000 m² contre 246.000 m² au premier semestre 2022. Le nombre de transactions locatives a toutefois augmenté de 4 %, ce qui montre que des surfaces plus petites ont à nouveau été louées. Pour Vastned Belgium, plusieurs transactions de location ont récemment été conclues pour les immeubles de la Schutterhofstraat et de la Groendalstraat à Anvers.

Cependant, il existe une différence importante au sein des différents segments. Par exemple, la surface louée dans les high streets a augmenté de 8 % pour atteindre 64.000 m², tandis que le nombre de locations a augmenté de 31 %. Pour l'immobilier commercial de périphérie, une baisse significative de -29 % a été observée dans la surface louée à 111.000 m², en raison d'un manque de nouveaux projets.

Au total, 430 transactions locatives ont été réalisées au cours du premier semestre 2023 : 246 dans les high streets, 76 dans les shoppingcenters, 108 dans les commerces de périphérie. Les principales transactions de location dans les high streets ont été Only à Gand, Pull & Bear dans la Rue Neuve à Bruxelles et Nike à Bruges.

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement s'est largement immobilisé au premier semestre 2023 en raison de l'évolution brutale des conditions de marché. La Banque centrale européenne a continué à relever les taux d'intérêt au cours du premier semestre 2023, augmentant ainsi le coût du financement pour les investisseurs. Ces hausses de taux d'intérêt ont à leur tour 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.

⁸ Les informations sur le marché sont également basées sur les sources suivantes : Focus sur la vente au détail – divers numéros de janvier à juin 2023.

2. Résultats financiers du premier semestre en 2023

État des résultats consolidés résumés

(en milliers €)	30.06.2023	30.06.2022
Revenus locatifs	9.219	8.593
Charges relatives à la location	0	25
RÉSULTAT LOCATIF NET	9.219	8.618
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.204	1.076
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.204	-1.076
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	34	45
RÉSULTAT IMMOBILIER	9.253	8.663
Frais techniques	-193	-135
Frais commerciaux	-90	-150
Charges et taxes sur immeubles non loués	-43	-61
Frais de gestion immobilière	-451	-432
Autres charges immobilières	-55	-35
Charges immobilières	-832	-813
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8.421	7.850
Frais généraux	-536	-730
Autres revenus et charges d'exploitation	4	4
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.889	7.124
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	356	23
Autre résultat sur portefeuille	182	84
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	8.427	7.231
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêt nettes	-779	-776
Autres charges financières	-2	-1
Variations de la juste valeur des instrument financiers	-405	1.811
Résultat financier	-1.186	1.034
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	7.241	8.265
Impôts	-31	-32
RÉSULTAT NET	7.210	8.233

	30.06.2023	30.06.2022
RÉSULTAT NET	7.210	8.233
Note :		
• Résultat EPRA	7.101	6.349
• Résultat sur portefeuille	538	107
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-405	1.811
• Impôts : impôts différés	-11	-22
• Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-13	-12
Attribuable aux :		
• Actionnaires de la société mère	7.210	8.233
• Intérêts minoritaires	0	0
	30.06.2023	30.06.2022
RÉSULTAT PAR ACTION		
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	1,42	1,62
Résultat net dilué (€)	1,42	1,62
Résultat EPRA (€)	1,40	1,25

2.1. Analyse des résultats⁹

Les **revenus locatifs** de Vastned Belgium s'élèvent à 9,2 millions d'euros pour le premier semestre 2023, soit une augmentation de 0,6 million d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent (8,6 millions d'euros). Cette augmentation est le résultat de l'indexation des loyers des baux existants et d'une hausse du taux d'occupation par rapport à la même période de l'exercice précédent (99,3 % contre 98,8 %). Cette augmentation a été partiellement compensée par des renouvellements de baux commerciaux (à des conditions moins élevées) conclus au cours de l'exercice précédent.

Les **charges immobiliers** s'élèvent à 0,8 million d'euros et sont identiques à ceux de la même période de l'exercice précédent. Au cours du premier semestre de l'année 2023, des études supplémentaires ont été réalisées pour des travaux de durabilité (par exemple, des études de stabilité pour l'installation de panneaux solaires). L'augmentation des frais techniques a été largement compensée par une diminution des frais commerciaux et des charges et taxes sur immeubles non loués. Cette diminution est le résultat d'un taux d'occupation élevé et stable au cours du premier semestre 2023.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à 0,5 million d'euros et diminuent de -0,2 million d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent. En 2022, un coût exceptionnel a été enregistré pour une éventuelle décotation de Vastned Belgium.

La juste valeur du portefeuille immobilier de Vastned Belgium a augmenté au cours du premier semestre 2023 par rapport à l'exercice précédent. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont positives pour un montant de 0,4 million d'euros. Au premier semestre 2023, selon des experts immobiliers indépendants, les rendements du marché ont augmenté en raison des conditions de marché incertaines actuelles. La réduction de valeur qui en a résulté a été entièrement compensée par l'indexation des baux et la conclusion des baux supérieurs aux loyers de marché déterminés par des experts immobiliers indépendants. Cela permet à Vastned Belgium, dans un environnement de marché difficile, de réaliser une augmentation de la juste valeur de son portefeuille immobilier.

⁹ Entre parenthèses, les chiffres comparables au 30 juin 2022.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)** s'élève à -0,8 million d'euros (-0,8 million d'euros) pour le premier semestre de 2023 et est donc parfaitement comparable à celui de la même période de l'année dernière. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 1,91 %, y compris les marges bancaires pour 2023 (1,85 %).

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** incluent une diminution de la valeur de marché 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 diminution s'élève à -0,4 million d'euros, alors qu'au cours de la période comparable de l'exercice précédent, les taux d'intérêt sur les marchés financiers ont commencé à augmenter et la valeur de marché négative, à ce moment-là, est même passée d'une valeur de marché négative à une valeur de marché positive des swaps de taux d'intérêt.

Le **résultat net** de Vastned Belgium s'élève à 7,2 millions d'euros, pour le premier semestre de 2023, (8,2 millions d'euros) et peut être réparti entre :

- le résultat EPRA de 7,1 millions d'euros qui augmente de 0,7 million d'euros par rapport à la période comparable de l'exercice précédent (6,4 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, l'augmentation du taux d'occupation, partiellement annulée par des renouvellements de loyers commerciaux à des conditions moins élevées.
- le résultat sur portefeuille de 0,5 millions d'euros (0,1 millions d'euros) ; et
- les variations de la juste valeur des instruments financiers pour un montant de -0,4 millions d'euros (1,8 million d'euros).

Le résultat EPRA par action s'élève à 1,40 € pour le premier semestre 2023 contre 1,25 € pour la même période l'an dernier.

Chiffres clés par action

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,42	2,85	1,62
Résultat EPRA (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,40	2,59	1,25
Valeur nette (juste valeur) (€)	44,86	45,69	44,46
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	46,40	47,23	46,00
Cours boursier à la date de clôture (€)	27,30	29,70	30,30
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-39,1 %	-35,0 %	-31,8 %

La valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à 44,86 € au 30 juin 2023. Le cours boursier de Vastned Belgium (VASTB) s'élevant à 27,30 € au 30 juin 2023, donc l'action est cotée au 30 juin 2023 avec une décote de -39,1 % par rapport à la valeur nette (la juste valeur). À la fin de l'exercice précédent, les actions étaient cotées avec une réduction de -35,0 % par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA – Chiffres clés ¹⁰

	30.06.2023	30.06.2022
EPRA Résultat par action (€)	1,40	1,25
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation inclus) (%)	14,8 %	17,6 %
EPRA Ratio de coûts (hors frais directs d'inoccupation) (%)	14,3 %	16,9 %
	30.06.2023	31.12.2022
EPRA NRV (€)	46,10	46,85
EPRA NTA (€)	44,55	45,29
EPRA NDV (€)	44,86	45,69
EPRA LTV (€)	27,6 %	26,3 %
EPRA Rendement initial net (RIN) (%)	5,5 %	5,2 %
EPRA RIN ajusté (%)	5,6 %	5,3 %
EPRA Taux d'occupation locative (%)	0,8 %	0,6 %

2.2. Structure financière au 30 juin 2023

Le taux d'endettement de Vastned Belgium s'élève à 27,4 % au 30 juin 2023 et a augmenté de 1,3 % au cours du premier semestre 2023 (26,1 % au 31 décembre 2022) en raison du paiement du dividende en mai 2023. Par rapport à la période comparable de l'exercice précédent, le taux d'endettement a diminué de -0,8 %.

Au 30 juin 2023, Vastned Belgium dispose d'une structure financière stable qui lui permet de poursuivre ses activités en 2023. Le 31 juillet 2023, 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 (1) contrat IRS d'un montant notionnel de 15,0 millions d'euros prendra fin le 31 juillet 2023. La valeur de marché de ce contrat IRS est incluse dans les actifs financiers courants.

La Société dispose de lignes de crédit non utilisées pour un montant de 40,0 millions d'euros au 30 juin 2023. En conséquence, il a été décidé de ne pas demander de refinancement pour la ligne de crédit de 15,0 millions d'euros qui doit être remboursée le 31 juillet 2023. Les lignes de crédit restantes sont suffisantes pour réaliser des investissements de durabilité.

Vastned Belgium est actuellement en pourparlers avec différentes institutions financières pour le refinancement des lignes de crédit existantes en juillet 2024. Sur la base des discussions initiales, la Société s'attend à se refinancer

à des conditions plus coûteuses en raison de la hausse des taux d'intérêt sur les marchés financiers et de la hausse des marges appliquées par les institutions financières.

La structure financière peut être résumée comme suit :

- Montant des dettes financières enregistrées : 85,0 millions d'euros.
- 80 % des lignes de crédit auprès d'institutions financières sont des financements à long terme avec une durée résiduelle moyenne pondérée de 1,1 ans.
- Lignes de crédit non utilisées d'une valeur de 40,0 millions d'euros.
- Pour 64 % des lignes de crédit, 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 lignes de crédit utilisées, 100 % sont couvertes par des swaps de taux d'intérêt ou des taux d'intérêt fixes.
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une durée résiduelle de 1,0 an en moyenne.
- Taux d'intérêt moyen pour le premier semestre 2023 : 1,91 % y compris les marges bancaires.
- Valeur de marché des dérivés financiers : 1,8 millions d'euros.
- Taux d'endettement limité de 27,4 % (maximum légal de 65,0 %).
- Au premier semestre 2023, aucun changement contractuel n'a été apporté aux engagements bancaires de la Société. Vastned Belgium respecte tous les engagements bancaires au 30 juin 2023.

¹⁰) Le commissaire a vérifié et confirmé si les ratios « EPRA Résultat », « EPRA NRV », « EPRA NTA », « EPRA NDV » et « EPRA LTV » avaient été calculés conformément aux définitions reprises dans les « EPRA BPR » de février 2022 et si les données utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés.

2.3. Risques pour les mois restants de 2023

Vastned Belgium estime les risques pour les mois de 2023 restants comme suit :

Environnement économique

Au cours du premier semestre 2023, l'environnement économique dans lesquels Vastned Belgium exerce ses activités ont de nouveau fortement évolué. Le risque de problèmes potentiels d'approvisionnement en énergie a diminué, de sorte que les prix de l'énergie ont connu une forte baisse et se situent à nouveau dans leur fourchette historique. Cela a entraîné une diminution des taux d'inflation. D'autre part, le coût des produits de base a augmenté, ce qui a maintenu l'inflation sous-jacent à un niveau élevé.

La confiance des consommateurs s'est stabilisée en juin 2023, mais est restée inférieure à sa moyenne de long terme. Les chiffres suggèrent que les consommateurs deviennent plus optimistes quant aux conditions macroéconomiques à mesure que l'inflation est maîtrisée, mais ils sont désormais plus préoccupés par leur situation personnelle, ce qui se traduit finalement par une réduction du pouvoir d'achat des consommateurs.

Pour le moment, l'impact de l'environnement économique modifié sur Vastned Belgium est resté limité, mais une modification de l'un de ces paramètres pourrait accroître la volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme. Vastned Belgium estime les risques liés à l'évolution des facteurs économiques comme suit :

- Inflation : les baux sont indexés sur une base annuelle. Cette indexation protégera la Société contre la hausse des coûts, y compris les coûts de personnel.
- Défauts de paiement : une baisse de la confiance des consommateurs pourrait entraîner une diminution des ventes des détaillants, ce qui exercerait une pression sur les marges et les empêcherait de payer leurs loyers. La Société a continué de surveiller de près le comportement de paiement des locataires afin d'identifier tout problème à temps. Au 30 juin 2023, le taux de recouvrement était de 99,2 %.
- (Dès)investissements : la Société a continué à examiner avec prudence de nouveaux dossiers de (dès-) investissements, afin que des (dès)investissements continuent à répondre aux rendement prévues.

Évolution des taux d'intérêt

En raison du financement par capitaux empruntés, le rendement de la Société est dépendant de l'évolution des taux d'intérêt. Afin de limiter ce risque, lors de la composition du portefeuille de crédits l'on vise un ratio d'un tiers de capitaux empruntés à taux variable et de deux tiers de capitaux empruntés à taux fixe. En fonction de l'évolution des taux d'intérêt, il peut s'en écarter temporairement.

Au 30 juin 2023, 100 % des lignes de crédit utilisées sont des financements à taux fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt.



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 la stratégie. La Société ne dispose pas actuellement d'une politique de développement durable formellement documentée, mais souhaite documenter formellement cette politique de développement durable en 2023. Les grandes lignes de la politique de développement durable ont été incluses pour la première fois dans le rapport annuel de l'exercice 2022.

Au cours du premier semestre 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).

4. Prévisions pour 2023

Les rues commerçantes du centre-ville des grandes villes sont également restées populaires au cours du premier semestre 2023. Les acheteurs ont à nouveau trouvé leur chemin vers Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges et les récents comptages de passants montrent que le nombre de visiteurs est similaire à ce qu'il était avant la pandémie. Pour les consommateurs, une journée de shopping dans le centre-ville garantit à nouveau une sortie agréable où ils peuvent découvrir les marques, les produits ou faire du lèche-vitrine. En plus des consommateurs, les détaillants retrouvent également leur chemin du centre-ville et les petites surfaces commerciales peuvent être réoccupées.

Au deuxième trimestre de 2023, la confiance des consommateurs a légèrement baissé, mais elle s'est stabilisée en raison de la baisse des taux d'inflation. Toutefois, les consommateurs sont plus préoccupés par leur situation financière personnelle. Cela pourrait avoir un impact sur le comportement d'achat des consommateurs et la rentabilité des détaillants à court terme. Vastned Belgium continue de suivre cette situation de près et accordera l'attention nécessaire aux éventuelles faillites des détaillants.

Ensuite, la direction reste attentive à l'évolution des marchés financiers et plus particulièrement à la hausse des taux d'intérêt, car la Société doit refinancer ses lignes de crédit au cours de l'année à venir. Des discussions avec différentes institutions financières ont été entamées à cet effet.

Enfin, la Société suivra l'évolution du marché de l'investissement afin d'avoir une meilleure vision des rendements du marché, car 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.

Sauf événements inattendus tels que des faillites de locataires importants, Vastned Belgium s'attend pour l'exercice 2023 à réaliser un résultat EPRA par action compris entre 2,65 € et 2,75 €.

5. États financiers consolidés intermédiaires résumés

5.1. Compte de résultat consolidé abrégé

(en milliers €)

	30.06.2023	30.06.2022
Revenus locatifs	9.219	8.593
Charges relatives à la location	0	25
RÉSULTAT LOCATIF NET	9.219	8.618
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.204	1.076
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.204	-1.076
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	34	45
RÉSULTAT IMMOBILIER	9.253	8.663
Frais techniques	-193	-135
Frais commerciaux	-90	-150
Charges et taxes sur immeubles non loués	-43	-61
Frais de gestion immobilière	-451	-432
Autres charges immobilières	-55	-35
Charges immobilières	-832	-813
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8.421	7.850
Frais généraux	-536	-730
Autres revenus et charges d'exploitation	4	4
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.889	7.124
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	356	23
Autre résultat sur portefeuille	182	84
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	8.427	7.231
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêt nettes	-779	-776
Autres charges financières	-2	-1
Variations de la juste valeur des instrument financiers	-405	1.811
Résultat financier	-1.186	1.034
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	7.241	8.265
Impôts	-31	-32
RÉSULTAT NET	7.210	8.233

	30.06.2023	30.06.2022
RÉSULTAT NET	7.210	8.233
Note :		
• Résultat EPRA	7.101	6.349
• Résultat sur portefeuille	538	107
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-405	1.811
• Impôts : impôts différés	-11	-22
• Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-13	-12
Attribuable aux :		
• Actionnaires de la société mère	7.210	8.233
• Intérêts minoritaires	0	0
	30.06.2023	30.06.2022
RÉSULTAT PAR ACTION		
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	1,42	1,62
Résultat net dilué (€)	1,42	1,62
Résultat EPRA (€)	1,40	1,25

5.2. Résultat global consolidé abrégé

(en milliers €)

	30.06.2023	30.06.2022
RÉSULTAT NET	7.210	8.233
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	7.210	8.233
Attribuable aux :		
• Actionnaires de la société mère	7.210	8.233
• Intérêts minoritaires	0	0

5.3. Bilan consolidé abrégé

Actif (en milliers €)

	30.06.2023	31.12.2022
Actifs non courants	315.054	315.199
Immobilisations incorporelles	68	91
Immeubles de placement	312.743	312.590
Autres immobilisations corporelles	474	471
Actifs financiers non courants	1.767	2.045
Créances commerciales et autres actifs non courants	2	2
Actifs courants	5.082	3.043
Actifs détenus en vue de la vente	341	0
Actifs financiers courants	28	154
Créances commerciales	2.458	2.327
Trésorerie et équivalents de trésorerie	640	163
Comptes de régularisation	1.615	399
TOTAL DE L'ACTIF	320.136	318.242

Capitaux propres et passif (en milliers €)

	30.06.2023	31.12.2022
Capitaux propres	227.816	232.032
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	227.816	232.032
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	119.210	130.636
Résultat net de l'exercice	7.210	0
Intérêts minoritaires	0	0
Passifs	92.320	86.210
Passifs non courants	70.875	66.426
Dettes financières non courantes	70.482	66.030
• Établissements de crédit	70.000	65.497
• Location-financement	482	533
Autres passifs financiers non courants	0	0
Autres passifs non courants	109	123
Passifs d'impôts différés	284	273
Passifs courants	21.445	19.784
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	15.191	15.184
• Établissements de crédit	15.000	15.000
• Location-financement	191	184
Dettes commerciales et autres dettes courantes	939	551
Autres passifs courants	537	564
Comptes de régularisation	4.509	3.216
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	320.136	318.242

5.4. État des flux de trésorerie consolidé abrégé

(en milliers €)

	30.06.2023	30.06.2022
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	163	214
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	7.629	6.851
Résultat d'exploitation	8.427	7.231
Intérêts payés	-708	-740
Autres éléments non opérationnels	-435	1.777
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	114	-1.756
• Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	79	109
• Résultat sur la vente d'immeubles de placement	0	0
• Étalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux locataires	182	84
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-370	-62
• Autre résultat sur portefeuille	-182	-84
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	405	-1.811
• Autre transactions de nature non cash-flow	0	8
Variation du besoin en fonds de roulement	231	339
• Mouvement de l'actif	-1.155	-564
• Créances commerciales	-131	1
• Créances fiscales et autres actifs courants	-40	198
• Comptes de régularisation	-984	-763
• Mouvement du passif	1.386	903
• Passifs d'impôts différés	10	23
• Dettes commerciales et autres dettes courantes	408	332
• Autres passifs courants	-27	-36
• Comptes de régularisation	995	584
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement	-111	-54
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-44	-9
Acquisition des immeubles de placement	0	0
Investissements dans des immeubles de placement	-87	-45
Revenus de la vente des immeubles de placement	0	0
Factures d'investissement payées par anticipation	20	0
3. Flux de trésorerie des activités de financement	-7.041	-5.822
Remboursement d'emprunts	-1.997	-1.500
Retrait d'emprunts	6.500	6.973
Règlement de l'IRS	0	0
Repaiement de passifs de la location-financement	-104	-94
Passifs non courants reçus comme garantie	-13	-28
Paiement de dividendes	-11.427	-11.173
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE	640	1.189

5.5. Aperçu des mouvements des fonds propres consolidés abrégé

(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 du premier semestre 2023				7.210	7.210
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 30 juin 2023	97.213	4.183	119.209	7.210	227.815

5.6. Déclaration des personnes responsables sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés

Conformément à l'article 13 §2 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007, le conseil d'administration, composé de Lieven Cuvelier (président), Anka Reijnen, Ludo Ruysen, Reinier Walta et Peggy Deraedt, déclare qu'après avoir pris toutes les mesures raisonnables et à leur connaissance :

- a) Les états financiers consolidés intermédiaires abrégés, établi conformément aux normes comptables internationales « *International Financial Reporting Standards* » (IFRS) et plus particulièrement conformément à la norme IAS 34 « *Information financière intermédiaire* » telle qu'adoptée dans l'Union européenne et conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Vastned Belgium et des sociétés comprises dans la consolidation ;
- b) Le rapport financier intermédiaire présente fidèlement les principaux événements survenus au cours du premier semestre de l'exercice en cours, leur influence sur les chiffres semestriels abrégés, les principaux facteurs de risques et incertitudes relatifs aux prochaines mois de l'exercice, ainsi que les principales transactions entre les parties liées et leur incidence éventuelle sur les chiffres semestriels abrégés si ces transactions ont une importance significative et n'ont pas été conclues dans des conditions normales de marché ;
- c) Les données du rapport de gestion intermédiaire sont conformes à la réalité et aucune donnée dont la mention modifierait la portée du rapport de gestion intermédiaire n'a été omise.

5.7. Notes aux états financiers consolidés intermédiaire résumés

Base de présentation et déclaration de conformité

Vastned Belgium NV (ci-après la « Société » ou « *Vastned Belgium* ») est une société immobilière réglementée publique (SIR), qui relève de l'application de la législation SIR¹¹ et dont le siège social est situé en Belgique, à 2600 Anvers (Berchem). Les actions de la Société sont cotées sur NYSE Euronext Brussels sous le code VASTB. Les chiffres semestriels consolidés abrégés pour la période clos le 30 juin 2023 incluent la Société et ses sociétés de périmètre (le « *Groupe* »).

Les états financiers consolidés intermédiaire résumés couvrent la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023 et ont été approuvés pour publication par le Conseil d'administration du 25 juillet 2023.

Ces états financiers consolidés intermédiaire résumés ont été préparés conformément aux « *International Financial Reporting Standards* » (IFRS) et plus particulièrement conformément à la norme IAS 34 « *Information financière intermédiaire* » telle qu'acceptée au sein de l'Union européenne et conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. Les états financiers consolidés intermédiaire résumés ne comportent pas toutes les informations requises pour un rapport complet et doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés de 2022.

Les états financiers consolidés intermédiaire résumés sont exprimés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. En raison des arrondis, le total de certains chiffres des tableaux peut ne pas correspondre aux chiffres des états principaux ou entre les différentes notes.

¹¹ La législation SIR comprend à la fois la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Méthodes comptables significatives

Les méthodes comptables utilisés par Vastned Belgium dans les états financiers consolidés intermédiaire résumés sont les mêmes que ceux appliqués par le Groupe dans les états financiers consolidés de l'exercice 2022.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les normes et interprétations (modifiées) suivantes s'appliquent à Vastned Belgium :

- IFRS 17 « *Contrats d'assurance* »
- IFRS 17 (Amendement) « *Contrats d'assurance : application initiale des normes IFRS 17 et IFRS 9 - informations comparatives* »
- IAS 1 (Amendement) « *Présentation des états financiers* » et IFRS Practice Statement 2 « *Informations à fournir sur les méthodes comptables* »
- IAS 8 (Amendement) « *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition des estimations comptables* »
- IAS 12 (Amendement) « *Impôts sur le résultat : Impôts différés relatifs aux actifs et passifs provenant d'une même transaction* »
- IAS 12 (Amendement) « *Impôts sur le résultat : Réforme fiscale internationale - Introduction des règles du modèle du deuxième pilier* » (immédiatement applicables mais pas encore adoptées au sein de l'Union européenne)

Les normes publiées (modifiées) suivantes n'entreront en vigueur qu'après le 31 décembre 2023 et n'ont pas été adoptées par anticipation par le Groupe :

- IAS 1 (Adaptation) « *Présentation du compte annuel : classification de dettes parmi les éléments courants ou non-courants et classifications des dettes non-courantes assorties de covenants* » (date d'entrée en vigueur le 1er janvier 2024)
- IAS 16 (Adaptation) « *Contrats de location : Dettes de location dans un contrat de cession-bail* » (date d'entrée en vigueur le 1er janvier 2024)
- IAS 7 (Adaptation) « *Tableau des flux de trésorerie* » et IFRS 7 « *Instruments financiers : Informations à fournir - Accords de financement pour les fournisseurs* »

Ces normes et interprétations modifiées n'auront pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés de Vastned Belgium.

Ces normes et interprétations nouvelles ou modifiées n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés intermédiaire résumés.



Malines Bruul 39-41 • My Jewellery

Compte de résultat consolidé et segmenté abrégé

Vastned Belgium utilise la région géographique pour le rapportage segmenté. Cette base de segmentation reflète les trois (3) marchés géographiques sur lesquels le Groupe opère : la Flandre, Bruxelles et la Wallonie. La Société a choisi de ne pas subdiviser davantage les régions géographiques (par exemple, diviser la Flandre en Anvers, Gand et Bruges). Cela s'explique par le fait que le principal décideur opérationnel ne prend pas de décisions sur la base de ces villes individuelles.

La catégorie « *corporate* » comprend tous les coûts fixes attribuables non segmenté qui sont supportés au niveau du Groupe.

Segmentation géographique (en milliers €)	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Corporate		Total	
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22
Revenus locatifs	6.738	6.205	1.024	974	1.457	1.414	0	0	9.219	8.593
Charges relatives à la location	11	41	-11	-16	0	0	0	0	0	25
Résultat locatif net	6.749	6.246	1.013	958	1.457	1.414	0	0	9.219	8.618
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	27	43	7	2	0	0	0	0	34	45
Résultat immobilier	6.776	6.289	1.020	960	1.457	1.414	0	0	9.253	8.663
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	6.170	5.741	878	817	1.374	1.293	-533	-727	7.889	7.124
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.082	41	-166	-282	-560	264	0	0	356	23
Autre résultat sur portefeuille	133	88	42	-44	7	40	0	0	182	84
Résultat d'exploitation du segment	7.385	5.870	754	491	821	1.597	-533	-727	8.427	7.231
Résultat financier	-4	-5	-1	-1	0	0	-1.181	1.040	-1.186	1.034
Impôts	0	0	-11	-22	0	0	-20	-10	-31	-32
Résultat net	7.381	5.865	742	468	821	1.597	-1.734	303	7.210	8.233

Les principaux changements dans le compte de résultat géographique sont expliqués comme suit :

- Les revenus locatifs nets sont en hausse dans les trois régions en raison de l'indexation des loyers sur les baux existants et de l'augmentation générale des taux d'occupation.
- Au cours du premier semestre 2023, la valeur du portefeuille immobilier a augmenté en Flandre suite à la conclusion de baux supérieurs aux loyers du marché déterminés par des experts immobilier indépendants. La conclusion des baux a compensé l'augmentation des taux de capitalisation, donc la juste valeur du portefeuille immobilier même augmentant. A Bruxelles

et en Wallonie, la juste valeur du portefeuille immobilier diminue suite à la hausse des taux de capitalisation.

- Le résultat financier est lié aux charges d'intérêts nettes et à la réévaluation des instruments de couverture financière. Pour la même période de l'exercice précédent, un bénéfice a été réalisé dans les résultats financiers, suite aux changements de valeur des instruments financiers de couverture (Swaps de taux d'intérêt). Comme mentionné dans le rapport annuel de l'exercice 2022, les résultats financiers sont attribués au segment « *corporate* » puisque Vastned Belgium a conclu des prêts pour l'ensemble du portefeuille et non pour des immeubles commerciaux individuels.

Segmentation géographique ¹²

(en milliers €)	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
La juste valeur des immeubles de placement	226.920	225.748	27.715	28.211	58.108	58.631	312.743	312.590
• Investissements pendant la période (juste valeur)	50	45	0	0	37	0	87	45
• Achats des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0
Désinvestissements pendant la période (juste valeur)	0	0	0	0	0	0	0	-
Valeur d'investissement des biens immobiliers	232.590	231.390	28.407	28.915	59.561	60.097	320.558	320.402
Taux d'occupation	100,0 %	100,0 %	94,1 %	96,1 %	100,0 %	100,0 %	99,3 %	99,5 %
Surface locative totale (m ²)	56.359	56.359	10.728	10.879	8.848	8.848	75.935	76.086

Le portefeuille immobilier en Flandre et à Bruxelles est entièrement loué, alors que la vacance reste limitée en Wallonie. Les unités vacantes sont principalement situés dans le complexe commercial « *Jardin d'Harscamp* » à Namur. La Société examine actuellement les options de redéveloppement de ce complexe commercial afin que les unités restantes puissent être louées. Au premier semestre 2023, Vastned Belgium a investi € 0,1 million dans des immeubles existants.

¹²⁾ Y compris les droits d'utilisation IFRS 16 et hors les actifs détenus en vue de la vente

Évolution des immeubles de placement

(en milliers €)	2023 Total	2022 Total
Bilan au 1^{er} janvier	312.590	314.543
Investissements dans des immeubles de placement	87	45
Acquisition des actions de sociétés immobilières	0	0
Achats des immeubles de placement	0	0
Ventes des immeubles de placement	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	- 341	0
Droits d'utilisation (IFRS 16)	37	32
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	370	23
Bilan au 30 juin	312.743	314.643
Autre information		
Valeur d'investissement des biens immobiliers ¹³	320.558	322.503

Au 30 juin 2023, la juste valeur des immeubles de placement, y compris les droits d'utilisation 16 et hors actifs détenus en vue de la vente, s'élève à 312,7 millions d'euros. L'augmentation de 0,1 million d'euros se compose d'investissements durable (0,1 million d'euros), de la classification d'un immeuble commercial comme actifs détenus en vue de la vente (-0,4 million d'euros) et à la variation de la juste valeur des immeubles de placement (0,4 million d'euros).

Au cours du premier semestre 2023, un accord a été conclu pour la vente d'un immeuble commercial non stratégique situé au Grand Rue 19 à Mons. Il s'agit d'un magasin solitaire de 151 m² de surface de vente (ex-Pimkie) au centre de Mons. Le cœur de commerce de Mons doit faire face à une vacance accrue du fait de la présence du centre commercial Les Grands Prés. La vente aura lieu au cours du second semestre de l'exercice 2023 à la valeur comptable (0,4 million d'euros). L'immeuble commercial était déjà présenté comme un actif détenu en vue de la vente dans les résultats semestriels.

Suite aux hausses de taux d'intérêt de la Banque centrale européenne, des experts immobiliers indépendants ont revu à la hausse les taux de capitalisation de divers immeubles commerciaux. Cela entraînerait une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier, mais Vastned Belgium a compensé cette diminution en

concluant des baux supérieurs aux loyers de marché déterminés par des experts immobiliers indépendants. Cela permet à Vastned Belgium, dans un environnement de marché difficile, de réaliser une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Les immeubles de placement sont évalués, par un expert immobilier indépendant, à la juste valeur conformément à la norme IAS 40 « Immeubles de placement ». La juste valeur est déterminée sur la base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie.

- Niveau 1 : Les prix de marché officiels (non adaptés) pour des actifs ou des passifs identiques dans un marché actif.
- Niveau 2 : La juste valeur des actifs ou des passifs qui ne sont pas négociés sur un marché actif est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation de valeur. Ces techniques utilisent au maximum les données de marché observables, lorsqu'elles sont disponibles, et s'appuient le moins possible sur des estimations spécifiques à l'entité.
- Niveau 3 : Actifs et passifs dont la juste valeur est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation utilisant certains paramètres qui sont basés sur des données de marché non observables.

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur selon le niveau 3.

¹³) Hors les actifs détenus en vue de la vente.

Revenus locatifs

(en milliers €)

	30.06.2023	30.06.2022
Loyers	9.587	8.982
Paiements de loyers variables positives	8	42
Réductions de loyer	-379	-436
Indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail	3	5
Total des revenus locatifs	9.219	8.593

Les revenus locatifs comprennent les loyers¹⁴ et les revenus directement liés, tels que les indemnités de rupture anticipée des contrats de location, moins les réductions de loyer et les avantages locatifs octroyés. Les réductions de loyer sont réparties dans le compte de résultat sur la période allant de l'entrée en vigueur du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de bail.

Vastned Belgium a conclu un bail à redevance variable avec un nombre limité de locataires. Ces accords prévoient que les locataires paient un loyer nominal minimum. En plus de ce loyer nominal minimum, le locataire paiera un certain pourcentage d'un chiffre d'affaires annuel prédéfini (du détaillant). Cette redevance ne s'applique qu'en cas de dépassement des seuils prédéfinis. Au premier semestre 2023, une rémunération variable de 8 000 € a été facturée.

Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

Le tableau ci-dessous résume la valeur non actualisée des revenus locatifs futurs jusqu'à la première échéance des contrats de bail. Il est tenu compte de la possibilité de résiliation accordée par la loi au locataire¹⁵ à l'issue de la période triennale en cours. Par conséquent, aucun revenu locatif n'est indiqué pour une période de plus de trois (3) ans, sauf s'il s'agit de baux débutant au cours de l'année 2024 ou si l'option légale de résiliation du locataire est passé.

(en milliers €)

	30.06.2023	30.06.2022
Créances avec une échéance restante de :		
• Échéant dans l'année	17.698	17.170
• Entre un et deux ans	12.644	11.961
• Entre deux et trois ans	5.014	6.994
• Entre trois et quatre ans	333	774
• Entre quatre et cinq ans	0	0
• Plus de cinq ans	0	0
Total des futurs revenus locatifs minimaux	35.689	36.899

Le revenu locatifs minimaux futurs, compte tenu de la première option de résiliation, ont diminué de -1,2 millions d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette diminution est l'effet combiné de l'effet cyclique de l'option de résiliation (-2,2 millions d'euros),

des départs ou des faillites des locataires (-1,7 million d'euros) et du renouvellement/conclusion des baux (existants et nouveaux) (2,7 millions d'euros). La durée résiduelle moyenne pondérée est de 2,2 ans, contre 2,5 ans pour la période comparable de l'exercice précédent.

¹⁴) Les baux commerciaux sont considérés comme des « *contrats de location simple* » en vertu de la norme IFRS 16.

¹⁵) Conformément à la loi sur le bail commercial (loi du 30 avril 1952), les locataires ont la possibilité légale de résilier le bail après l'expiration d'un délai de trois (3) ans.

Si l'on suppose que les locataires ne feront pas usage de cette possibilité de résiliation triennale, la valeur non actualisée des loyers futurs s'élève à 94,6 millions d'euros (99,2 millions d'euros au 30 juin 2022). La diminution de -4,6 millions d'euros est l'effet combiné de l'effet cyclique de l'option de résiliation (-10,6 millions d'euros), du départ ou de la faillite des locataires (-5,2 millions d'euros) et du renouvellement/conclusion des baux (existants et nouveaux) (11,2 millions d'euros). La durée résiduelle moyenne pondérée est de 6,5 ans, contre 6,9 ans pour la période comparable de l'exercice précédent.

Créances commerciales

(en milliers €)

	30.06.2023	31.12.2022
Créances commerciales dues	2.441	2.317
Factures à établir et notes de crédits à recevoir	23	16
Débiteurs douteux	339	339
Provision débiteurs douteux	-345	-345
Total des créances commerciales	2.458	2.327

Les créances commerciales concernent principalement des loyers facturés d'avance (également comptabilisé dans les comptes de régularisation du passif pour un montant de 2,5 millions d'euros). À la fin du mois de juin 2023, une partie de ce loyer préfacturé a déjà été payée par les locataires.

Dettes financières à long et à court termes

Pour une description détaillée de la structure financière de la Société, voir « 2.2 Structure financière au 30 juin 2023 » (voir ci-dessus).



Instruments financiers

Les principaux instruments financiers de Vastned Belgium se compose de créances et dettes financières et commerciales, de trésorerie et équivalents de trésorerie ainsi que d'instruments financiers de type swap de taux d'intérêt (IRS).

Résumé des instruments financiers

(en milliers €)

	Catégories	Niveau	30.06.2023		31.12.2022	
			Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Instruments financiers à l'actif						
Actifs non courants						
Actifs financiers non courants	C	2	1.767	1.767	2.045	2.045
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	2	2	2	2
Actifs courants						
Actifs financiers courants	C		28	28	154	154
Créances commerciales	A	2	2.458	2.458	2.327	2.327
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	1	640	640	163	163
Instruments financiers au passif						
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	70.482	72.428	66.030	67.054
• Établissements de crédit	A	2	70.000	71.946	65.497	66.520
• Location-financement	A	2	482	482	533	533
Autres passifs financiers non courants	C	2	0	0	0	0
Autres passifs non courants	A	2	109	109	123	123
Passifs courants						
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	15.191	15.299	15.184	15.315
• Établissements de crédit	A	2	15.000	15.108	15.000	15.131
• Location-financement	A	2	191	191	184	184
Autres passifs financiers courants	C	2	0	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	939	939	551	551
Autres passifs courants	A	2	537	537	564	564

Conformément à la norme IFRS 9 « *Instruments financiers* », tous les actifs et passifs financiers sont évalués au coût amorti ou à la juste valeur. L'évaluation dépend de la classification proposée des actifs financiers et des passifs financiers. Le Groupe a défini les catégories suivantes :

- Actifs et passifs financier (y compris créances et prêts) au coût amorti ;
- Placements de trésorerie détenus jusqu'à l'échéance au coût amorti ;
- Actifs ou obligations détenus à la juste valeur par le compte de résultat, à l'exception des instruments financiers définis comme des instruments de couverture faisant l'objet d'une relation de couverture.

Les instruments financiers sont repris à leur juste valeur. La hiérarchie des justes valeurs est basée sur les données d'évaluation des actifs et passifs financiers à la date d'évaluation. La distinction entre les trois (3) niveaux est la suivante :

- Niveau 1 : Les prix de marché officiels (non adaptés) pour des actifs ou des passifs identiques dans un marché actif.
- Niveau 2 : La juste valeur des actifs ou des passifs qui ne sont pas négociés sur un marché actif est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation de valeur. Ces techniques utilisent au maximum les données de marché observables, lorsqu'elles sont disponibles, et s'appuient le moins possible sur des estimations spécifiques à l'entité.
- Niveau 3 : Actifs et passifs dont la juste valeur est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation.

Les instruments financiers de Vastned Belgium correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques de valorisation liées à la juste valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes :

- Pour les postes « *Actifs financiers non courants* » et « *Actifs financiers courants* », qui concernent des swaps de taux d'intérêt, la juste valeur est déterminée à l'aide de données observables, à savoir, les taux d'intérêt à terme applicables aux marchés actifs, généralement fournis par les institutions financières.
- La juste valeur des autres actifs et passifs financiers de niveau 2 est approximativement égale à leur valeur comptable soit parce qu'ils ont une échéance à court terme (comme les créances et dettes commerciales) soit parce qu'ils ont un taux d'intérêt variable. Lors du calcul de la juste valeur des dettes financières portant intérêts à taux d'intérêt fixe, les flux de trésorerie futurs (intérêts et remboursement du capital) sont actualisés à un taux de marché.

Vastned Belgium utilise des swaps de taux d'intérêt pour couvrir les éventuelles variations des charges d'intérêt sur une partie des dettes financières à taux d'intérêt variable (Euribor à court terme). Les swaps de taux d'intérêt ne sont pas classés comme des couvertures de flux de trésorerie, de sorte que les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat consolidé.

Au 30 juin 2023, la Société détient les instruments financiers suivants :

(en milliers €)		Date de début	Date de fin	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur
						Oui/non	30.06.2023
1	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725 %	€ 15.000	Non	510
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375 %	€ 10.000	Non	333
3	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250 %	€ 5.000	Non	167
4	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550 %	€ 10.000	Non	316
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940 %	€ 15.000	Non	441
Actifs financiers non courants							1.767
6	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520 %	€ 15.000	Non	28
Actifs financiers courants							28
Total de la juste valeur des dérivés financiers							1.795

La juste valeur des dérivés financiers au 31 décembre 2022 se résume comme suit :

(en milliers €)		Date de début	Date de fin	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur
						Oui/non	31.12.2022
1	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725 %	€ 15.000	Non	601
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375 %	€ 10.000	Non	391
3	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250 %	€ 5.000	Non	197
4	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550 %	€ 10.000	Non	354
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940 %	€ 15.000	Non	502
Actifs financiers non courants							2.045
6	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520 %	€ 15.000	Non	154
Actifs financiers courants							154
Total de la juste valeur des dérivés financiers							2.199

Parties liées

Les parties liées avec lesquelles la Société traite sont son actionnaire majoritaire, ses sociétés de périmètre (EuroInvest Retail Properties NV), ses administrateurs, ainsi que les membres du Comité Exécutif.

Au 30 juin 2023, Vastned Belgium n'a aucune dette envers des parties liées.

Passifs éventuels

Il n'y a eu aucun changement dans les passifs éventuels au cours du premier semestre 2023, comme décrit dans la « Note 22 – Passifs éventuels » du rapport financier dans le rapport annuel 2022.

Événements postérieurs à la date de clôture

Il n'y a pas d'événements importants après la date du bilan.

5.8. Rapport du commissaire

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Vastned Belgium nv sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2023.

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé abrégé de Vastned Belgium nv (la « Société »), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), arrêté au 30 juin 2023 ainsi que du compte de résultat consolidé abrégés, le résultat global consolidé abrégé, l'état des flux de trésorerie consolidés abrégé et l'aperçu des mouvements des fonds propres consolidés abrégé y afférent pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « *Information financière intermédiaire* » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité* ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2023 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « *Information financière intermédiaire* » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 25 juillet 2023

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Christophe Boschmans*
Partner

* Agissant au nom d'une srl

24CBO0002

6. Mesures alternatives de performance

6.1. Glossaire des mesures alternatives de performance

Pour un aperçu complet des mesures alternatives de performance, référez-vous au « *chapitre 8. Mesures alternatives de performance* » du rapport annuel pour 2022 ou au site Internet de la Société www.vastned.be.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des mesures alternatives de performance utilisées tout au long du rapport semestriel.

Mesure alternative de performance	Définition	Utilité
Résultat par action	Résultat net par action : Résultat net divisé par le nombre d'actions copartageantes.	Mesurer le résultat de l'action.
Valeur nette par action en valeur d'investissement	Il s'agit de la valeur comptable de l'action avant déduction des frais de transaction (principalement les droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement. Il est calculée en divisant le montant des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère, droits de mutation rajoutés à la date de clôture, par le nombre d'actions copartageantes.	Mesurer la valeur d'investissement de l'action et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.
Valeur nette par action en juste valeur	Il s'agit de la valeur comptable de l'action après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement. Il est calculé en divisant le montant des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère par le nombre d'actions copartageantes.	Mesurer la valeur d'investissement de l'action et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.
Droits de mutation	Les droits de mutation sont égaux à la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur des immeubles de placement.	Cette mesure donne un aperçu de l'impôt sur le transfert que l'entreprise devrait payer lors de la cession du bien.
Rendement moyen du portefeuille	Le rendement moyen du portefeuille est calculé comme le rapport entre les revenus locatifs et la juste valeur des immeubles de placement.	Évaluer les revenus des immeubles de placement.
Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers)	Le « <i>Résultat financier</i> » dont est déduit le poste « <i>Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</i> ».	Afficher le coût de financement réel de la Société.

Mesure alternative de performance	Définition	Utilité
Taux d'intérêt moyen des financements	Le taux d'intérêt moyen sur les financements de la Société est calculé en divisant le charges nette d'intérêts (sur une base annuelle) par la dette moyenne pondérée pour la période (sur la base des tirages quotidiens du financement). Les financements comprend les dettes financières enregistrées auprès des d'institutions financières, traités sous la ligne « <i>Établissements de crédit</i> » aux dettes financières non courantes et courantes du bilan consolidé.	Le taux d'intérêt moyen du financement mesure le coût moyen de financement des dettes et permet de suivre son évolution dans le temps, en fonction de l'évolution de l'entreprise et des marchés financiers.
Résultat sur portefeuille	Le résultat du portefeuille comprend (i) le résultat sur vente d'immeubles de placement, (ii) les variations de la juste valeur des immeubles de placement, et (iii) l'autre résultat sur portefeuille.	Le résultat du portefeuille mesure les profits et pertes réalisés et latents relatifs aux immeubles de placement, par rapport à l'évaluation des experts immobiliers indépendants à la fin de l'exercice précédent.
Résultat EPRA	Le résultat EPRA est le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, dont on déduit le résultat financier, les impôts, les variations de juste valeur des dérivés financiers (couvertures inefficaces selon IFRS 9) et le résultat non distribuable des sociétés du périmètre.	Le résultat EPRA mesure le résultat des activités opérationnelles stratégiques, excluant les éléments suivants (i) les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures inefficaces selon IFRS 9) et (ii) le résultat du portefeuille.
Résultat EPRA par action	Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre d'actions copartageantes.	Le résultat EPRA par action mesure le résultat EPRA par action donnant droit au dividende et permet de le comparer au dividende brut versé par action.
EPRA NRV	L'EPRA Net Reinstatement Value (NRV) donne une estimation du montant nécessaire pour réintégrer la société via les marchés d'investissement sur base de la structure actuelle de capital et de financement.	Mesurer la valeur d'investissement de l'action et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets (NTA) est basé sur l'hypothèse que la société acquiert et vend des actifs, ce qui ce qui résulterait en la réalisation de certains impôts différés inévitables.	Mesurer la valeur d'investissement de l'action et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur qui revient aux actionnaires de la société en cas de cession de ses actifs, ce qui donnerait lieu au règlement des impôts différés, à la liquidation des instruments financiers et à la prise en compte des autres passifs à leur montant maximum, moins les impôts.	Mesurer la valeur d'investissement de l'action et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.

Mesure alternative de performance	Définition	Utilité
EPRA LTV	Le Loan-to-Value (LTV) EPRA est calculé comme le rapport entre la dette nette, c'est-à-dire les dettes financières nominales, plus les dettes nettes/créances moins les trésoreries et équivalents de trésoreries le cas échéant, et la valeur totale des biens immobiliers, c'est-à-dire la juste valeur du portefeuille de biens immobiliers plus les actifs incorporels.	Mesure du rapport entre la dette et la valeur de marché du portefeuille immobilier.
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté avec des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	Cette mesure offre aux investisseurs la possibilité de comparer les valorisations de portefeuille au sein de l'Europe.
EPRA RIN Ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incitations non échues comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).	Cette mesure, qui comprend un ajustement de l'EPRA NIR avant la fin des périodes de franchise de loyer (ou d'autres incitations locatives non échues), offre aux investisseurs la possibilité de comparer les valorisations de portefeuille au sein de l'Europe.
Taux de vacance locative EPRA	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.	Affiche le pourcentage d'inoccupation de manière claire sur la base de la valeur locative estimée.
Ratio des coûts EPRA (y compris les coûts directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.	Un indicateur clé pour permettre de mesurer de manière significative les changements dans les coûts d'exploitation de l'entreprise.
Ratio des coûts EPRA (hors coûts directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.	Un indicateur clé pour permettre de mesurer de manière significative les changements dans les coûts d'exploitation de l'entreprise.

6.2. Tableaux de réconciliation des mesures de performance alternatives

Résultat par action

		30.06.2023	30.06.2022
Résultat net (en milliers €)	A	7.210	8.233
Nombre d'actions copartageantes	B	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€) (dilué)	A/B	1,42	1,62

Données du bilan par action

		30.06.2023	31.12.2022
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	227.816	232.032
À exclure :			
• Droits de mutation (en milliers €)	B	-7.815	-7.812
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère – valeur d'investissement (en milliers €)	C = A-B	235.631	239.844
Nombre d'actions copartageantes	D	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	C/D	46,40	47,23

		30.06.2023	31.12.2022
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	227.816	232.032
Nombre d'actions donnant droit au dividende	B	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	A/B	44,86	45,69

Droits de mutation¹⁶

(en milliers €)		30.06.2023	31.12.2022
Valeur d'investissement des immeubles de placement	A	320.899	320.402
Juste valeur des immeubles de placement	B	313.084	312.590
Droits de mutation comptabilisés	B-A	-7.815	-7.812

Rendement moyen du portefeuille¹⁷

		30.06.2023	31.12.2022
Revenus locatifs, compris la valeur locative estimée des emplacements non occupés (en milliers €)	A	19.482	18.911
Juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	B	312.743	312.590
Rendement moyen du portefeuille (%)	A/B	6,23 %	6,05 %

¹⁶⁾ Y compris les actifs détenus en vue de la vente.

¹⁷⁾ Hors les actifs détenus en vue de la vente

Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers)

(en milliers €)		30.06.2023	30.06.2022
Résultat financier	A	-1.186	1.034
À exclure :			
• Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	B	-405	1.811
Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers)	A-B	-781	-777

Taux d'intérêt moyen des financements

		30.06.2023	30.06.2022
Frais d'intérêts nets (en milliers €)	A	779	776
Frais d'intérêts connecté aux droits d'utilisation IFRS 16 (en milliers €)	B	6	7
Frais d'intérêts connecté au financement externe (en milliers €)	C = A-B	773	769
Dettes moyennes de la période (en milliers €)	D	80.406	82.617
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360 / 181) (%)	C/D	1,91 %	1,85 %

Résultat sur portefeuille

(en milliers €)		30.06.2023	30.06.2022
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	A	0	0
Variations de juste valeur des immeubles de placement	B	356	23
Autre résultat du portefeuille	C	182	84
Résultat du portefeuille	A+B+C	538	107

Résultat EPRA

(en milliers €)		30.06.2023	30.06.2022
Résultat net	A	7.210	8.233
Sous réserve d'élimination du résultat net (+ / -) :			
• Variations de juste valeur des immeubles de placement	B	356	23
• Résultat sur ventes d'immeubles de placement	C	0	0
• Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	D	-405	1.811
• Impôts : impôts différés	E	-11	-22
• Autre résultat du portefeuille	F	182	84
• Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	G	-13	-12
Résultat EPRA	A-B-C-D-E-F-G	7.101	6.349

Résultat EPRA par action

		30.06.2023	30.06.2022
Résultat EPRA (en milliers €)	A	7.101	6.349
Nombre moyen pondéré d'actions	B	5.078.525	5.078.525
Résultat EPRA (€ / action)	A/B	1,40	1,25

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

(en milliers €)		30.06.2023		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres IFRS attribuables aux actionnaires de la société mère	A	227.816	227.816	227.816
VAN dilué à la juste valeur	B	227.816	227.816	227.816
À exclure :	C = D+E+F	-1.511	-1.579	-
• Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	D	284	284	
• Juste valeur des instruments financiers	E	-1.795	-1.795	
• Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	F		-68	
À ajouter :	G = H+I	7.815	-	-
• Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe	H			
• Droits de mutation	I	7.815		
VAN	J = B+C+G	234.120	226.237	227.816
Nombre d'actions diluée	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
VAN (€ / action)	J/K	46,10	44,55	44,86

(en milliers €)		31.12.2022		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres IFRS attribuables aux actionnaires de la société mère	A	232.032	232.032	232.032
VAN dilué à la juste valeur	B	232.032	232.032	232.032
À exclure :	C = D+E+F	-1.927	-2.018	-
• Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	D	273	273	
• Juste valeur des instruments financiers	E	-2.200	-2.200	
• Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	F		-91	
À ajouter :	G = H+I	7.812	-	-
• Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe	H			
• Droits de mutation	I	7.812		
VAN	J = B+C+G	237.917	230.014	232.032
Nombre d'actions diluée	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
VAN (€ / action)	J/K	46,85	45,29	45,69

Loan-to-value EPRA (LTV)

(en milliers €)		30.06.2023	31.12.2022
		Action Groupe ¹⁸	Action Groupe ¹⁸
À ajouter :			
• Établissements de crédit	A	85.000	80.497
• Autres passifs non courants	B	109	123
• Dettes commerciales et autres dettes courantes	C	939	551
• Autres passifs courants	D	537	564
• Comptes de régularisation	E	4.509	3.216
À exclure :			
• Créances commerciales	F	2.458	2.327
• Comptes de régularisation	G	1.615	399
• Trésorerie et équivalents de trésorerie	H	640	163
EPRA Dette nette	I = A+B+C+D+E-F-G-H	86.381	82.062
À ajouter :			
• Immeubles de placement disponibles à la location	J	312.597	312.481
• Actifs détenus en vue de la vente	K	341	0
• Immobilisations incorporelles	L	68	91
EPRA Valeur immobilière nette	M = J+K+L	313.006	312.572
(%)			
EPRA LOAN-TO-VALUE	I/M	27,6 %	26,3 %

¹⁸ Il n'y a pas de coentreprises ou de sociétés importantes avec lesquelles il existe une participation (associés importants).

EPRA Rendement Initial Net (RIN) et EPRA RIN ajusté¹⁹

(en milliers €)		30.06.2023	31.12.2022
Immeubles de placements ²⁰	A	312.743	312.590
À exclure:			
• Droits d'utilisation IFRS 16	B	-146	-109
• Projets de développement destinés à la location	C	0	0
Immeubles disponibles à la location	D = A+B+C	312.597	312.481
À inclure:			
• Droits de mutation comptabilisés	E	7.815	7.812
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location - y compris l'immobilier détenu par droit d'usage	F = D+E	320.412	320.293
Revenus locatifs bruts annualisés	G	19.347	18.471
À exclure:			
• Charges immobilières	H	-1.604	-1.770
Revenus locatifs nets annualisés	I = G+H	17.743	16.701
Ajustements:			
• Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	J	243	332
Revenus locatifs nets annuels 'topped-up' annualisés	K = I+J	17.986	17.033
(%)			
EPRA RENDEMENT INITIAL NET	I/F	5,5 %	5,2 %
EPRA RENDEMENT INITIAL NET AJUSTÉ	K/F	5,6 %	5,3 %

¹⁹⁾ Les informations pour le calcul de l'EPRA RIN et de l'EPRA RIN ajusté correspondent à des informations prospectives et ne sont donc pas réconciliables avec les chiffres consolidés. Les revenus locatifs bruts annualisés sont donc égaux aux revenus locatifs hors vacance, car il ne s'agit pas de revenus locatifs auxquels la Société a déjà droit. Les charges immobilières, quant à elles, correspondent à des charges futures budgétées, car elles sont nécessaires pour percevoir les revenus locatifs futurs. Il en va de même pour le loyer à la fin des franchises locatives ou d'autres réductions de loyer.

²⁰⁾ Hors les actifs détenus en vue de la vente.

Taux de vacance locative EPRA²¹

			30.06.2023	31.12.2022
	Surface locative (m ²)	Valeur locative estimée (VLE) de vacance (en milliers €)	Valeur locative estimée (VLE) (en milliers €)	EPRA Vacance locative (%)
		A	B	A/B
Flandre	56.359	0	12.316	0,0 %
Bruxelles	8.848	0	2.947	0,0 %
Wallonie	10.728	135	1.882	7,0 %
Total des immeubles disponibles à la location	75.935	135	17.145	0,8 %

Ratios de coûts EPRA

(en milliers €)

		30.06.2023	30.06.2022
Frais généraux	A	537	731
Autres revenus et charges d'exploitation	B	-4	-4
Réductions de valeur sur créances commerciales	C	0	-25
Charges immobilières	D	832	813
EPRA frais (frais directs de vacance inclus)	E = A+B+C+D	1.365	1.515
Frais directs de vacance	F	-43	-61
EPRA frais (hors frais directs de vacance)	G = E+F	1.322	1.454
Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	H	9.220	8.593
(%)			
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	E/H	14,8 %	17,6 %
EPRA Ratio de coûts (hors frais directs de vacance)	G/H	14,3 %	16,9 %

21) Hors les actifs détenus en vue de la vente.

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 - Administrateur délégué 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.