

RÉSULTATS ANNUELS

vastned  
Retail Belgium



## Résultats d'exploitation solides et taux d'occupation élevé

- Augmentation du résultat EPRA<sup>1</sup> durant l'exercice 2019 jusqu'à € 2,90 par action (€ 2,85 pour l'exercice 2018) résultant principalement d'une diminution des charges immobilières en raison des frais d'entretien moins que prévu.
- Désinvestissement d'un immeuble de commerce en centre-ville de Liège et d'un parc de vente au détail à Ans dans le cadre de la poursuite de l'exécution de la stratégie avec une priorité claire sur l'immobilier commercial de haute qualité.
- Réalisation de 26 transactions locatives qui représentent environ 23 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels.
- Taux d'occupation a augmenté plus de 1 % pendant le quatrième trimestre jusqu'à 98,8 % par rapport au 30 septembre 2019 (98,0 % au 31 décembre 2018).
- Diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier<sup>2</sup> existant d'environ 2,7 % durant l'exercice 2019, principalement par une baisse continue de la valeur locative estimée.
- Proposition dividende brut s'élève à € 2,90 par action pour l'exercice 2019 (€ 2,85 pour l'exercice 2018). Rendement du dividende brut de 6,5 % sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2019, à savoir € 44,70.
- Prolongation de la durée des crédits renouvelables d'un an jusqu'en 2024 à des conditions identiques et prolongation de la durée de trois instruments financiers de deux ans jusqu'en 2024 à des conditions plus favorables.
- Taux d'endettement limité de 27,9 % au 31 décembre 2019.

<sup>1</sup> Conformément aux directives publiées par l'European Securities and Market Authority (ESMA), en application depuis le 3 juillet 2016, les Alternative Performance Measures (AMP) appliquées par Vastned Retail Belgium sont intégrées. Les définitions, leur utilité et les tableaux de réconciliation sont repris dans le Rapport Annuel 2019 ainsi que sur le site internet [www.vastned.be](http://www.vastned.be) il y a un Lexique séparé disponible en ce qui concerne ces APM's. Suite à cette directive le terme « résultat d'exploitation distribuable » utilisé précédemment n'est plus d'application et a été modifié en résultat EPRA. Au niveau du contenu il n'y a pas de différence avec le terme « résultat d'exploitation distribuable » utilisé précédemment.

<sup>2</sup> À composition du portefeuille immobilier identique à celle du 31 décembre 2018.

## Table de matière

<b>1. Activités d'exploitation en 2019</b>	<b>3</b>
1.1. Évolutions générales et stratégiques	3
1.2. Évolution du portefeuille immobilier	4
1.3. Investissements	7
1.4. Redéveloppements	8
1.5. Désinvestissements	8
1.6. Locations	9
<b>2. Résultats financiers 2019</b>	<b>11</b>
2.1. Compte de résultats consolidé	11
2.2. Bilan consolidé	13
2.3. Structure financière	16
<b>3. Prévisions pour 2020</b>	<b>18</b>
<b>4. Calendrier financier 2020</b>	<b>19</b>
<b>Annexes : états financiers</b>	
1. Compte de résultats consolidés	20
2. Résultat global consolidé	21
3. Bilan consolidé	22
4. État consolidé des variations des capitaux propres	23

## 1. Activités d'exploitation en 2019

### 1.1. Évolutions générales et stratégiques

Vastned Retail Belgium a poursuivi sa **stratégie** mettant explicitement l'accent sur une excellente qualité des emplacements et des immeubles.

Vastned Retail Belgium reste convaincue que les rues commerçantes populaires dans le centre des villes offrent la garantie d'une expérience shopping authentique et unique et constituent, en outre, l'investissement qui offre le plus de sûreté sur le long terme. Compte tenu des développements observés aujourd'hui sur le marché de la vente au détail, Vastned Retail Belgium continue de se concentrer sur l'immobilier commercial de haute qualité à Anvers, Gand, Bruges et Bruxelles. Ces villes sont attrayantes en raison de la croissance démographique positive, du fort pouvoir d'achat, d'un centre-ville historique, d'un pôle touristique et de la présence d'institutions nationales et internationales et d'universités. L'attention de Vastned Retail Belgium se portera uniquement sur les meilleures rues commerçantes au cœur historique de ces villes.

L'objectif est de maintenir la haute qualité du portefeuille immobilier par des acquisitions et des désinvestissements. Par ailleurs, la société tentera de créer de la **plus-value** au sein du portefeuille existant en transformant, entre autres, les étages vides au-dessus des unités commerciales en unités résidentielles.

L'accent stratégique mis sur l'immobilier commercial de haute qualité se traduit par la location des immeubles à des locataires internationaux et nationaux solides. Le succès de cette stratégie peut se mesurer à la bonne santé du portefeuille de biens loués, avec un **taux d'occupation** de 98,8 %.

En 2019 Vastned Retail Belgium a connu une année très active au niveau des **locations**. Au total 26 transactions locatives ont été conclues, ce qui équivaut à € 4,6 millions de revenus locatifs annuels soit environ 23 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels de la société.

Le **résultat EPRA** s'élève à € 14,7 millions pour l'exercice 2019 contre € 14,5 millions pour l'exercice 2018, soit une hausse de € 0,2 million ou environ 2 %. Cette progression résulte principalement d'une baisse des charges immobilières en raison des frais d'entretien moins que prévu.

En tenant compte des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2019 un **dividende brut** de € 2,90 par action (comparé à € 2,85 par action en 2018). Dès lors, le rendement du dividende brut de l'action s'élève à 6,5 % sur la base du cours boursier au 31 décembre 2019.



Bruxelles - Louizalaan - Ici Paris XL

## 1.2. Évolution du portefeuille immobilier<sup>3</sup>

Au 31 décembre 2019, l'essentiel du portefeuille se compose d'immeubles de magasin de tout premier ordre dans les centres de grandes villes comme Anvers, Gand, Bruxelles et Bruges et des parcs de vente au détail hautement qualitatifs.

Au cours de l'exercice écoulé, la société a vendu deux immeubles de placement non stratégiques, à savoir un immeuble commercial situé dans le centre-ville de Liège et un parc de vente au détail situé à Ans (près de Liège).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31.12.2019	31.12.2018
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	360.752	372.278
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	85.915	89.730

Au 31 décembre 2019, la juste valeur des **immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium s'élève à € 361 millions (€ 372 millions au 31 décembre 2018). Cette diminution de € 11 millions en 2019 par rapport au 31 décembre 2018 est principalement l'effet combiné :

- de l'investissement dans le portefeuille immobilier existant pour un montant total de € 0,6 million ;
- de la reconnaissance initiale d'un Right of Use Asset selon IFRS 16 pour un montant total de € 0,8 million ;
- du désinvestissement de deux magasins non stratégiques ayant une juste valeur totale de € 2,4 millions au 31 décembre 2018 ;
- d'une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 10 millions, principalement le résultat d'une baisse de la valeur locative estimée.

*La juste valeur totale des immeubles de placements s'élève au 31 décembre 2019 à € 361 millions.*



Anvers - Meir - Massimo Dutti



Anvers - Huidevettersstraat - G-Star

La **juste valeur du portefeuille immobilier existant** de Vastned Retail Belgium a diminué de € 10 millions, soit environ 2,7 %, en 2019 (à composition inchangée du portefeuille par rapport au 31 décembre 2018), principalement à cause de la nouvelle baisse de la valeur locative estimée. La baisse de la valeur locative estimée est le résultat des changements en cours dans le paysage du commerce de détail, notamment la recherche constante du juste équilibre entre les ventes en ligne et hors ligne chez les détaillants et l'évolution des habitudes de dépenses des consommateurs.

En 2019, la valeur locative estimée a diminué en raison de la pression sur les loyers dans le secteur de la vente au détail, alors que les rendements<sup>4</sup> sont restés majoritairement stables par rapport à 2018. Le rendement moyen du portefeuille de la société immobilière est de 5,49 % au 31 décembre 2019 (5,50 % au 31 décembre 2018).

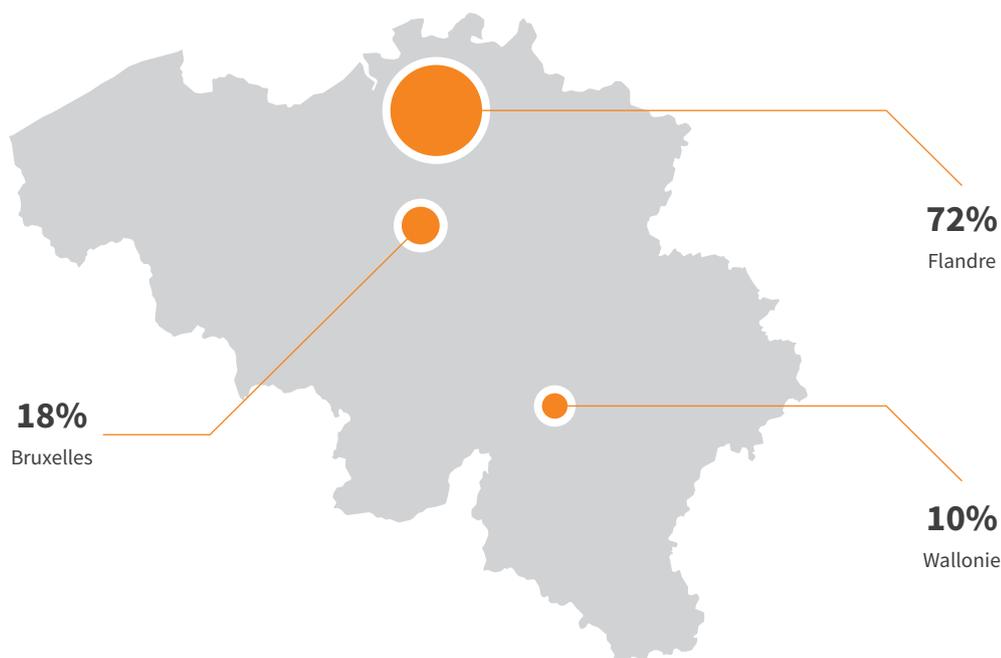
Vastned Retail Belgium est, en ce qui concerne sa politique d'investissement, axée sur l'immobilier commercial et applique des critères de répartition des risques au portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne la taille d'immeuble commercial que la répartition géographique, le secteur des locataires et selon la taille des locataires.



Anvers- Armeuvelstraat - Les Hommes

Cette répartition des risques est la suivante au 31 décembre 2019 :

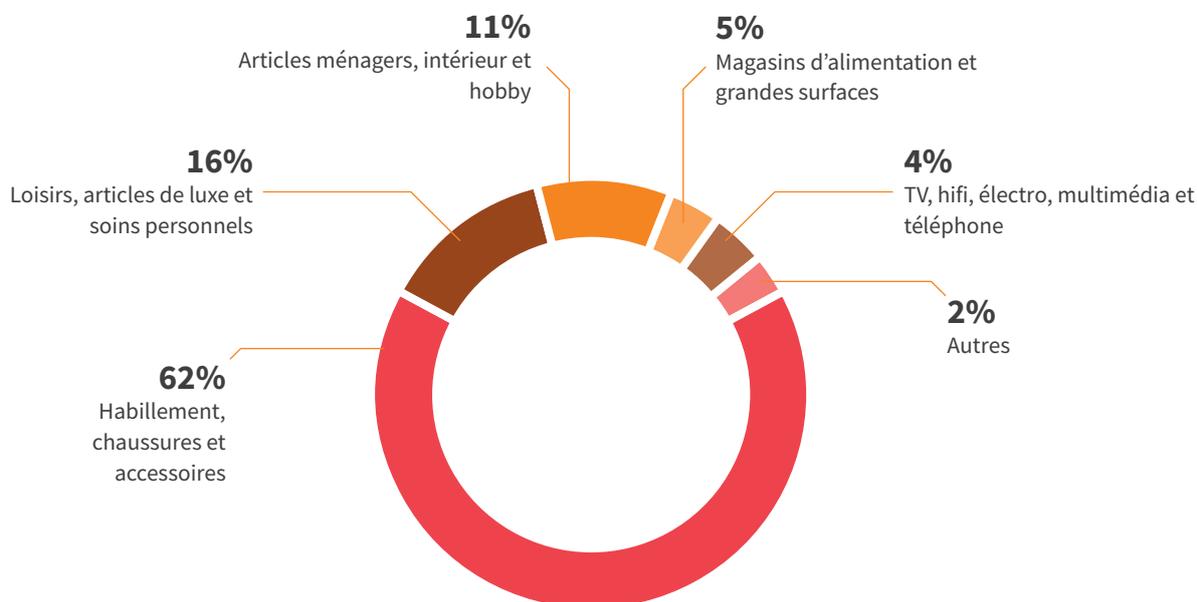
## Répartition géographique



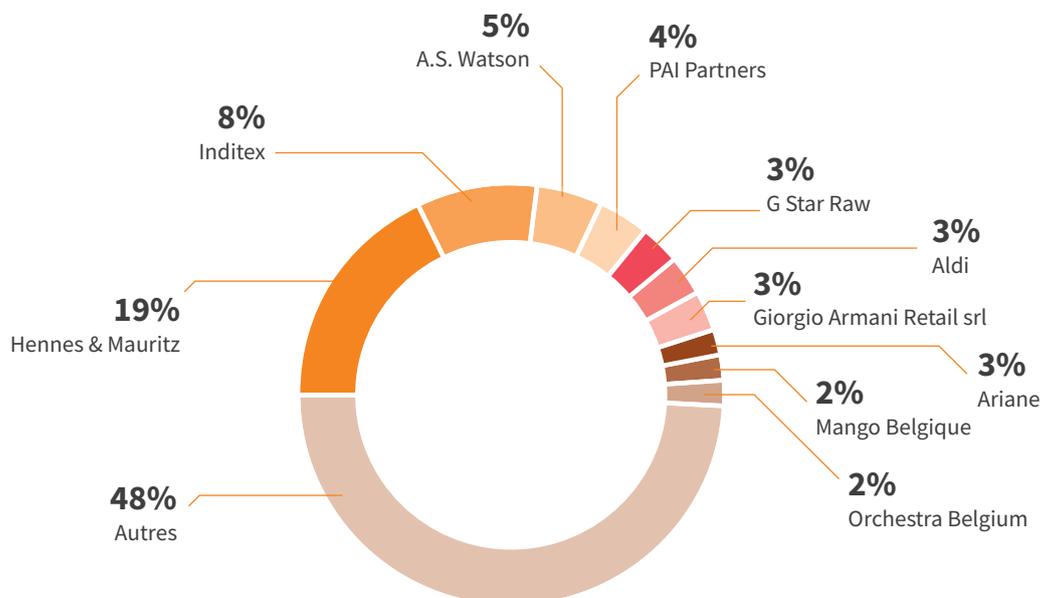
Le portefeuille au 31 décembre 2019 se compose de 138 unités locatives réparties sur 59 emplacements différents.

<sup>4</sup> Le rendement (yield) est le rapport entre les loyers actuels (augmenté de la valeur locative estimée des emplacements non occupés) et la juste valeur des immeubles de placement.

Répartition selon le secteur des locataires



Répartition selon la taille des locataires



Au 31 décembre 2019, la proportion des bâtiments qui sont donnés en location à H&M (Hennes & Mauritz) s'élève à 17,9 % des actifs consolidés de Vastned Retail Belgium.

En ce qui concerne les loyers perçus totales de Vastned Retail Belgium, le loyer des bâtiments qui sont donnés en location à H&M s'élève à 18,6 % au 31 décembre 2019.

### 1.3. Investissements

Pour les nouveaux investissements, Vastned Retail Belgium met l'accent sur l'immobilier commercial de première qualité à des emplacements de tout premier ordre dans le centre des grandes villes en Belgique, en particulier Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges.

Investir en l'immobilier neuf dans le segment premium n'a toutefois rien d'évident. Cela dépendra dans une large mesure des évolutions ultérieures sur le marché de l'immobilier commercial. L'offre d'objets d'investissement adéquats proposés à des conditions conformes au marché est limitée. Les investissements dans l'immobilier commercial sont

toujours proposés, mais à des rendements très élevés et ce, sur un marché d'investissement belge dominé par des investisseurs particuliers, des holdings privés et des family offices, alors que les détaillants éprouvent aujourd'hui des difficultés à maintenir leur chiffre d'affaires et à préserver leurs marges bénéficiaires.

L'équipe d'asset management de Vastned Retail Belgium est en contact étroit avec des agents immobiliers et des propriétaires locaux afin d'être la première à étudier les dossiers d'investissement intéressants.



Anvers - Steenhouwersvest - Damoy



Anvers - Steenhouwersvest - Le Pain Quotidien



Anvers - Schuttershofstraat - Terre Bleue

## 1.4. Redéveloppements

### Anvers - Schuttershofstraat 30

Au premier trimestre de 2019, la société a obtenu le permis de construire pour le développement d'un appartement duplex au-dessus de l'immeuble commercial situé à la Schuttershofstraat 30, exploité par ZAPA, la marque française de vêtements haut-de-gamme. Cette redéveloppement s'accompagne d'un montant d'investissement d'environ € 0,4 million. La réception de l'appartement est prévue pour le troisième trimestre de 2020.

### Anvers - Leysstraat 17

La rénovation du dernier appartement situé Leysstraat 17 dans le centre d'Anvers a débuté durant le dernier trimestre de 2019, après le départ du locataire occupant le 31 août 2019. Cette rénovation s'accompagne d'un montant d'investissement d'environ € 0,1 million. La réception de l'appartement est prévue le 14 février 2020 et celui-ci sera alors à nouveau proposé en location.

## 1.5. Désinvestissements

Au deuxième trimestre de 2019, Vastned Retail Belgium a vendu un immeuble commercial non stratégique situé dans le centre-ville de Liège pour un montant de € 0,7 million. L'immeuble possède d'une surface commerciale de 80 m<sup>2</sup> et était assez longtemps non occupé. Au quatrième trimestre de 2019, la société a vendu un parc de vente au détail non stratégique, situé à Ans, pour un montant de € 2,5 millions. Le parc de vente au détail possède d'une superficie commerciale totale de 3.980 m<sup>2</sup> et est composé de 12 unités locatives, dont la plupart sont louées à des concepts locaux et dont certaines étaient vides depuis longtemps.

Ces désinvestissements s'inscrivent parfaitement dans la stratégie de la société de se concentrer sur les magasins de tout premier ordre dans les grandes villes. Liège et Ans sont des locations commerciales secondaires, où les loyers sont mis sous pression par la diminution du nombre de visiteurs et le succès grandissant du commerce en ligne. La société immobilière a, par conséquent, estimé qu'il valait mieux désinvestir cet immeuble et ce parc de vente au détail.



Gand - Zonnestraat - YAYA

## 1.6. Locations

En 2019, Vastned Retail Belgium a connu une année très active au niveau des nouvelles locations. Au total 26 transactions locatives ont été conclues, ce qui équivaut à € 4,6 millions de revenus locatifs annuels, soit environ 23 % de l'ensemble des

revenus locatifs annuels de la société. En 2019, 16 contrats de bail sont entrés en vigueur. Les autres contrats de bail prendront cours en 2020 et 2021.

### Nouvelles locations

En 2019, 12 transactions de location ont été conclues avec de **nouveaux locataires** pour un volume locatif total de € 1,2 million par an.

Il s'agit de 3 locations d'un magasin inoccupé, 6 locations suite au départ du locataire précédent et 3 locations d'espaces résidentielles. Ces locations représentent environ 6 % de l'ensemble des revenus locatifs de la société. Les principaux

nouveaux contrats de bail sont ceux conclus avec Pampling et Hairdis à Anvers, Edisac à Gand, Jysk et Tape à l'œil à Tielt-Winge et Carpetland à Wilrijk.

Ces transactions constituent une baisse du taux d'inoccupation dans le portefeuille immobilier, avec à la clé une augmentation du cash-flow.

### Renouvellements de contrats de bail et négociations avec des locataires existants

En 2019, 14 **contrats de bail** ont été renouvelés chez Vastned Retail Belgium pour un volume total d'environ € 3,4 million par an. Ces 14 contrats de bail représentent environ 17 % de l'ensemble des revenus locatifs de la société. Les principaux renouvellements de bail et négociations concernent H&M à Gand, Zara à Bruxelles, Heytens à Alost, Wavre et Drogenbos, Massimo Dutti à Bruges et Armani à Anvers.

La diminution des contrats de bail conclus (tant les transactions avec de nouveaux locataires que les renouvellements de contrat et les négociations avec des locataires existants) s'est élevée à € 0,7 million. Les loyers négociés par Vastned Retail Belgium sont conformes aux loyers du marché déterminés par les experts immobilier indépendants. Ces loyers de marché reflètent le sentiment actuel du marché de détail et correspondent à la moyenne pondérée des contrats de location conclus récemment.

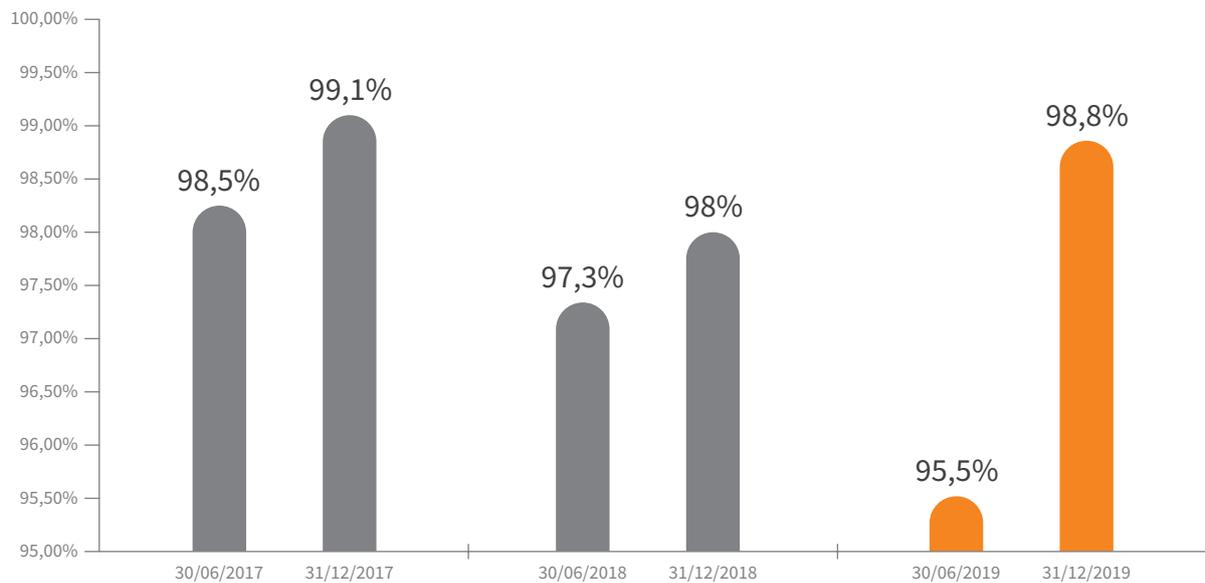


Anvers - Steenhouwersvest - Damoy

## Taux d'occupation

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier s'élève à 98,8 % au 31 décembre 2019, soit une augmentation de presque 1 % par rapport au 31 décembre 2018. Ce taux d'occupation élevé est due au dynamisme du département Asset Management et à quelques opportunités de type « pop-up » via lesquelles quelques unités vides ont pu être louées pour une courte durée.

## Evolution taux d'occupation



*Le 31 décembre 2019, le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 98,8 %.*

## 2. Résultats financiers 2019

### 2.1. Compte de résultats consolidé<sup>5</sup>

EN MILLIERS €	2019	2018
Revenus locatifs	19.219	19.352
Charges relatives à la location	-2	-155
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	46	71
<b>Résultat immobilier</b>	<b>19.263</b>	<b>19.268</b>
Charges immobilières	-1.563	-1.835
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.166	-1.143
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>16.534</b>	<b>16.290</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	858	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10.742	-7.466
Autre résultat sur portefeuille	-240	399
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>6.410</b>	<b>9.223</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-1.764	-1.753
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-289	-210
Impôts	-40	-20
<b>Résultat net</b>	<b>4.317</b>	<b>7.240</b>
<b>Note:</b>		
Résultat EPRA	14.729	14.470
Résultat sur portefeuille	-10.124	-7.068
Variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables	-288	-162

RÉSULTAT PAR ACTION	2019	2018
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	0,85	1,43
Dividende brut (€)	2,90	2,85
Dividende net (€)	2,030	1,994

En 2019, les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium ont atteint € 19,2 millions (€ 19,4 millions). Le recul de € 0,2 million, ou 1 %, par rapport à 2018 s'explique principalement par la vente de deux immeubles non stratégiques, mais aussi par de nouvelles locations conclues au cours des exercices 2018 et 2019 à des conditions inférieures à celles des contrats précédents.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 1,6 million (€ 1,8 million) et ont diminué de € 0,2 million, principalement en raison de l'effet combiné d'une diminution des coûts techniques et d'une augmentation des coûts commerciaux. La baisse des coûts techniques par rapport à l'exercice précédent est principalement la conséquence de travaux d'entretien plus favorables que prévu au sein du portefeuille immobilier. Les frais commerciaux concernent principalement les commissions de courtage qui ont augmenté à la suite des transactions locatives conclues au troisième et quatrième trimestre 2019.

Les **frais généraux et autres produits et charges opérationnels** s'élèvent à € 1,2 million (€ 1,1 million) et ont donc restés au même niveau par rapport à l'exercice précédent.

La diminution des revenus locatifs est partiellement compensée par la diminution des charges opérationnelles, ce qui aboutit finalement à une augmentation du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** en 2019. Ce résultat augmente de € 0,2 million pour s'établir à € 16,5 millions (€ 16,3 millions).

*La marge d'exploitation de Vastned Retail Belgium est de 86 % pour l'exercice 2019 (85 % en 2018).*

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** s'élève à € 0,9 million et comprend la plus-value réalisée sur les désinvestissements en 2019 de deux magasins non stratégiques situés dans des emplacements secondaires. Le prix de vente net de € 3,2 millions est supérieur d'environ 33 % à la valeur comptable au 31 décembre 2018 (juste valeur telle qu'elle est déterminée par l'expert immobilier indépendant de la société).

En 2019, la juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Retail Belgium a diminué de 2,7 % par rapport à la fin de l'année 2018. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont par conséquent négatives en 2019 et s'élèvent à € -10,7 millions, par rapport à une baisse de € 7,5 millions en 2018. Cette diminution de la juste valeur des immeubles de placement est principalement la conséquence de la nouvelle baisse de la valeur locative estimée pendant les 12 derniers mois.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)** s'élève à € -1,8 millions pour l'exercice 2019 (€ -1,8 millions), soit un statu quo par rapport à l'exercice précédent.

*Pour l'exercice 2019, le taux d'intérêt moyen des crédits en cours de la société a resté stable et s'élève à 1,7 % y compris les marges bancaires.*

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** comprennent en 2019 l'augmentation de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à l'IAS 39, ne peuvent pas être classés comme un instrument de couverture des flux de trésorerie, d'un montant de € -0,3 million (€ -0,2 million).

Le **résultat net** de Vastned Retail Belgium s'élève pour l'exercice 2019 à € 4,3 millions (€ 7,2 millions) et peut être réparti entre :

- le **résultat EPRA** de € 14,7 millions (€ 14,5 millions), soit une hausse de € 0,2 million (près de 2%), qui résulte principalement d'une baisse de € 0,3 million des charges immobilières ;
- le **résultat sur portefeuille** de € -10,1 millions (€ - 7,1 millions) suite principalement à la baisse de la juste valeur des immeubles de placement ;
- les **variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables** d'un montant de € -0,3 million (€ -0,2 million).

Pour l'exercice 2019, le **résultat EPRA** de Vastned Retail Belgium augmente pour s'établir à € 14,7 millions (€ 14,5 millions). En tenant compte des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2019 un **dividende brut** de € 2,90 par action pour une 100% distribution (comparé à € 2,85 en 2018). Dès lors, le rendement du dividende brut de l'action s'élève à 6,5 % sur la base du cours boursier au 31 décembre 2019.

## 2.2. Bilan consolidé<sup>6</sup>

EN MILLIERS €	31.12.2019	31.12.2018
<b>ACTIF</b>		
Actifs non courants	361.630	372.782
Actifs courants	1.685	1.658
<b>Total de l'actif</b>	<b>363.315</b>	<b>374.440</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		
<b>Capitaux propres</b>	<b>258.285</b>	<b>268.442</b>
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	152.572	159.806
Résultat net de l'exercice	4.317	7.240
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Passifs</b>	<b>105.030</b>	<b>105.998</b>
Passifs non courants	96.362	97.584
Passifs courants	8.668	8.414
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>363.315</b>	<b>374.440</b>

## Actif

Au 31 décembre 2019, la juste valeur des **immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium s'élève à € 361 millions (€ 372 millions). Cette baisse de € 11 millions en 2019 par rapport au 31 décembre 2018 est principalement l'effet combiné :

- de l'investissement dans le portefeuille immobilier existant pour un montant total de € 0,6 million ;
- de la reconnaissance initiale d'un Right of Use Asset selon IFRS 16 pour un montant total de € 0,8 million ;
- du désinvestissement de deux magasins non stratégiques ayant une juste valeur totale de € 2,4 millions au 31 décembre 2018 ;
- d'une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 10 millions, principalement le résultat d'une baisse de la valeur locative estimée.

Au 31 décembre 2019, les biens immobiliers sont évalués à € 369 millions (valeur d'investissement) par les experts immobiliers indépendants. La juste valeur est la valeur d'investissement moins les droits et frais de mutation hypothétiques qui devront être payés lors d'une éventuelle vente future.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 2 millions (€ 2 millions) et se composent principalement des créances commerciales, de valeurs disponibles et des comptes de régularisation.

*Par un credit control stricte le crédit clients dû ne s'élève qu'à 7 jours.*

## Passif

Les **capitaux propres** de la société s'élèvent à € 258 millions (€ 268 millions). Le **capital** social (€ 97 millions) et les **primes d'émission** (€ 4 millions) sont restés inchangés par rapport à l'année précédente. Au 31 décembre 2019, le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 5.078.525 unités. Les réserves de la société s'élèvent à € 153 millions (€ 160 millions) au 31 décembre 2019.

Les **passifs non courants** ont légèrement diminué par rapport à 2018 et se montent à € 96 millions (€ 98 millions). Ces passifs se composent principalement de financements à long terme, pour € 93 millions, mais aussi de la valeur de marché négative des instruments de couverture non courants, pour € 2 millions, et d'autres passifs non courants, pour € 1 million.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 9 millions (€ 8 millions) et se composent, à raison de € 6 millions (€ 5 millions) de dettes financières courantes (€ 6 millions de financements à court terme progressifs), à raison de € 1 million (€ 2 millions) de dettes commerciales et d'autres passifs courants et, à raison de € 1 million (€ 1 million) de comptes de régularisation et d'autres passifs.

Au 1er janvier 2019, IFRS 16 est entrée en vigueur. Les droits de superficie et les contrats de location courants de la société sont dès lors présentés comme un passif locatif. Cette action a eu comme résultat que les dettes de la société ont été augmentées par un passif non courants de € 1 million et un passif courant de € 0,2 million au 31 décembre 2019.

Le **taux d'endettement** s'élève à 27,9 % au 31 décembre 2019 et est resté stable par rapport au 31 décembre 2018.

*En raison de son taux d'endettement bas de 27,9 % au 31 décembre 2019 (27,5 % au 31 décembre 2018), la société dispose d'une position solide du bilan.*

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	31.12.2019	31.12.2018
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	50,86	52,86
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	52,78	54,78
Valeur active nette EPRA <sup>7</sup> (€)	51,41	53,31
Cours boursier à la date de clôture (€)	44,70	40,90
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-12%	-23%
Taux d'endettement (max 65%) (%)	27,9%	27,5%

La **valeur nette** (juste valeur) de l'action s'élève au 31 décembre 2019 à € 50,86 (€ 52,86). Étant donné qu'au 31 décembre 2019, le cours boursier s'élève à € 44,70, l'action Vastned Retail Belgium est cotée à ce moment avec une décote d'environ 12 % par rapport à cette valeur nette (juste valeur).

*Au 31 décembre 2019, le cours boursier de l'action Vastned Retail Belgium s'élève à € 44,70, offrant un rendement brut du dividende de 6,5 %.*



Bruxelles - Elsenesteenweg - Zara

<sup>7</sup> Indicateur de prestations financières calculé selon les Best Practices Recommendations d'EPRA (European Public Real Estate Association). Ces données sont communiquées à titre purement informatif, ne sont pas exigées par la réglementation sur les sociétés immobilières réglementées et ne sont pas soumises non plus à un quelconque contrôle de la part des instances publiques. Voir également [www.epra.com](http://www.epra.com)

## 2.3. Structure financière

Au 31 décembre 2019, Vastned Retail Belgium dispose d'une structure financière conservatrice qui lui permet de poursuivre ses activités en 2020.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2019 sont :

- montant des dettes financières : € 98,4 millions
- 92 % des lignes de crédit disponibles auprès des institutions financières sont des financements à long terme avec une durée moyenne pondérée restante de 4,5 ans
- répartition des crédits auprès de 4 institutions financières européennes
- € 26,6 millions de lignes de crédit disponibles non utilisées auprès d'institutions financières
- pour 64 % des lignes de crédit disponibles, le taux d'intérêt a été fixé par des swaps de taux d'intérêt, 36 % ont un taux d'intérêt variable ; parmi les crédits inscrits, ces taux sont respectivement de 81 % et 19 %
- les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 4,4 ans en moyenne
- taux d'intérêt moyen pour 2019 : 1,7 % y compris les marges bancaires
- valeur de marché des dérivés financiers : € 2,4 millions en négatif
- taux d'endettement limité de 27,9 % (plafond légal : 65 %).

Au 31 décembre 2019, 92 % des lignes de crédit disponibles auprès des institutions financières sont des financements à long terme. 8 % des lignes de crédit sont des financements à court terme, dont 100 % sans durée fixe (€ 10 millions).

Au cours du prochain exercice 2020, Vastned Retail Belgium procédera à un refinancement d'une partie de ses crédits afin de continuer à étaler les dates d'échéance des crédits.

### Proportion des financements à long terme et à court terme

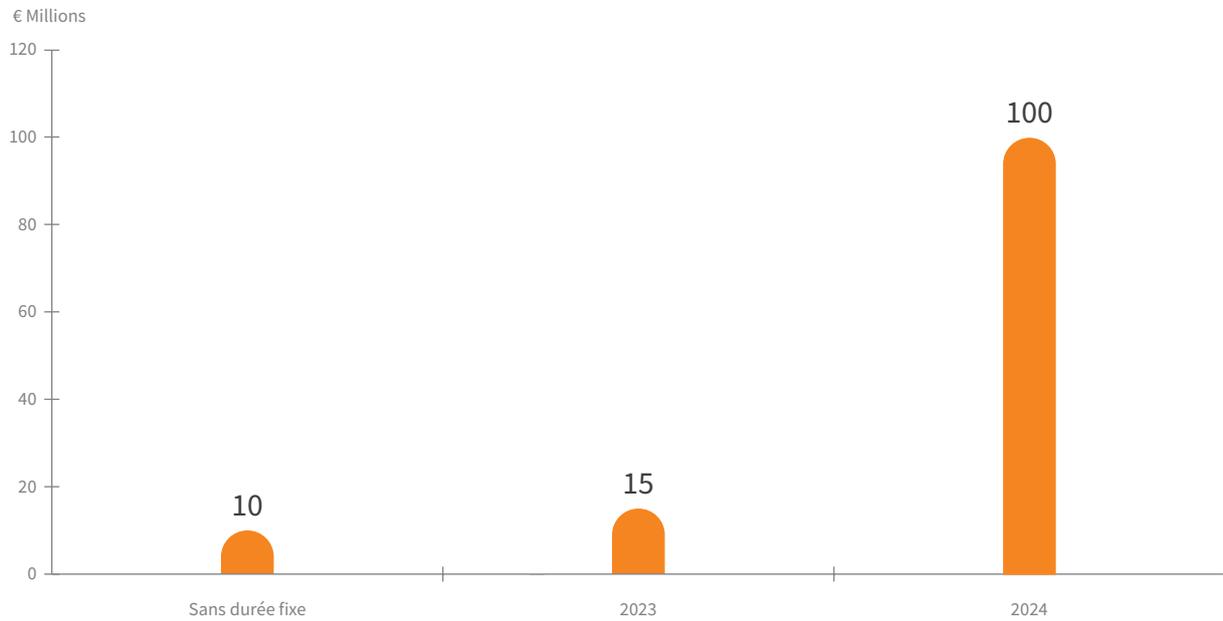
92%  
Crédits à long terme

8%  
crédits à court terme  
dont 100 % sans durée fixe



Bruxelles - Elsenesteenweg - Medi-Market

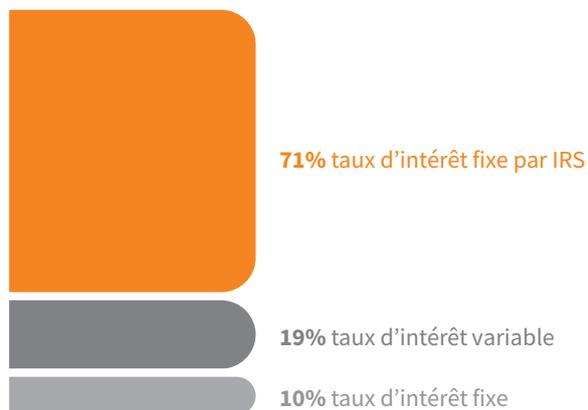
### Echéancier des crédits



En vue de protéger ses résultats d'exploitation contre des fluctuations futures des taux d'intérêt, Vastned Retail Belgium couvre partiellement les fluctuations des taux d'intérêt par des swaps de taux d'intérêt.

Le 31 décembre 2019, Vastned Retail Belgium possède pour un montant notionnel de € 70 millions de swaps actifs de taux d'intérêt avec une durée résiduelle de 4,4 ans en moyenne.

### Pourcentage des crédits à taux d'intérêt fixe ou variable



La société a un taux d'endettement limité de 27,9 %.



Anvers - Leysstraat - Armani

### 3. Prévisions pour 2020<sup>8</sup>

Le marché de l'immobilier commercial est en pleine évolution, l'environnement retail en pleine mutation. Les loyers demeurent sous pression à cause des achats en ligne et du changement de comportement des consommateurs.

Pour obtenir des résultats, les détaillants devront donc utiliser leur boutique en ligne comme « showroom » pour attirer les consommateurs dans leurs « vrais » magasins. Ceux qui n'adopteront pas ce type d'approche multicanal, en pleine digitalisation du secteur, risquent de connaître des difficultés.

Chez Vastned Retail Belgium, la vision à long terme prime et consiste principalement à investir dans un immobilier urbain de qualité. C'est la raison pour laquelle nous avons mis tout en œuvre pour améliorer de façon substantielle la qualité du portefeuille au cours de ces dernières années, notamment en procédant à des acquisitions ciblées et en vendant des

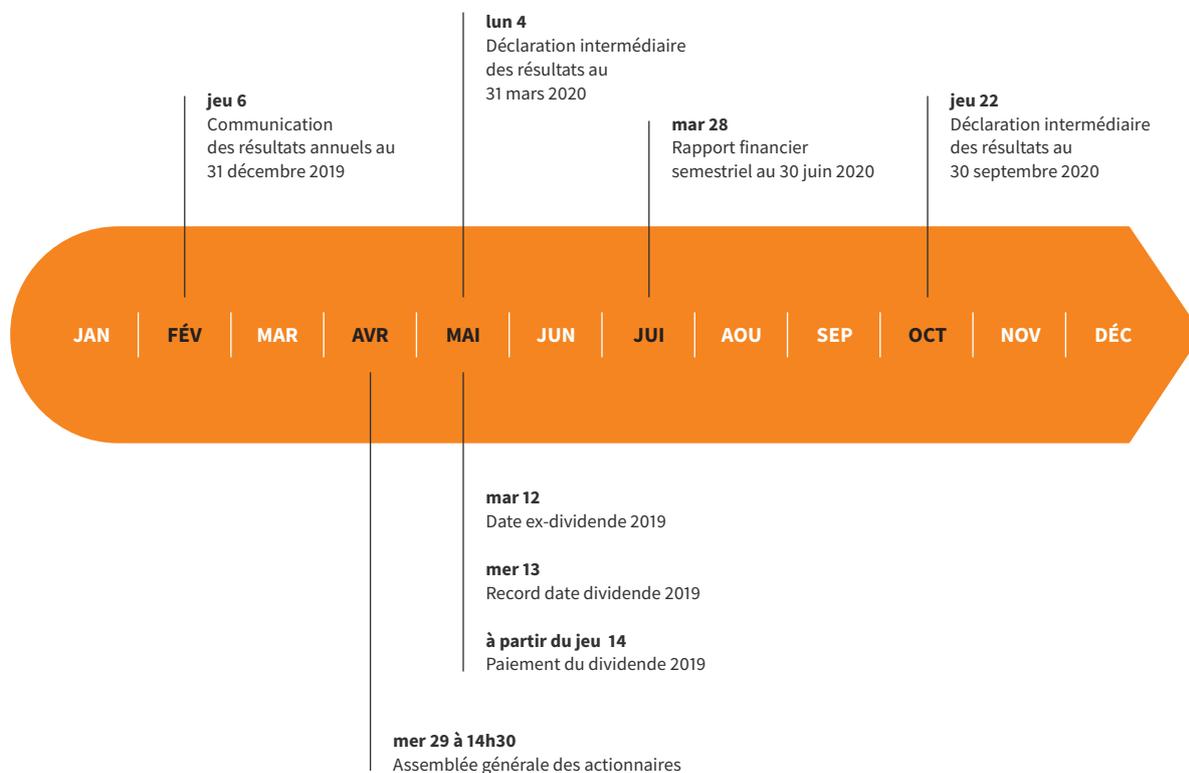
immeubles non stratégiques. Résultat, Vastned Retail Belgium affiche aujourd'hui un haut taux d'occupation de 98,8 % dans son portefeuille immobilier.

Cette base solide permettra à Vastned Retail Belgium de continuer à mettre en œuvre sa stratégie, en mettant clairement l'accent sur l'immobilier de haute qualité dans les grandes villes de Bruxelles, Anvers, Gand et Bruges.

La qualité et la diversification du portefeuille immobilier constituent une base solide pour les résultats futurs de la société immobilière. L'objectif en 2020 sera le désinvestissement des immeubles de placement moins qualitatifs. Pour l'exercice 2020, Vastned Retail Belgium s'attend, à portefeuille constant, à un résultat EPRA inférieur à celui de 2019 résultant principalement des désinvestissements effectués en 2019.

<sup>8</sup> L'information de marché est aussi basée sur les sources suivantes : Bulletins informatifs de Gondola ; Retail Focus ; Rapports de marché des agents immobiliers internationaux

## 4. Calendrier financier 2020



Le rapport annuel relatif à l'exercice 2019 sera disponible à partir du 27 mars 2020 sur le site Internet de la société [www.vastned.be](http://www.vastned.be).

**Au sujet de Vastned Retail Belgium.** Vastned Retail Belgium est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (VASTB). Vastned Retail Belgium investit exclusivement dans l'immobilier commercial belge, plus spécifiquement dans des magasins de tout premier ordre situés dans les meilleures rues commerçantes des grandes villes Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Pour le reste le portefeuille immobilier se compose de magasins dans le centre de villes en dehors des grandes villes, des parcs de vente au détail et des magasins le long d'axes routiers hautement qualitatifs.

**Pour plus d'informations veuillez contacter :**

VASTNED RETAIL BELGIUM SA, société immobilière réglementée publique de droit belge, Rudi Taelmans - CEO ou Elke Krols - CFO, tel. + 32 3 361 05 90, [www.vastned.be](http://www.vastned.be)

**Disclaimer**

Le présent communiqué de presse contient des informations relatives à l'avenir, des prévisions, des convictions et des estimations élaborées par Vastned Retail Belgium concernant les prestations futures escomptées de Vastned Retail 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 relatives à l'avenir. Ces déclarations relatives à l'avenir 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 Retail Belgium n'est pas en mesure de garantir que les hypothèses sur lesquelles reposent ces informations relatives à l'avenir sont exemptes d'erreurs.

## États financiers<sup>9</sup>

### 1. Compte de résultats consolidés

EN MILLIERS €	2019	2018
Revenus locatifs	19.219	19.352
Charges relatives à la location	-2	-155
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>19.217</b>	<b>19.197</b>
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.185	1.193
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.185	-1.193
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	46	71
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>19.263</b>	<b>19.268</b>
Frais techniques	-251	-532
Frais commerciaux	-271	-189
Charges et taxes sur immeubles non loués	-88	-40
Frais de gestion immobilière	-924	-1.033
Autres charges immobilières	-29	-41
<b>Charges immobilières</b>	<b>-1.563</b>	<b>-1.835</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>17.700</b>	<b>17.433</b>
Frais généraux	-1.171	-1.175
Autres revenus et charges d'exploitation	5	32
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>16.534</b>	<b>16.290</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	858	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10.742	-7.466
Autre résultat sur portefeuille	-240	399
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>6.410</b>	<b>9.223</b>
Revenus financiers	4	2
Charges d'intérêt nettes	-1.766	-1.752
Autres charges financières	-2	-3
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-289	-210
<b>Résultat financier</b>	<b>-2.053</b>	<b>-1.963</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>4.357</b>	<b>7.260</b>
Impôt des sociétés	-40	-20
<b>Impôts</b>	<b>-40</b>	<b>-20</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>4.317</b>	<b>7.240</b>

<sup>9</sup> Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse et qu'une attestation sans réserve sera délivrée.

EN MILLIERS €	2019	2018
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>4.317</b>	<b>7.240</b>
<b>Note:</b>		
Résultat EPRA	14.729	14.470
Résultat sur portefeuille	-10.124	-7.068
Variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables	-288	-162
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	4.317	7.240
Intérêts minoritaires	0	0

RÉSULTAT PAR ACTION	2019	2018
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	0,85	1,43
Résultat net dilué (€)	0,85	1,43
Résultat EPRA (€)	2,90	2,85

## 2. Resultat global consolidé

EN MILLIERS €	2019	2018
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>4.317</b>	<b>7.240</b>
<b>Autres composants du résultat global (recyclables dans le compte de résultats)</b>		
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>4.317</b>	<b>7.240</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	4.317	7.240
Intérêts minoritaires	0	0

### 3. Bilan consolidé

<b>ACTIF (EN MILLIERS €)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>361.630</b>	<b>372.782</b>
Immobilisations incorporelles	209	13
Immeubles de placement	360.752	372.278
Autres immobilisations corporelles	666	488
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
<b>Actifs courants</b>	<b>1.685</b>	<b>1.658</b>
Créances commerciales	651	330
Créances fiscales et autres actifs courants	0	12
Trésorerie et équivalents de trésorerie	554	512
Comptes de régularisation	480	804
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>363.315</b>	<b>374.440</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (EN MILLIERS €)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>258.285</b>	<b>268.442</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>258.285</b>	<b>268.442</b>
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	152.572	159.806
Résultat net de l'exercice	4.317	7.240
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passifs</b>	<b>105.030</b>	<b>105.998</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>96.362</b>	<b>97.584</b>
Dettes financières non courantes	93.405	95.161
<i>Etablissements de crédit</i>	92.454	95.161
<i>Location-financement</i>	951	0
Autres passifs financiers non courants	2.379	2.090
Autres passifs non courants	151	116
Passifs d'impôts différés	427	217
<b>Passifs courants</b>	<b>8.668</b>	<b>8.414</b>
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	6.104	4.850
<i>Etablissements de crédit</i>	5.950	4.850
<i>Location-financement</i>	154	0
Autres dettes financières courantes	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	953	2.084
Autres passifs courants	603	603
Comptes de régularisation	739	608
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>363.315</b>	<b>374.440</b>

#### 4. État consolidé des variations des capitaux propres

EN MILLIERS €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Total capitaux propres
<b>Bilan au 31 décembre 2017</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>138.443</b>	<b>34.669</b>	<b>274.508</b>
Résultat global 2018				7.240	7.240
Transfert par l'affectation du résultat 2017 :					
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			20.413	-20.413	0
Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			886	-886	0
Autres mouvements			64	-64	0
Dividende exercice 2017				-13.306	-13.306
<b>Bilan au 31 décembre 2018</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>159.806</b>	<b>7.240</b>	<b>268.442</b>
Résultat global 2019				4.317	4.317
Transfert par l'affectation du résultat 2018 :					
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			-7.129	7.129	0
Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			-210	210	0
Autres mouvements			105	-105	0
Dividende exercice 2018				-14.474	-14.474
<b>Bilan au 31 décembre 2019</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>152.572</b>	<b>4.317</b>	<b>258.285</b>

# RÉSULTATS ANNUELS



## VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem - Anvers

T +32 3 361 05 90 [info@vastned.be](mailto:info@vastned.be)

[WWW.VASTNED.BE](http://WWW.VASTNED.BE)