

2021



Solide performance opérationnelle dans un environnement de marché difficile

- Taux d'encaissement élevé et stable (98,4 %) des revenus locatifs en 2021.
- Le taux d'occupation (99,3 %) augmente de 3,1 % par rapport au 31 décembre 2020 (96,2 %).
- Résultat EPRA de € 2,56 par action pour 2021.
- Proposition dividende brut de € 2,20 par action pour l'exercice 2021 (exercice précédent : € 2,04 par action). Cela correspond à un rendement de dividende brute de 7,6 % sur la base du cours de clôture du 31 décembre 2021, à savoir € 28,80 par action.
- Une nouvelle diminution du taux d'endettement (-2,0 %) par rapport au 31 décembre 2020, portant le taux d'endettement à 26,5 %.
- Des facilités de crédit non utilisées d'une valeur de 42,7 millions d'euros à disposition.
- Diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier existant¹ (-3,0 %) par rapport à l'exercice précédent.

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

Contenu

1.	Activités d'exploitation en 2021	3
1.1.	Mise à jour concernant le COVID-19	3
1.2.	Évolutions générales et stratégiques	4
1.3.	Évolution du portefeuille immobilier	5
1.4.	Investissements	8
1.5.	Désinvestissements	8
1.6.	Activités de location	9
1.7.	Taux d'occupation	9
2.	Résultats financiers 2021	10
2.1.	Compte de résultat consolidé	10
2.2.	Bilan consolidé	12
2.3.	Structure financière	14
3.	Prévisions pour 2022	15
	Annexes : états financiers	16
1.	Compte de résultat consolidé	16
2.	Résultat global consolidé	17
3.	Bilan consolidé	18
4.	État consolidé des variations des capitaux propres	19

1. Activités d'exploitation en 2021

1.1. Mise à jour concernant le COVID-19

En 2021, la pandémie de COVID-19 a continué à affecter notre vie quotidienne, empêchant notre activité de revenir à la normale. Tout au long de l'année, les mesures ont été assouplies ou renforcées en fonction du nombre d'infections au COVID-19.

Au premier semestre 2021, le gouvernement a imposé un « confinement partiel » pour la période du 27 mars 2021 au 25 avril 2021 et a permis au secteur de l'HoReCa, déjà fermé depuis le 18 octobre 2020, de rouvrir complètement le 9 juin 2021. Au cours de l'été, les assouplissements se sont multipliés, avec la suppression des masques buccaux obligatoires, en Flandre, pendant les courses et dans l'HoReCa à partir du 1^{er} octobre 2021.

Ces assouplissements ont été de courte durée, car de nouvelles variantes du virus sont apparues. En réponse, le gouvernement a pris diverses mesures, en fonction des infections du moment. Le 17 novembre 2021, par exemple, une obligation générale de porter un masque buccal pendant les courses a été réintroduite, et le 22 décembre 2021, les mesures ont été encore renforcées. À partir de ce moment, les courses ne sont possibles qu'avec 2 personnes (à l'exception des mineurs de la même famille) et 1 seul visiteur par 10 m² est autorisé. Pour les magasins avec une surface supérieure de 400 m², le commerçant doit prévoir un contrôle d'accès approprié.

Malgré la forte augmentation du nombre d'infections au COVID-19, il n'y a actuellement aucune fermeture de magasins non essentiels ou les établissements dans le secteur de l'HoReCa. Cependant, la fermeture des magasins non essentiels et les établissements dans le secteur de l'HoReCa aux Pays-Bas, du 19 décembre 2021 jusqu'au 26 janvier 2022, a entraîné une augmentation du nombre d'acheteurs dans les centres-villes belges.

La pandémie COVID-19 a eu un impact mineur sur les revenus locatifs de Vastned Belgium au cours de l'exercice 2021. La Société n'a accordé aucune exonération de loyer pour la période du « confinement partiel » et en ce qui concerne les établissements dans le secteur de l'HoReCa, un accord a été conclu avec tous les locataires pour la période complète de la fermeture. L'arrangement trouvé s'est traduit par une exonération de loyer d'environ 50 % des revenus locatifs pour la période concernée, ce qui correspond à un impact de 0,2 million d'euros sur les loyers encaissés.

La Société a pu à percevoir 98,4 % des revenus locatifs² au cours de l'exercice 2021 grâce à une vigilance accrue de la direction et à une relation étroite avec les locataires.



2) Calcul au 31 décembre 2021.

1.2. Évolutions générales et stratégiques

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

Le conseil d'administration examine régulièrement si la stratégie peut être affinée. L'objectif est de garantir la haute qualité du portefeuille immobilier par des investissements et des désinvestissements ciblés. En outre, le conseil d'administration évaluera la possibilité d'alliances stratégiques permettant de créer une valeur supplémentaire pour les actionnaires.



Anvers Graanmarkt • Graanmarkt 13

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

Au cours de l'exercice 2021, suite à l'affinement de la stratégie en 2020, la part « fashion » a encore été réduite de 55 % à 52 %. En effet, lors de la relocation des unités vacantes, la préférence a été donnée à d'autres activités de vente au détail telles que les soins personnels, le multimédia et les supermarchés de centre-ville.

L'accent stratégique mis sur l'immobilier commercial dans les rues commerçantes populaires se reflète dans la location d'immeubles à des locataires internationaux et nationaux solides. Il en résulte un portefeuille immobilier bien loué avec un taux d'occupation de 99,3 %.

En 2021, en total 35 transactions de location ont été conclues, représentant 3,9 millions d'euros de revenus locatifs annuels, soit environ 21,3% du total des revenus locatifs annuels de la Société.

Le résultat EPRA s'élève à 13,0 millions d'euros pour l'exercice 2021, contre 12,4 millions d'euros pour l'exercice 2020. Cette augmentation s'explique en grande partie par la fin de l'octroi d'exonérations de loyer suite à la pandémie de COVID-19, partiellement corrigée par la vente des immeubles commerciaux non stratégiques, par la baisse des loyers lors de la location d'unités vacantes et la renégociation des baux existants. En tenant compte de 5.078.525 actions, cela signifie un résultat EPRA par action de € 2,56 pour l'exercice 2021, contre € 2,44 par action pour l'exercice 2020.

Vastned Belgium propose un dividende brut de € 2,20 par action pour l'exercice 2021. Cela tient compte de l'obligation de distribution minimale requise en vertu du règlement SIR. En outre, le pourcentage de versement correspond à celui des autres SIR. Sur la base du cours de clôture de € 28,80 par action au 31 décembre 2021, la proposition correspond à un rendement du dividende brut de 7,6 %.

1.3. Évolution du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2021, la majorité du portefeuille est constituée d'immeubles de haute qualité en centre-ville situés dans les villes d'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges, ainsi que de parcs commerciaux et de magasins de périphérie de la ville de haute qualité.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 314,5 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit une diminution de la juste valeur de 15,9 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent (330,4 millions d'euros au 31 décembre 2020).

La diminution (-15,9 millions d'euros) de la juste valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2020 est l'effet combiné de :

- Diminution de la juste valeur des immeubles de placement existants (-9,7 millions d'euros). Cette baisse résulte, d'une part, d'une baisse des loyers de marché estimés pour toutes les périodes futures et, d'autre part, d'un ajustement des rendements.
- Désinvestissements (-5,8 millions d'euros) de trois (3) magasins non stratégiques.
- Diminution de valeur des droits d'utilisation IFRS 16 (-0,5 million d'euros).
- Investissements (0,1 million d'euros) dans le portefeuille immobilier existant.

Portefeuille immobilier

	31.12.2021	31.12.2020
La juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	314.543	330.427
Surface locative totale (m ²)	76.086	81.166

Le rendement moyen du portefeuille de la société immobilière s'élève à 5,78 % au 31 décembre 2021, soit légèrement supérieur au rendement moyen au 31 décembre 2020 (5,64 %).

Analyse de sensibilité

En cas d'une adaptation négative hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers dans la valorisation du portefeuille immobilier de la Société (yield ou taux de capitalisation) de 1,0 % (de 5,78 % à 6,78 % en moyenne), la juste valeur des immeubles de placement diminuerait de -46,4 millions d'euros ou -14,8 %. Cela augmenterait le taux d'endettement de la Société de 4,6 % à 31,1 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique du rendement utilisée de 1,0 % (de 5,78 % à 4,78 % en moyenne), la juste valeur des immeubles de placement augmenterait de 65,8 millions d'euros ou 20,9 %. Cela diminuerait le taux d'endettement de la Société de 4,5 % à 22,0 %.

En cas d'une adaptation négative hypothétique des revenus locatifs actuels de la Société (à rendement égal) avec 1,0 millions d'euros (de 18,2 millions d'euros à

17,2 millions d'euros), la juste valeur des immeubles de placement diminuerait de -17,3 millions d'euros ou -5,5 %. Cela augmenterait le taux d'endettement de la Société de 1,6 % à 28,1 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique des revenus locatifs actuels de la Société (à rendement égal) de 1,0 millions d'euros (de 18,2 millions d'euros à 19,2 millions d'euros), la juste valeur des immeubles de placement augmenterait de 17,3 millions d'euros ou 5,5 %. Cela diminuerait le taux d'endettement de la Société de 1,4 % à environ 25,1 %.

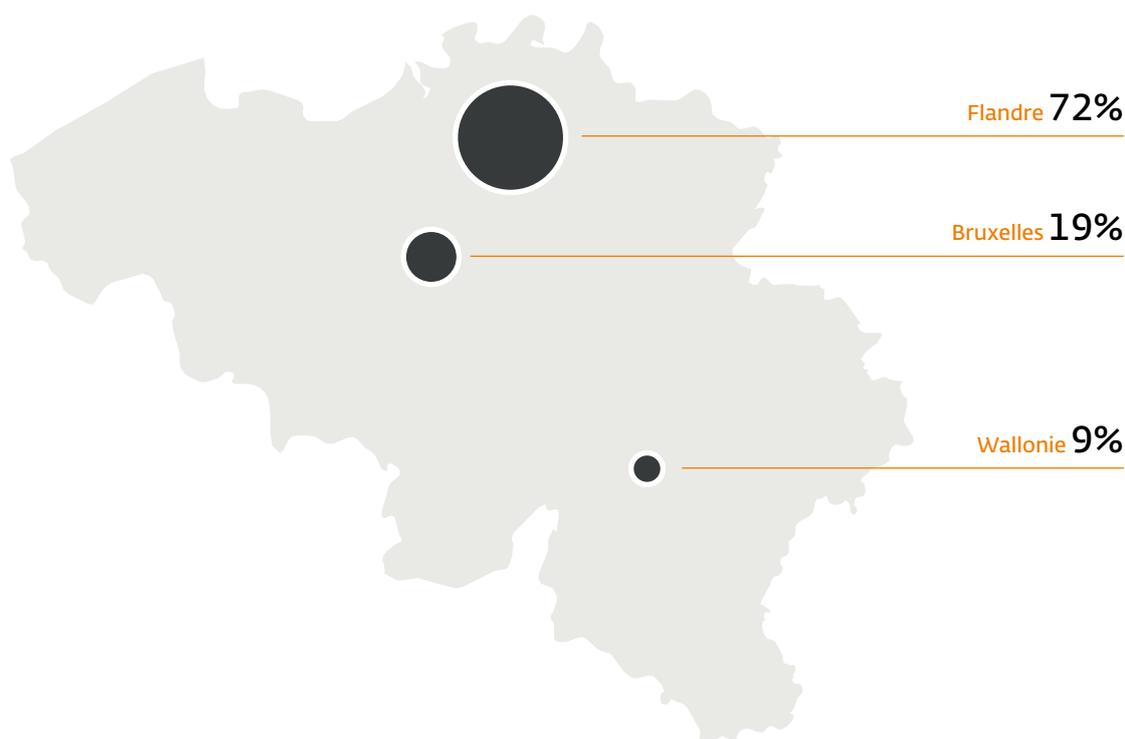
Il existe une corrélation entre les évolutions des revenus locatifs actuels et les rendements utilisés dans les estimations des immeubles de placement. Ci-dessus la corrélation n'est pas prise en compte dans l'analyse de sensibilité.

Politique d'investissement et répartition des risques du portefeuille immobilier

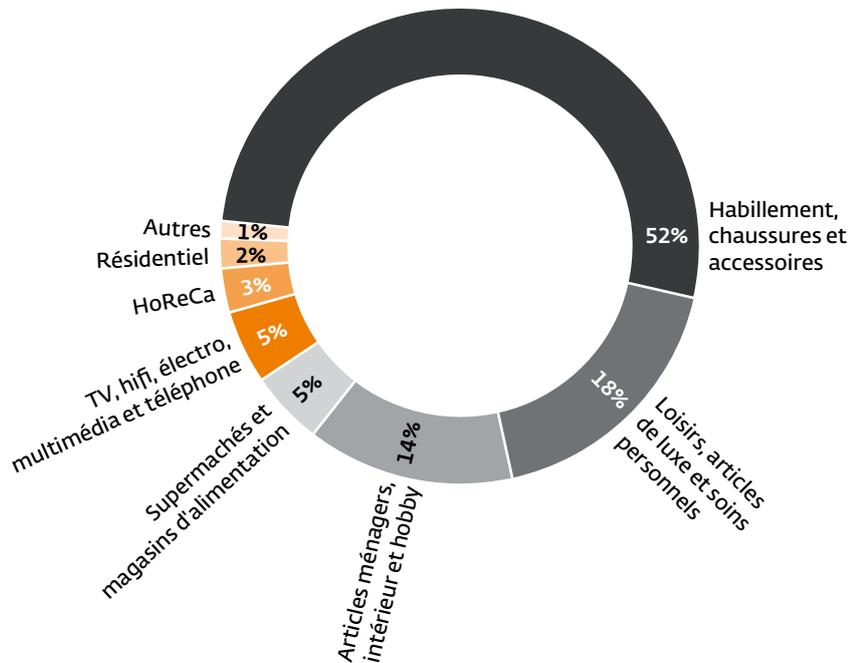
La politique d'investissement de Vastned Belgium vise l'immobilier commercial multifonctionnel situé en Belgique, plus précisément dans les villes commerçantes populaires d'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Les critères suivants sont importants pour la répartition des risques du portefeuille immobilier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

La répartition des risques se résume comme suit au 31 décembre 2021 :

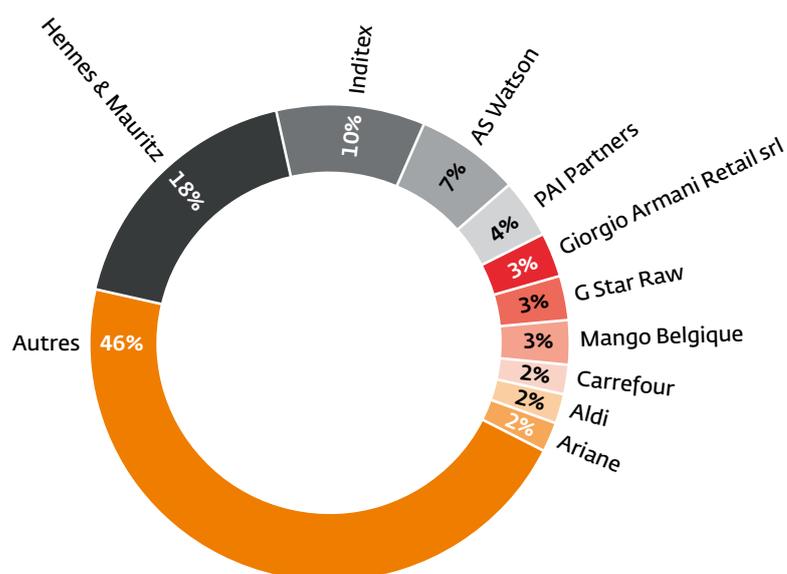
Répartition géographique



Répartition par secteur des locataires



Répartition selon la taille des locataires³



³ La taille des locataires est exprimée en pourcentage de la juste valeur des immeubles de placement.

1.4. Investissements

L'équipe asset management de Vastned Belgium est en contact étroit avec les agents et les propriétaires locaux afin que les dossiers d'investissement intéressants puissent être traités immédiatement. En 2021, Vastned Belgium a activement recherché des cas d'investissement intéressants, mais ceux-ci ne se sont pas concrétisés par des investissements susceptibles de créer de la valeur ajoutée au sein du portefeuille immobilier. En 2022 également, la Société continuera à rechercher activement des opportunités d'investissement intéressantes.

En 2021, Vastned Belgium a investi 0,1 million d'euros dans le développement d'unités résidentielles au dessus des locaux commerciaux existants.



Gand Voldersstraat • G-Star RAW

1.5. Désinvestissements

Dans le courant de 2021, trois (3) immeubles commerciaux ont été désinvestis. Il s'agit de trois (3) immeubles commerciaux non stratégiques au sein du portefeuille de Vastned Belgium. Pour un (1) immeuble, le contrat de vente avait déjà été conclu en 2019 avec la condition suspensive d'obtention des permis nécessaires.

Le premier désinvestissement concerne un magasin de périphérie isolé situé à Boecheut. Cette vente s'est effectuée au prix de 2,1 millions d'euros, sur laquelle Vastned Belgium a réalisé une plus-value de 0,2 million d'euros. Ce magasin de périphérie isolé a une surface commerciale totale de 1.230 m² et se compose d'une unité pour la location.

Le deuxième désinvestissement concerne un magasin de périphérie à Grivegnée suite à une offre spontanée d'un investisseur privé. Le bien est située dans un parc commercial avec cinq (5) magasins, dont Vastned Belgium ne possédait qu'un (1) en propriété. Cette vente a eu lieu pour un montant de 2,0 millions d'euros, sur lequel Vastned Belgium a réalisé une plus-value de 0,2 million d'euros. Ce magasin de périphérie a une surface commerciale totale de 2.000 m² et se compose d'une unité pour la location.

La troisième vente concerne un magasin de périphérie à Leopoldsburg. Pour ce magasin de périphérie, un contrat de vente a été conclu en 2019 sous la condition suspensive de l'obtention des autorisations nécessaires. Ces autorisations ont été reçues en 2021. Cette vente s'élève à 2,2 millions d'euros, sur lequel Vastned Belgium a réalisé une moins-value limitée. Ce magasin de périphérie a une surface commerciale totale de 1.850 m² et se compose d'une unité pour la location.

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

1.6. Activités de location

Vastned Belgium a conclu 35 contrats de location en 2021, représentant un volume locatif total de 3,9 millions d'euros. Cela revient à environ 21,3 % du total des revenus locatifs de Vastned Belgium. L'augmentation de l'activité de location et la forte croissance du taux d'occupation en 2021 montrent la bonne qualité du portefeuille immobilier existant dans les rues commerçantes populaires des grandes villes et les parcs commerciaux et magasins de périphérie existants.

Dans l'environnement économique existant, fortement impacté par la pandémie COVID-19, la conclusion de ces 35 contrats de location est le résultat du bon travail d'un service de gestion d'actifs motivé.

Au total, vingt-quatre (24) contrats de location ont été conclus avec de nouveaux locataires, dont six (6) contrats pop-up, quatre (4) avec des locataires résidentiels et un (1) contrat pour un parking. En concluant des contrats de location avec un détaillant de mobilier de jardin, une chaîne d'électronique et un revendeur Apple, la part « fashion » dans le portefeuille immobilier de Vastned Belgium a été réduite. En plus, onze (11) contrats de location ont été renouvelés avec des locataires existants.

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

1.7. Taux d'occupation⁴

	31.12.2021	31.12.2020
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	99,3 %	96,2 %

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 99,3 % au 31 décembre 2021 et a augmenté de 3,1 % par rapport au 31 décembre 2020 (96,2 %). Sur le marché du commerce au détail d'aujourd'hui, l'augmentation du taux d'occupation est le résultat du bon travail d'un département de gestion d'actifs motivé et de la bonne qualité du portefeuille immobilier existant.

⁴ Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ces mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des locaux non occupés.

2. Résultats financiers 2021

2.1. Compte de résultat consolidé⁵

(en milliers €)

	2021	2020
Revenus locatifs	16.746	16.713
Charges relatives à la location	264	-455
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	146	193
RÉSULTAT IMMOBILIER	17.156	16.451
Charges immobilières	-1.696	-1.864
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-868	-510
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	14.592	14.077
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	362	1.508
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10.157	-22.357
Autre résultat sur portefeuille	63	-390
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4.860	-7.162
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-1.596	-1.703
Variations de la juste valeur des instruments financiers	828	348
Impôts	0	-7
RÉSULTAT NET	4.092	-8.524
Note :		
Résultat EPRA	13.017	12.388
Résultat sur portefeuille	-9.732	-21.239
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	828	348
Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-21	-21

Résultat par action

Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	0,81	-1,68
Dividende brut (€)	2,20	2,05
Dividende net (€)	1,54	1,44

⁵) Entre parenthèses, les chiffres comparables au 31 décembre 2020.

Les **revenus locatifs** de Vastned Belgium s'élèvent à 16,7 millions d'euros pour 2021 et sont en ligne avec l'exercice précédent (16,7 millions d'euros). La stabilité des revenus locatifs est le résultat de différents effets qui se sont neutralisés tout au long de l'année. D'une part, les revenus locatifs diminuent en raison de la vente d'immeubles commerciaux non stratégiques et de la (re)location à des conditions de loyer inférieures. D'autre part, les revenus locatifs augmentent en raison de l'octroi plus limité des exonérations de loyer dans le cadre du COVID-19 et de l'indexation des loyers.

En raison de la vente d'un immeuble commercial non stratégique, les revenus locatifs ont diminué de -0,7 million d'euros en 2021. Cette diminution est pour -0,5 million d'euros liée à un parc commercial non stratégique à Schaerbeek et à un magasin en périphérie isolé à Balen (tous deux vendus fin décembre 2020), et pour -0,2 million d'euros à la vente de trois (3) locaux commerciaux non stratégiques (Boeichout, Grivegnée et Leopoldsburg) en 2021.

La (re)location à des conditions de loyer inférieures a entraîné une diminution des revenus locatifs de -1,0 million d'euros. Cette diminution est pour -0,6 million d'euros liée au renouvellement des contrats de location commerciaux en 2020 et pour -0,4 million d'euros à la conclusion de contrats de location avec de nouveaux locataires à des conditions de location inférieures.

Les exonérations de loyers ont été accordées de façon très limitée en 2021, de sorte que les revenus locatifs ont augmenté de 1,4 million d'euros par rapport à l'exercice précédent. Enfin, il y a des indemnités uniques de 0,1 million d'euros dus à la résiliation anticipée de contrats de location et les revenus locatifs ont augmenté de 0,2 million d'euros en raison de l'indexation des contrats de location.

Les **charges relatives à la location** s'élèvent à -0,3 million d'euros (profit) et concernent la reprise de la provision pour pertes potentielles sur les créances locatives en cours au 31 décembre 2020. Cette provision a été reprise en 2021 lorsque les exonérations de loyers pour le deuxième confinement ont finalement été accordées (à ce moment comptabilisées dans les revenus locatifs). En décembre 2020, une provision (coût de 0,5 million d'euros) a été constituée pour les créances impayées en raison de la deuxième fermeture des magasins non essentiels (novembre 2020).

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

Les **charges immobilières** s'élèvent à 1,7 millions d'euros (1,9 millions d'euros) et ont diminué de -0,2 million d'euros. Cette baisse est due à une diminution des frais techniques de -0,3 million d'euros, partiellement compensée par une augmentation des frais commerciaux de 0,1 million d'euros en raison d'une activité de location accrue.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à 0,9 million d'euros (0,5 million d'euros) et augmentent de 0,4 million d'euros par rapport à l'exercice précédent. À la fin de 2020, un bénéfice non récurrent (0,7 million d'euros) a été comptabilisé lié à la décision de remboursement de l'impôt de bourse excédentaire. Si l'on ne tient pas compte de ce revenu exceptionnel les frais généraux diminuent de -0,3 million d'euros, un résultat de l'accent mis pas la direction sur les autres frais généraux.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** s'élève à 0,4 million d'euros et concerne la plus-value réalisée par le désinvestissement des magasins non stratégiques à Boeichout, Grivegnée et Leopoldsburg. À la fin de l'exercice précédent un parc commercial non stratégique situé à Schaerbeek et un magasin solitaire à Balen ont été vendus (plus-value de 1,5 million d'euros).

La juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Belgium en 2021 a diminué de 3,0 %⁶ par rapport à l'exercice précédent. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives pour un montant de -10,2 millions d'euros (-22,4 millions d'euros) et consistent d'une part en une diminution du portefeuille immobilier existant de -9,7 millions d'euros et d'autre part en une diminution des droits d'utilisation IFRS 16 de -0,5 million d'euros. La diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier existant est due à une baisse des loyers de marché estimés et à une augmentation du taux de capitalisation pour un nombre de biens.

Le **résultat financier** (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à -1,6 million d'euros en 2021 (-1,7 million d'euros) et a légèrement diminué par rapport à la même période de l'année précédente, en raison d'un prélèvement de crédit plus faible en 2021. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 1,75 %, y compris les marges bancaires pour 2021 (1,69 %).

⁶ Sur la base like-for-like et à l'exclusion des droits d'utilisation IFRS 16.

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** incluent une nouvelle diminution de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui ne peuvent pas être classés comme instrument de couverture de flux de trésorerie selon IFRS 9 « *Instruments financiers* ». Cette diminution s'élève à 0,8 million d'euros (0,3 million d'euros).

Le **résultat net** de Vastned Belgium pour 2021 s'élève à 4,1 millions d'euros (-8,5 millions d'euros) et peut être divisé en :

- le résultat EPRA de 13,0 millions d'euros (12,4 millions d'euros) soit une augmentation de 0,6 million d'euros, principalement due à :
 - Des changements dans la provision pour créances douteuses (0,7 million d'euros en raison des exonérations pour le confinement) ;
 - Une hausse des revenus locatifs nets de 1,4 million d'euros du fait de l'octroi plus limité des exonérations de loyer en 2021 ;

- Une baisse de -1,0 million d'euros des revenus locatifs nets, qui s'explique par des renouvellements / conclusion de (nouveaux / existants) contrats de location à des conditions moins favorables ;
- Une baisse de -0,7 million d'euros des revenus locatifs nets du fait de la vente d'immeubles commerciaux non stratégiques ;
- Des indemnités uniques d'une valeur de 0,1 million d'euros et des indexations de contrats de location d'une valeur de 0,2 million d'euros ;
- Une diminution de -0,2 million d'euros des charges immobilières ;
- Une augmentation de 0,4 million d'euros des frais généraux ;
- Une diminution de -0,1 million d'euros des charges financières en raison d'un prélèvement de crédit plus faible ;
- le résultat sur portefeuille (y compris le résultat sur les ventes des immeubles de placement) de -9,7 millions d'euros (-21,2 millions d'euros) ; et
- les variations de la juste valeur des instruments financiers pour un montant de 0,8 million d'euros (0,3 million d'euros).

2.2. Bilan consolidé⁷

(en milliers €)

Actif	31.12.2021	31.12.2020
Actifs non courants	315.228	331.182
Actifs courant	2.518	2.312
TOTAL DE L'ACTIF	317.746	333.494

Capitaux propres et passif

CAPITAUX PROPRES	228.714	235.033
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	123.226	142.161
Résultat net de l'exercice	4.092	-8.524
Intérêts minoritaires	0	0
PASSIFS	89.032	98.461
Passifs non courants	84.516	94.811
Passifs courants	4.516	3.650
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	317.746	333.494

⁷) Entre parenthèses, les chiffres comparables au 31 décembre 2020.

Actif

La juste valeur des **immeubles de placement** de Vastned Belgium s'élève à 314,5 millions d'euros (330,4 millions d'euros) au 31 décembre 2021. La diminution de la juste valeur de 15,9 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent est l'effet combiné de :

- Diminution de la juste valeur des immeubles de placement existants (-9,7 millions d'euros). De cette diminution de la juste valeur, 8,5 millions d'euros ont déjà été enregistrés au cours des trois premiers trimestres de 2021, limitant l'effet au quatrième trimestre à -1,2 million d'euros. Cette diminution résulte, d'une part, d'une baisse des loyers de marché estimés pour toutes les périodes futures et, d'autre part, d'un ajustement du taux de capitalisation pour un nombre de biens.
- Désinvestissements (-5,8 millions d'euros) de trois (3) magasins non stratégiques.
- Diminution de valeur des droits d'utilisation IFRS 16 (-0,5 million d'euros).
- Investissements (0,1 million d'euros) dans le portefeuille immobilier existant.

Les immeubles de placement ont été évalués par les experts immobiliers indépendants à 322,2 millions d'euros (valeur d'investissement) au 31 décembre 2021. La juste valeur des immeubles de placement correspond à la valeur d'investissement moins les droits de mutation hypothétiques qui devraient être payés lors d'une éventuelle vente future.

Les **actifs courants** s'élèvent à 2,5 millions d'euros (2,3 millions d'euros) et se composent principalement de créances commerciales, de valeurs disponibles et des comptes de régularisation.

Capitaux propres et passif

Les **capitaux propres** de la Société s'élève à 228,7 millions d'euros (235,0 millions d'euros). Le **capital social** (97,2 millions d'euros) et **les primes d'émission** (4,2 millions d'euros) restent inchangés par rapport à l'année précédente. Au 31 décembre 2021, le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 5.078.525 unités. **Les réserves** de la Société s'élèvent à 123,2 millions d'euros (142,2 millions d'euros) au 31 décembre 2021.

Les **passifs non courants** s'élèvent à 84,5 millions d'euros et sont en baisse de 10,3 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. Ces passifs non courants comprennent des dettes financières à long terme de 82,9 millions d'euros, la valeur de marché négative des instruments de couverture non courants de 1,2 million d'euros et d'autres passifs non courants de 0,4 million d'euros.

Les **passifs courants** s'élèvent à 4,5 millions d'euros et ont augmenté de 0,8 million d'euros par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation de 2,1 millions d'euros est due à une modification du processus selon lequel les factures de location sont déjà comptabilisées à la fin du mois précédent (la contrepartie se trouve dans les créances commerciales). L'augmentation est partiellement compensée par une diminution des dettes financières courantes pour un montant de -0,5 million d'euros et une diminution des dettes commerciales en cours de -0,8 million d'euros. Les autres dettes courantes sont en ligne avec l'exercice précédent et s'élèvent à 0,6 million d'euros.



Bruxelles Elsenesesteenweg • ZARA

Chiffres clés par action

	31.12.2021	31.12.2020
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	45,04	46,28
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	46,58	47,90
EPRA NRV (€)	46,86	48,34
EPRA NTA (€)	45,28	46,68
EPRA NDV (€)	45,04	46,28
Cours boursier à la date de clôture (€)	28,80	24,00
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-36,1%	-48,1%
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	26,5%	28,5%

La valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 45,04 (€ 46,28) au 31 décembre 2021. Le cours boursier de Vastned Belgium (VASTB) s'élevant à € 28,80 au 31 décembre 2021, donc l'action est cotée au 31 décembre 2021 avec une décote de 36,1% par rapport à la valeur nette (la juste valeur).

Le taux d'endettement s'élève à 26,5 % au 31 décembre 2021 et a donc diminué par rapport au 31 décembre 2020 (28,5 %). Cette baisse est due à une diminution des lignes de crédit utilisées, partiellement compensée par la diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier.

2.3. Structure financière

Au 31 décembre 2021, Vastned Belgium dispose d'une structure financière stable qui lui permet de poursuivre ses activités en 2022. Aucune ligne de crédit n'arrive à échéance dans l'année, ce qui signifie que la Société n'a pas besoin de refinancer ses lignes de crédit.

La structure financière peut être résumée comme suit :

- Montant des dettes financières enregistrées : 82,3 millions d'euros.
- 92 % des lignes de crédit disponibles auprès d'institutions financières sont des financements à long terme avec une durée résiduelle moyenne de 2,5 ans.
- Lignes de crédit inutilisées à disposition d'une valeur de 42,7 millions d'euros pour absorber les fluctuations des besoins de liquidité et financer les investissements futurs.

- Pour 64 % des lignes de crédit disponibles, le taux d'intérêt est fixé par des swaps de taux d'intérêt ou par des taux d'intérêt fixes, 36 % a un taux d'intérêt variable ; parmi les lignes de crédit utilisées ces taux sont respectivement de 97 % et 3 %.
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une durée résiduelle de 2,4 ans en moyenne.
- Taux d'intérêt pour 2021 : 1,75 % y compris les marges bancaires.
- Valeur de marché des dérivés financiers : -1,2 million d'euros.
- Taux d'endettement limité de 26,5 % (maximum légal de 65,0 %).
- En 2021, aucun changement contractuel n'a été apporté aux engagements bancaires de la Société. Vastned Belgium respecte tous les engagements bancaires au 31 décembre 2021.

3. Prévisions pour 2022

La pandémie de COVID-19 n'est toujours pas terminée après presque deux (2) ans, même si les virologues commencent à parler de sa fin.

Le marché de la location de biens commerciaux a enregistré un nombre croissant de transactions en 2021 et cette tendance devrait se poursuivre en 2022. Les détaillants du commerce électronique ont également pris conscience de l'importance des boutiques physiques et, comme Coolblue et My Jewellery en 2021, cette tendance se poursuivra en 2022.

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

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

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

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

La seule version officielle est la version néerlandaise. La version française est une traduction du texte original en néerlandais.

États financiers

1. Compte de résultats consolidés

(en milliers €)

	2021	2020
Revenus locatifs	16.746	16.713
Charges relatives à la location	264	-455
RÉSULTAT LOCATIF NET	17.010	16.258
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.149	1.208
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.149	-1.208
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	146	193
RÉSULTAT IMMOBILIER	17.156	16.451
Frais techniques	-289	-559
Frais commerciaux	-275	-169
Charges et taxes sur immeubles non loués	-109	-116
Frais de gestion immobilière	-976	-944
Autres charges immobilières	-47	-76
Charges immobilières	-1.696	-1.864
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	15.460	14.587
Frais généraux	-899	-518
Autres revenus et charges d'exploitation	31	8
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	14.592	14.077
Résultat sur vente d'immeubles de placement	362	1.508
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10.157	-22.357
Autre résultat sur portefeuille	63	-390
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4.860	-7.162
Revenus financiers	7	0
Charges d'intérêt nettes	-1.600	-1.701
Autres charges financières	-3	-2
Variations de la juste valeur des instrument financiers	828	348
Résultat financier	-768	-1.355
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	4.092	-8.517
Impôt des sociétés	0	-7
Impôts	0	-7
RÉSULTAT NET	4.092	-8.524

	2021	2020
RÉSULTAT NET	4.092	-8.524
Note :		
Résultat EPRA	13.017	12.388
Résultat sur portefeuille	-9.732	-21.239
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	828	348
Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-21	-21
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	4.092	-8.524
Intérêts minoritaires	0	0
	2021	2020
RÉSULTAT PAR ACTION		
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	0,81	-1,68
Résultat net dilué (€)	0,81	-1,68
Résultat EPRA (€)	2,56	2,44

2. Résultat global consolidé

(en milliers €)

	2021	2020
RÉSULTAT NET	4.092	-8.524
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	4.092	-8.524
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	4.092	-8.524
Intérêts minoritaires	0	0

3. Bilan consolidé

Actif (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
Actifs non courants	315.228	331.182
Immobilisations incorporelles	137	183
Immeubles de placement	314.543	330.427
Autres immobilisations corporelles	545	569
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
Actifs courants	2.518	2.312
Créances commerciales	1.914	566
Créances fiscales et autres actifs courants	0	785
Trésorerie et équivalents de trésorerie	214	428
Comptes de régularisation	390	533
TOTAL DE L'ACTIF	317.746	333.494
Capitaux propres et passif (en milliers €)	31.12.2021	31.12.2020
CAPITAUX PROPRES	228.714	235.033
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	228.714	235.033
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	123.226	142.161
Résultat net de l'exercice	4.092	-8.524
Intérêts minoritaires	0	0
PASSIFS	89.032	98.461
Passifs non courants	84.516	94.811
Dettes financières non courantes	82.943	92.405
– Établissements de crédit	82.269	91.601
– Location-financement	674	804
Autres passifs financiers non courants	1.203	2.031
Autres passifs non courants	179	175
Passifs d'impôts différés	191	200
Passifs courants	4.516	3.650
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	169	656
– Établissements de crédit	0	500
– Location-financement	169	156
Dettes commerciales et autres dettes courantes	465	1.205
Autres passifs courants	567	570
Comptes de régularisation	3.046	950
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	317.746	333.494

4. État consolidé des variations des capitaux propres

(en milliers €)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019	97.213	4.183	152.572	4.317	0	258.285
Résultat global 2020				-8.524		-8.524
Transfert par l'affectation du résultat 2019:						
– Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			-11.847	11.847		0
– Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			-289	289		0
– Autres mutations			1.725	-1.725		0
Dividende exercice 2019				-14.728		-14.728
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020	97.213	4.183	142.161	-8.524	0	235.033
Résultat global 2021				4.092		4.092
Transfert par l'affectation du résultat 2020:						
– Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			-21.239	21.239		0
– Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			348	-348		0
– Autres mutations			1.956	-1.956		0
Dividende exercice 2020				-10.411		-10.411
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021	97.213	4.183	123.226	4.092	0	228.714