

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration concernant le premier trimestre 2024

- Résultat EPRA de 0,61 € par action pour le premier trimestre 2024.
- Valeur stable du portefeuille immobilier¹ par rapport à l'exercice précédent.
- Le taux d'occupation élevé de 99,2 % souligne la qualité du portefeuille immobilier.
- Des facilités de crédit non utilisées d'une valeur de 50,5 millions d'euros à disposition.
- Le faible taux d'endettement de 24,1 % offre une protection solide pour 2024.

¹) À l'exclusion des droits d'utilisation IFRS 16 et actifs détenus en vue de la vente.

1. Activités opérationnelles au premier trimestre 2024

1.1. Évolution du portefeuille immobilier²

Au 31 mars 2024, la majorité du portefeuille est constitué d'immeubles de centre-ville de haute qualité situés dans les villes d'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges, ainsi que de parcs commerciaux et des magasins de zone périphériques de haute qualité.

La juste valeur des immeubles de placement (y compris la valeur des droits d'utilisation IFRS 16 d'une valeur de 0,1 million d'euro et à l'exclusion des actifs détenus en vue de la vente) s'élève à 310,1 millions d'euros au 31 mars 2024, ce qui représente une légère augmentation de la juste valeur par rapport à l'exercice précédent (309,6 millions d'euros au 31 décembre 2023).

Portefeuille immobilier

	31.03.2024	31.12.2023
La juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	312.853	309.581
Surface locative totale (m ²)	75.165	75.165

1.2. Redéveloppement au sein du portefeuille immobilier

Bruxelles – Rue Neuve

En 2023, Vastned Belgium a clôturé la procédure de permis pour la rénovation et le réaménagement du bâtiment situé à Bruxelles Rue Neuve 98. 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. Au premier trimestre 2024, la procédure d'appel d'offres a été lancée et la Société est en train de sélectionner l'entrepreneur qui réalisera les travaux. Les travaux eux-mêmes commenceront au cours du troisième trimestre 2024 et seront achevés dans un délai d'un an.

Namur – Galerie Jardin d'Harscamp

Au cours du premier trimestre 2024, la Société a déposé une demande de permis pour le redéveloppement de la Galerie Jardin d'Harscamp, dans le but de créer une (1) grande unité commerciale à partir des unités commerciales vacantes et du corridor non locatif. Les travaux commenceront dès l'obtention du permis et devraient s'achever au cours du premier semestre 2025. Vastned Belgium est actuellement en conversation avec des locataires potentiels pour cette unité, ce qui permettra d'éliminer l'inoccupation de la galerie.

Louvain – Bondgenotenlaan

Deux (2) demandes de permis ont été déposés pour la propriété commerciale située à Louvain Bondgenotenlaan 69-73. Le premier permis concerne la combinaison de deux (2) unités commerciales dans une (1) unité plus grande. Ce permis a été obtenu en 2023 et la Société est actuellement en conversation avec le locataire pour réaliser ces travaux. Le deuxième permis concerne le réaménagement des étages supérieurs en logements pour étudiants. La procédure d'obtention de ce deuxième permis est toujours en cours.

La Société continue d'étudier les possibilités de réaménagement d'autres bâtiments et communiquera en temps utile sur d'autres réaménagements qui créeront une valeur pour les actionnaires.

2) Hors actifs détenus en vue de la vente.

1.3. Activités de location

Vastned Belgium a conclu cinq (5) contrats de location au cours du premier trimestre 2024, représentant un volume locatif total de 0,5 million d'euros. Cela correspond à environ 3,3 % des revenus locatifs totaux de Vastned Belgium.

Au total, trois (3) nouveaux contrats de location ont été conclus, dont un (1) contrat commercial, un (1) contrat avec un locataire résidentiel et un (1) contrat pop-up. En plus, deux (2) renouvellements de baux commerciaux ont été conclus avec des locataires existants.

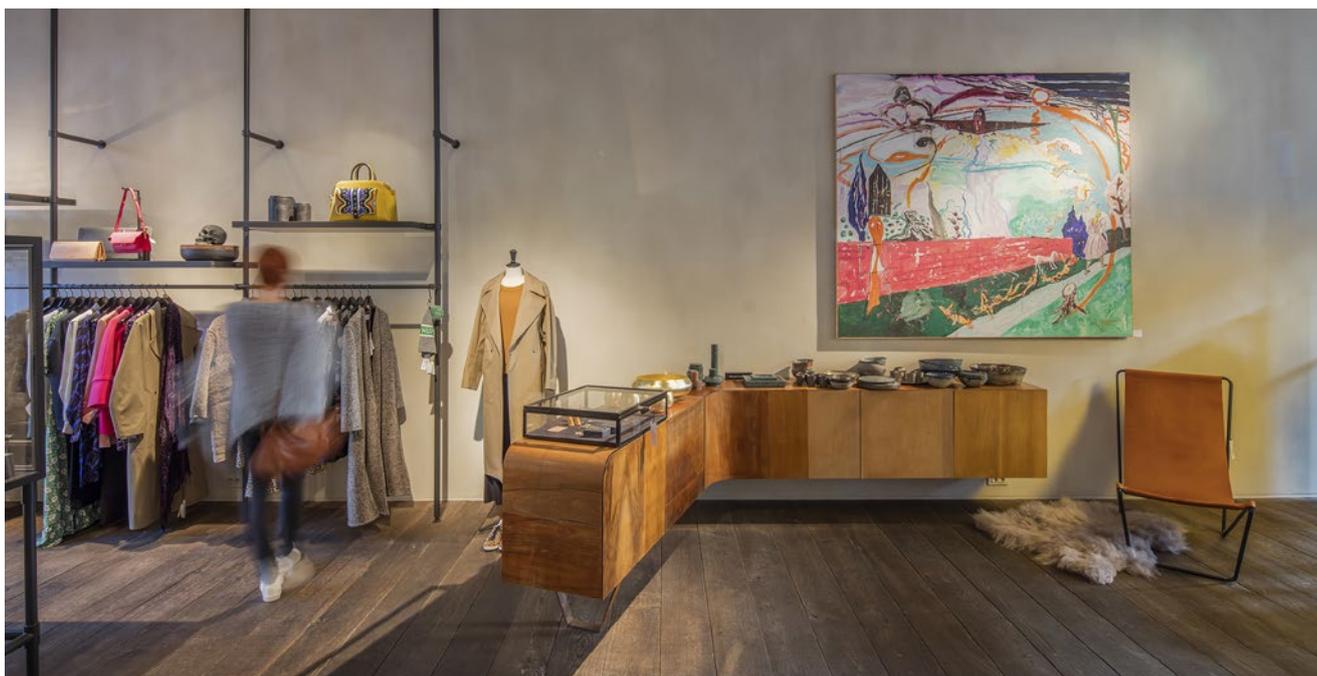
Les loyers négociés par Vastned Belgium (hors contrats pop-up) sont supérieurs de 3,7 % aux loyers du marché déterminés par des experts immobiliers indépendants, grâce à la qualité du portefeuille immobilier et au bon travail d'un département de gestion d'actifs passionné.

1.4. Taux d'occupation³

Taux d'occupation

	31.03.2024	31.12.2023
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	99,2 %	99,9 %

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 99,2 % au 31 mars 2024, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2023 (99,9 %). A la fin de l'exercice précédent, la Société avait conclu plusieurs contrats pop-up pour la Galerie Jardin d'Harscamp afin de promouvoir l'attractivité de la galerie. Ces contrats pop-up ont pris fin au premier trimestre 2024.



Anvers Graanmarkt • Graanmarkt 13

³ Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre le revenu locatif et ce même revenu locatif plus la valeur locative estimée des emplacements locatifs inoccupés.

2. Résultats financiers du premier trimestre 2024

(en milliers €)	31.03.2024	31.03.2023
Revenus locatifs	4.613	4.587
Charges relatives à la location	-56	6
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	87	5
RÉSULTAT IMMOBILIER	4.644	4.598
Charges immobilières	-530	-464
Frais généraux	-284	-277
Autres revenus et charges d'exploitation	2	2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.832	3.859
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	409	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	407	189
Autre résultat sur portefeuille	-147	94
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4.501	4.142
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-708	-370
Variations de la juste valeur des instruments financiers	493	-274
Impôts	-22	-16
RÉSULTAT NET	4.264	3.482
Note :		
• Résultat EPRA	3.121	3.487
• Résultat sur portefeuille	669	283
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	494	-274
• Impôts: impôts différés	-13	-6
• Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-7	-8

Analyse des résultats⁴

Les **revenus locatifs** de Vastned Belgium s'élèvent à 4,6 millions d'euros pour les trois premiers mois de 2024 et sont en ligne avec la même période de l'exercice précédent (4,6 millions d'euros). L'augmentation due à l'indexation des loyers des baux existants a été partiellement compensée par des renouvellements de baux commerciaux (à des conditions moins élevées) conclus au cours de l'exercice précédent et par la vente d'un immeuble commercial situé à Alost Brusselsesteenweg 41.

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

Les **autres revenus et dépenses relatifs à la location** s'élèvent à 0,1 million d'euros et concernent principalement les sommes perçues par Vastned Belgium lors de la clôture des faillites. Les faillites datent d'avant 2021.

Les **charges immobilières** s'élèvent à 0,5 million d'euros et ont légèrement augmenté par rapport à la période comparable de l'exercice précédent. Cette augmentation est principalement visible dans les coûts commerciaux en raison de la location d'une plus grande unité commerciale.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à 0,3 million d'euros et sont analogues à ceux de la même période de l'exercice précédent.

Au cours du premier trimestre 2024, Vastned Belgium a vendu l'immeuble de placement situé à Alost Brusselsesteenweg 41 pour une valeur 1,6 million d'euros. Sur cette vente, la Société a réalisé une plus-value de 0,4 million d'euros.

La juste valeur du portefeuille immobilier de Vastned Belgium a augmenté au premier trimestre 2024 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 (0,1 million d'euros). La juste valeur des immeubles de placement a augmenté en raison d'une hausse des loyers par l'indexation et de l'affinement du taux de capitalisation (yield) d'un certain nombre d'immeubles.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)** s'est élevé à -0,7 million d'euros (€ -0,4 million d'euros) pour les trois premiers mois de 2024 et a diminué de -0,3 million d'euros par rapport à la période comparable de l'exercice précédent. La diminution du résultat financier est due à l'augmentation des charges d'intérêts suite au refinancement des lignes de crédit. Le taux d'intérêt moyen des financements pour le premier trimestre 2024 est de 3,58 %, y compris les marges bancaires (1,86 %).

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** incluent une augmentation 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 conformément à la norme IFRS 9 « *Instruments financiers* ». L'augmentation de 0,5 million d'euros de la valeur des swaps de taux d'intérêt est due à la hausse des taux d'intérêt par rapport à la date de clôture de ces contrats.

Le **résultat net** de Vastned Belgium pour le premier trimestre 2024 s'élève à 4,3 millions d'euros (3,5 millions d'euros) et peut être réparti en :

- le résultat EPRA de 3,1 millions d'euros qui diminue de 0,4 million d'euros par rapport à la période comparable de l'exercice précédent (3,5 millions d'euros). Cette diminution est largement attribuée à l'augmentation des charges d'intérêt suite au refinancement des lignes de crédit ;
- le résultat sur portefeuille (y compris le résultat sur la vente d'immeubles de placement) de 0,7 million d'euros (0,3 million d'euros) ;
- les variations de la juste valeur des instruments financiers pour un montant de € 0,5 million d'euros (€ -0,3 million d'euros).

⁴) Entre parenthèses, les chiffres comparables au 31 mars 2023.

Chiffres clés par action

Chiffres clés par action

	31.03.2024	31.12.2023
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	46,50	45,66
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	48,03	47,19
EPRA NRV (€)	47,94	47,19
EPRA NTA (€)	46,40	45,66
EPRA NDV (€)	46,50	45,66
Cours boursier à la date de clôture (€)	29,40	30,80
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-36,8 %	-32,5 %

La valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à 46,50 € (45,66 €) au 31 mars 2024. Le cours boursier de Vastned Belgium (VASTB) s'élève à 29,40 € par action au 31 mars 2024, donc l'action est cotée avec une décote de -36,8 % par rapport à sa valeur nette (juste valeur) au 31 mars 2024.

Structure financière

Le taux d'endettement de Vastned Belgium s'élève 24,1 % au 31 mars 2024, en baisse de -1,2 % au premier trimestre 2024 (25,3 % au 31 décembre 2023).

La Société dispose de lignes de crédit non utilisées d'une valeur de 50,5 millions d'euros au 31 mars 2024.

La structure financière se résume comme suit :

- Montant des dettes financières enregistrées : 74,5 millions d'euros.

- 100 % des lignes de crédit disponibles auprès d'institutions financières sont des financements à long terme avec une durée moyenne pondérée de 3,8 ans.
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une durée résiduelle de 3,9 ans en moyenne.
- Taux d'intérêt moyen pour le premier trimestre 2024 : 3,58 % y compris les marges bancaires.
- Valeur de marché des produits financiers dérivés : 0,8 million d'euros.



3. Assemblée générale et distribution des dividendes

L'assemblée générale des actionnaires a approuvé le 24 avril 2024 les comptes annuels de Vastned Belgium clôturés au 31 décembre 2023, y compris l'affectation du résultat. Le dividende brut à verser au titre de l'exercice 2023 a été fixé à 2,30 € par action. Après déduction du précompte mobilier de 30 %, le dividende net de l'exercice 2023 s'élève donc à 1,610 € par action.

Le dividende a été payable le 8 mai 2024 sur base des actions détenues au 7 mai 2024.

Pour les actions dématérialisées, le paiement aux actionnaires est effectuée par les institutions financières auprès desquelles les actions sont inscrites sur un compte titres. Le dividende des actions nominatives sera versé par la Société aux actionnaires par virement bancaire.

4. Durabilité

Au cours du premier trimestre 2024, Vastned Belgium a communiqué son cadre et sa politique de durabilité lors de la publication du rapport annuel pour l'exercice 2023. En préparation de la « Directive sur les rapports de développement durable des entreprises » (CSRD), Vastned Belgium a déjà préparé une double matrice de matérialité. Lors de l'élaboration d'une matrice de matérialité double, deux perspectives ont été prises en compte : (i) la matérialité d'impact, qui évalue l'impact de Vastned Belgium sur l'environnement et la Société par rapport à un sujet ; et (ii) la matérialité financière, qui évalue l'impact potentiel qu'un sujet pourrait avoir sur les résultats financiers de Vastned Belgium à l'avenir. L'union de ces deux perspectives se traduit par une double matérialité.

Au cours de la période à venir, la Société continuera à effectuer une analyse de l'écart en matière de CSRD sur la base des normes ESRS. Cette analyse permettra d'identifier les exigences supplémentaires en matière de rapports. Voici un aperçu des différents éléments :

- *Identification des exigences en matière de rapports* : il s'agit d'identifier tous les sujets importants en ce qui concerne les exigences en matière de rapports des 10 thèmes ESRS délimités (5 dans le domaine environnemental, 4 dans le domaine social et 1 dans le domaine de la gouvernance).
- *Évaluation de la situation actuelle* : analyse des initiatives, des objectifs et des systèmes de suivi existants en matière de développement durable. Cela comprend l'examen des politiques, des procédures et des programmes de formation liés au développement durable. Cette analyse est suivie d'un examen des exigences supplémentaires en matière de rapports.
- *Mise en œuvre des améliorations* : Cette étape consiste à mettre en œuvre de nouveaux systèmes de suivi, à actualiser les politiques et les procédures, à améliorer la formation des employés ou à investir dans de nouvelles technologies. La mise en œuvre sera basée sur des priorités prédéterminées.

Enfin, des panneaux solaires ont été installés au cours du premier trimestre 2024 pour une capacité totale de 35,2 kWc. Cela porte la capacité totale installée à 112,87 kWc. La Société réalisera des investissements supplémentaires dans les mois à venir, ce qui portera la capacité installée à plus de 200 kWc à la fin de l'année.

5. Perspectives pour 2024

Le premier trimestre 2024 a été marqué par une baisse de la confiance des consommateurs, qui se sont montrés plus prudents dans leurs dépenses. Cela a entraîné un certain nombre de faillites de détaillants bien connus (par exemple Fun, Esprit et Grand Optical). Grâce à la forte résilience du marché locatif, les unités commerciales ont été acquises assez rapidement, en raison de la bonne localisation de ces unités commerciales. Vastned Belgium n'a pas été affecté par ces faillites, mais la direction continue de prêter attention aux éventuelles faillites des détaillants.

La durabilité deviendra également plus importante au cours de l'année à venir et l'entreprise en tiendra toujours compte dans ses activités quotidiennes. C'est pourquoi, au cours de l'année, un certain nombre d'immeubles commerciaux seront rénovés de manière énergique.

Enfin, 2024 continue d'attendre avec impatience une première baisse des taux d'intérêt par la Banque centrale européenne. Une baisse de ces taux d'intérêt relancera vraisemblablement le marché de l'investissement.

6. Calendrier financier 2024



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

Pour plus d'informations veuillez contacter : Vastned Belgium sa, société immobilière publique de droit belge, Sven Bosman - Directeur général opérationnel, tél +32 3 361 05 90 0 // www.vastned.be

Clause de non-responsabilité : Ce communiqué de presse contient des informations prospectives, des prévisions, des convictions et des estimations faites par Vastned Belgium, concernant les performances futures attendues de Vastned Belgium et du marché dans lequel la société opère. Les lecteurs sont avertis que ces déclarations prospectives sont soumises à des risques et des incertitudes qui pourraient entraîner des résultats sensiblement différents de ceux exprimés dans ces déclarations prospectives. Ces déclarations prévisionnelles peuvent être affectées par des facteurs importants tels que des changements dans la situation économique, des facteurs fiscaux, concurrentiels et environnementaux. Vastned Belgium ne peut garantir que les hypothèses sur lesquelles les informations prospectives sont basées sont exemptes d'erreurs. La seule version officielle est la version néerlandaise. La version française est une traduction du texte original en néerlandais.

États financiers

1. Compte de résultats consolidés

(en milliers €)	31.03.2024	31.03.2023
Revenus locatifs	4.613	4.587
Charges relatives à la location	-56	6
RÉSULTAT LOCATIF NET	4.557	4.593
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.251	1.123
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.251	-1.123
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	87	5
RÉSULTAT IMMOBILIER	4.644	4.598
Frais techniques	-56	-83
Frais commerciaux	-118	-57
Charges et taxes sur immeubles non loués	-74	-40
Frais de gestion immobilière	-248	-244
Autres charges immobilières	-34	-40
Charges immobilières	-530	-464
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	4.114	4.134
Frais généraux	-284	-277
Autres revenus et charges d'exploitation	2	2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.832	3.859
Résultat sur vente d'immeubles de placement	409	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	407	189
Autre résultat sur portefeuille	-147	94
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4.501	4.142
Revenus financiers	1	0
Charges d'intérêt nettes	-707	-369
Autres charges financières	-2	-1
Variations de la juste valeur des instrument financiers	493	-274
Résultat financier	-215	-644
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	4.286	3.498
Impôts	-22	-16
RÉSULTAT NET	4.264	3.482

(en milliers €)	31.03.2024	31.03.2023
RÉSULTAT NET	4.264	3.482
Note:		
• Résultat EPRA	3.122	3.487
• Résultat sur portefeuille	669	283
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	493	-274
• Impôts: impôts différés	-13	-6
• Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-7	-8
Attribuable aux :		
• Actionnaires de la société mère	4.264	3.482
• Intérêts minoritaires	0	0

2. Résultat par action

	31.03.2024	31.03.2023
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	0,84	0,69
Résultat EPRA (€)	0,61	0,69

3. Résultat global consolidé

(en milliers €)	31.03.2024	31.03.2023
RÉSULTAT NET	4.264	3.482
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	4.264	3.482
Attribuable aux :		
• Actionnaires de la société mère	4.264	3.482
• Intérêts minoritaires	0	0

4. Bilan consolidé

Actif (en milliers €)

	31.03.2024	31.12.2023
Actifs non courants	311.234	310.143
Immobilisations incorporelles	34	44
Immeubles de placement	310.134	309.581
Autres immobilisations corporelles	408	488
Actifs financiers non courants	655	28
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	2
Actifs courants	6.751	5.758
Actifs détenus en vue de la vente	584	1.774
Actifs financiers courants	148	470
Créances commerciales	2.212	2.215
Créances fiscales et autres actifs courants	1.604	472
Trésorerie et équivalents de trésorerie	307	429
Comptes de régularisation	1.896	398
TOTAL DE L'ACTIF	317.985	315.901

Capitaux propres et passif (en milliers €)

	31.03.2024	31.12.2023
CAPITAUX PROPRES	236.158	231.894
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	236.158	231.894
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	130.498	130.498
Résultat net de l'exercice	4.264	0
Intérêts minoritaires	0	0
PASSIFS	81.827	84.007
Passifs non courants	75.318	78.849
Dettes financières non courantes	74.805	78.190
• <i>Établissements de crédit</i>	74.451	77.800
• <i>Location-financement</i>	354	390
Autres passifs financiers non courants	0	188
Autres passifs non courants	176	146
Passifs d'impôts différés	337	325
Passifs courants	6.509	5.158
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	122	191
• <i>Établissements de crédit</i>	0	0
• <i>Location-financement</i>	122	191
Dettes commerciales et autres dettes courantes	858	796
Autres passifs courants	601	580
Comptes de régularisation	4.659	3.322
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	317.985	315.901