

## Déclaration intermédiaire du conseil d'administration concernant le premier trimestre 2023

---

- Résultat EPRA de € 0,69 par action pour le premier trimestre 2023, par rapport à € 0,63 par action pour la période comparable de l'exercice précédent.
- Valeur stable du portefeuille immobilier<sup>1</sup> par rapport à l'exercice précédent.
- Le taux d'occupation élevé de 99,5 % met l'accent sur la qualité du portefeuille immobilier.
- Des facilités de crédit non utilisées d'une valeur de 47,7 millions d'euros à disposition.
- Le faible taux d'endettement de 25,0 % offre une solide protection pour 2023.

<sup>1)</sup> À l'exclusion des droits d'utilisation IFRS 16.

# 1. Activités d'exploitation du premier trimestre 2023

## 1.1. Développements économiques

Au premier trimestre 2023, l'inflation belge a encore diminué pour s'établir à 6,7 % en mars 2023. Cette baisse de l'inflation s'explique en grande partie par la chute des prix de l'énergie (-40 % par rapport à décembre 2022), conséquence d'un hiver relativement doux et de l'approvisionnement en gaz liquéfié (gnl). Au cours de la même période, l'inflation sous-jacente est passée de 7,1 % à 8,6 %.

Les objectifs d'inflation d'un maximum de 2 % n'ayant toujours pas été atteints, donc la Banque centrale européenne a procédé à une nouvelle hausse des taux d'intérêt de 50 points de base pour les porter à 3 % le 16 mars 2023. Avec cette hausse des taux d'intérêt, la Banque centrale européenne a clairement indiqué que la réduction de l'inflation restait son objectif principal, malgré les turbulences autour des institutions financières à la suite de la faillite de la Silicon Valley Bank et l'effondrement de Credit Suisse suivi du rachat par UBS. De nouvelles

hausse de taux d'intérêt sont attendues au deuxième trimestre 2023.

Sur les marchés financiers, les valeurs immobilières, contrairement aux valeurs technologiques, sont restées largement au même niveau. Les principales raisons sont les inquiétudes concernant les frais de financement plus élevés et les craintes de faillite des locataires. Pour Vastned Belgium, l'impact est resté limité car la Société continue à fonctionner sur une base solide grâce à un taux d'endettement stable et faible. En outre, les loyers sont indexés selon l'indice de santé, ce qui augmente le résultat d'exploitation distribuable. Enfin, le taux d'occupation restent élevé et l'équipe de gestion des actifs suit de près les locataires.

Au premier trimestre 2023, les efforts nécessaires ont été faits pour percevoir les loyers à temps. Cela s'est traduit par un taux de recouvrement de 97,5 % au 31 mars 2023.



Bruges Steenstraat • H&M

## 1.2. Activités de location

Vastned Belgium a conclu deux (2) contrats de location au premier trimestre 2023, représentant un volume locatif total de 0,05 million d'euros. Cela revient à environ 0,3 % du total des revenus locatifs totaux de Vastned Belgium. L'activité de location limitée s'explique par le taux d'occupation stable et élevé.

Le premier bail était un bail commercial, tandis que le second était conclu avec un locataire résidentiel. Les loyers négociés par Vastned Belgium sont en ligne avec les loyers du marché déterminés par les experts immobilier indépendants.

## 1.3. Évolution du portefeuille immobilier

Au 31 mars 2023, la majorité du portefeuille est constituée d'immeubles de centre-ville de haute qualité situés dans les villes d'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges, ainsi que de parcs commerciaux et de magasins de périphérie de la ville de haute qualité.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 312,9 millions d'euros au 31 mars 2023, ce qui représente une légère augmentation par rapport à l'exercice précédent (312,6 millions d'euros au 31 décembre 2022).

### Portefeuille immobilier

	31.03.2023	31.12.2022
La juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	312.853	312.590
Surface locative totale (m²)	76.086	76.086

Au premier trimestre 2023, Vastned Belgium a déposé une demande de permis pour la rénovation et le réaménagement de l'immeuble situé au Rue Neuve 98 à Bruxelles. Trois (3) appartements seront créés aux étages supérieurs. Ces appartements seront loués à une agence de location sociale en collaboration avec la ville de Bruxelles.

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

## 1.4. Taux d'occupation<sup>2</sup>

### Taux d'occupation

	31.03.2023	31.12.2022
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	99,5 %	99,5 %

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 99,5 % au 31 mars 2023 et est resté stable par rapport au 31 décembre 2022 (99,5 %). Ce taux d'occupation stable et élevé démontrant ainsi la qualité du portefeuille immobilier. Le département de gestion des actifs reste en

contact étroit avec les détaillants et les agents immobiliers pour la location des unités vacantes. En outre, la Société étudie les possibilités de réaménagement des unités vacantes.

<sup>2)</sup> 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 du premier trimestre 2023

(en milliers €)	31.03.2023	31.03.2022
Revenus locatifs	4.587	4.319
Charges relatives à la location	6	22
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	5	9
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>4.598</b>	<b>4.350</b>
Charges immobilières	-464	-459
Frais généraux	-277	-287
Autres revenus et charges d'exploitation	2	2
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>3.859</b>	<b>3.606</b>
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	189	-50
Autre résultat sur portefeuille	94	-8
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4.142</b>	<b>3.548</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-370	-384
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-274	980
Impôts	-16	-30
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>3.482</b>	<b>4.114</b>
<b>Note :</b>		
• Résultat EPRA	3.487	3.224
• Résultat sur portefeuille	283	-58
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-274	980
• Impôts: impôts différés	-6	-24
• Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-8	-8

## Analyse des résultats<sup>3</sup>

Les **revenus locatifs** de Vastned Belgium s'élèvent à 4,6 millions d'euros pour les trois premiers mois de 2023, soit une augmentation 0,3 million d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent (4,3 millions d'euros). Cette augmentation est le résultat d'une hausse du taux d'occupation par rapport à la même période de l'exercice précédent (99,5 % contre 98,9 %) et de l'indexation des loyers des baux existants. Cette augmentation a été partiellement compensée par des renouvellements de baux commerciaux (à des conditions moins élevées) conclus au cours de l'exercice précédent.

Les **charges immobilières** s'élèvent à 0,5 million d'euros et sont identiques à ceux de la même période de l'exercice précédent. Au cours des trois (3) premiers mois de l'année 2023, des études supplémentaires ont été réalisées pour des travaux de durabilité (par exemple, des études de stabilité pour l'installation de panneaux solaires).

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

La juste valeur du portefeuille immobilier de Vastned Belgium a augmenté au cours du premier trimestre 2023 par rapport à l'exercice précédent. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont positives pour un montant de 0,2 million d'euros (-0,1 millions d'euros). La juste valeur des immeubles de placement a augmenté en raison d'une hausse des loyers de marché due à l'indexation et au non-exercice de l'option de résiliation de 3 ans par le locataire dans certains immeubles. Cette augmentation a été compensée par des dépréciations de la juste valeur en raison de l'augmentation des rendements du marché reflétant les conditions de marché incertaines actuelles.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)** des trois premiers mois de 2023 s'élève à -0,4 million d'euros (-0,4 million d'euros) et est donc parfaitement comparable à celui de la même période de l'année dernière. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 1,86 %, y compris les marges bancaires pour 2023 (1,88 %).

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** incluent une diminution de la valeur de marché positive des swaps de taux d'intérêt qui ne peuvent pas être classés comme instrument de couverture de flux de trésorerie selon IFRS 9 « *Instruments financiers* ». Cette diminution s'élève à -0,3 million d'euros, alors qu'au cours de la période comparable de l'exercice précédent, les taux d'intérêt sur les marchés financiers avaient commencé à augmenter et la valeur de marché négative avait alors diminué (1,0 million d'euros).

Le **résultat net** de Vastned Belgium pour le premier trimestre de 2023 s'élève à 3,5 millions d'euros (4,1 millions d'euros) et peut être divisé en :

- le résultat EPRA de 3,5 millions d'euros qui augmente de 0,3 million d'euros par rapport à la période comparable de l'exercice précédent (3,2 millions d'euros). Cette augmentation est entièrement attribuable à la hausse des revenus locatifs résultant de l'augmentation du taux d'occupation et de l'indexation des loyers des baux existants, partiellement annulée par des renouvellements de loyers commerciaux à des conditions moins élevées ;
- le résultat sur portefeuille de 0,3 millions d'euros (-0,1 millions d'euros) ; et
- les variations de la juste valeur des instruments financiers pour un montant de -0,3 millions d'euros (1,0 million d'euros).

<sup>3</sup>) Entre parenthèses, les chiffres comparables au 31 mars 2022.

## Chiffres clés par action

### Chiffres clés par action

	31.03.2023	31.12.2022
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	46,37	45,69
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	47,91	47,23
EPRA NRV (€)	47,59	46,85
EPRA NTA (€)	46,03	45,29
EPRA NDV (€)	46,37	45,69
Cours boursier à la date de clôture (€)	30,50	29,70
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-34,2 %	-35,0 %

La valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 46,37 (€ 45,69) au 31 mars 2023. Le cours boursier de Vastned Belgium (VASTB) s'élevant à € 30,50 par action au 31 mars 2023, donc l'action est cotée au 31 mars 2023 avec une décote de -34,2 % par rapport à la valeur nette (la juste valeur).

## Structure financière

Le taux d'endettement de Vastned Belgium s'élève à 25,0 % au 31 mars 2023, ce qui signifie qu'il a diminué de -1,1 % au premier trimestre 2023 (26,1 % au 31 décembre 2022). Cette baisse est le résultat d'une diminution des lignes de crédit utilisées.

Au 31 mars 2023, Vastned Belgium dispose d'une structure financière stable qui lui permet de poursuivre ses activités en 2023. Le 31 juillet 2023, une (1) ligne de crédit, d'une valeur de 15,0 millions d'euros, arrive à échéance. Cette ligne de crédit est présentée comme un financement à court terme. En outre, un contrat IRS d'un montant notionnel de 15,0 millions d'euros prendra fin le 31 juillet 2023. La valeur de marché de ce contrat IRS est incluse dans les actifs financiers courants.

La Société dispose de lignes de crédit non utilisées pour un montant de 47,7 millions d'euros au 31 mars 2023. En conséquence, il a été décidé de ne pas demander de refinancement pour la ligne de crédit de 15,0 millions d'euros qui doit être remboursée le 31 juillet 2023. Les lignes de crédit restantes sont suffisantes pour payer les dividendes et réaliser des investissements de durabilité.

La structure financière peut être résumée comme suit :

- Montant des dettes financières enregistrées : 77,3 millions d'euros.
- 80 % des lignes de crédit disponibles auprès d'institutions financières sont des financements à long terme avec une durée résiduelle moyenne de 1,3 ans.
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une durée résiduelle de 1,1 an en moyenne.
- Taux d'intérêt moyen pour le premier trimestre de 2023 : 1,86 % y compris les marges bancaires.
- Valeur de marché des dérivés financiers : 1,9 million d'euros.



### 3. Assemblée générale et distribution des dividendes

L'assemblée générale des actionnaires a approuvé le 26 avril 2023 les comptes annuels de Vastned Belgium clôturés le 31 décembre 2022, y compris l'affectation du résultat. Le dividende brut à verser au titre de l'exercice 2022 a été fixé à € 2,25 par action. Après déduction du précompte mobilier de 30 %, le dividende net de l'exercice 2022 s'élève à € 1,575 par action.

Le dividende est payable à partir du 11 mai 2023, sur la base des actions détenues au 10 mai 2023.

Pour les actions dématérialisées, le paiement aux actionnaires est effectué 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.

L'assemblée générale a approuvé l'augmentation de la rémunération fixe annuelle de chacun des administrateurs indépendants de € 5.000 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. La nouvelle rémunération fixe annuelle des administrateurs indépendants est de € 30.000 pour le président du conseil d'administration et de € 25.000 pour un membre ordinaire du conseil d'administration. Cette rémunération fixe annuelle entrera en vigueur à partir de l'exercice 2023.

Enfin, l'assemblée générale a décidé, qu'à partir du 26 avril 2023, EY Réviseurs d'Entreprises SRL sera légalement représentée en tant que commissaire aux comptes de la Société par Monsieur Christophe Boschmans, réviseur d'entreprises.

### 4. Durabilité

Vastned Belgium souhaite assumer son rôle d'entreprise socialement responsable, c'est pourquoi la durabilité sous toutes ses facettes (environnement, aspects sociaux et gouvernance d'entreprise) est toujours prise en compte lors de la détermination de la stratégie. La Société ne dispose pas actuellement d'une politique de développement durable formellement documentée, mais souhaite documenter formellement cette politique de développement durable en 2023. Les grandes lignes de la politique de développement durable ont été incluses pour la première fois dans le rapport annuel de l'exercice 2022.

Au cours des premiers mois de 2023, Vastned Belgium a pris les mesures suivantes en faveur de la durabilité :

- Un accord de coopération a été signé avec TotalEnergies pour l'installation de bornes de recharge dans les parkings des parcs commerciaux et des magasins de périphérie. Avec TotalEnergies, Vastned Belgium dispose d'un partenaire stable et fiable pour l'installation de bornes de recharge traditionnelles et de chargeurs rapides.

- Des contrats ont été conclus pour l'installation de panneaux solaires d'une capacité totale de 77,67 kWc. L'installation des panneaux solaires est prévue pour les deuxième et troisième trimestres de l'année 2023. En conséquence, la capacité totale installée passera à 267,55 kWc. Ces panneaux solaires ne seront pas seulement installés sur les magasins de périphérie, mais aussi dans le centre-ville (par exemple, la Chaussée d'Ixelles à Bruxelles). Vastned Belgium est d'avis qu'un certain nombre de bâtiments du centre-ville conviennent également à l'installation des panneaux solaires. D'autres contrats seront signés dans les mois à venir pour augmenter encore la capacité installée.

## 5. Prévisions pour 2023

Les rue commerçante du centre-ville reste populaire au premier trimestre 2023. Une journée de shopping dans le centre-ville garantit à nouveau une journée agréable grâce aux concepts HoReCa et de loisirs qui se sont établis dans les rues commerçantes au cours des dernières années. Plusieurs détaillants ont également retrouvé leur place dans les centres-villes des villes commerçantes les plus populaires.

À la fin du mois de mars 2023, nous avons été confrontés à une légère baisse de la confiance des consommateurs, en raison des craintes croissantes d'une augmentation du chômage. Par conséquent, Vastned Belgium aborde les mois à venir avec prudence. En effet, une baisse de la confiance

des consommateurs a un impact direct sur la rentabilité des détaillants. Par conséquent, la direction continue d'accorder l'attention nécessaire aux défaillances potentielles des détaillants. En outre, nous sommes toujours confrontés à des facteurs macroéconomiques modifiés, notamment l'inflation et la hausse des taux d'intérêt.

Dans les mois à venir, la Société continuera également à surveiller les évolutions du marché de l'investissement afin d'obtenir une meilleure vision des rendements du marché. Il existe en effet, à l'heure actuelle, un écart important entre les rendements du marché que les acheteurs souhaitent payer et les rendements du marché que les vendeurs souhaitent recevoir.

## 6. Calendrier financier 2023



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

**Pour plus d'informations veuillez contacter :** Vastned Belgium SA, société immobilière réglementée publique de droit belge, Sven Bosman - Directeur général opérationnel, tél. +32 3 361 05 90 // [www.vastned.be](http://www.vastned.be)

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



# États financiers

## 1. Compte de résultat consolidés

(en milliers €)	31.03.2023	31.03.2022
Revenus locatifs	4.587	4.319
Charges relatives à la location	6	22
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>4.593</b>	<b>4.341</b>
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.123	1.052
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.123	-1.052
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	5	9
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>4.598</b>	<b>4.350</b>
Frais techniques	-83	-93
Frais commerciaux	-57	-41
Charges et taxes sur immeubles non loués	-40	-50
Frais de gestion immobilière	-244	-244
Autres charges immobilières	-40	-31
<b>Charges immobilières</b>	<b>-464</b>	<b>-459</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>4.134</b>	<b>3.891</b>
Frais généraux	-277	-287
Autres revenus et charges d'exploitation	2	2
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>3.859</b>	<b>3.606</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	189	-50
Autre résultat sur portefeuille	94	-8
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4.142</b>	<b>3.548</b>
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêt nettes	-369	-383
Autres charges financières	-1	-1
Variations de la juste valeur des instrument financiers	-274	980
<b>Résultat financier</b>	<b>-644</b>	<b>596</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>3.498</b>	<b>4.144</b>
<b>Impôts</b>	<b>-16</b>	<b>-30</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>3.482</b>	<b>4.114</b>

(en milliers €)

	31.03.2023	31.03.2022
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>3.482</b>	<b>4.114</b>
<b>Note:</b>		
• Résultat EPRA	3.487	3.224
• Résultat sur portefeuille	283	-58
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-274	980
• Impôts: impôts différés	-6	-24
• Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-8	-8
<b>Attribuable aux :</b>		
• Actionnaires de la société mère	3.482	4.114
• Intérêts minoritaires	0	0

## 2. Résultat par action

	31.03.2023	31.03.2022
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	0,69	0,81
Résultat EPRA (€)	0,69	0,63

## 3. Résultat global consolidé

(en milliers €)

	31.03.2023	31.03.2022
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>3.482</b>	<b>4.114</b>
<b>Autres composants du résultat global (recyclable dans le compte de résultat)</b>	<b>0</b>	<b>0</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>3.482</b>	<b>4.114</b>
<b>Attribuable aux :</b>		
• Actionnaires de la société mère	3.482	4.114
• Intérêts minoritaires	0	0

## 4. Bilan consolidé

**Actif** (en milliers €)

	31.03.2023	31.12.2022
<b>Actifs non courants</b>	<b>315.231</b>	<b>315.199</b>
Immobilisations incorporelles	79	91
Immeubles de placement	312.853	312.590
Autres immobilisations corporelles	473	471
Actifs financiers non courants	1.824	2.045
Créances commerciales et autres actifs non courants	2	2
<b>Actifs courants</b>	<b>4.561</b>	<b>3.043</b>
Actifs financiers courants	102	154
Créances commerciales	1.521	2.327
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.213	163
Comptes de régularisation	1.725	399
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>319.792</b>	<b>318.242</b>

**Capitaux propres et passif** (en milliers €)

	31.03.2023	31.12.2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>235.514</b>	<b>232.032</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>235.514</b>	<b>232.032</b>
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	130.636	130.636
Résultat net de l'exercice	3.482	0
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIFS</b>	<b>84.278</b>	<b>86.210</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>63.271</b>	<b>66.426</b>
Dettes financières non courantes	62.869	66.030
• Établissements de crédit	62.293	65.497
• Location-financement	576	533
Autres passifs financiers non courants	0	0
Autres passifs non courants	123	123
Passifs d'impôts différés	279	273
<b>Passifs courants</b>	<b>21.007</b>	<b>19.784</b>
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	15.145	15.184
• Établissements de crédit	15.000	15.000
• Location-financement	145	184
Dettes commerciales et autres dettes courantes	627	551
Autres passifs courants	586	564
Comptes de régularisation	4.380	3.216
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>319.792</b>	<b>318.242</b>