

Déclaration intermédiaire du Conseil d'administration concernant le premier trimestre 2020

- Solides résultats opérationnels au premier trimestre de 2020 jusqu'à l'apparition de la crise du COVID-19.
- Solide position de trésorerie au 31 mars 2020, € 29,3 millions de facilités de crédit non utilisées à disposition.
- Taux d'endettement limité de 27,2 % au 31 mars 2020.
- Diminution du résultat¹ EPRA jusqu'à € 0,40 par action au premier trimestre de 2020 (€ 0,67 au premier trimestre de 2019), la diminution est presque complètement imputable à la provision pour des pertes potentielles sur les créances locatives impayées à cause de la crise du COVID-19.
- Taux d'occupation au 31 mars 2020 : 95,7 % (98,8 % au 31 décembre 2019).
- Priorité du management toujours placée sur le maintien d'un taux d'occupation élevé en 2020.
- Diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier² existant de € 4,0 millions au cours du premier trimestre de 2020.

¹ 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 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.

² À composition du portefeuille immobilier identique à celle du 31 décembre 2019.

1. Activités d'exploitation du premier trimestre 2020

Mise à jour concernant le COVID-19

L'apparition et la propagation du COVID-19 (coronavirus) ont des répercussions énormes sur la société et l'activité économique dans notre pays.

Les activités de Vastned Retail Belgium sont également impactées par les fermetures des magasins non essentiels imposées par le gouvernement belge depuis le 18 mars 2020.

Depuis cette date, seuls les magasins d'alimentation, les pharmacies et les librairies ont pu rester ouverts. Le 18 avril, les jardinerie et les magasins de bricolage ont également pu rouvrir leurs portes.

Vu que la fermeture obligatoire de magasins non essentiels a été annoncée durant la seconde moitié du mois de mars, l'impact sur les résultats locatifs de Vastned Retail Belgium est resté limité au premier trimestre de 2020.

Locations

Au cours du premier trimestre de 2020, Vastned Retail Belgium a réalisé 5 transactions locatives, qui représentent environ 2 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels.

Sont ici visées 5 transactions locatives conclues avec de nouveaux locataires, dont 2 locations de magasins inoccupés, 2 locations d'unités résidentielles et 1 location liée à la cession d'un bail commercial. Les nouveaux loyers de ces contrats de bail sont en moyenne identiques à ceux des contrats antérieurs.



Anvers - Schuttershofstraat - Zapa

Taux d'occupation³

TAUX D'OCCUPATION (HORS IMMEUBLES EN COURS DE RÉNOVATION)	31.03.2020	31.12.2019
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	95,7%	98,8%

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 95,7 % au 31 mars 2020, soit une diminution de 3 % par rapport au 31 décembre 2019. Ce recul s'explique principalement par une baisse du taux d'occupation dans la partie « out-of-town » (hors des villes) du portefeuille, due en grande partie au départ prématuré, sans respect des délais de préavis, d'un locataire à Wilrijk et d'un autre à Tielt-Winge.

La société n'a pas réussi à conclure de nouveaux contrats après le départ de locataires sortants, si bien que le portefeuille est confronté à des périodes d'inoccupation un peu plus longues. Depuis le début de la crise sanitaire et la fermeture obligatoire des magasins non essentiels à la mi-mars 2020, le sentiment sur le marché du commerce de détail s'est dégradé et les négociations en cours ont pour le moment été suspendues par les détaillants.

Évolution de la juste valeur

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31.03.2020	31.12.2019
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	356.751	360.752
Surface locative totale (m ²)	85.915	85.915

Au 31 mars 2020, la juste valeur du portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium s'élève à € 357 millions et a ainsi diminué de € 4 millions par rapport à la fin de l'année 2019 (€ 361 millions au 31 décembre 2019).

La propagation du coronavirus (COVID-19), qualifiée de pandémie mondiale par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) le 11 mars 2020, a un impact sur les marchés financiers internationaux. En Belgique aussi, le fonctionnement normal du marché a été perturbé dans tous les secteurs et,

à la date du 31 mars 2020, les experts ont dès lors estimé qu'ils ne pouvaient pas uniquement se baser sur des transactions comparables antérieures ou des indications de marché antérieures pour arriver à la valeur de marché actuelle précise. Pour arriver à la valorisation au 31 mars 2020, il a été tenu compte d'un risque de non-perception des revenus locatifs en prenant une provision d'un mois.

La surface locative totale au 31 mars 2020 s'élève à 85.915 m².

Composition du portefeuille immobilier

Aucune modification de la composition du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2019 ne s'est produite au cours du premier trimestre 2020. Au 31 mars 2020, l'essentiel du portefeuille se compose d'immeubles des magasins 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.

³ 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 emplacements non occupés.

2. Résultats financiers du premier trimestre de 2020

Compte de résultats consolidés

EN MILLIERS €	31.03.2020	31.03.2019
Revenus locatifs	4.706	4.868
Charges relatives à la location	-1.282	-41
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	38	4
RÉSULTAT IMMOBILIER	3.462	4.831
Charges immobilières	-527	-539
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-499	-451
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	2.436	3.841
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.096	-7.757
Autre résultat sur portefeuille	-96	44
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1.756	-3.872
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-412	-424
Variations de la juste valeur des instruments financiers	66	-387
Impôts	4	-10
RÉSULTAT NET	-2.098	-4.693
Note:		
Résultat EPRA	2.032	3.407
Résultat sur portefeuille	-4.192	-7.713
Variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuable	62	-387
DONNÉES PAR ACTION	31.03.2020	31.03.2019
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	-0,41	-0,92
Résultat EPRA (€)	0,40	0,67

Analyse des résultats⁴

Les revenus locatifs de Vastned Retail Belgium s'élèvent à € 4,7 millions (€ 4,9 millions) au cours du premier trimestre de 2020. La baisse de € 0,2 million est principalement due aux désinvestissements qui ont eu lieu dans le courant de 2019 ainsi qu'aux nouvelles locations conclues à des conditions moins favorables, de même qu'aux indexations de contrats de bail existants et aux renouvellements de bail réalisés.

Les charges relatives à la location s'élèvent à € 1,3 million et sont entièrement imputables à la provision pour pertes potentielles sur créances locatives impayées au 31 mars 2020. Il s'agit d'une première estimation de l'impact du COVID-19 sur les revenus locatifs de la société pendant l'année 2020.

Les charges immobilières s'élèvent à € 0,5 million (€ 0,5 million) et sont restées stables par rapport à la même période l'année dernière. Les charges immobilières se composent essentiellement des frais commerciaux tels que les commissions et honoraires d'avocats, les frais techniques pour l'entretien des bâtiments et les frais de gestion de l'immobilier. Les frais généraux s'élèvent à € 0,5 million (€ 0,5 million) et sont donc restés stables par rapport à la même période l'année précédente.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement du premier trimestre 2020 sont négatives et s'élèvent à € -4,0 millions (€ -7,8 millions). Ce recul est entièrement imputable à la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant, et ce en raison de la prise d'une provision équivalant à 1 mois de revenus locatifs pour le risque attendu de non-perception des revenus locatifs suite à la fermeture obligatoire des magasins non essentiels au 18 mars 2020.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à € -0,4 million au 31 mars 2020 (€ -0,4 million). Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève pour le premier trimestre de 2020 à 1,7 %, y compris les marges bancaires (1,7 %).

Les variations de la juste valeur des instruments financiers comprennent, au premier trimestre de 2020, la diminution de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à l'IFRS 9 - Instruments financiers, ne peuvent pas être classés en tant qu'instruments de couverture des flux de trésorerie, pour un montant de € 0,1 million (€ -0,4 million).

Le résultat net de Vastned Retail Belgium s'élève, pour le premier trimestre de 2020, à € -2,1 millions (€ -4,7 millions) et peut être réparti entre:

- le résultat EPRA de € 2,0 millions (€ 3,4 millions) ;
- le résultat sur portefeuille de € -4,2 millions (€ -7,7 million) ;
- les variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables d'un montant de € 0,1 million (€ -0,4 million).

Le résultat EPRA par action s'élève, par conséquent, à € 0,40 pour le premier trimestre de 2020, ce qui correspond à une baisse de 27 cent par rapport à la même période de l'année dernière (€ 0,67 par action).

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	31.03.2020	31.12.2019
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	50,45	50,86
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	52,36	52,78
Valeur active nette EPRA (€)	50,98	51,41
Cours boursier à la date de clôture (€)	29,50	44,70
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-42%	-12%

⁴ Entre parenthèses, les chiffres comparables du premier trimestre de 2019

3. Structure financière et valeur intrinsèque

Au 31 mars 2020, la valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 50,45 (€ 50,86 au 31 décembre 2019). Étant donné que le cours boursier de Vastned Retail Belgium s'établit à € 29,50 au 31 mars 2020, l'action affiche donc, à cette date, une décote de 41,5 % par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Au 31 mars 2020, la société dispose de € 29,3 millions de lignes de crédit disponibles non utilisées auprès d'institutions financières. La durée restante moyenne pondérée des financements à long terme s'élève à 4,1 ans à la même date.

Aucune ligne de crédit n'arrive à échéance dans l'année, si bien qu'en ces temps d'incertitude, la société ne doit pas procéder au refinancement de ses lignes de crédit sur les marchés financiers. Au premier trimestre 2020, aucune modification n'a été apportée aux accords existants conclus et, au 31 mars 2020, la société satisfait à ces accords.

Le taux d'endettement de la société a diminué de 0,7 % au cours du premier trimestre de 2020 et s'élève à 27,2 % au 31 mars 2020 (27,9 % au 31 décembre 2019).

4. Assemblée générale et distribution des dividendes

L'assemblée générale des actionnaires du 29 avril 2020 a approuvé les comptes de résultats consolidés et statutaires de Vastned Retail Belgium clôturés le 31 décembre 2019, y compris l'affectation du résultat. Pour l'exercice 2019, un dividende brut de € 2,90 par action est distribué. Après retenue du précompte mobilier de 30 %, le dividende net de l'exercice 2019 s'élève à € 2,03 par action.

Le dividende est payable à partir du 14 mai 2020, sur la base de l'actionnariat au 13 mai 2020.

Pour les actions dématérialisées, les institutions financières auprès desquelles les actions sont inscrites sur un compte-titres se chargent de la distribution aux porteurs. Le dividende des actions nominatives est versé automatiquement aux actionnaires par virement effectué par la société.



Anvers - Schuttershofstraat - Falke

5. Prévisions pour 2020

En 2020, Vastned Retail Belgium souhaite poursuivre sa stratégie, en mettant explicitement l'accent sur les immeubles de tout premier ordre dans les centres des grandes villes de Bruxelles, Anvers, Gand et Bruges.

La propagation du coronavirus et les mesures du gouvernement pour limiter la propagation dans le monde et en Belgique a un grand impact sur la société, l'économie mondiale et les activités économiques.

Le 18 mars 2020, le gouvernement belge a imposé une fermeture obligatoire de tous les magasins non essentiels. Comme seuls les magasins d'alimentation, les pharmacies et une poignée d'autres enseignes ont pu rester ouverts, les revenus du secteur sont en forte baisse.

Vastned Retail Belgium ressent également l'impact de ces mesures vu que les secteurs du commerce de détail et de l'horeca sont touchés par la crise sanitaire actuelle. Certains loyers ne pourront être versés que partiellement, voire même pas du tout, plus tard.

Alors que le secteur se trouvait déjà dans une période de transition avant la crise du COVID-19, la confiance des consommateurs en Belgique a subi la plus forte baisse de son histoire en avril. Il va de soi que les bouleversements que connaît actuellement le secteur du commerce de détail et les incertitudes par rapport à l'avenir auront une grande influence sur le marché et les éventuels nouveaux investissements.

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

Disclaimer

Le présent communiqué de presse contient des informations prospectives, 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 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 Retail Belgium n'est pas en mesure de garantir que les hypothèses sur lesquelles reposent ces informations prospectives sont exemptes d'erreurs.

L'impact exact de cette crise est néanmoins encore difficile à déterminer à l'heure actuelle. Mais il est d'ores et déjà clair qu'elle marquera l'année 2020 d'un point de vue social et économique. Pour Vastned Retail Belgium, la situation est d'autant plus difficile à évaluer qu'il est encore impossible de savoir quand les magasins et l'horeca pourront rouvrir. Pour cette raison, la société a pris une provision de € 1,3 million pour se préserver des futures pertes potentielles sur les créances locatives impayées. La Société a pour le moment adapté ses méthodes de travail et peut compter sur des collaborateurs extrêmement motivés, qui exercent actuellement toutes leurs activités en télétravail.

En ces temps difficiles, Vastned Retail Belgium se concentre entièrement sur la poursuite de ses activités, le maintien des contacts avec les locataires et l'élaboration – ainsi que la mise en œuvre – d'une stratégie claire pour surmonter cette crise.

La qualité et la diversification du portefeuille immobilier constituera, selon les prévisions, une base solide pour les résultats futurs. En outre, Vastned Retail Belgium pourra compter sur une structure financière solide et une trésorerie saine pour l'aider à sortir de cette crise.

États financiers

1. Compte de résultats consolidés

EN MILLIERS €	31.03.2020	31.03.2019
Revenus locatifs	4.706	4.868
Charges relatives à la location	-1.282	-41
RÉSULTAT LOCATIF NET	3.424	4.827
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.046	1.097
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.046	-1.097
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	38	4
RÉSULTAT IMMOBILIER	3.462	4.831
Frais techniques	-173	-140
Frais commerciaux	-51	-33
Charges et taxes sur immeubles non loués	-79	-80
Frais de gestion immobilière	-202	-278
Autres charges immobilières	-22	-8
Charges immobilières	-527	-539
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	2.935	4.292
Frais généraux	-501	-455
Autres revenus et charges d'exploitation	2	4
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	2.436	3.841
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.096	-7.757
Autre résultat sur portefeuille	-96	44
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1.756	-3.872
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêt nettes	-411	-423
Autres charges financières	-1	-1
Variations de la juste valeur des instruments financiers	66	-387
Résultat financier	-346	-811
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-2.102	-4.683
Impôts	4	-10
RÉSULTAT NET	-2.098	-4.693

EN MILLIERS €	31.03.2020	31.03.2019
Note:		
Résultat EPRA	2.032	3.407
Résultat sur portefeuille	-4.192	-7.713
Variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuable	62	-387
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	-2.098	-4.693
Intérêts minoritaires	0	0

2. Résultat global consolidé

EN MILLIERS €	31.03.2020	31.03.2019
RÉSULTAT NET	-2.098	-4.693
Autres composants du résultat global (recyclable dans le compte de résultat)		
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	-2.098	-4.693
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	-2.098	-4.693
Intérêts minoritaires	0	0

3. Bilan consolidé

ACTIF EN MILLIERS €	31.03.2020	31.12.2019
Actifs non courants	357.593	361.630
Immobilisations incorporelles	198	209
Immeubles de placement	356.751	360.752
Autres immobilisations corporelles	641	666
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
Actifs courants	4.188	1.685
Créances commerciales	1.720	651
Créances fiscales et autres actifs courants	1	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	781	554
Comptes de régularisation	1.686	480
TOTAL DE L'ACTIF	361.781	363.315
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS €	31.03.2020	31.12.2019
Capitaux propres	256.187	258.285
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	256.187	258.285
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	152.572	152.572
Résultat net de l'exercice	4.317	4.317
Résultat net de l'exercice - premier trimestre 2020	-2.098	0
Intérêts minoritaires	0	0
Passif	105.594	105.030
Passifs non courants	92.900	96.362
Dettes financières non courantes	90.039	93.405
<i>Établissements de crédit</i>	89.088	92.454
<i>Location-financement</i>	951	951
Autres passifs financiers non courants	2.312	2.379
Autres passifs non courants	148	151
Passifs d'impôts différés	401	427
Passifs courants	12.694	8.668
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	6.721	6.104
<i>Établissements de crédit</i>	6.600	5.950
<i>Location-financement</i>	121	154
Dettes commerciales et autres dettes courantes	823	953
Autres passifs courants	588	603
Comptes de régularisation	4.293	739
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	361.781	363.315



VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemestraat 74

2600 Berchem - Anvers

T +32 3 361 05 90

info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE