

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration sur la période du 01.01.2020 au 30.09.2020

- Des accords définitifs ont été conclus avec plus de 95 % des locataires touchés par le confinement.
- Le taux d'occupation au troisième trimestre (97,3 %) reste stable par rapport au 30 juin 2020.
- Diminution limitée de la valeur juste du portefeuille immobilier actuel¹ (-0,7 %) par rapport au premier semestre de 2020.
- Facilités de crédit non utilisées d'une valeur de € 20,2 millions à disposition.
- Poursuite de la baisse du taux d'endettement (-0,7 %) par rapport au premier semestre de 2020, de sorte que le taux d'endettement s'élève à 30,9 %.
- Résultat EPRA² attendu de 2,35 € à 2,45 € par action pour l'exercice 2020.
- En octobre 2020, un contrat de vente a été conclu pour la vente d'un parc de vente au détail non stratégique situé à Schaerbeek avec une plus-value de € 1,5 million. Cette plus-value n'a pas encore été intégrée dans les chiffres des 9 premiers mois de l'exercice.
- Pour 2020, le management se concentre principalement sur la perception des loyers à échéance et sur le maintien du taux d'occupation élevé du portefeuille.
- Nomination de Reinier Walta en tant que CEO stratégique ad interim, et il reprend aussi les tâches de CEO stratégique au sein du comité de direction, à partir du 1er décembre 2020.

¹ À composition du portefeuille immobilier identique à celle du 31 décembre 2019.

² Conformément aux directives émises par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF), qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016, les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par Vastned Retail Belgium sont désormais reprises dans le rapport. Les définitions et l'utilisation des APM, ainsi que les tableaux de réconciliation sont repris dans le chapitre « Alternative Performance Measures » du Rapport annuel 2019 et un Lexique distinct relatif à ces APM est disponible sur le site web www.vastned.be.

1. Activités d'exploitation du troisième trimestre 2020

Mise à jour concernant le COVID-19

Comme déjà indiqué dans le rapport intermédiaire de 2020, notre pays est envahi par la pandémie de COVID-19. La lutte contre cette pandémie nécessite la prise de mesures drastiques par les pouvoirs publics. Une des mesures prises concernait la fermeture des magasins non essentiels à partir du 13 mars 2020, qui a été levée le lundi 11 mai 2020.

Tout au long de l'été, il a de nouveau été permis d'aller faire ses courses à plusieurs personnes, ce qui a eu un impact positif sur le nombre de visiteurs de magasins de détail dans les villes commerçantes.

Depuis la réouverture des magasins, Vastned Retail Belgium a engagé un dialogue avec l'ensemble de ses locataires touchés pas le confinement et a conclu avec 95 % de ces locataires un accord définitif sur les loyers impayés pendant la période de confinement. Il a été convenu avec la plupart des locataires qu'un mois de loyer serait annulé.

Pour Vastned Retail Belgium, cette annulation de loyer représentait un montant de € 1,2 million.

De plus, un plan de remboursement a été conclu avec un nombre limité de locataires. Ces locataires suivent précis le plan préétabli.

Vastned Retail Belgium est d'avis que l'octroi d'une remise de loyer a contribué au redémarrage des activités de retail après la période du confinement. Cela est visible dans les revenus locatifs du troisième trimestre qui sont à nouveau en ligne avec les revenus locatifs antérieurs au 13 mars 2020. L'objectif du management de percevoir les revenus locatifs à temps a donné lieu à un degré d'encaissement³ (exclusive les remises de loyer qui ont été attribué aux locataires) de 97,3% pour des 9 premiers mois du 2020. Enfin, le taux d'occupation (97,3 %) reste stable par rapport au taux d'occupation au 30 juin 2020.



Graanmarkt - Anvers

3 Calculation au 20 octobre 2020.

Locations

L'activité de location était limitée pendant le troisième trimestre de 2020.

Au cours du troisième trimestre de 2020, Vastned Retail Belgium a réalisé 3 transactions locatives qui représentent environ 0,2 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels.

Il s'agit de 3 transactions locatives conclues avec de nouveaux locataires dont une location d'une unité commerciale inoccupée et deux locations d'unités résidentielles.

Les loyers négociés par Vastned Retail Belgium sont conformes aux loyers du marché déterminés par les experts immobilier indépendants.

Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 septembre 2020 et après

Au 30 septembre 2020, l'essentiel du portefeuille se compose d'immeubles des magasins de tout premier ordre dans les centres de grandes villes comme Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges et des parcs de vente au détail hautement qualitatifs.

Vastned Retail Belgium a signé dans le courant du premier semestre de 2020 une promesse d'achat-vente sous la condition suspensive de l'obtention de permis nécessaire à la vente d'un magasin. Il s'agit d'un magasin solitaire situé à Leopoldsborg. La condition suspensive n'était pas encore rempli à la fin du troisième trimestre.

Le 12 octobre 2020, Vastned Retail Belgium a conclu un contrat de vente pour un parc de vente au détail non stratégique situé à Schaerbeek. Cette vente a lieu pour un montant de € 8,2 millions. Vastned Retail Belgium réalise une plus-value de € 1,5 million sur cette transaction. Au 30 septembre 2020, ce résultat n'était pas encore comptabilisé dans les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Immeubles de placement

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30.09.2020	31.12.2019
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	344.191	360.752
Surface locative totale (m²)	85.915	85.915

Au 30 septembre 2020, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 344,2 millions, ce qui représente une diminution de la juste valeur de € 16,5 millions par rapport au 31 décembre 2019 (€ 360,7 millions au 31 décembre 2019). De cette diminution de la juste valeur, € 14,1 millions ont déjà été enregistrés au premier semestre de 2020, de sorte que l'effet du troisième trimestre est limité à € 2,6 millions (hors investissements de € 0,2 million). La plus-value de € 1,5 million sur la vente d'un parc de vente au détail non stratégique n'a pas encore été enregistrée au troisième trimestre.

Cette diminution, enregistrée principalement au premier semestre de 2020, est la conséquence, d'une part, d'une baisse de la valeur locative estimée pour toutes les périodes futures et, d'autre part, d'un ajustement des rendements. L'ajustement des rendements est due à une activité réduite sur le marché de l'investissement immobilier commercial due à la pandémie de COVID-19 et aux messages négatifs concernant les détaillants en difficulté.

Taux d'occupation⁴

TAUX D'OCCUPATION (HORS IMMEUBLES EN COURS DE RÉNOVATION)	30.09.2020	31.12.2019
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	97,3%	98,8%

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 97,3 % au 30 septembre 2020 et est resté stable par rapport au 30 juin 2020.

2. Résultats financiers du troisième trimestre de 2020

Comptes de résultats consolidés

EN MILLIERS €	30.09.2020	30.09.2019
Revenus locatifs	12.787	14.517
Charges relatives à la location	-141	-5
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	64	41
RÉSULTAT IMMOBILIER	12.710	14.553
Charges immobilières	-1.446	-1.221
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-939	-920
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10.325	12.412
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-154
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-16.792	-8.823
Autre résultat sur portefeuille	-515	35
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-6.982	3.470
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-1.257	-1.336
Variations de la juste valeur des instruments financiers	222	-588
Impôts	3	-30
RÉSULTAT NET	-8.014	1.516
Note:		
Résultat EPRA	9.085	11.045
Résultat sur portefeuille	-17.307	-8.942
Variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables	208	-587

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 emplacements non occupés.

Analyse des résultats⁵

Les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élèvent à € 12,8 millions pour les neuf premiers mois de 2020 (€ 14,5 millions) soit une diminution par rapport à la même période l'année dernière. Cette diminution est due, d'une part, aux remises locatives déjà accordées suite à la pandémie de COVID-19 et d'autre part par la cession d'un parc commercial non stratégique à la fin du mois d'octobre 2019.

Les **charges relatives à la location** s'élèvent à € 0,1 million et sont entièrement imputables à la provision pour pertes potentielles sur créances locatives impayées au 30 septembre 2020. Cette provision concerne une estimation des remises locatives qui doivent éventuellement encore être attribuées ou des faillites potentielles.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 1,4 million (€ 1,2 million) et ont augmenté de € 0,2 million. Cette augmentation est l'effet combiné d'une augmentation des coûts techniques (€ 0,3 million) et d'une diminution des coûts commerciaux (€ -0,1 million). Quasiment tous les travaux de maintenance budgétisés pour 2020 ont déjà été réalisés au cours des 9 premiers mois de l'exercice.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 0,9 million (€ 0,9 million) et sont restées stables par rapport à la même période l'année dernière.

La juste valeur du portefeuille immobilier a baissé au cours des neuf premiers mois de 2020. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives et s'élèvent à € -16,8 millions (€ -8,8 millions). Cette diminution est entièrement imputable à la diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier existant, qui est principalement la conséquence de la baisse des valeurs locatives estimées et une augmentation du taux de capitalisation. La diminution par rapport au premier semestre de 2020 reste limitée à € -2,6 millions. Si on tenait compte de la plus-value de € 1,5 million sur l'immeuble de Schaerbeek, la dépréciation au troisième trimestre serait restée limitée à € -1,1 million.

Le **résultat financier** (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'élève pour les neuf premiers mois de 2020 à € -1,3 million (€ -1,3 million) et est ainsi tout à fait conforme au montant de la même période l'année précédente. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 1,6 %, y compris les marges bancaires, pour les neuf premiers mois de 2020 (1,7 %).

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** comprennent, pour les neuf premiers mois de 2020, une diminution additionnelle de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à l'IFRS 9 « *Instruments Financiers* », ne peuvent être classés comme un instrument de couverture des flux de trésorerie. Cette diminution s'élève à € 0,2 million (€ -0,6 million).

Le **résultat net** de Vastned Retail Belgium s'élève, pour les neuf premiers mois de 2020, à € -8,0 millions (€ 1,5 million) et peut être réparti entre:

- le résultat EPRA de € 9,1 millions (€ 11,0 millions) ou une diminution de € 1,9 millions qui résulte principalement :
 - d'une diminution de € 1,2 million des revenus locatifs due aux remises de loyers dans le cadre du COVID-19 ;
 - d'une diminution de € 0,2 million des revenus locatifs nets en raison de la vente d'immeubles commerciaux non stratégiques ;
 - d'une provision pour débiteurs douteux, selon IFRS 9, d'une valeur de € 0,1 million ; et
 - d'une augmentation de € 0,2 million des charges immobilières.
- le résultat sur portefeuille de € -17,3 millions (€ -8,9 millions) ;
- les variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables d'un montant de € 0,2 million (€ -0,6 million).

Le résultat EPRA par action s'élève à € 1,79 pour les neuf premiers mois de 2020 contre € 2,17 pour la même période l'année dernière. Au 30 juin 2020, le résultat EPRA par action s'élevait à € 1,09.

L'augmentation significative du résultat EPRA par action au troisième trimestre (comparé avec 30 juin 2020) est la conséquence d'un taux d'occupation stable, d'un bon taux d'encaissement des revenus locatifs et de l'absence de remise de loyer COVID-19 supplémentaire.

⁵ Entre parenthèses, les chiffres comparables au 30 septembre 2019.

Chiffres clés par action

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (9 mois/1 an/ 9 mois) (€)	-1,58	0,85	0,30
Résultat EPRA (9 mois/1 an/ 9 mois) (€)	1,79	2,90	2,17
Valeur nette (juste valeur) (€)	46,38	50,86	50,31
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	48,22	52,78	52,23
Cours boursier à la date de clôture (€)	20,50	44,70	44,80
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-55,8%	-12,1%	-11,0%

Au 30 septembre 2020, la valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 46,38 (€ 50,86 au 31 décembre 2019). Étant donné que le cours boursier de Vastned Retail Belgium (VASTB) s'établit à € 20,50 au 30 septembre 2020, l'action affiche donc une décote de 55,8 % par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Le taux d'endettement de Vastned Retail Belgium s'élève à 30,9 % au 30 septembre 2020, soit une augmentation de 3,0 % sur les neuf premiers mois de 2020 (27,9 % au 31 décembre 2019). L'augmentation est la conséquence de la diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Par rapport au 30 juin 2020, la valeur nette (juste valeur) de l'action a augmenté de € 0,18 et le taux d'endettement a diminué de -0,7 % en raison du taux d'occupation stable, de la encaissement des revenus locatifs à échéance et de l'absence de remises locatives COVID-19 supplémentaires.

Au 30 septembre 2020, Vastned Retail Belgium dispose d'une structure financière stable qui lui permet de poursuivre ses activités en 2020. Aucune ligne de crédit n'arrive à échéance dans l'année, si bien que la société ne doit pas procéder au refinancement de ses lignes de crédit.

La structure financière peut être résumée comme suit :

- Montant des dettes financières enregistrées : € 104,8 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers).
- 92 % des lignes de crédit sont des financements à long terme, d'une durée restante moyenne de 3,7 ans.
- Lignes de crédit inutilisées d'une valeur de € 20,2 millions.

3. Corporate Governance

Le Conseil d'Administration de Vastned Retail Belgium nomme Reinier Walta, avec effet au 1er décembre 2020, en tant que CEO stratégique ad interim.

En plus, Reinier Walta reprendra les tâches de CEO stratégique ad interim au sein du comité de direction, à compter du 1er décembre 2020 et sous réserve de l'approbation de la Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

4. Prévisions pour 2020

L'événement majeur ayant marqué cette année est incontestablement l'épidémie de COVID 19, qui a entraîné la fermeture des magasins pendant deux mois. La pandémie de COVID-19 a stimulé plusieurs détaillants à accélérer à court terme la numérisation de leurs ventes. Pour ce faire, les détaillants n'optent pas seulement pour une livraison par la poste, mais aussi pour un modèle dans lequel les clients passent en ligne une commande qu'ils peuvent retirer dans le magasin de leur choix dans un temps prédéterminé. Ce modèle permet une intégration entre des achats en ligne et l'expérience physique du magasin. Par ailleurs, dans la plupart des cas, les clients achètent des articles qu'ils voient dans les magasins.

Inversement, certains détaillants en ligne ouvrent des magasins physiques dans les rues supérieures. Coolblue a récemment ouvert un magasin physique dans le centre commerçant de Bruxelles. Cela confirme une nouvelle fois la synergie entre les magasins physiques et le shopping en ligne.

Après les assouplissements annoncés par le Conseil national de sécurité, et plus spécifiquement l'autorisation de faire à nouveau ses courses à plusieurs, le nombre de visiteurs dans les rues commerçantes a commencé à augmenter. Pourtant, l'ombre du COVID-19 plane toujours au-dessus de notre économie et plus particulièrement sur le commerce de détail, notamment en raison du retard affiché par le tourisme.

Sauf imprévus, tels que des faillites de locataires importants, des hausses imprévues du taux d'intérêt ou le renforcement des mesures pour COVID-19, Vastned Retail Belgium estime un résultat EPRA par action entre €2,35 et € 2,45 pour l'exercice 2020. Compte tenu du climat économique incertain et de la montée récente du virus COVID-19, Vastned Retail Belgium communiquera sur la dividende à payer lors de la présentation des résultats annuels de 2020.

Malgré la pandémie de COVID-19, Vastned Retail Belgium continuera sur la voie empruntée en mettant explicitement l'accent sur l'immobilier commercial de qualité supérieure dans les meilleures rues commerçantes des grandes villes de Belgique. Si le Conseil national de sécurité impose des mesures supplémentaires, Vastned Retail Belgium évaluera l'impact de ces mesures spécifiques sur l'organisation. Le management continue de se concentrer sur la perception des loyers à échéance et sur le maintien d'un taux d'occupation élevé.



Veldstraat - Gand

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 comme 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, de parcs de vente au détail et de 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 Sven Bosman – Financial Director, tél. +32 3 361 05 90, www.vastned.be

Disclaimer

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

États financiers

1. Compte de résultat consolidé (9 mois)

EN MILLIERS €	30.09.2020	30.09.2019
Revenus locatifs	12.787	14.517
Charges relatives à la location	-141	-5
RÉSULTAT LOCATIF NET	12.646	14.512
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	64	41
RÉSULTAT IMMOBILIER	12.710	14.553
Frais techniques	-503	-203
Frais commerciaux	-103	-226
Charges et taxes sur immeubles non loués	-112	-97
Frais de gestion immobilière	-689	-691
Autres charges immobilières	-39	-4
Charges immobilières	-1.446	-1.221
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11.264	13.332
Frais généraux	-945	-924
Autres revenus et charges d'exploitation	6	4
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10.325	12.412
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-154
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-16.792	-8.823
Autre résultat sur portefeuille	-515	35
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-6.982	3.470
Revenus financiers	17	4
Charges d'intérêt nettes	-1.272	-1.339
Autres charges financières	-2	-1
Variations de la juste valeur des instruments financiers	222	-588
Résultat financier	-1.035	-1.924
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-8.017	1.516
Impôts	3	-30
RÉSULTAT NET	-8.014	1.516

EN MILLIERS €	30.09.2020	30.09.2019
Note:		
Résultat EPRA	9.085	11.045
Résultat sur portefeuille	-17.307	-8.942
Variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables	208	-587
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	-8.014	1.516
Intérêts minoritaires	0	0

2. Résultat par action

DONNÉES PAR ACTION	30.09.2020	30.09.2019
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
RÉSULTAT NET (€)	-1,58	0,30
Résultat net dilué (€)	-1,58	0,30
Résultat EPRA (€)	1,79	2,17

3. Résultat global consolidé (9 mois)

EN MILLIERS €	30.09.2020	30.09.2019
RÉSULTAT NET	-8.014	1.516
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	-8.014	1.516
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	-8.014	1.516
Intérêts minoritaires	0	0

4. Bilan consolidé

ACTIF EN MILLIERS €	30.09.2020	31.12.2019
Actifs non courants	344.995	361.630
Immobilisations incorporelles	196	209
Immeubles de placement	344.191	360.752
Autres immobilisations corporelles	605	666
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
Actifs courants	5.037	1.685
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Créances commerciales ⁶	3.279	651
Créances fiscales et autres actifs courants	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	694	554
Comptes de régularisation	1.064	480
TOTAL DE L'ACTIF	350.032	363.315
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS €	30.09.2020	31.12.2019
Capitaux propres	235.543	258.285
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	235.543	258.285
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	142.161	152.572
Résultat net de l'exercice	-8.014	4.317
Intérêts minoritaires	0	0
Passif	114.489	105.030
Passifs non courants	102.757	96.362
Dettes financières non courantes	100.094	93.405
<i>Établissements de crédit</i>	99.134	92.454
<i>Location-financement</i>	960	951
Autres passifs financiers non courants	2.157	2.379
Autres passifs non courants	159	151
Passifs d'impôts différés	347	427
Passifs courants	11.732	8.668
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	5.738	6.104
<i>Établissements de crédit</i>	5.700	5.950
<i>Location-financement</i>	38	154
Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.819	953
Autres passifs courants	551	603
Comptes de régularisation ⁶	3.355	739
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	350.032	363.315

⁶ L'augmentation des créances commerciales et les comptes de régularisation du passif est causée par l'implémentation d'un nouveau système comptable et la modification correspondante du processus par lequel les factures de location sont traitées d'un point de vue comptable au moment de l'établissement, c'est-à-dire avant la période à laquelle la facture se rapporte.



VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemestraat 74

2600 Berchem - Anvers

T +32 3 361 05 90

info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE