

2020



Résultats d'exploitation solides et taux d'occupation élevé

- Des accords définitifs ont été conclus avec plus de 98 % des locataires touchés par le premier confinement. Pour le deuxième confinement, un accord définitif a été conclu avec plus de 97 % des locataires (hors horeca).¹
- Taux d'endettement limité de 28,5 % au 31 décembre 2020 (27,9 % l'exercice précédent).
- Facilités de crédit non utilisées d'une valeur de € 32,9 millions à disposition.
- Résultat EPRA de € 2,44 par action pour 2020.
- Proposition dividende brut de € 2,05 par action pour l'exercice 2020. Cela correspond à un rendement du dividende brut de 8,5 % sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2020, à savoir € 24,00.
- Désinvestissement d'un parc commercial périphérique (non stratégique) à Schaerbeek et d'un magasin solitaire à Balen, avec une plus-value totale de € 1,5 million.
- Diminution limitée de la juste valeur du portefeuille immobilier existant (-2,4%) par rapport au premier semestre.
- Le management se concentrera en 2021 sur la perception des loyers à échéance et sur le maintien d'un taux d'occupation stable.

¹) Situation à 5 Février 2021.

Sommaire

1.	Activités d'exploitation en 2020	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.	Locations	9
1.7.	Taux d'occupation	9
2.	Résultats financiers 2020	10
2.1.	Compte de résultat consolidé	10
2.2.	Bilan consolidé	12
2.3.	Structure financière	15
3.	Corporate Governance	16
4.	Prévisions pour 2021	16
5.	Calendrier financier 2021	17
	Annexes : états financiers	18
1.	Compte de résultat consolidé	18
2.	Résultat global consolidé	19
3.	Bilan consolidé	20
4.	État consolidé des variations des capitaux propres	21

1. Activités d'exploitation en 2020

1.1. Mise à jour concernant le COVID-19

2020 est l'année où notre pays a été frappé par la pandémie du COVID-19. Celle-ci a fort impacté la société et l'activité économique de notre pays. En tant qu'entreprise, Vastned Retail Belgium n'a pas non plus été épargné au conséquences de cette pandémie.

Les pouvoirs publics ont pris des mesures radicales pour la lutte contre cette pandémie. Une des mesures prises concernait la fermeture totale des commerces non essentiels à partir du 13 mars 2020, qui s'achevait le lundi 11 mai 2020. Depuis la réouverture, la population à été autorisée d'aller de faire ses courses, mais uniquement seuls. À partir de l'été, lorsque le nombre de contaminations s'est stabilisé, les mesures imposé par les pouvoirs publics ont été assouplies. À partir de ce moment-là, 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 dans les commerces de détail.

Depuis la réouverture des magasins le 11 mai 2020, Vastned Retail Belgium a engagé un dialogue avec l'ensemble de ses locataires touchés par le confinement et a conclu avec plus de 98% de ces locataires un accord définitif sur les loyers impayés pendant la période du premier confinement. Pour Vastned Retail Belgium, cette annulation de loyer représente un montant de € 1,4 million.

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

Dans le second semestre de 2020, le nombre de contaminations de COVID-19 a de nouveau augmenté, ce qui se traduisait dans une deuxième vague de contaminations. Les pouvoirs publics ont alors décidé une nouvelle fermeture obligatoire des magasins non essentiels à partir du 2 novembre 2020 jusqu'au 1^{er} décembre 2020.

La fermeture des magasins non essentiels pendant ce deuxième confinement (1 mois) a été plus court que le premier confinement (2 mois). Par ailleurs, le gouvernement a adapté la liste des magasins non essentiels, ce qui a permis à un plus grand nombre de magasins de rester ouverts pendant cette période.

Pour Vastned Retail Belgium, cela signifie que 13 % des locataires qui avaient dû fermer leurs portes lors du premier confinement ont pu rester ouverts durant le deuxième confinement. Les détaillants ont également eu la possibilité de mettre en place des points d'enlèvement où les consommateurs pouvaient retirer les marchandises qu'ils avaient commandées.

Comme lors du premier confinement, Vastned Retail Belgium a discuté avec les locataires impactés et a conclu, à ce jour, un accord définitif avec 97 % d'entre eux. L'impact de ce deuxième confinement est estimé à € 0,6 million.

Depuis le 1^{er} décembre 2020, tous les magasins sont à nouveau ouverts, mais les personnes sont encore imposées de faire leurs courses seuls. Comme lors du premier confinement, les détaillants ont vu leur nombre de visiteurs diminuer.

Finalement, la direction constate que les revenus locatifs après ce deuxième confinement se remettent à nouveau en ligne avec les revenus locatifs antérieurs d'avant le deuxième confinement. L'objectif du management de percevoir les revenus locatifs à temps en 2020 a donné lieu à un degré d'encaissement² (hors remises de loyer octroyées) de 99,3 % pour l'exercice 2020.



Bruges Steenstraat • H&M

²) Calcul au 2 février 2021.

1.2. Évolutions générales et stratégiques

Vastned Retail Belgium reste convaincu que les rues commerçantes populaires dans le centre des villes offrent la garantie d'une expérience shopping authentique et unique et que ceci constitue un investissement qui offre le plus de sûreté sur le long terme. Compte tenu des développements observés aujourd'hui sur le marché de la vente au détail, Vastned Retail Belgium continue de se concentrer sur l'immobilier commercial à Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Ces villes sont attrayantes due à la croissance démographique positive et à cause du pouvoir d'achat dans ces centre-ville historiques. En plus de ceci se rajoute leurs attractivité touristiques due à la présence d'institutions nationales et internationales et à la présence d'universités.

L'objectif est de maintenir la haute qualité du portefeuille immobilier par des acquisitions et des désinvestissements. Vastned Retail Belgium a l'intention de réduire le poids du fashion dans son portefeuille en donnant la priorité à d'autres activités de détail telles que les soins personnels, le multimédia, les supermarchés en centre-ville et les (re)développements résidentiels dans le portefeuille existant. Par des locations en 2020 à Takeaway, Sleepworld, Beter Bed et Keukens De Abdij, ce mouvement de réduire le poids du fashion dans son portefeuille immobilier a déjà commencé.

Par ailleurs, la société tentera de créer de la **plus-value** au sein de son portefeuille existant en transformant, entre autres, les étages vides au-dessus des unités commerciales en unités résidentielles.

L'accent stratégique mis sur l'immobilier commercial dans les rues commerçantes populaires se traduit par la location des immeubles à des locataires internationaux et nationaux solides. Ceci peut se traduire dans le **taux d'occupation** de 96,2 %, ce qui reflète la bonne santé du portefeuille.

En 2020, 24 transactions locatives ont été conclues, ce qui équivaut à € 2,2 million de revenus locatifs annuels, soit environ 12,0 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels de la société.

Le **résultat EPRA** pour l'exercice 2020 s'élève à € 12,4 millions, contre € 14,7 millions pour l'exercice 2019. La baisse de € 2,3 millions (-15,6 %) est en grande partie due à la pandémie de COVID-19.

Proposition dividende brut de € 2,05 par action pour l'exercice 2020. Cela correspond à un rendement du dividende brut de 8,5 % sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2020, à savoir € 24,00. Vastned Retail Belgium propose pour l'exercice 2020, par prudence, un dividende brut de € 2,05 par action. Cela prend en compte l'obligation de distribution minimale en vertu du règlement SIR. De plus, le pourcentage de versement correspond à celui des autres SIR. Sur la base du cours de clôture de € 24,00 au 31 décembre 2020, la proposition correspond à un rendement du dividende brut de 8,5 %.



1.3. Évolution du portefeuille immobilier³

Au 31 décembre 2020, l'essentiel du portefeuille se compose d'immeubles de commerces de tout premier ordre dans les centres de grandes villes comme Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges et également des parcs commerciaux hautement qualitatifs.

Au quatrième trimestre de l'exercice 2020 Vastned Retail Belgium a réalisé deux désinvestissements. Le premier désinvestissement concerne un parc commercial non stratégique situé à Schaerbeek. Ce désinvestissement a eu lieu pour un montant de € 8,2 millions, sur lequel Vastned Retail Belgium a réalisé une plus-value de € 1,5 million.

Le seconde désinvestissement concerne un magasin solitaire à Balen, qui a été désinvesti pour un montant de € 1,6 million. Le prix de vente correspond à la valeur estimée de cet immeuble.

Comme indiqué dans les résultats semestriels, Vastned Retail Belgium a signé, dans le courant du premier semestre de 2020, une promesse d'achat-vente pour le désinvestissement d'un magasin sous la condition suspensive de l'obtention des permis nécessaires. Il s'agit d'un magasin situé dans un petit parc commercial à Leopoldsborg. La condition suspensive n'était pas encore réalisé fin 2020.

Portefeuille immobilier

	31.12.2020	31.12.2019
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	330.427	360.752
Surface locative totale (m ²)	81.166	85.915



Anvers Meir • Armani

Au 31 décembre 2020, la juste valeur des **immeubles de placement** s'élève à € 330,4 millions, ce qui représente une diminution de la juste valeur de € 30,3 millions par rapport au 31 décembre 2019 (€ 360,7 millions au 31 décembre 2019).

La diminution (€ -30,3 millions) de la juste valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2019 résulte de l'effet combiné de ce qui suit :

- les investissements (€ 0,3 million) dans le portefeuille immobilier existant ;
- les désinvestissements (€ -8,3 millions) de deux magasins non stratégiques ;
- la diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier existant (€ -22,2 millions). De cette diminution de la juste valeur, € 16,5 millions ont déjà été enregistrés aux trois premiers trimestres de 2020, de sorte que l'effet du quatrième trimestre est € 5,7 millions ;
- une dépréciation (€ -0,1 million) du droit d'utilisation IFRS 16.

³ Les graphiques sont composés sur base des revenus locatifs annuels de 2020 et la juste valeur des biens immobiliers au 31 décembre 2020.

La juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Retail Belgium a diminué de € 22,2 millions, soit 6,3 %, en 2020 (à composition inchangée du portefeuille au 31 décembre 2019, hors investissements et désinvestissements). Cette diminution 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 à cause des messages négatifs concernant les détaillants en difficulté.

Le rendement moyen du portefeuille de la société immobilière s'élève à 5,64 % au 31 décembre 2020 (5,50 % au 31 décembre 2019).

Analyse de sensibilité

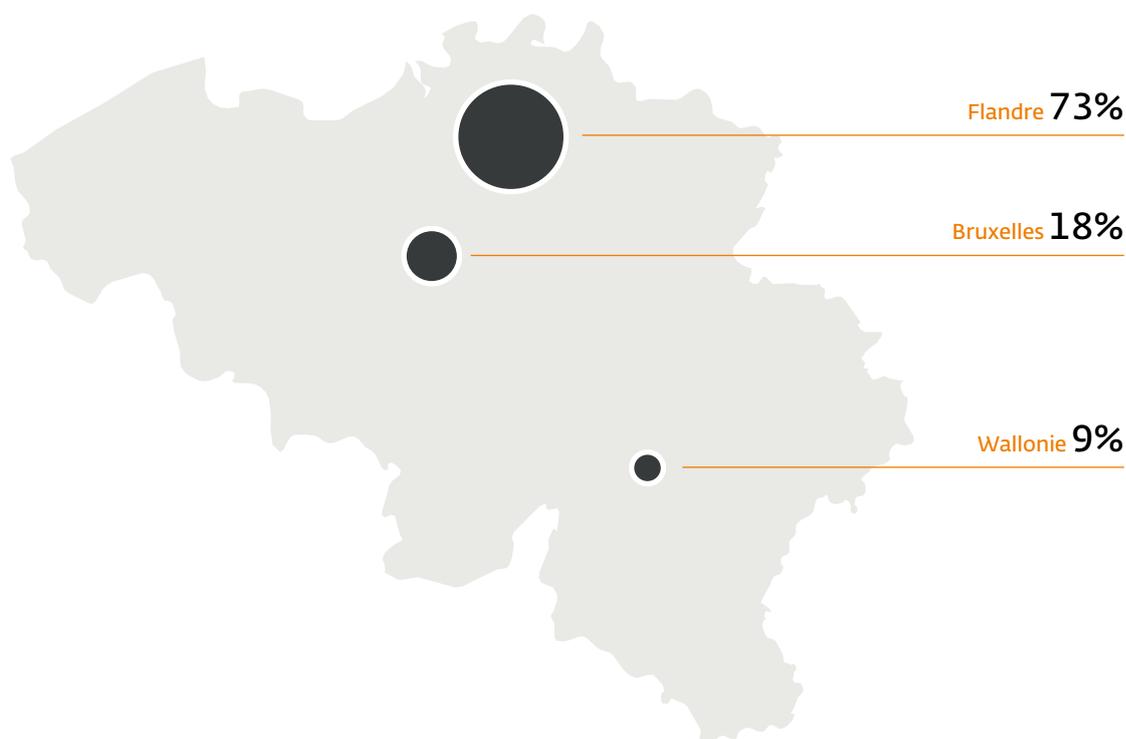
En cas d'une adaptation négative hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de la détermination de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la société (yield ou taux de capitalisation) de 1,0 % (de 5,64 % à 6,64 % en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 49,6 millions ou 15,1 %. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 5,0 % et s'élèverait à 33,5 %.

Dans le cas inverse, une adaptation positive hypothétique de ce rendement utilisé de 1,0 % (de 5,64 % à 4,64 % en moyenne) augmenterait la juste valeur des biens immobiliers de € 71,0 millions ou 21,5 %. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 5,0 % et s'élèverait à 23,5 %.

Vastned Retail Belgium axe sa politique d'investissement sur l'immobilier commercial et applique les critères de répartition des risques suivants au portefeuille immobilier : la répartition géographique, le secteur des locataires et la taille des locataires.

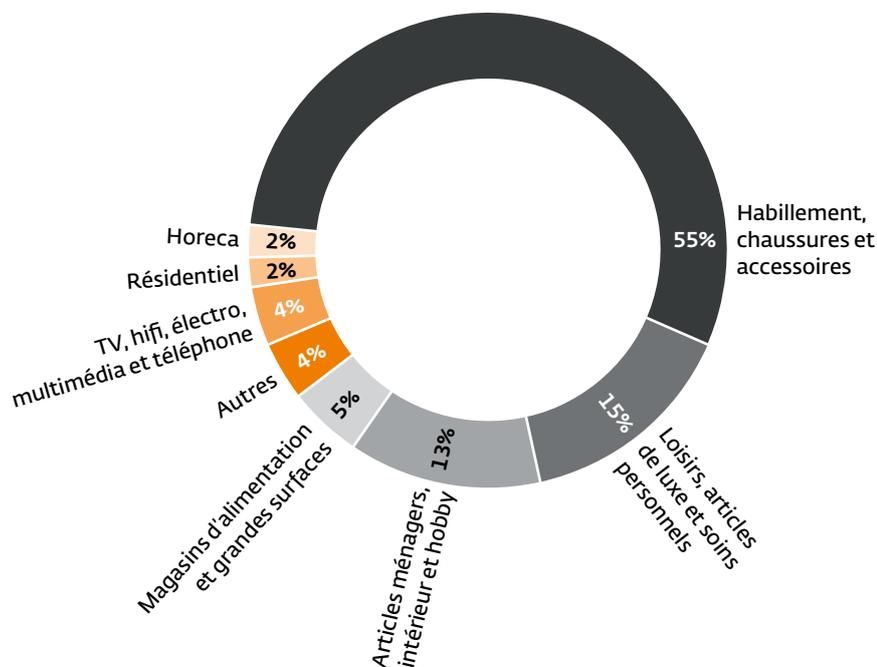
La répartition des risques se présente comme suit au 31 décembre 2020 :

Répartition géographique

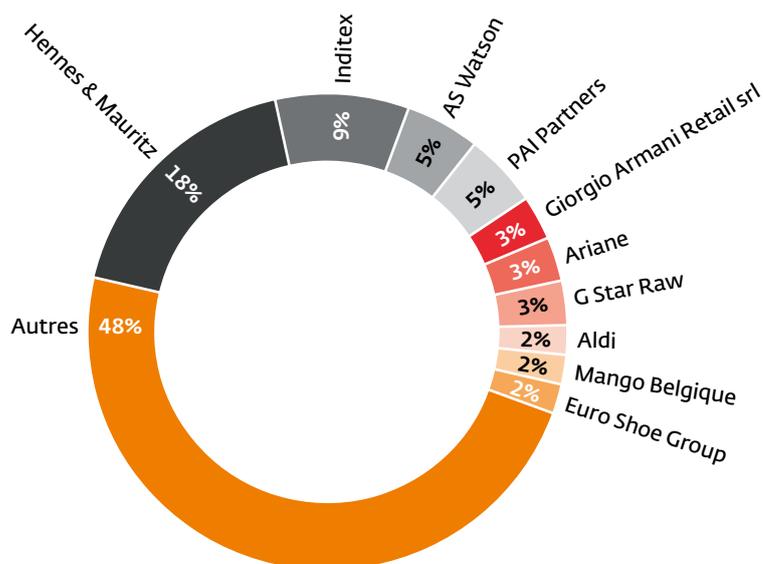


Le portefeuille au 31 décembre 2020 se compose de 157 unités locatives réparties sur 51 emplacements.

Répartition selon le secteur des locataires



Répartition selon la taille des locataires



Au 31 décembre 2020, 18,1 % des actifs consolidés de Vastned Retail Belgium sont donnés en location à H&M (Hennes & Mauritz).

Ces actifs représentent également 18,1 % des revenus locatifs totaux de Vastned Retail Belgium (18,6 % au 31 décembre 2019).

1.4. Investissements

Pour les nouveaux investissements, Vastned Retail Belgium met l'accent sur l'immobilier de tout premier ordre dans les centres de grandes villes comme Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges.

L'équipe asset management de Vastned Retail Belgium est en contact étroit avec des agents immobiliers et des propriétaires locaux afin de pouvoir identifier directement les dossiers d'investissement intéressants.

En 2020, Vastned Retail Belgium a investi € 0,3 million dans le développement d'unités résidentielles au-dessus d'immeubles commerciaux existants.

1.5. Désinvestissements

Vastned Retail Belgium a réalisé deux désinvestissements au quatrième trimestre. Le premier désinvestissement concerne un parc commercial non stratégique situé à Schaerbeek. Ce désinvestissement a eu lieu pour un montant de € 8,2 millions, sur lequel Vastned Retail Belgium a réalisé une plus-value de € 1,5 million. Ce parc commercial possède une superficie commerciale totale de 2.911 m² et se compose de 4 unités locatives, dont une unité vide (anciennement unité Brantano).

Par ailleurs, un magasin solitaire à Balen a été désinvesti pour un montant de € 1,6 million, un prix conforme à la valeur estimée. Le bien dispose d'une superficie commerciale totale de 1.838m² et est composé de 2 unités locatives, dont une était déjà vide depuis longtemps.

Ces désinvestissements s'inscrivent parfaitement dans la stratégie de la société immobilière de se concentrer sur les grandes villes en Belgique.



Gand Zonnestraat • AS Adventure

1.6. Locations

La pandémie de COVID-19 et les deux confinements ont encore accru la pression sur les marges bénéficiaires et les positions de liquidité des détaillants. Cela a entraîné un retard dans les activités de location au niveau des magasins de premier ordre.

En 2020, Vastned Retail Belgium a conclu 24 transactions locatives. Ces contrats de bail représentent un volume locatif de € 2,2 million sur une base annuelle. Cela correspond à environ 12,0 % des revenus locatifs totaux de Vastned Retail Belgium.

De ces 24 transactions locatives, 16 transactions ont été conclues avec de nouveaux locataires pour un volume locatif de € 0,7 million sur une base annuelle. Les principaux nouveaux locataires en 2020 sont Takeaway, Sleepworld, Beter Bed et Keukens De Abdij. L'arrivée de ces nouveaux locataires entraîne par ailleurs une diminution du poids de fashion dans le portefeuille de Vastned Retail Belgium.

Par ailleurs, 8 transactions locatives ont été conclues avec des locataires existants pour un volume locatif de € 1,5 million sur une base annuelle.

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

1.7. Taux d'occupation

Le **taux d'occupation** du portefeuille s'élève à 96,2 % au 31 décembre 2020 (98,8 % au 31 décembre 2019).

Dans l'environnement économique actuel, caractérisé par la menace du COVID-19 ce taux d'occupation élevé est dû au dynamisme du département Asset Management.

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 96,2 %.



Bruxelles Elsensesteenweg • Kruidvat + Mango

2. Résultats financiers 2020

2.1 Compte de résultat consolidé⁴

(€ milliers)

	2020	2019
Revenus locatifs	16.713	19.219
Charges relatives à la location	-455	-2
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	193	46
Résultat immobilier	16.451	19.263
Charges immobilières	-1.864	-1.563
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-510	-1.166
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	14.077	16.534
Résultat sur ventes des immeubles de placement	1.508	858
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-22.357	-10.742
Autre résultat sur portefeuille	-390	-240
Résultat d'exploitation	-7.162	6.410
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-1.703	-1.764
Variations de la juste valeur des instruments financiers	348	-289
Impôts	-7	-40
Résultat net	-8.524	4.317
Note:		
Résultat EPRA	12.388	14.729
Résultat sur portefeuille	-21.239	-10.124
Variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables ⁵	327	-288

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 (€)	-1,68	0,85
Dividende brut (€)	2,05	2,90
Dividende net (€)	1,44	2,03

⁴) Entre parenthèses: les chiffres comparatifs de l'exercice 2019.

⁵) Contient le résultat non distribuable des sociétés du périmètre.

Les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élèvent à € 16,7 millions en 2020 (€ 19,2 millions), soit une diminution par rapport à 2019. Cette diminution est dû, d'une part, aux remises locatives accordées pour un montant de € -1,7 million suite à la pandémie de COVID-19 et, d'autre part, pour un montant de € -0,2 million à la vente d'un parc commercial non stratégique à la fin du mois d'octobre 2019. Le reste de la diminution de € -0,6 million s'explique essentiellement par les nouvelles locations et relocations d'unités existantes conclues dans le courant de l'exercice 2019 à des conditions inférieures aux conventions précédentes.

Les **charges relatives à la location** s'élèvent à € 0,5 million et sont entièrement imputables à la provision pour pertes potentielles sur créances locatives impayées au 31 décembre 2020. Cette provision concerne une estimation de remises locatives futures (qui doivent potentiellement être attribuées pour le deuxième confinement et ainsi que des faillites).

Au cours de l'exercice 2020, Vastned Retail Belgium a comptabilisé un produit exceptionnel d'une valeur de € 0,2 million au poste « **Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** ». Ce revenu fait référence aux fonds reçus par Vastned Retail Belgium lors de la finalisation de la faillite. Les faillites elles-mêmes datent d'avant 2020.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 1,9 million (€ 1,6 million) et ont augmenté de € 0,3 million. Cette augmentation résulte de l'effet combiné d'une part causé par l'augmentation de € 0,3 million des coûts techniques, une diminution de € -0,1 million des décharges et taxes à charge du bailleur et d'autre part par une diminution de € -0,1 million des coûts commerciaux.

Les **frais généraux et autres produits et charges opérationnels** s'élèvent à € -0,5 million (€ -1,2 million) et ont diminué avec € 0,7 million par rapport à l'exercice précédent. Cette diminution est la conséquence d'une décision de restituer une demande de remboursement pour la taxe boursière (ICB-tax) des années précédentes. Ces produits exceptionnels dans le courant du quatrième trimestre ont permis de neutraliser les effets du deuxième confinement sur le résultat EPRA.

Les autres frais généraux sont restés stables par rapport à l'exercice précédent.

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** monte à € 1,5 million et porte sur la plus-value réalisée par le désinvestissement d'un parc commercial non stratégique situé à Schaerbeek et un magasin solitaire à Balen.

La juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Retail Belgium a diminué de 6,3 % par an par rapport à 2019. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives, à € -22,2 millions, contre une baisse de € -10,7 millions en 2019. 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. Par rapport au troisième trimestre, la diminution s'élève à € 5,7 millions.

Le **résultat financier** (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à € 1,7 million pour 2020 (€ -1,8 million), soit une légère diminution par rapport à l'exercice précédent. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 1,6 %, y compris les marges bancaires, pour 2020 (1,7 %).

Le taux d'intérêt moyen de 1,6 %, y compris marges bancaires, de nos crédits en cours de la société a légèrement diminué durant l'exercice 2020 par rapport à l'exercice précédent (1,7 %).

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** comprennent 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. La diminution s'élève à € 0,3 million, alors qu'une augmentation de la valeur de marché négative (€ -0,3 million) avait encore été comptabilisée en 2019.

Le **résultat net** de Vastned Retail Belgium pour l'exercice 2020 s'élève à € -8,5 millions (€ 4,3 millions) et peut être réparti entre :

- le **résultat EPRA** de € 12,4 millions (€ 14,7 millions), soit une diminution de € -2,3 millions qui résulte principalement de ce qui suit :
 - une diminution de € 1,7 million des revenus locatifs nets due aux remises de loyers accordées dans le cadre du COVID-19 ;
 - une provision de € 0,4 million pour les remises de loyers potentielles encore à octroyer ;
 - une diminution de € 0,2 million des revenus locatifs nets en raison de la vente d'immeubles commerciaux non stratégiques en 2019 ;
 - une baisse de € -0,6 million des revenus locatifs nets suite à la conclusion de nouveaux contrats à des conditions inférieures ;
 - une augmentation de € 0,3 million des charges immobilières ; et
 - une diminution des frais généraux de € -0,7 million.

- le résultat sur portefeuille de € -21,2 millions (€ -10,1 millions) ;
- les variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables d'un montant de € 0,3 million (€ -0,3 million).

Le résultat EPRA par action se monte à € 2,44 pour 2020, contre € 2,90 à la fin de l'exercice précédent. Au 30 juin 2020, le résultat EPRA par action s'élevait à € 1,09.

2.2. Bilan consolidé⁶

(€ milliers)

Actif	31.12.2020	31.12.2019
Actifs non courants	331.182	361.630
Actifs courants	2.312	1.685
Total de l'actif	333.494	363.315

Capitaux propres et passif

Capitaux propres	235.033	258.285
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	142.161	152.572
Résultat net de l'exercice	-8.524	4.317
Intérêts minoritaires	0	0
Passifs	98.461	105.030
Passifs non courants	94.811	96.362
Passifs courants	3.650	8.668
Total des capitaux propres et du passif	333.494	363.315

⁶) Entre parenthèses : les chiffres comparables de l'exercice 2019.

Actif

Au 31 décembre 2020, la juste valeur des **immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium s'élève à € 330,4 millions (€ 360,7 millions). La diminution de la juste valeur de € 30,3 millions par rapport au 31 décembre 2019 résulte de l'effet combiné de ce qui suit :

- les investissements (€ 0,3 million) dans le portefeuille immobilier existant ;
- les désinvestissements (€ -8,3 millions) de deux magasins non stratégiques ;
- la diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier existant (€ -22,2 millions). De cette diminution de la juste valeur, € 16,5 millions ont déjà été enregistrés aux trois premiers trimestres de 2020, de sorte que l'effet du quatrième trimestre est € 5,7 millions. La 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.
- une dépréciation (€ -0,1 million) du droit d'utilisation IFRS 16.

Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement sont évalués à € 337,9 millions (valeur d'investissement) par les experts immobiliers indépendants. La juste valeur des immeubles de placement correspond à la valeur d'investissement moins les droits et frais de mutation hypothétiques qui devront être payés lors d'une éventuelle vente future.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 2,3 millions (€ 1,7 million) et se composent principalement des créances commerciales, de valeurs disponibles et des comptes de régularisation.

Passif

Les **capitaux propres** de la société s'élèvent à € 235,0 millions (€ 258,3 millions). Le **capital** social (€ 97,2 millions) et les **primes d'émission** (€ 4,2 millions) sont restés inchangés par rapport à l'année précédente. Au 31 décembre 2020, le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 5.078.525 unités. Les **réserves** de la société s'élèvent à € 142,2 millions (€ 152,6 millions) au 31 décembre 2020.

Les **passifs non courants** montent à € 94,8 millions et ont diminués de € 1,6 million par rapport à l'exercice précédent. Ces passifs non courants se composent de dettes financières non courantes, pour € 92,4 millions, de la valeur de marché négative des instruments de couverture non courants pour € 2,0 millions, et d'autres passifs non courants pour un montant de € 0,4 million.

Les passifs courants s'élèvent à € 3,7 millions et ont diminués de € 5,0 millions par rapport à l'exercice précédent. Cette diminution s'explique par la baisse des dettes financières courantes (€ 5,4 millions) et est partiellement compensée par une augmentation de € 0,2 million des dettes commerciales et par une augmentation de € 0,2 million des comptes de régularisation. Les autres passifs courants (€ -0,6 million) sont au même niveau que l'exercice précédent.

Le **taux d'endettement** s'élève à 28,5 % au 31 décembre 2020 et est donc quasiment stable par rapport au 31 décembre 2019 (27,9 %).

En raison de son taux d'endettement bas de 28,5 % au 31 décembre 2020 (27,9 % au 31 décembre 2019), la société dispose d'une position solide du bilan.

Données du bilan par action

	31.12.2020	31.12.2019
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	46,28	50,86
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	48,12	52,78
Cours boursier à la date de clôture (€)	24,00	44,70
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-48,1%	-12,1%
Taux d'endettement (max 65%) (%)	28,5%	27,9%

Au 31 décembre 2020, la **valeur nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 46,28 (€ 50,86). Étant donné que le cours boursier de Vastned Retail Belgium (VASTB) s'établit à € 24,00 au 31 décembre 2020, l'action affiche donc, à cette date, une décote de 48,1 % par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Au 31 décembre 2020, le cours boursier de l'action Vastned Retail Belgium s'élève à € 24,00, offrant un rendement brut du dividende de 8,5 %.

La valeur nette (juste valeur) de l'action est restée au même niveau que la valeur nette (juste valeur) du 30 septembre 2020.



2.3. Structure financière

Au 31 décembre 2020, Vastned Retail Belgium dispose d'une structure financière stable qui lui permettra de poursuivre ses activités en 2021. Aucune ligne de crédit n'arrive à échéance dans l'année, si bien que la société ne doit pas procéder à un refinancement de ses lignes de crédit.

La structure financière peut être résumée comme suit :

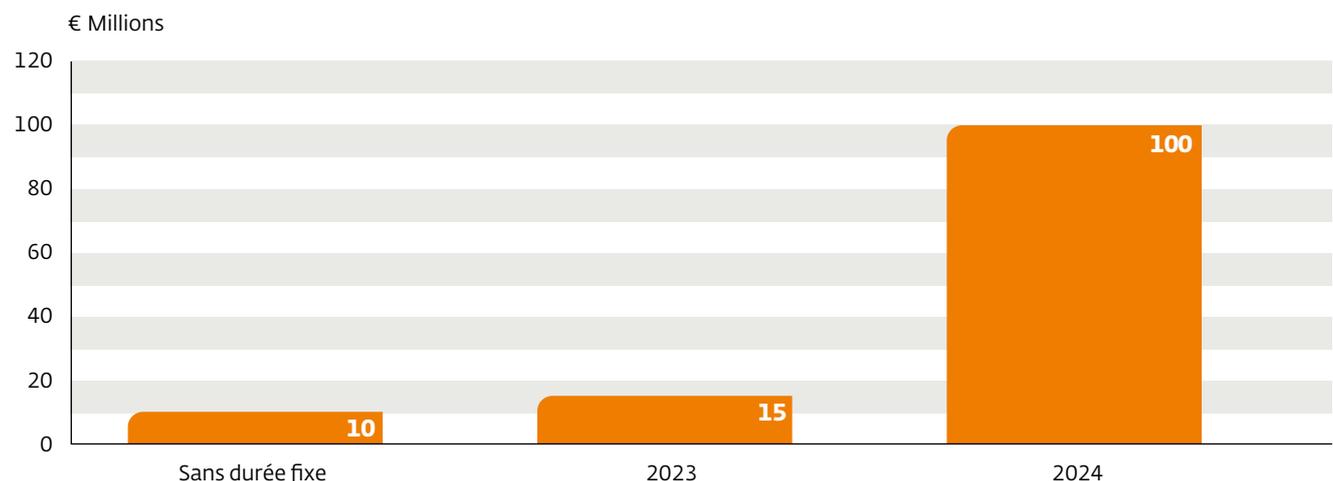
- montant des dettes financières enregistrées : € 92,1 millions ;
- 92 % des lignes de crédit disponibles auprès des institutions financières sont des financements à long terme avec une durée moyenne pondérée restante de 3,5 ans ;
- lignes de crédit inutilisées d'une valeur de € 32,9 millions ;
- pour 64 % des lignes de crédit disponibles, le taux d'intérêt a été fixé par des swaps de taux d'intérêt ou des taux d'intérêt fixes, 36 % ont un taux d'intérêt variable ; parmi les crédits inscrits, ces taux sont respectivement de 87 % et 13 % ;
- les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 3,4 ans en moyenne ;
- taux d'intérêt moyen pour 2020 : 1,6 % y compris les marges bancaires ;
- valeur de marché des dérivés financiers : € 2,0 millions en négatif ;
- taux d'endettement limité de 28,5 % (plafond légal : 65 %)

En vue de protéger ses résultats d'exploitation contre des fluctuations futures des taux d'intérêt, Vastned Retail Belgium couvre partiellement les fluctuations des taux d'intérêt par des swaps de taux d'intérêt.

Le 31 décembre 2020, Vastned Retail Belgium possède pour un montant notionnel de € 70 millions de swaps actifs de taux d'intérêt avec une durée résiduelle de 3,4 ans en moyenne.

La société présente un taux d'endettement limité de 28,5 %.

Echéancier des crédits



3. Corporate Governance

Dans la déclaration intermédiaire du Conseil d'Administration concernant le troisième trimestre, il a déjà été mentionné que Reinier Walta a été nommé par le Conseil d'administration, avec effet au 1^{er} décembre 2020, en tant que CEO stratégique ad interim. Reinier Walta reprend aussi ad interim les tâches de CEO stratégique au sein du comité de direction.

A l'occasion de l'assemblée générale ordinaire, Vastned Retail Belgium organisera également une assemblée générale extraordinaire, en vue de la modification du modèle d'administration, dans le cadre du nouveau Code des sociétés et associations (CSA). Selon le nouveau Code des sociétés et des associations, Vastned Retail Belgium doit choisir entre un modèle d'administration moniste ou dual. Le Conseil d'administration a conclu que le modèle d'Administration moniste était le modèle le plus adapté à Vastned Retail Belgium. Cette modification sera soumise à l'assemblée générale des actionnaires lors de l'assemblée générale extraordinaire du mercredi 28 avril 2021, immédiatement après l'assemblée générale ordinaire.

4. Prévisions pour 2021

L'événement majeur de 2020 est incontestablement la pandémie du COVID-19, qui a entraîné une première fermeture de magasins non essentiels au printemps et même à une deuxième fermeture de magasins non essentiels à l'automne, le travail à domicile obligatoire et limiter les contacts sociaux au strict minimum.

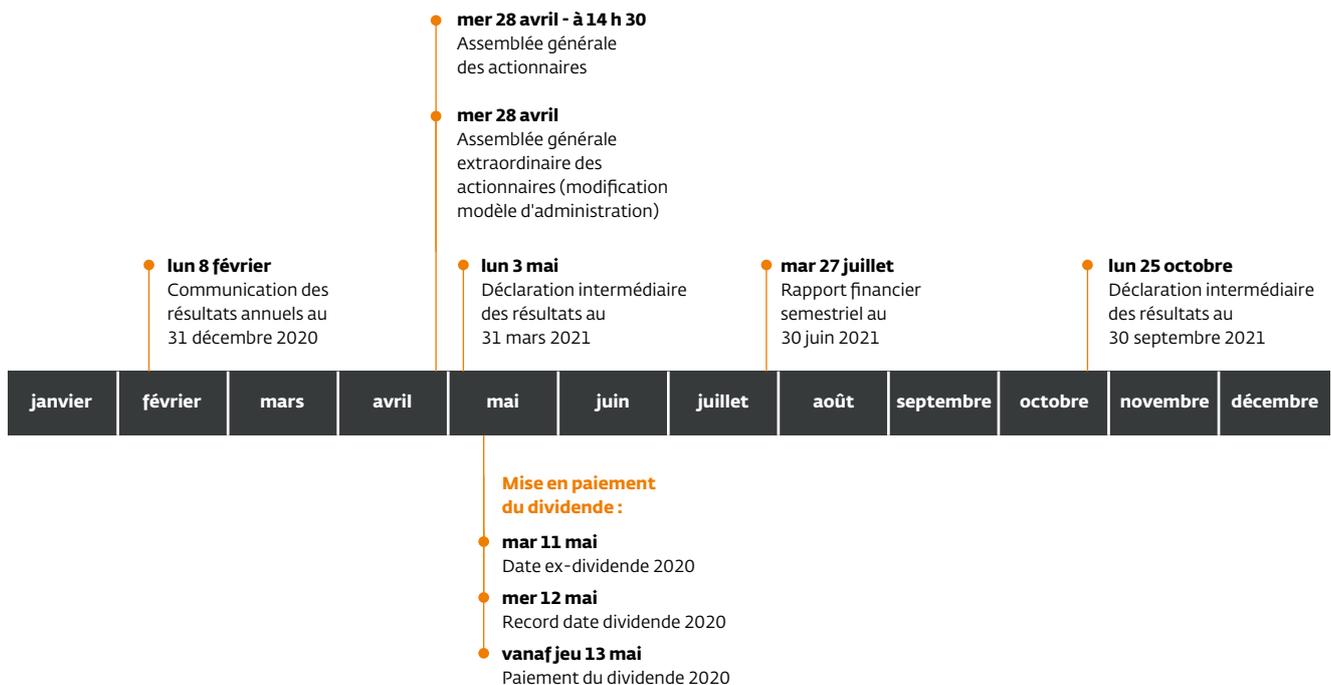
En 2021, malgré les nouvelles positives concernant la vaccination de la population dans le cours du premier semestre 2021, nous devons toujours tenir compte de l'impact de la pandémie sur notre société et notre quotidien. Ainsi, tout le monde devrait continuer à faire ses courses seul jusqu'à ce que le nombre de contaminations diminue suffisamment pour permettre un assouplissement supplémentaire des mesures gouvernementales contre le COVID-19.

La pandémie de COVID-19 a stimulé les détaillants, pendant le premier confinement, à accélérer la digitalisation de leur commerce. Pour ce faire, les détaillants n'optent pas seulement pour une livraison par la poste, mais aussi pour un modèle dans lequel les clients passe en ligne une commande qu'ils peuvent retirer dans la magasin de leur choix dans un temps prédéterminé. Ce modèle permet ainsi d'intégrer achats en ligne et l'expérience physique du magasin. Pendant le deuxième confinement, ce modèle a même été promu par les autorités, qui ont autorisé les détaillants à ouvrir des points d'enlèvement.

En 2021, les loyers resteront sous pression en raison de la progression du commerce électronique et aux messages négatifs concernant les détaillants en difficulté.

Vastned Retail Belgium démarre 2021 sur de solides bases, grâce à un taux d'endettement stable et aux lignes de crédit inutilisées à sa disposition. En 2021, nous essayerons également de céder des immeubles de moindre qualité et de procéder à un éventuel redéveloppement d'immeubles existants. A cause de la crise du COVID-19 et des développements inattendus tels que des faillites de locataires importants ou des hausses imprévues des taux d'intérêt, nous ne sommes actuellement pas en mesure d'émettre des attentes concernant le résultat EPRA pour 2021.

5. Calendrier financier 2021



Le rapport annuel relatif à l'exercice 2020 sera disponible à partir du 26 mars 2021 sur le site Internet de la société :

www.vastned.be

Au sujet de Vastned Retail Belgium

Vastned Retail Belgium est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (VASTB). Vastned Retail Belgium investit dans l'immobilier commercial belge, plus spécifiquement dans des magasins situés dans les populaires rues commerçantes des grandes villes comme Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Pour le reste le portefeuille se compose de magasins en centre-ville en dehors des grandes villes, de parcs de vente au détail et de magasins le long d'axes routiers hautement qualitatifs. En outre, une partie limitée du portefeuille est constituée des unités horeca et des unités résidentiels.

Pour plus d'informations, veuillez contacter :

Vastned Retail Belgium SA, société immobilière réglementée publique de droit belge,
Rudi Taelemans (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 financiers⁷

1. Compte de résultats consolidé

(€ milliers)

	2020	2019
Revenus locatifs	16.713	19.219
Charges relatives à la location	-455	-2
RÉSULTAT LOCATIF NET	16.258	19.217
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.208	1.185
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.208	-1.185
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	193	46
RÉSULTAT IMMOBILIER	16.451	19.263
Frais techniques	-559	-251
Frais commerciaux	-169	-271
Charges et taxes sur immeubles non loués	-116	-88
Frais de gestion immobilières	-944	-924
Autres charges immobilières	-76	-29
Charges immobilières	-1.864	-1.563
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	14.587	17.700
Frais généraux	-518	-1.171
Autres revenus et charges d'exploitation	8	5
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	14.077	16.534
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.508	858
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-22.357	-10.742
Autre résultat sur portefeuille	-390	-240
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-7.162	6.410
Revenus financiers	0	4
Charges d'intérêt nettes	-1.701	-1.766
Autres charges financières	-2	-2
Variations de la juste valeur des instruments financiers	348	-289
Résultat financier	-1.355	-2.053
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-8.517	4.357
Impôt des sociétés	-7	-40
Impôts	-7	-40
RÉSULTAT NET	-8.524	4.317

⁷ Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse et qu'une attestation sans réserve sera délivrée.

	2020	2019
RÉSULTAT NET	-8.524	4.317
Note:		
Résultat EPRA	12.388	14.729
Résultat sur portefeuille	-21.239	-10.124
Variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables	327	-288
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	-8.524	4.317
Intérêts minoritaires	0	0
	2020	2019
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 (€)	-1,68	0,85
Résultat net dilué (€)	-1,68	0,85
Résultat EPRA (€)	2,44	2,90

2. Résultat global consolidé

(€ milliers)

	2020	2019
RÉSULTAT NET	-8.524	4.317
Autres composants du résultat global (recyclables dans le compte de résultats)	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	-8.524	4.317
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	-8.524	4.317
Intérêts minoritaires	0	0

3. Bilan consolidé

Actif (€ milliers)	31.12.2020	31.12.2019
Actifs non courants	331.182	361.630
Immobilisations incorporelles	183	209
Immeubles de placement	330.427	360.752
Autres immobilisations corporelles	569	666
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
Actifs courants	2.312	1.685
Créances commerciales	566	651
Créances fiscales et autres actifs courants	785	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	428	554
Comptes de régularisation	533	480
TOTAL DE L'ACTIF	333.494	363.315
Capitaux propres et passif (€ milliers)	31.12.2020	31.12.2019
CAPITAUX PROPRES	235.033	258.285
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	235.033	258.285
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	142.161	152.572
Résultat net de l'exercice	-8.524	4.317
Intérêts minoritaires	0	0
PASSIFS	98.461	105.030
Passifs non courants	94.811	96.362
Dettes financières non courantes	92.405	93.405
– Etablissements de crédit	91.601	92.454
– Location-financement	804	951
Autres passifs financiers non courants	2.031	2.379
Autres passifs non courants	175	151
Passifs d'impôts différés	200	427
Passifs courants	3.650	8.668
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	656	6.104
– Etablissements de crédit	500	5.950
– Location-financement	156	154
Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.205	953
Autres passifs courants	570	603
Comptes de régularisation	950	739
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	333.494	363.315

4. État consolidé des variations des capitaux propres

(€ milliers)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2018	97.213	4.183	159.806	7.240	268.442
Résultat global 2019				4.317	4.317
Transfert par l'affectation du résultat 2018:					
– Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			-7.129	7.129	0
– Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			-210	210	0
– Autres mouvements			105	-105	0
Dividende exercice 2018				-14.474	-14.474
Bilan au 31 décembre 2019	97.213	4.183	152.572	4.317	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 mouvements			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	235.033