

2022



Résultat net positif et valeur stable du portefeuille immobilier

- Vastned Belgium réalise un résultat net positif de 8,2 millions d'euros.
- Valeur stable du portefeuille immobilier par rapport à l'exercice précédent.
- Le taux d'occupation élevé de 98,8 % témoigne de la qualité du portefeuille immobilier.
- Taux d'encaissement élevé et stable (99,5 %) des revenus locatifs au cours du premier semestre de 2022.
- Des facilités de crédit non utilisées d'une valeur de 37,3 millions d'euros à disposition.
- Le faible taux d'endettement de 28,2 % offre une marge suffisante pour les investissements futurs.

Contenu

1.	Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2022	3
1.1.	Développements économiques	3
1.2.	Mise à jour concernant le COVID-19	3
1.3.	Résultat opérationnel	4
1.4.	Activités de location	4
1.5.	Composition et évolution du portefeuille immobilier	5
1.6.	Investissements	7
1.7.	Taux d'occupation	8
1.8.	Valorisation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants au 30 juin 2022	8
1.9.	Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2022	9
2.	Résultats financiers du premier semestre en 2022	10
2.1.	Analyse des résultats	11
2.2.	Structure financière au 30 juin 2022	14
2.3.	Risques pour les mois restants de 2022	14
3.	Prévisions pour 2022	15
4.	États financiers consolidés intermédiaires abrégés	16
4.1.	Compte de résultat consolidé abrégé	16
4.2.	Résultat global consolidé abrégé	17
4.3.	Bilan consolidé abrégé	18
4.4.	État des flux de trésorerie consolidé abrégé	19
4.5.	Aperçu des mouvements des fonds propres consolidés abrégé	20
4.6.	Déclaration des personnes responsable sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés	21
4.7.	Notes aux états financiers consolidés intermédiaire abrégés	21
4.8.	Rapport du commissaire	31
4.9.	Calendrier financier	32
5.	Mesures alternatives de performance	33
5.1.	Glossaire des mesures alternatives de performance	33
5.2.	Tableaux de réconciliation des mesures de performance alternatives	36

1. Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2022

1.1. Développements économiques

Depuis février 2022, la population est confrontée à la guerre en Ukraine, qui a des conséquences importantes sur l'économie. Cette guerre provoque une inflation élevée sans précédent (9,65 % en juin 2022 - le niveau le plus élevé depuis octobre 1982), une nouvelle perturbation des chaînes d'approvisionnement, une baisse de la confiance des consommateurs et une incertitude sur les marchés économiques. En raison des sanctions économiques contre la Russie, plusieurs entreprises ont quitté le pays. La Russie, d'autre part, continue de menacer de couper l'approvisionnement en gaz de l'Europe, ce qui entraînera une nouvelle hausse des prix de l'énergie et, par voie de conséquence, une inflation croissante. Cette inflation se traduira à terme par une hausse des coûts salariaux.

L'inflation et l'incertitude économique se sont reflétées sur les marchés financiers par la volatilité des cours boursiers et la volatilité des taux d'intérêt à long terme. Les investisseurs craignent que les banques centrales augmentent encore les taux d'intérêt pour freiner l'inflation.

Vastned Belgium est actuellement affectée dans une faible mesure par cette incertitude économique, y compris la hausse du taux d'inflation. La Société continue de fonctionner sur une base solide en raison d'un taux d'endettement stable et bas et des facilités de crédit non utilisées encore disponibles. En outre, les facilités de crédit existantes sont garanties pour une durée moyenne pondérée de 2,0 ans.

1.2. Mise à jour concernant le COVID-19

Au cours du premier semestre 2022, la pandémie de COVID-19 a été maîtrisée, de sorte que toutes les mesures de lutte contre le coronavirus ont été levées le 7 mars 2022. La levée des mesures a généré de l'optimisme parmi la population et un nombre croissant de visiteurs dans les villes commerçantes. Cette tendance a également été confirmée par les grands détaillants (cotés en bourse) qui ont signalé une augmentation significative du nombre de visiteurs dans les magasins physiques.

La pandémie COVID-19 n'a pas affecté les revenus locatifs de Vastned Belgium au cours du premier semestre 2022, contrairement à la période comparable de l'année dernière. Au premier semestre 2021, Vastned Belgium avait conclu un accord avec les locataires dans le secteur de l'HoReCa pour la période de fermeture obligatoire. L'arrangement correspondait à environ 50 % des revenus locatifs pour la période concernée, ce qui correspondait à un impact de 0,2 million d'euros sur les loyers encaissés au cours du premier semestre 2021.

La société a pu percevoir 99,5 % des revenus locatifs au cours du premier semestre 2022¹.

1) Calcul au 1^{er} juillet 2022.

1.3. Résultat opérationnel

Au premier semestre 2022, les revenus locatifs ont augmenté de 0,2 million d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette augmentation est le résultat d'effets contraires qui se sont neutralisés. D'une part, les revenus locatifs augmentent en raison d'un taux d'occupation accru, de l'arrêt de l'octroi des exonérations de loyer dans le cadre du COVID-19 et de l'indexation des contrats de location existants. D'autre part, les revenus locatifs diminuent en raison de la vente de trois (3) immeubles commerciaux non stratégiques au cours de l'année 2021 et des revenus locatifs non récurrents (indemnités de rupture) ont été perçus au cours du premier semestre de l'exercice précédent.

Le résultat EPRA de Vastned Belgium s'élève à 6,3 millions d'euros pour le premier semestre 2022, contre 6,6 millions d'euros pour la même période de l'exercice précédent. Cette diminution est due à des coûts exceptionnels, d'une valeur de 0,3 million d'euros, suite à une transaction envisagée par l'actionnaire de référence néerlandais Vastned Retail N.V., avec le résultat escompté de retirer Vastned Belgium de la bourse. Les discussions sur la transaction envisagée ont été interrompues en raison de l'évolution rapide des conditions du marché.

Par action, cela équivaut à un résultat EPRA de 1,25 € contre 1,31 € au premier semestre de l'exercice précédent.

1.4. Activités de location

Vastned Belgium a conclu douze (12) contrats de location au cours du premier semestre 2022, représentant un volume locatif total de 0,9 millions d'euros. Cela revient à environ 5,0 % des revenus locatifs totaux de Vastned Belgium. Dans l'environnement économique existant, fortement impacté par la hausse des taux d'inflation et l'incertitude économique, la conclusion de ces douze (12) contrats de location est le fruit du bon travail d'un département de gestion d'actifs motivé.

Au total, huit (8) nouveaux contrats de location ont été conclus, dont cinq (5) contrats commerciaux, deux (2) contrats avec un locataire résidentiel et un (1) contrat pop-up. En plus, trois (3) renouvellements de location ont été conclus avec des locataires existants de pop-up et il y a eu un (1) renouvellement de bail commercial. Les loyers négociés par Vastned Belgium sont en ligne avec les loyers du marché déterminés par les experts immobiliers indépendants.



Namur Galerie Jardin d'Harscamp • Kruidvat - The Kase - Lab9 - Club

1.5. Composition et évolution du portefeuille immobilier

Au 30 juin 2022, la majorité du portefeuille se compose de biens immobiliers de haute qualité en centre-ville situés dans les villes d'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges et de parcs commerciaux de haute qualité et des magasins de zones périphériques.

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 314,6 millions d'euros au 30 juin 2022, ce qui représente une augmentation par rapport à la juste valeur à la fin de l'exercice précédent (314,5 millions d'euros au 31 décembre 2021). L'augmentation du portefeuille immobilier, au cours du premier semestre 2022, a été partiellement compensée par une réduction limitée des droits d'utilisation IFRS 16.

Placements immobiliers

Portefeuille immobilier

	30.06.2022	31.12.2021
La juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	314.643	314.543
Surface locative totale (m ²)	76.086	76.086

Le rendement moyen du portefeuille de la société immobilier s'élève à 5,78 % au 30 juin 2022 et est parfaitement en ligne avec le rendement moyen de la fin de l'exercice précédent (5,78 % au 31 décembre 2021).

Analyse de sensibilité

En cas d'ajustement négatif hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers dans la valorisation du portefeuille immobilier de la Société (yield ou taux de capitalisation) de 1,0 % (de 5,78 % à 6,78 % en moyenne), la juste valeur des immeubles de placement diminuerait de -46,4 millions € ou -14,7 %. Cela augmenterait le taux d'endettement de la Société de 4,8 % à 33,0 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique du rendement utilisée de 1,0 % (de 5,78 % à 4,78 % en moyenne), la juste valeur des immeubles de placement augmenterait de 65,8 millions d'euros, soit 20,9 %. Cela diminuerait le taux d'endettement de la Société de 4,8 % à 23,4 %.

En case d'un adaptation négative hypothétique des revenus locatifs actuels de la Société (à rendement égal) avec 1,0 millions d'euros (de 18,2 millions d'euro

à 17,2 millions €), la juste valeur des immeubles de placement diminuerait de -17,3 millions €, soit -5,5 %. Cela augmenterait le taux d'endettement de la Société de 1,6 % à 29,8 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique des revenus locatifs actuels de la Société (à rendement égal) de 1,0 million d'euros (de 18,2 millions d'euros à 19,2 millions d'euros), la juste valeur des immeubles de placement augmenterait de 17,3 millions d'euros, soit 5,5 %. Cela diminuerait le taux d'endettement de la Société de 1,4 % à environ 26,8 %.

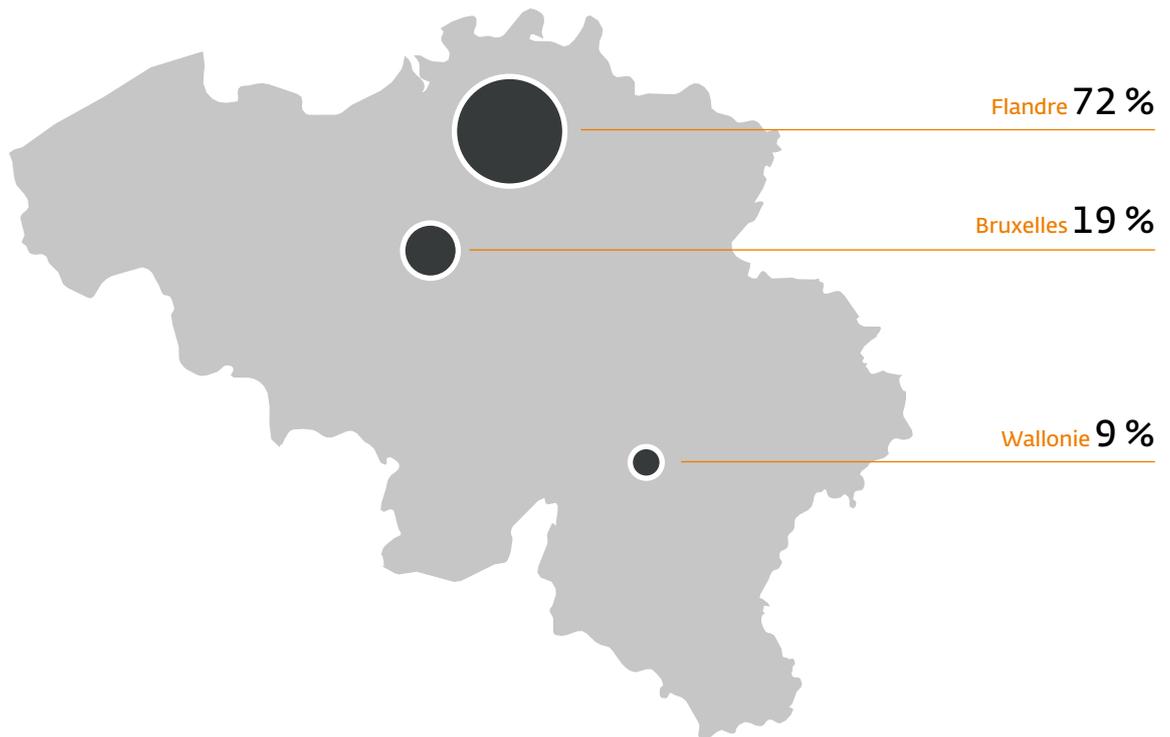
Il existe une corrélation entre les évolutions des revenus locatifs actuels et les rendements utilisés dans les estimations des immeubles de placement. Ci-dessus la corrélation n'est pas prise en compte dans l'analyse de sensibilité.

Politique d'investissement et répartition des risques du portefeuille immobilier

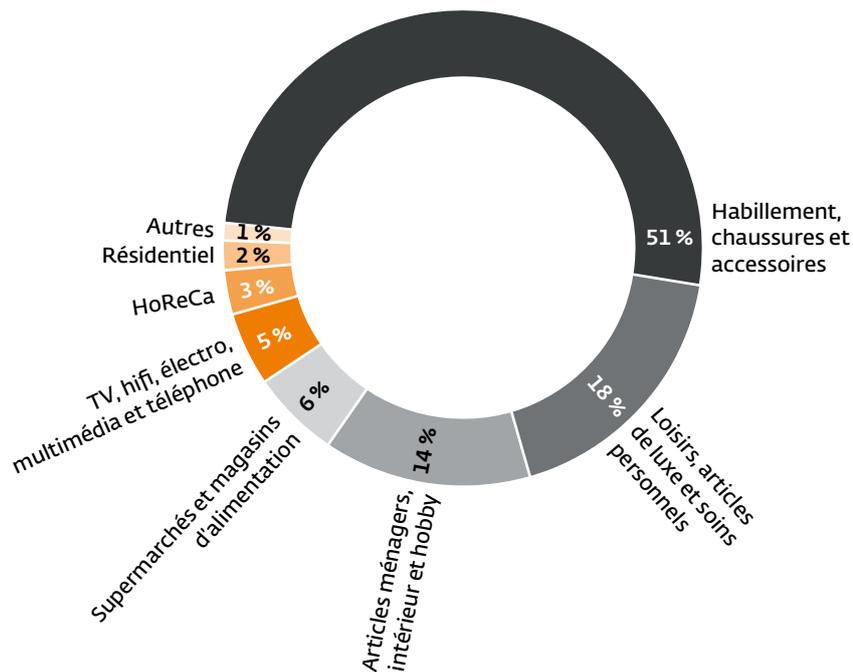
La politique d'investissement de Vastned Belgium vise l'immobilier commercial multifonctionnel situé en Belgique, plus précisément dans les villes commerçantes populaires d'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Pour le reste, le portefeuille immobilier se compose de parcs de vente au détail et de magasins de périphérie de qualité.

Les critères suivants sont importants pour la répartition des risques du portefeuille immobilier : la situation géographique, le secteur et la qualité des locataires. La répartition des risques se résume comme suit au 30 juin 2022 :

Répartition géographique



Répartition par secteur et qualité des locataires



1.6. Investissements

Dans les mois à venir, la Société continuera à rechercher de nouvelles opportunités d'investissement qui s'inscrivent dans la stratégie de Vastned Belgium. Grâce aux facilités de crédit inutilisées disponibles, la Société peut réagir rapidement lorsqu'un objet d'investissement approprié se présente. Cependant, dans les circonstances actuelles du marché, caractérisées par l'incertitude économique, un environnement de vente au détail changeant et des taux d'intérêt en hausse, trouver des investissements appropriés reste un défi.

Au premier semestre 2022, Vastned Belgium a investi 0,05 million d'euros dans un magasin commercial existant.

1.7. Taux d'occupation²

Taux d'occupation	30.06.2022	31.12.2021
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	98,8 %	99,3 %

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 98,8 % au 30 juin 2022 et a diminué de -0,5 % par rapport au 31 décembre 2021 (99,3 %), mais reste élevé. Cette légère diminution est due à une faillite d'un locataire au cours du premier semestre de 2022. Ce taux d'occupation stable et élevé témoigne de la qualité du portefeuille immobilier.

Le département de gestion des actifs reste en contact étroit avec les distributeurs et les courtiers pour la location des unités vacantes.

1.8. Valorisation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants au 30 juin 2022

Tous les immeubles de Vastned Belgium ont été évalués au cours du premier semestre de 2022 en partie par Cushman & Wakefield et en partie par CBRE Belgium. La juste valeur totale du portefeuille immobilier s'élève à 314,6 millions d'euros, droits d'utilisation IFRS 16 inclus, à la fin du premier semestre 2022. La valeur des droits d'utilisation IFRS 16 s'élève à 0,2 million d'euros.

Dans le rapport d'évaluation du 30 juin 2022, la juste valeur des immeubles est de :

Expert immobilier	La juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)
Cushman & Wakefield	159.440
CBRE Group	155.203
Total	314.643

Les experts immobiliers indépendants ont inclus dans leur rapport d'évaluation une note explicative sur la guerre en Ukraine, la hausse de l'inflation et la volatilité accrue du marché. Les experts immobiliers indépendants confirment ainsi que les marchés immobiliers belges ont généralement bien fonctionné à la date d'évaluation. Cela signifie que les volumes de transactions et autres données

pertinentes reviennent à des niveaux où il existe une quantité suffisante de données de marché sur lesquelles fonder des jugements de valeur. Toutefois, les deux experts immobiliers souhaitent souligner l'importance de la date d'évaluation, car la confiance des consommateurs et des investisseurs peut changer rapidement en période de volatilité accrue.

² 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.

1.9. Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2022³

Ces dernières années, le marché belge de l'immobilier commercial a été soumis à une énorme pression en raison des fermetures obligatoires suite à la pandémie de COVID-19, de l'essor du commerce en ligne et de la hausse des prix de l'énergie. Les rues commerçantes des centres-villes ont été dans l'œil du cyclone, où celles des grandes villes du centre ont montré une résistance suffisante.

Au cours du premier semestre 2022, le nombre de détaillants dans le centre-ville a diminué. Malgré la diminution du nombre de détaillants de mode, le taux d'inoccupation n'a pas augmenté, en partie grâce aux nouveaux concepts d'accueil qui s'établissent dans le centre-ville. Cette tendance se poursuit principalement dans les centres-villes qui ont revitalisé leur zone commerciale centrale (par exemple Malines).

Le commerce en ligne a connu une croissance importante pendant la pandémie de COVID-19, mais cette croissance n'a pas pu être soutenue par la plupart des acteurs. Cela est apparu clairement en juin 2022 lorsque les acteurs du commerce en ligne cotés en bourse ont émis des avertissements sur les bénéfices. Les détaillants cotés en bourse, quant à eux, ont enregistré des hausses de revenus significatives (supérieures aux attentes des analystes), les plus fortes hausses de revenus ayant été réalisées dans les magasins physiques.

Enfin, une étude menée par Comeos⁴, a montré que les achats de vêtements tendent à s'effectuer de nouveau dans les magasins physiques plutôt qu'en ligne. Par exemple, 73 % des Belges disent préférer acheter des vêtements dans des magasins physiques, car les consommateurs peuvent essayer les vêtements et les emporter immédiatement chez lui. Si l'on ajoute à cela la multiplication des établissements de restauration dans les rues commerçantes des centres-villes, une journée de shopping en centre-ville est à nouveau la garantie d'une sortie agréable.

Marché locatif

La location d'immeubles commerciaux a connu une nouvelle augmentation au cours du premier semestre 2022 et s'est élevée à 242.000 m², contre 214.500 m² à la même période l'année dernière. L'augmentation par rapport à l'année dernière s'élève à 13 % et est donc supérieure de 40 % à la moyenne des dix (10) dernières années.

La hausse est la plus visible dans les centres-villes, où le taux d'occupation a augmenté de 31 % pour atteindre 58.000 m². Un certain nombre de grandes chaînes de mode telles que Zara, New Yorker et JD Sports ont assuré ce fort take-up. La surface locative moyenne dans les High Streets a de nouveau augmenté, passant de 238 m² à 299 m², en raison des grandes chaînes de mode qui ont de nouveau opté pour une politique plus expansive. Le segment des commerces de périphérie a connu une croissance plutôt modeste de 9 %, les locations se faisant principalement dans les parcs commerciaux existants.

Au total, 419 transactions locatives ont été réalisées au cours du premier semestre 2022 : 194 dans les High Streets, 89 dans les Shoppingcenters, 136 dans les commerces de périphéries et 36 pop-ups. Les détaillants les plus actifs sont Jumbo, Basic-Fit, Batopin et JBC.

Marché de l'investissement

Le volume d'investissement dans l'immobilier commercial a augmenté à 300,0 millions d'euros au premier semestre 2022 et se situe donc au même niveau qu'avant la pandémie de COVID-19. Les investissements ont été réalisés principalement (80 % du volume total des investissements) dans le segment des commerces de périphérie et des parcs commerciaux. Les parcs commerciaux ont été particulièrement populaires, tout comme les supermarchés autonomes.

Le segment de l'immobilier commercial de centre-ville a représenté les 20 % restants du volume d'investissement et a diminué de 45 % par rapport à la même période de l'année dernière. Toutefois, les chiffres du premier semestre 2021 ont été influencés par la vente du magasin Uniqlo à Ixelles. Pour avoir une idée claire des rendements les plus élevés dans les High Streets, nous attendons la première grosse opération.

³) Les informations sur le marché sont également basées sur les sources suivantes : Focus sur la vente au détail – divers numéros de janvier à juin 2022 ; De Tijd – analyse de la vente au détail.

⁴) <https://www.comeos.be/pressrelease/573256/Onderzoek-e-commerce-na-corona>

2. Résultats financiers du premier semestre en 2022

État des résultats consolidés résumé

(en milliers €)	30.06.2022	30.06.2021
Revenus locatifs	8.593	8.423
Charges relatives à la location	25	187
RÉSULTAT LOCATIF NET	8.618	8.610
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.076	1.127
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.076	-1.127
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	45	125
RÉSULTAT IMMOBILIER	8.663	8.735
Frais techniques	-135	-142
Frais commerciaux	-150	-107
Charges et taxes sur immeubles non loués	-61	-97
Frais de gestion immobilière	-432	-449
Autres charges immobilières	-35	-37
Charges immobilières	-813	-832
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	7.850	7.903
Frais généraux	-730	-452
Autres revenus et charges d'exploitation	4	4
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.124	7.455
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	398
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	23	-7.781
Autre résultat sur portefeuille ⁵	84	96
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	7.231	168
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêt nettes	-776	-801
Autres charges financières	-1	-3
Variations de la juste valeur des instrument financiers	1.811	336
Résultat financier	1.034	-468
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	8.265	-300
Impôts ⁵	-32	-63
RÉSULTAT NET	8.233	-363

⁵ Depuis le 1^{er} janvier 2022, les « Impôts différés » - qui concernent la réévaluation des immeubles de placement des sociétés du périmètre - ne sont plus comptabilisés sous « Autre résultat sur portefeuille » mais sous « Impôts ». Par souci de comparabilité, les chiffres du premier semestre 2021 ont été adaptés.

	30.06.2022	30.06.2021
RÉSULTAT NET	8.233	-363
Note:		
• Résultat EPRA	6.349	6.634
• Résultat sur portefeuille	107	-7.287
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.811	336
• Impôts: impôts différés ⁵	-22	-43
• Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-12	-3
Attribuable aux :		
• Actionnaires de la société mère	8.233	-363
• Intérêts minoritaires	0	0
	30.06.2022	30.06.2021
RÉSULTAT PAR ACTION		
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	1,62	-0,07
Résultat net dilué (€)	1,62	-0,07
Résultat EPRA (€)	1,25	1,31

2.1. Analyse des résultats⁶

Les **revenus locatifs** de Vastned Belgium s'élèvent à 8,6 millions d'euros pour le premier semestre de 2022, soit une augmentation de 0,2 million d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent (8,4 millions d'euros). L'augmentation des revenus locatifs est le résultat d'un certain nombre d'effets contraires qui se sont neutralisés au cours du premier semestre. D'une part, les revenus locatifs augmentent en raison d'un taux d'occupation accru, de l'arrêt de l'octroi des exonérations de loyer dans le cadre du COVID-19 et de l'indexation des contrats de location existants. D'autre part, les revenus locatifs diminuent en raison de la vente de trois (3) immeubles commerciaux non stratégiques au cours de l'année 2021 et des revenus locatifs non récurrents (indemnités de rupture) ont été perçus au cours du premier semestre de l'exercice précédent.

Au premier semestre 2022, Vastned Belgium a connu un taux d'occupation plus élevé par rapport à la même période de l'année dernière, ce qui a entraîné une hausse des revenus locatifs de 0,1 million d'euros. En outre, aucune exonération de loyer liée au COVID-19 n'a été accordée au premier semestre 2022, contrairement à la même période de l'année dernière, ce qui a entraîné une hausse des revenus locatifs de 0,2 million d'euros.

L'indexation des contrats de location existants a entraîné une hausse des revenus locatifs de 0,2 million d'euros.

En raison de la vente de trois (3) immeubles commerciaux non stratégiques (Boechout, Grivegnée et Leopoldsburg), les revenus locatifs du premier semestre 2022 ont diminué de -0,2 million d'euros par rapport à la même période de l'année dernière. Enfin, les revenus locatifs ont diminué de -0,1 million d'euros en raison des indemnités uniques perçues l'année dernière suite à la résiliation anticipée de contrats de location.

Les **charges relatives à la location** concernent la reprise de la provision pour pertes potentielles sur les créances locatives. Par rapport à la même période de l'année dernière, les charges relatives à la location ont diminué de -0,2 million d'euros. Cette diminution résulte de la reprise, au premier semestre 2021, des exonérations de loyer qui avaient été définitivement accordées pour le deuxième confinement (alors comptabilisées dans les revenus locatifs). Au premier semestre 2022, seule une petite reprise a été comptabilisée pour les pertes de crédit attendues comptabilisées conformément à la norme IFRS 9 « *Instruments financiers* ».

⁵ Depuis le 1^{er} janvier 2022, les « *Impôts différés* » - qui concernent la réévaluation des immeubles de placement des sociétés du périmètre - ne sont plus comptabilisés sous « *Autre résultat sur portefeuille* » mais sous « *Impôts* ». Par souci de comparabilité, les chiffres du premier semestre 2021 ont été adaptés.

⁶ Entre parenthèses, les chiffres comparables au 30 juin 2021.

Au cours du premier semestre de l'exercice dernière, Vastned Belgium avait comptabilisé un produit exceptionnel (0,1 million d'euros) sous la poste **autres produits et charges liés à la location**. Ce produit concernait les sommes perçues par Vastned Belgium lors de la clôture des faillites. Les faillites datent d'avant 2021.

Les **charges immobilières** s'élèvent à 0,8 million d'euros et sont identiques à ceux de la même période de l'exercice précédent. La légère augmentation des frais commerciaux, qui résulte de l'augmentation de l'activité de location, a été compensée par une diminution des charges et taxes liés aux immeubles non loués. La diminution des charges et taxes liés aux immeubles non loués est le résultat du taux d'occupation élevé au cours du premier semestre de 2022.

Les **frais généraux et autres revenus et charges opérationnels** s'élèvent à 0,7 million d'euros et ont augmenté de 0,3 million d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette augmentation est due à un coût exceptionnel lié à une transaction envisagée par l'actionnaire de référence néerlandais Vastned Retail N.V., avec le résultat escompté de retirer Vastned Belgium de la bourse. Les discussions sur la transaction envisagée ont été interrompues en raison de l'évolution rapide des conditions du marché.

En 2022, Vastned Belgium n'a pas vendu d'immeubles de placement, alors qu'au premier semestre 2021, une plus-value (0,4 million d'euros) a été réalisée sur la cession des magasins commerciaux situé à Boechout et Grivegnée.

La juste valeur du portefeuille immobilier ⁷ de Vastned Belgium est restée stable au premier semestre 2022 par rapport au 2021. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont positives pour un montant de 0,02 million d'euros (-7,8 millions d'euros). Au cours du premier semestre de 2021, une diminution significative de la juste valeur des immeubles de placement a été enregistrée, en raison d'une baisse des loyers estimés sur le marché et d'une augmentation du taux de capitalisation. Ces baisses de valeur ont pris fin au cours de l'exercice actuel, et la valeur du portefeuille immobilier est stabilisée.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) pour le premier semestre de 2022 s'élève à -0,8 million d'euros (-0,8 million d'euros) et est donc parfaitement identique à celui de la même période de l'année dernière. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 1,85 %, y compris les marges bancaires pour 2022 (1,76 %).

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** incluent une nouvelle diminution de la valeur de marché négative 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 1,8 million d'euros (0,3 million d'euros) et résulte de la hausse des taux d'intérêt sur les marchés financiers. À la fin du premier semestre 2022, un certain nombre de contrats financiers de type swap de taux d'intérêt (IRS) sont donc présentés comme un actif financier non courants et non plus comme un autre passif financier non courants.

Le résultat net de Vastned Belgium s'élève à 8,2 millions d'euros, pour le premier semestre de 2022, (-0,4 millions d'euros) et peut être réparti entre :

- le résultat EPRA de 6,3 millions d'euros (6,6 millions d'euros) soit une diminution de -0,3 million d'euros est principalement due à :
 - Des changements dans la provision pour créances douteuses (-0,2 million d'euros en raison des aides au titre du confinement en novembre 2020) ;
 - Une augmentation des revenus locatifs nets de 0,1 million d'euros en raison de la hausse des taux d'occupation jusqu'au premier semestre 2022 ;
 - Une augmentation des revenus locatifs nets de 0,2 million d'euros du fait de l'octroi limité d'exonérations de loyer ;
 - Des indexations des contrats de location d'une valeur de 0,2 millions d'euros ;
 - Une baisse de -0,2 million d'euros des revenus locatifs nets du fait de la vente d'immeubles commerciaux non stratégiques ;
 - Une baisse de -0,1 million d'euros des indemnités uniques ;
 - Des coûts exceptionnels de 0,3 million d'euros liés à une transaction envisagée par l'actionnaire de référence néerlandais.
- le résultat sur portefeuille (y compris le résultat sur les ventes des immeubles de placement) de 0,1 million d'euros (-7,3 millions d'euros) ; et
- les variations de la juste valeur des instruments financiers pour un montant de 1,8 million d'euros (0,3 million d'euros).

Le résultat EPRA par action s'élève à 1,25 € pour le premier semestre 2022 contre 1,31 € pour la même période l'an dernier.

⁷⁾ Y compris les droits d'utilisation IFRS 16.

Chiffres clés par action

	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Nombre d'actions donnant droit à un dividende	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,62	0,81	-0,07
Résultat EPRA (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,25	2,56	1,31
Valeur nette (juste valeur) (€)	44,46	45,04	44,16
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	46,00	46,58	45,90
Cours de l'action à la date de clôture (€)	30,30	28,80	30,60
Prime (+)/Décote (-) sur la valeur réelle nette (%)	-31,8 %	-36,1 %	-30,7 %

La valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 44,46 (€ 45,04) au 30 juin 2022. Le cours boursier de Vastned Belgium (VASTB) s'élevant à € 30,30 au 30 juin 2022, donc l'action est cotée au 30 juin 2022 avec une décote de -31,8 %

par rapport à la valeur nette (la juste valeur). À la fin de l'exercice précédent, les actions étaient encore cotées avec une décote de -36,1 % par rapport à la valeur nette (juste valeur).

EPRA - Chiffres clés ⁸

	30.06.2022	30.06.2021
Résultat EPRA par action (€)	1,25	1,31
Ratio des coûts EPRA (y compris les coûts directs de vacance)	17,6 %	13,0 %
Ratio des coûts EPRA (hors coûts directs de vacance)	16,9 %	13,1 %

	30.06.2022	31.12.2021
EPRA NRV (€)	45,93	46,86
EPRA NTA (€)	44,36	45,28
EPRA NDV (€)	44,46	45,04
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (%)	5,0 %	5,0 %
EPRA RIN Ajusté (%)	5,1 %	5,1 %
Taux de vacance locative EPRA (%)	1,3 %	0,8 %



Gand Veldstraat • AS Adventure

⁸) Le commissaire aux comptes a vérifié si les ratios « EPRA Résultat », « EPRA NRV », « EPRA NTA » et « EPRA NDV » ont été calculés selon les définitions de l'EPRA BPR d'octobre 2019, et si les données utilisées pour calculer ces ratios correspondent bien aux données comptables des états financiers consolidés.

2.2. Structure financière au 30 juin 2022

Au 30 juin 2022, Vastned Belgium dispose d'une structure financière stable qui lui permet de poursuivre ses activités au deuxième semestre 2022. Aucune ligne de crédit n'arrive à échéance dans l'année, ce qui signifie que la Société n'a pas besoin de refinancer ses lignes de crédit.

La structure financière peut être résumée comme suit :

- Montant des dettes financières enregistrées : 87,7 millions d'euros.
- 92 % des lignes de crédit auprès d'institutions financières sont des financements à long terme avec une durée résiduelle moyenne pondérée de 2,0 ans.
- Lignes de crédit inutilisées d'une valeur de 37,3 millions d'euros pour absorber les fluctuations des besoins de liquidité et financer les investissements futurs.
- Pour 64 % des lignes de crédit, le taux d'intérêt est fixé par des swaps de taux d'intérêt ou par des taux d'intérêt fixes, 36 % a un taux d'intérêt variable ; parmi les crédits inscrits, ces taux sont respectivement de 91 % et 9 %.
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une durée résiduelle de 1,9 ans en moyenne.
- Taux d'intérêt moyen au premier semestre 2022 : 1,85 % y compris les marges bancaires.
- Valeur de marché des dérivés financiers : 0,6 million d'euros.
- Taux d'endettement limité de 28,2 % (maximum légal de 65,0 %).
- Au premier semestre 2022, aucun changement contractuel n'a été apporté aux engagements bancaires de la Société. Vastned Belgium respecte tous les engagements bancaires au 30 juin 2022.

2.3. Risques pour les mois restants de 2022

Vastned Belgium estime les risques pour les mois de 2022 restants comme suit :

Facteurs économiques externes

La guerre en Ukraine a modifié les facteurs économiques existants et a entraîné une forte inflation, conséquence de la hausse des prix de l'énergie et des matières premières et de la perturbation des chaînes d'approvisionnement. Ces paramètres ont à leur tour un impact sur la confiance des consommateurs et des investisseurs.

Pour le moment, l'impact de l'évolution des facteurs économiques sur les marchés immobiliers belges a été limité, mais une modification de l'un de ces paramètres pourrait accroître la volatilité de ces marchés immobiliers à court et moyen terme. Vastned Belgium estime que les risques liés à la guerre en Ukraine sont les suivants :

- Inflation : les baux sont indexés sur une base annuelle. Cette indexation protégera la Société contre la hausse des coûts, y compris les coûts de personnel.
- Défauts de paiement : une baisse de la confiance des consommateurs pourrait entraîner une diminution des ventes des détaillants, ce qui exercerait une pression sur les marges et les empêcherait de payer leurs loyers. La Société continue de surveiller de près le comportement

de paiement des locataires afin d'identifier tout problème à temps.

- Investissements : la Société continue à examiner avec prudence de nouveaux dossiers d'investissement, afin que les investissements continuent à répondre aux exigences de rendement prévues.

Évolution des taux d'intérêt

En raison du financement par capitaux empruntés, le rendement de la Société est dépendant de l'évolution des taux d'intérêt. Afin de limiter ce risque, lors de la composition du portefeuille de crédits l'on vise un ratio d'un tiers de capitaux empruntés à taux variable et de deux tiers de capitaux empruntés à taux fixe. En fonction de l'évolution des taux d'intérêt, il peut s'en écarter temporairement.

Au 30 juin 2022, 91 % des lignes de crédit utilisées sont des financements à taux fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. Les 9 % restants sont des crédits à taux d'intérêt variable.

3. Prévisions pour 2022

Au premier semestre 2022, nous avons été confrontés à une nouvelle réalité économique, à savoir une guerre en Ukraine et une hausse des taux d'inflation. Ces éléments suscitent l'inquiétude sur les marchés financiers, entraînant une chute des cours boursiers et une hausse des taux d'intérêt. Pour l'instant, l'inquiétude ne se reflète que partiellement dans le comportement d'achat des consommateurs, qui reviennent au centre-ville pour une expérience d'achat agréable. Grâce à l'arrivée de nouvelles unités d'HoReCa, qui ont repris un certain nombre de magasins d'enseignes de mode, une journée de shopping dans le centre-ville garanti à nouveau une journée agréable. Ce phénomène est également visible dans les chiffres d'affaires que les détaillants de mode répertoriés ont publiés au deuxième trimestre. La hausse du chiffre d'affaires était principalement due à une augmentation significative du nombre de visiteurs dans les magasins physiques. Les purs

acteurs en ligne ont envoyé des avertissements sur les bénéfices au cours de la même période.

La Société continue d'envisager le second semestre de 2022 avec prudence. Après tout, on ne sait pas exactement quel effet la hausse des prix aura sur les habitudes de dépenses des consommateurs. Une baisse de la confiance des consommateurs, et donc le comportement d'achat des consommateurs, a un impact direct sur la rentabilité des détaillants. Indirectement, une baisse de la confiance des consommateurs a également un impact sur Vastned Belgium, car elle ralentira l'expansion des détaillants.

Sauf événements inattendus tels que des faillites de locataires importants, Vastned Belgium s'attend pour l'exercice 2022 à réaliser un résultat EPRA par action compris entre 2,45 € et 2,55 €.



Gand Voldersstraat • G-Star RAW

4. États financiers consolidés intermédiaires abrégés

4.1. Compte de résultat consolidé abrégé

(en milliers €)	30.06.2022	30.06.2021
Revenus locatifs	8.593	8.423
Charges relatives à la location	25	187
RÉSULTAT LOCATIF NET	8.618	8.610
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.076	1.127
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.076	-1.127
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	45	125
RÉSULTAT IMMOBILIER	8.663	8.735
Frais techniques	-135	-142
Frais commerciaux	-150	-107
Charges et taxes sur immeubles non loués	-61	-97
Frais de gestion immobilière	-432	-449
Autres charges immobilières	-35	-37
Charges immobilières	-813	-832
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	7.850	7.903
Frais généraux	-730	-452
Autres revenus et charges d'exploitation	4	4
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.124	7.455
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	398
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	23	-7.781
Autre résultat sur portefeuille ⁹	84	96
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	7.231	168
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêt nettes	-776	-801
Autres charges financières	-1	-3
Variations de la juste valeur des instrument financiers	1.811	336
Résultat financier	1.034	-468
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	8.265	-300
Impôts⁹	-32	-63
RÉSULTAT NET	8.233	-363

⁹⁾ Depuis le 1^{er} janvier 2022, les « Impôts différés » - qui concernent la réévaluation des immeubles de placement des sociétés du périmètre - ne sont plus comptabilisés sous « Autre résultat sur portefeuille » mais sous « Impôts ». Par souci de comparabilité, les chiffres du premier semestre 2021 ont été adaptés.

	30.06.2022	30.06.2021
RÉSULTAT NET	8.233	-363
Note:		
• Résultat EPRA	6.349	6.634
• Résultat sur portefeuille	107	-7.287
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.811	336
• Impôts: impôts différés ⁹	-22	-43
• Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	-12	-3
Attribuable aux :		
• Actionnaires de la société mère	8.233	-363
• Intérêts minoritaires	0	0
	30.06.2022	30.06.2021
RÉSULTAT PAR ACTION		
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	1,62	-0,07
Résultat net dilué (€)	1,62	-0,07
Résultat EPRA (€)	1,25	1,31

4.2. Résultat global consolidé résumé

(en milliers €)

	30.06.2022	30.06.2021
RÉSULTAT NET	8.233	-363
Autres composants du résultat global (recyclable dans le compte de résultat)	0	0
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	8.233	-363
Attribuable aux :		
• Actionnaires de la société mère	8.233	-363
• Intérêts minoritaires	0	0

⁹⁾ Depuis le 1^{er} janvier 2022, les « Impôts différés » - qui concernent la réévaluation des immeubles de placement des sociétés du périmètre - ne sont plus comptabilisés sous « Autre résultat sur portefeuille » mais sous « Impôts ». Par souci de comparabilité, les chiffres du premier semestre 2021 ont été adaptés.

4.3. Bilan consolidé résumé

Actif (en milliers €)	30.06.2022	31.12.2021
Actifs non courants	315.882	315.228
Immobilisations incorporelles	114	137
Immeubles de placement	314.643	314.543
Autres immobilisations corporelles	507	545
Actifs financiers non courants	616	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	2	3
Actifs courants	4.059	2.518
Actifs détenus en vue de la vente	1.716	1.914
Créances fiscales et autres actifs courants	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.189	214
Comptes de régularisation	1.154	390
TOTAL DE L'ACTIF	319.941	317.746

Capitaux propres et passif (en milliers €)	30.06.2022	31.12.2021
Capitaux propres	225.774	228.714
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	225.774	228.714
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	116.145	123.226
Résultat net de l'exercice	8.233	4.092
Intérêts minoritaires	0	0
Passifs	94.167	89.032
Passifs non courants	88.728	84.516
Dettes financières non courantes	88.354	82.943
• Établissements de crédit	87.743	82.269
• Location-financement	611	674
Autres passifs financiers non courants	8	1.203
Autres passifs non courants	152	179
Passifs d'impôts différés	214	191
Passifs courants	5.439	4.516
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	176	169
• Établissements de crédit	0	0
• Location-financement	176	169
Dettes commerciales et autres dettes courantes	797	465
Autres passifs courants	530	567
Comptes de régularisation	3.667	3.046
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	319.941	317.746

4.4. État consolidé résumé des flux de trésorerie

(en milliers €)

	30.06.2022	30.06.2021
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	214	428
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	6.851	8.253
Résultat d'exploitation⁹	7.231	168
Intérêts payés	-740	-781
Autres éléments non opérationnels⁹	1.777	270
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	-1.755	7.110
• Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	109	62
• Résultat sur la vente d'immeubles de placement	0	-398
• Étalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux locataires	84	97
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-62	7.781
• Autre résultat sur portefeuille	-84	-97
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.811	-335
• Autre transactions de nature non cash-flow	9	0
Variation du besoin en fonds de roulement	339	1.486
• Mouvement de l'actif	-564	-860
• Créances commerciales	1	-591
• Créances fiscales et autres actifs courants	198	785
• Comptes de régularisation	-763	-1.054
• Mouvement du passif	901	2.346
• Passifs d'impôts différés	23	43
• Dettes commerciales et autres dettes courantes	332	-720
• Cautres passifs courants	-36	-38
• Comptes de régularisation	584	3.061
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement	-54	3.993
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-9	-47
Acquisition des immeubles de placement	0	0
Investissements dans des immeubles de placement existants	-45	-117
Revenus de la vente des immeubles de placement	0	4.062
Factures d'investissement payées par anticipation	0	95
3. Flux de trésorerie des activités de financement	-5.822	-12.262
Remboursement d'emprunts	-1.500	-5.500
Retrait d'emprunts	6.973	3.730
Règlement de l'IRS	0	0
Repaiement de passifs de la location-financement	-94	-86
Passifs non courants reçus comme garantie	-28	5
Paiement de dividendes	-11.173	-10.411
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE	1.189	412

⁹⁾ Depuis le 1^{er} janvier 2022, les « Impôts différés » - qui concernent la réévaluation des immeubles de placement des sociétés du périmètre - ne sont plus comptabilisés sous « Autre résultat sur portefeuille » mais sous « Impôts ». Par souci de comparabilité, les chiffres du premier semestre 2021 ont été adaptés.

4.5. État consolidé résumé des variations des capitaux propres

(en milliers €)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2020	97.213	4.183	142.161	-8.524	235.033
Résultat global 2021				4.092	4.092
Transfert par l'affectation du résultat 2020 :					
• Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			-21.975	21.975	-
• Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			348	-348	-
• Ventes 2020: impact résultat réalisé			1.508	-1.508	-
• Réévaluation des sociétés du périmètre			-772	772	-
• Allocation résultat reporté			1.956	-1.956	-
Dividende exercice 2020				-10.411	-10.411
Bilan au 31 décembre 2021	97.213	4.183	123.226	4.092	228.714
Résultat global du premier semestre 2022				8.233	8.233
Transfert par l'affectation du résultat 2021:					
• Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			-10.064	10.064	-
• Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			828	-828	-
• Ventes 2021: impact résultat réalisé			362	-362	-
• Réévaluation des sociétés du périmètre			-30	30	-
• Allocation résultat reporté			1.823	-1.823	-
Dividende exercice 2021				-11.173	-11.173
Bilan au 30 juin 2022	97.213	4.183	116.145	8.233	225.774

4.6. Déclaration des personnes responsable sur les états financiers consolidés intermédiaires abrégés

Conformément à l'article 13 §2 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007, le conseil d'administration, composé de Lieven Cuvelier (président), Anka Reijnen, Ludo Ruysen, Reinier Walta et Peggy Deraedt, déclare qu'après avoir pris toutes les mesures raisonnables et à leur connaissance :

- a) Les états financiers consolidés intermédiaires abrégés, établi conformément aux normes comptables internationales « *International Financial Reporting Standards* » (IFRS) et plus particulièrement conformément à la norme IAS 34 « *Information financière intermédiaire* » telle qu'adoptée dans l'Union européenne et conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Vastned Belgium et des sociétés comprises dans la consolidation ;
- b) Le rapport financier intermédiaire présente fidèlement les principaux événements survenus au cours du premier semestre de l'exercice en cours, leur influence sur les chiffres semestriels abrégés, les principaux facteurs de risques et incertitudes relatifs aux prochaines mois de l'exercice, ainsi que les principales transactions entre les parties liées et leur incidence éventuelle sur les chiffres semestriels abrégés si ces transactions ont une importance significative et n'ont pas été conclues dans des conditions normales de marché ;
- c) Les données du rapport de gestion intermédiaire sont conformes à la réalité et aucune donnée dont la mention modifierait la portée du rapport de gestion intermédiaire n'a été omise.

4.7. Notes aux états financiers consolidés intermédiaire abrégés

Base de présentation et déclaration de conformité

Vastned Belgium NV (la « *Société* ») est une société immobilière réglementée publique (SIR), qui relève de l'application de la législation SIR¹⁰ et dont le siège social est situé en Belgique, à 2600 Anvers (Berchem). Les actions de la Société sont cotées sur NYSE Euronext Brussels sous le code VASTB. Les chiffres semestriels consolidés abrégés pour la période clos le 30 juin 2022 incluent la Société et ses sociétés de périmètre (le « *Groupe* »).

Les états financiers consolidés intermédiaire abrégés couvrent la période du 1er janvier 2022 au 30 juin 2022 et ont été approuvés pour publication par le Conseil d'administration du 26 juillet 2022.

Ces états financiers consolidés intermédiaire abrégés de Vastned Belgium ont été préparés conformément aux « *International Financial Reporting Standards* » (IFRS) et plus particulièrement conformément à la norme IAS 34 « *Information financière intermédiaire* » telle qu'acceptée au sein de l'Union européenne et conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. Les états financiers consolidés intermédiaire abrégés ne comportent pas toutes les informations requises pour un rapport complet et doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés de 2021.

Les états financiers consolidés intermédiaire abrégés sont exprimés en milliers d'euros, arrondis au millier le plus proche. En raison des arrondis, le total de certains chiffres des tableaux peut ne pas correspondre aux chiffres des états principaux ou entre les différentes notes.

¹⁰ La législation SIR comprend à la fois la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées

Méthodes comptables significatives

Les méthodes comptables utilisés par Vastned Belgium dans les états financiers consolidés intermédiaire abrégés sont les mêmes que ceux appliqués par le Groupe dans les états financiers consolidés de l'exercice 2021. Depuis le 1^{er} janvier 2022, les « *Impôts différés* » - qui concernent la réévaluation des immeubles de placement des sociétés du périmètre - ne sont plus comptabilisés sous la poste « *Autres résultats sur portefeuille* », mais sous la poste « *Impôts* ». Par souci de comparabilité, les chiffres du premier semestre 2021 ont été ajustés.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les normes et interprétations (modifiées) suivantes s'appliquent à Vastned Belgium :

- IFRS 16 (Amendement) « *Contrats de location : Allègements de loyer liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021* ».
- IAS 16 (Amendement) « *Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue* ».
- IAS 37 (Amendement) « *Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels : contrats déficitaires - coût de l'exécution du contrat* ».
- IFRS 3 (Amendement) « *Regroupements d'entreprises : références au cadre conceptuel* ».
- Améliorations annuelles 2018-2020 des IFRS.

Ces normes et interprétations nouvelles ou modifiées n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés intermédiaire abrégés.

Les normes publiées (modifiées) suivantes n'entreront en vigueur qu'après le 31 décembre 2022 et n'ont pas été adoptées par anticipation par le Groupe :

- IAS 1 (Adaptation) « *Présentation du compte annuel : classification des passifs comme courants ou non courants* » (date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023)
- IFRS 17 « *Contrats d'assurance* » (date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023)
- IFRS 17 (Amendement) « *Contrats d'assurance : Première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 - informations comparatives* » (date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2023)
- IAS 1 (Amendement) « *Présentation des états financiers* » et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2 « *information à fournir sur les méthodes comptables* » (date d'entrée en vigueur 1^{er} janvier 2023)
- IAS 8 (Amendement) « *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : Définition des estimations* » (date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2023)
- IAS 12 (Amendement) « *Impôts sur le résultat : Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction* » (date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2023).

Ces normes et interprétations modifiées n'auront pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés de Vastned Belgium.

Compte de résultat consolidé et segmenté abrégé

Vastned Belgium utilise la région géographique pour le rapportage segmenté. Cette base de segmentation reflète les trois (3) marchés géographiques sur lesquels le Groupe opère : la Flandre, Bruxelles et la Wallonie. La Société a choisi de ne pas subdiviser davantage les régions géographiques (par exemple, diviser la Flandre en Anvers, Gand et Bruges). Cela s'explique par le fait que le principal décideur opérationnel ne prend pas de décisions sur la base de ces villes individuelles.

La catégorie « *corporate* » comprend tous les coûts fixes attribuables non segmenté qui sont supportés au niveau du Groupe.

Segmentation géographique (en milliers €)	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Corporate		Total	
	30.06.'22	30.06.'21	30.06.'22	30.06.'21	30.06.'22	30.06.'21	30.06.'22	30.06.'21	30.06.'22	30.06.'21
Revenus locatifs	6.205	6.111	974	988	1.414	1.324	0	0	8.593	8.423
Charges relatives à la location	41	200	-16	6	0	-19	0	0	25	187
Résultat locatif net	6.246	6.311	958	994	1.414	1.305	0	0	8.618	8.610
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	43	102	2	23	0	0	0	0	45	125
Résultat immobilier	6.289	6.413	960	1.017	1.414	1.305	0	0	8.663	8.735
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5.741	5.939	816	841	1.293	1.123	-726	-448	7.124	7.455
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	231	0	167	0	0	0	0	0	398
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	41	-6.860	-281	-491	264	-430	0	0	23	-7.781
Autre résultat sur portefeuille	88	95	-44	-92	40	50	0	0	84	53
Résultat d'exploitation du segment	5.870	-595	491	425	1.597	743	-726	-448	7.231	125
Résultat financier	-5	-5	-1	-1	0	0	1.040	-462	1.034	-468
Impôts	0	0	-22	0	0	0	-10	-20	-32	-20
Résultat net	5.865	-600	468	424	1.597	743	303	-930	8.233	-363

Les principaux changements dans le compte de résultat géographique sont expliqués comme suit :

- Le résultat locatif net affiche la plus forte augmentation à Bruxelles suite à la conclusion de baux commerciaux pour des immeubles où des accords pop-up avaient été conclus précédemment. Au 30 juin 2022, l'ensemble du portefeuille à Bruxelles est loué.
- Au premier semestre 2021, Vastned Belgium a comptabilisé des produits plus élevés dans les charges et revenus relatifs à la gestion immobilière. Ces revenus concernent les sommes que Vastned Belgium a reçues lors de la clôture des faillites. Ces faillites datent d'avant 2021 et concernent principalement des immeubles commerciaux en Flandre.
- Le résultat sur les ventes d'immeubles de placement concerne la cession de Boechout (Flandre) et de Grivegnée (Wallonie) à la fin du premier semestre 2021.
- Au cours du premier semestre 2022, la valeur du portefeuille immobilier est restée stable en Flandre. Pour la Wallonie, on constate une légère baisse due au départ d'un locataire, tandis qu'une légère augmentation est perceptible à Bruxelles. Cette augmentation est le résultat de la conclusion de baux commerciaux. Au cours de la période comparable de l'exercice précédent, il y a eu une importante réévaluation à la baisse de la juste valeur des immeubles de placement en Flandre, car la juste valeur d'un certain nombre de grands immeubles commerciaux (> 1 000 m²) était sous pression. Cette valeur s'est stabilisée au cours de l'exercice actuel.
- Au cours de l'exercice actuel, un bénéfice a été réalisé dans les résultats financiers, suite aux changements de valeur des instruments financiers de couverture (swaps de taux d'intérêt). Comme mentionné dans le rapport annuel de l'exercice 2021, les résultats financiers sont attribués au segment « corporate » puisque Vastned Belgium a conclu des prêts pour l'ensemble du portefeuille et non pour des immeubles commerciaux individuels.

Geografische segmentering

(en milliers €)

	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Total	
	30.06.'22	31.12.'21	30.06.'22	31.12.'21	30.06.'22	31.12.'21	30.06.'22	31.12.'21
La juste valeur des immeubles de placement	227.101	226.992	28.260	28.533	59.282	59.018	314.643	314.543
• Investissements pendant la période (juste valeur)	45	117	0	0	0	0	45	117
• Achats des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0	0
Désinvestissements pendant la période (juste valeur)	0	4.054	0	1.795	0	0	0	5.849
Valeur d'investissement des biens immobiliers ¹¹	232.774	232.664	28.964	29.242	60.765	60.494	322.503	322.400
Taux d'occupation	98,9 %	99,7 %	96,5 %	95,5 %	100,0 %	100,0 %	98,8 %	99,3 %
Surface locative totale (m ²)	56.359	56.359	10.879	10.879	8.848	8.848	76.086	76.086

¹¹⁾ Y compris le valeur d'investissement des droits d'utilisation IFRS 16.

Évolution des immeubles de placement

(en milliers €)	2022 Totaal	2021 Totaal
Bilan au 1er janvier	314.543	330.427
Investissements dans des immeubles de placement existants	45	117
Acquisition des actions de sociétés immobilières	0	0
Achats des immeubles de placement	0	0
Ventes des immeubles de placement	0	-3.664
Actifs détenus en vue de la vente	0	-2.150
Indexation des droit d'utilisations selon IFRS 16	32	3
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	23	-7.781
Bilan au 30 juin	314.643	316.952
Autre information		
Valeur d'investissement des biens immobiliers	322.503	324.871

Au 30 juin 2022, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 314,6 millions d'euros. Au cours du premier semestre 2022, des investissements limités ont été réalisés dans un immeuble commercial existant et la juste valeur du portefeuille immobilier s'est stabilisée. Au cours de la période comparable de l'année dernière, la vente de Boechout et de Grivegnée a eu lieu, la propriété de Leopoldsburg a été transférée vers les actifs destinés à la vente et d'importantes réévaluations à la baisse ont été effectuées sur les grands immeubles commerciaux (> 1 000 m²).

Les immeubles de placement sont évalués, par un expert immobilier indépendant, à la juste valeur conformément à la norme IAS 40 « Immeubles de placement ». La juste valeur est déterminée sur la base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie.

- Niveau 1 : Les prix de marché officiels (non adaptés) pour des actifs ou des passifs identiques dans un marché actif.
- Niveau 2 : La juste valeur des actifs ou des passifs qui ne sont pas négociés sur un marché actif est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation de valeur. Ces techniques utilisent au maximum les données de marché observables, lorsqu'elles sont disponibles, et s'appuient le moins possible sur des estimations spécifiques à l'entité.
- Niveau 3 : Actifs et passifs dont la juste valeur est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation utilisant certains paramètres qui sont basés sur des données de marché non observables.

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur selon le niveau 3.

Revenus locatifs

(en milliers €)

	30.06.2022	30.06.2021
Loyers	9.024	8.871
Réductions de loyer	-436	-332
Paiements de loyers variables négatives	0	-166
Indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail	5	50
Total des revenus locatifs	8.593	8.423

Les revenus locatifs comprennent les loyers et les revenus directement liés, tels que les indemnités de rupture anticipée des contrats de location, moins les réductions de loyer et les avantages locatifs octroyés. Les réductions de loyer sont réparties dans le compte de résultat sur la période allant de l'entrée en vigueur du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de bail.

Au premier semestre 2021, des paiements de loyers variables négatives ont été enregistrés à la suite de la pandémie de COVID-19. Il s'agit des exonérations de loyer qui ont été accordées aux unités de HoReCa pour la période de fermeture obligatoire.

Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

Le tableau ci-dessous résume la valeur non actualisée des revenus locatifs futurs jusqu'à la première échéance des contrats de bail. Il est tenu compte de la possibilité de résiliation accordée par la loi au locataire¹² à l'issue de la période triennale en cours.

(en milliers €)

	30.06.2022	30.06.2021
Créances avec une échéance restante de :		
• Échéant dans l'année	17.170	15.616
• Entre un et deux ans	11.961	9.408
• Entre deux et trois ans	6.994	4.157
• Entre trois et quatre ans	774	1.243
• Entre quatre et cinq ans	0	74
• Plus de cinq ans	0	0
Total des futurs revenus locatifs minimaux	36.899	30.498

Les revenus locatifs minimaux futurs, compte tenu de la première option de résiliation, ont augmenté de 6,4 millions d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette augmentation est l'effet combiné du renouvellement/conclusion des baux (existants et nouveaux) (6,7 millions d'euros), du départ ou de la faillite des locataires (-0,8 millions d'euros) et de l'effet cyclique de l'option de résiliation (0,5 millions d'euros). La durée résiduelle moyenne pondérée est de 2,5 ans contre 2,3 ans pour la période comparable de l'exercice précédent.

Si l'on suppose que les locataires ne feront pas usage de cette possibilité de résiliation triennale, la valeur non actualisée des loyers futurs s'élève à 99,2 millions d'euros (89,6 millions d'euros au 30 juin 2021). Cette augmentation de 9,6 millions d'euros est l'effet combiné du renouvellement/conclusion des baux (existants et nouveaux) (23,9 millions d'euros), du départ ou de la faillite des locataires (-2,3 millions d'euros) et de l'effet cyclique de l'option de résiliation (-12,0 millions d'euros). La durée résiduelle moyenne pondérée est de 6,9 ans contre 6,8 ans pour la période comparable de l'exercice précédent.

¹² Conformément à la loi sur le bail commercial (loi du 30 avril 1952), les locataires ont la possibilité légale de résilier le bail après l'expiration d'un délai de trois (3) ans.

Charges relatives à la location

(en milliers €)	30.06.2022	30.06.2021
Réductions de valeur sur créances commerciales	-59	-79
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	84	266
Total des charges relatives à la location	25	187

Les charges relatives à la location se compose des amortissements de créances commerciales qui sont portées au compte de résultat si la valeur comptable est supérieure à la valeur de réalisation estimée, ainsi que la reprise de réductions de valeur sur les créances commerciales comptabilisées au cours d'une période précédente.

Au cours de l'exercice actuel, une partie de la provision pour pertes potentielles sur les créances locatives en cours a été reprise, tandis qu'au cours de l'exercice précédent, les pertes de valeur due à la fermeture obligatoire des magasins non essentiels en novembre 2020 ont été reprise. Cette reprise est due à l'octroi définitif d'exonérations de loyer, qui ont été déduites des revenus locatifs à ce moment-là.

Créances commerciales

(en milliers €)	30.06.2022	31.12.2021
Créances commerciales dues	1.772	1.976
Factures à établir et notes de crédits à recevoir	64	8
Débiteurs douteux	226	335
Provision débiteurs douteux	-346	-405
Total des créances commerciales	1.716	1.914

Les créances commerciales concernent principalement des loyers facturés d'avance (également comptabilisé dans les comptes de régularisation du passif pour un montant de 2,2 millions d'euros). À la fin du mois de juin 2022, une partie de loyer facturé d'avance a déjà été payée par les locataires.

Dettes financières à long et à court termes

Pour une description détaillée de la structure financière de la Société, voir « 2.2 Structure financière au 30 juin 2022 » (voir ci-dessus).

Instruments financiers

Les principaux instruments financiers de Vastned Belgium se compose de créances et dettes financières et commerciales, de trésorerie et équivalents de trésorerie ainsi que d'instruments financiers de type swap de taux d'intérêt (IRS).

Résumé des instruments financiers

(en milliers €)

	Catégories	Niveau	30.06.2022		31.12.2021	
			Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Instruments financiers à l'actif						
Actifs non courants						
Actifs financiers non courants	C	2	616	616	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	2	2	3	3
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	1.716	1.716	1.914	1.914
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	0	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	1	1.189	1.189	214	214
Instruments financiers au passif						
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	88.354	88.062	82.942	82.555
• Établissements de crédit	A	2	87.743	87.451	82.269	81.882
• Location-financement	A	2	611	611	674	674
Autres passifs financiers non courants	C	2	8	8	1.203	1.203
Autres passifs non courants	A	2	152	152	179	179
Passifs courants						
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	176	176	169	169
• Établissements de crédit	A	2	0	0	0	0
• Location-financement	A	2	176	176	169	169
Autres passifs financiers courants	C	2	0	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	797	797	465	465
Autres passifs courants	A	2	530	530	567	567

Conformément à la norme IFRS 9 « *Instruments financiers* », tous les actifs et passifs financiers sont évalués au coût amorti ou à la juste valeur. L'évaluation dépend de la classification proposée des actifs financiers et des passifs financiers. Le Groupe a défini les catégories suivantes :

- Actifs et passifs financier (y compris créances et prêts) au coût amorti ;
- Placements de trésorerie détenus jusqu'à l'échéance au coût amorti ;
- Actifs ou obligations détenus à la juste valeur par le compte de résultat, à l'exception des instruments financiers définis comme des instruments de couverture faisant l'objet d'une relation de couverture.

Les instruments financiers sont repris à leur juste valeur. La hiérarchie des justes valeurs est basée sur les données d'évaluation des actifs et passifs financiers à la date d'évaluation. La distinction entre les trois (3) niveaux est la suivante :

- Niveau 1 : Les prix de marché officiels (non adaptés) pour des actifs ou des passifs identiques dans un marché actif.
- Niveau 2 : La juste valeur des actifs ou des passifs qui ne sont pas négociés sur un marché actif est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation de valeur. Ces techniques utilisent au maximum les données de marché observables, lorsqu'elles sont disponibles, et s'appuient le moins possible sur des estimations spécifiques à l'entité.
- Niveau 3 : Actifs et passifs dont la juste valeur est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation utilisant certains paramètres qui sont basés sur des données de marché non observables.

Les instruments financiers de Vastned Belgium correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques de valorisation liées à la juste valeur des instruments financiers de niveau 2 sont les suivantes :

- Pour les postes « *Actifs financiers non courants* » et « *Autres passifs financiers non courants* », qui concernent des swaps de taux d'intérêt, la juste valeur est déterminée à l'aide de données observables, à savoir, les taux d'intérêt à terme applicables aux marchés actifs, généralement fournis par les institutions financières.
- La juste valeur des autres actifs et passifs financiers de niveau 2 est approximativement égale à leur valeur comptable soit parce qu'ils ont une échéance à court terme (comme les créances et dettes commerciales) soit parce qu'ils ont un taux d'intérêt variable. Lors du calcul de la juste valeur des dettes financières portant intérêt, la juste valeur des dettes financières à taux d'intérêt fixe est déterminé par les flux futurs de trésorerie (intérêts et remboursement du capital) actualisés à un rendement conforme à celui du marché.

Vastned Belgium utilise des swaps de taux d'intérêt pour couvrir les éventuelles variations des charges d'intérêt sur une partie des dettes financières à taux d'intérêt variable (Euribor à court terme). Les swaps de taux d'intérêt ne sont pas classés comme des couvertures de flux de trésorerie, de sorte que les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat consolidé.

La juste valeur des dérivés financiers au 30 juin 2022 se résume comme suit :

(en milliers €)		Date de début	Date de fin	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur
						Oui/non	30.06.2022
1	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725 %	€ 15.000	Non	224
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375 %	€ 10.000	Non	135
3	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250 %	€ 5.000	Non	94
4	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520 %	€ 15.000	Non	93
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940 %	€ 15.000	Non	70
Actifs financiers non courants							616
1	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550 %	€ 10.000	Non	-8
Autres passifs financiers non courants							-8
Total de la juste valeur des dérivés financiers							608

La juste valeur des dérivés financiers au 31 décembre 2021 se résume comme suit :

(en milliers €)		Date de début	Date de fin	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur
						Oui / Non	31.12.2021
Actifs financiers non courants							0
1	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,6725 %	€ 15.000	Non	-197
2	IRS	31-10-2019	31-07-2024	0,7375 %	€ 10.000	Non	-148
3	IRS	14-11-2019	31-07-2024	0,7250 %	€ 5.000	Non	-207
4	IRS	31-07-2017	31-07-2023	0,9520 %	€ 15.000	Non	-365
5	IRS	31-07-2017	31-07-2024	0,9550 %	€ 10.000	Non	-214
6	IRS	31-07-2017	31-07-2024	1,0940 %	€ 15.000	Non	-72
Autres passifs financiers non courants							-1.203
Total de la juste valeur des dérivés financiers							-1.203

Parties liées

Les parties liées avec lesquelles la Société traite sont son actionnaire majoritaire, sa société de périmètre (EuroInvest Retail Properties NV), ses administrateurs, ainsi que les membres du Comité Exécutif.

Au 30 juin 2022, Vastned Belgium n'a aucune dette envers des parties liées.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2022, Vastned Belgium a engagé volontairement la procédure de l'article 7:97 du Code des Sociétés et des Associations. Cette procédure a été appliquée à la suite d'une transaction envisagée par l'actionnaire de référence néerlandais Vastned Retail S.A., avec le résultat escompté de retirer

Vastned Belgium de la bourse. Les discussions sur la transaction envisagée ont été interrompues en raison de l'évolution rapide des conditions du marché, de sorte que la procédure de l'article 7:97 du Code des Sociétés et des Associations a également été interrompue sans rapport final des administrateurs indépendants. Au cours de cette procédure, le comité d'administrateurs indépendants s'est fait assister d'experts indépendants. Les coûts liés à ces procédures s'élèvent à 0,3 million d'euros et doivent être considérés comme des coûts exceptionnels, comptabilisés sous la poste « *Frais généraux* ». Comme les discussions concernant la transaction envisagée ont été interrompue, aucune autre information ne sera partagée par la Société.

Passifs éventuels

Il n'y a eu aucun changement dans les passifs éventuels au cours du premier semestre 2022, comme décrit dans la « *Note 22 – Passifs éventuels* » du rapport financier dans le rapport annuel 2021.

Événements postérieurs à la date de clôture

Il n'y a pas d'événements importants après la date du bilan.

4.8. Rapport du commissaire

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Vastned Belgium nv sur l'examen limité des Chiffres Semestriels Consolidés Résumés pour la période de six mois close le 30 juin 2022.

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé abrégé de Vastned Belgium nv (la « Société »), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), arrêté au 30 juin 2022 ainsi que du compte de résultat consolidé abrégé, le résultat global consolidé abrégé, l'état des flux de trésorerie consolidés abrégé et l'aperçu des mouvements des fonds propres consolidés abrégé y afférent pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« Chiffres Semestriels Consolidés Résumés »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « *Information financière intermédiaire* » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité* ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que Chiffres Semestriels Consolidés Résumés ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2022 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « *Information financière intermédiaire* » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 26 juillet 2022

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Joeri Klaykens*
Partner

* Agissant au nom d'une srl

5. Mesures alternatives de performance

5.1. Glossaire des mesures alternatives de performance

Pour un aperçu complet des mesures alternatives de performance, référez-vous au « *chapitre 8. Mesures alternatives de performance* » du rapport annuel pour 2021 ou au site Internet de la Société www.vastned.be

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des mesures alternatives de performance utilisées tout au long du rapport semestriel.

Mesure alternative de performance	Définition	Utilité
Résultat par action	<ul style="list-style-type: none"> • Résultat net per action : Résultat net divisé par le nombre d'actions copartageantes • Dividende brut par action : Résultat EPRA divisé par le nombre d'actions copartageantes 	Mesurer le résultat de l'action et permettre de le comparer avec le dividende payé par action.
Valeur nette par action en valeur d'investissement	Il s'agit de la valeur comptable de l'action avant déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement. Il est calculé en divisant le montant des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère, avec une déduction pour les droits d'apport inscrits en capitaux propres à la date de clôture, par le nombre d'actions copartageantes.	Mesurer la valeur d'investissement de l'action et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.
Valeur nette par action en juste valeur	Il s'agit de la valeur comptable de l'action après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement. Il est calculé en divisant le montant des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère par le nombre d'actions copartageantes.	Mesurer la valeur d'investissement de l'action et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.
Droits de mutation	Les droits de mutation sont égaux à la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur des immeubles de placement.	Cette mesure donne un aperçu de l'impôt sur le transfert que l'entreprise devrait payer lors de la cession du bien.
Le rendement moyen du portefeuille	Le rendement moyen du portefeuille est calculé comme le rapport entre les revenus locatifs et la juste valeur des immeubles de placement.	Évaluer les revenus des immeubles de placement.
Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers)	Le « <i>Résultat financier</i> » dont est déduit le poste « <i>Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</i> ».	Afficher le coût de financement réel de la Société.

Mesure alternative de performance	Définition	Utilité
Taux d'intérêt moyen des financements	Le taux d'intérêt moyen des financements de la société est calculé en divisant la charge nette d'intérêts (sur une base annuelle) par la dette moyenne pondérée de la période (sur la base des tirages quotidiens du financement). Les financements comprennent les dettes financières enregistrées auprès des institutions financières, traités sous la ligne « <i>Établissements de crédit</i> » aux dettes financières non courantes et courantes du bilan consolidé.	Le taux d'intérêt moyen du financement mesure le coût moyen de financement des dettes et permet de suivre son évolution dans le temps, en fonction de l'évolution de l'entreprise et des marchés financiers.
Résultat sur portefeuille	Le résultat du portefeuille comprend (i) le résultat sur vente d'immeubles de placement, (ii) les variations de la juste valeur des immeubles de placement, et (iii) l'autre résultat sur portefeuille.	Le résultat du portefeuille mesure les profits et pertes réalisés et latents relatifs aux immeubles de placement, par rapport à l'évaluation des experts immobiliers indépendants à la fin de l'exercice précédent.
Résultat EPRA	Le résultat EPRA est le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, dont on déduit le résultat financier, les impôts, les variations de juste valeur des dérivés financiers (couvertures inefficaces selon IFRS 9) et le résultat nondistribuable des sociétés du périmètre.	Le résultat EPRA mesure le résultat des activités opérationnelles stratégiques, excluant les éléments suivants (i) les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures inefficaces selon IFRS 9) et (ii) le résultat du portefeuille.
Résultat EPRA par action	Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre d'actions copartageantes.	Le résultat EPRA par action mesure le résultat EPRA par action donnant droit au dividende et permet de le comparer au dividende brut versé par action.
EPRA NRV	L'EPRA Net Reinstatement Value (NRV) donne une estimation du montant nécessaire pour réintégrer la société via les marchés d'investissement sur base de la structure actuelle de capital et de financement.	Mesurer la valeur d'investissement de l'action et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets (NTA) est basé sur l'hypothèse que la société acquiert et vend des actifs, ce qui résulterait en la réalisation de certains impôts différés inévitables.	Mesurer la valeur d'investissement de l'action et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value (NDV) représente la valeur qui revient aux actionnaires de la société en cas de cession de ses actifs, ce qui donnerait lieu au règlement des impôts différés, à la liquidation des instruments financiers et à la prise en compte des autres passifs à leur montant maximum, moins les impôts.	Mesurer la valeur d'investissement de l'action et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.

Mesure alternative de performance	Définition	Utilité
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, loyers actuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté avec des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	Cette mesure offre aux investisseurs la possibilité de comparer les valorisations de portefeuille au sein de l'Europe.
EPRA RIN Ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incitations non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).	Cette mesure, qui comprend un ajustement de l'EPRA NIR avant la fin des périodes de franchise de loyer (ou d'autres incitations locatives non échues), offre aux investisseurs la possibilité de comparer les valorisations de portefeuille au sein de l'Europe.
Taux de vacance locative EPRA	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.	Affiche le pourcentage de vacance en fonction de la valeur locative estimée.
Ratio des coûts EPRA (y compris les coûts directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.	Un indicateur clé pour permettre de mesurer de manière significative les changements dans les coûts d'exploitation de l'entreprise.
Ratio des coûts EPRA (hors coûts directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.	Un indicateur clé pour permettre de mesurer de manière significative les changements dans les coûts d'exploitation de l'entreprise.

5.2. Tableaux de réconciliation des mesures de performance alternatives

Résultat par action

		30.06.2022	30.06.2021
Résultat net (en milliers €)	A	8.233	-363
Nombre d'actions copartageantes	B	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€) (dilué)	A/B	1,62	-0,07
		30.06.2022	30.06.2021
Résultat EPRA (en milliers €)	A	6.349	6.634
Nombre d'actions copartageantes	B	5.078.525	5.078.525
Résultat EPRA (€) par action	A/B	1,25	1,31

Données du bilan par action

		30.06.2022	31.12.2021
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	225.774	228.714
À exclure :			
• Droits de mutation comptabilisés	B	-7.860	-7.857
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère – valeur d'investissement (en milliers €)	C = A-B	233.634	236.571
Nombre d'actions copartageantes	D	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	C/D	46,00	46,58
		30.06.2022	31.12.2021
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	225.774	228.714
Nombre d'actions donnant droit au dividende	B	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	A/B	44,46	45,04

Droits de mutation comptabilisés

(en milliers €)		30.06.2022	31.12.2021
Valeur d'investissement des immeubles de placement	A	322.503	322.400
Juste valeur des immeubles de placement	B	314.643	314.543
Droits de mutation comptabilisés	B-A	-7.860	-7.857

Le rendement moyen du portefeuille

		30.06.2022	31.12.2021
Revenus locatifs (en milliers €)	A	18.174	18.159
La juste valeur des immeubles de placement (en milliers €)	B	314.634	314.453
Le rendement moyen (%)	A/B	5,78 %	5,78 %

Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers)

(en milliers €)		30.06.2022	30.06.2021
Résultat financier	A	1.034	-468
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	B	1.811	336
Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers)	A-B	-777	-804

Taux d'intérêt moyen des financements

		30.06.2022	30.06.2021
Frais d'intérêts nets (en milliers €)	A	776	801
Frais d'intérêts connecté aux droits d'utilisation IFRS 16 (en milliers €)	B	7	8
Frais d'intérêts connecté au financement externe (en milliers €)	C=A-B	769	793
Dettes moyennes de la période (en milliers €)	D	82.617	89.578
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360 / 365) (%)	C/D	1,85 %	1,76 %

Résultat du portefeuille

(en milliers €)		30.06.2022	30.06.2021
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	A	0	398
Variations de juste valeur des immeubles de placement	B	23	-7.781
Autre résultat du portefeuille	C	84	96
Résultat du portefeuille	A+B+C	107	-7.287

Résultat EPRA

(en milliers €)		30.06.2022	30.06.2021
Résultat net	A	8.233	-363
Sous réserve d'élimination du résultat net (+/-) :			
• Variations de juste valeur des immeubles de placement	B	23	-7.781
• Résultat sur ventes d'immeubles de placement	C	0	398
• Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	D	1.811	336
• Impôts: impôts différés	E	-22	-43
• Autre résultat du portefeuille	F	84	96
• Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre	G	-12	-3
Résultat EPRA	A-B-C-D-E-F-G	6.349	6.634

Résultat EPRA par action

		30.06.2022	30.06.2021
Résultat EPRA (en milliers €)	A	6.349	6.634
Nombre moyen pondéré d'actions	B	5.078.525	5.078.525
Résultat EPRA (€ / action)	A/B	1,25	1,31

EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) et EPRA Net Disposal Value (NDV)

(en milliers €)		30.06.2022		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres IFRS attribuables aux actionnaires de la société mère	A	225.774	225.774	225.774
VAN dilué à la juste valeur	B	225.774	225.774	225.774
À exclure :	C = D+E+F	-394	-508	-
• Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	D	214	214	
• Juste valeur des instruments financiers	E	-608	-608	
• Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	F		-114	
À ajouter	G = H+I	7.860	-	-
• Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe	H			
• Droits de mutation	I	7.860		
VAN	J = B+C+G	233.240	225.226	225.774
Nombre d'actions diluée	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
VAN (€ / action)	J/K	45,93	44,36	44,46

(en milliers €)		31.12.2021		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres IFRS attribuables aux actionnaires de la société mère	A	228.714	228.714	228.714
VAN diluée à la juste valeur	B	228.714	228.714	228.714
À exclure :	C = D+E+F	1.394	1.257	-
• Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur	D	191	191	
• Juste valeur des instruments financiers	E	1.203	1.203	
• Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	F		-137	
À ajouter	G = H+I	7.858	-	-
• Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe	H			
• Droits de mutation	I	7.858		
VAN	J = B+C+G	237.966	229.971	228.714
Nombre d'actions diluée	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
VAN (€ / action)	J/K	46,86	45,28	45,04

EPRA Rendement Initial Net (RIN) et EPRA RIN ajusté

(en milliers €)		30.06.2022	31.12.2021
Immeubles de placements et immeubles détenus en vue de la vente	A	314.643	314.543
À exclure:			
• Droits d'utilisation IFRS 16	B	-232	-239
• Projets de développement destinés à la location	C	0	0
Immeubles disponibles à la location	D = A+B+C	314.411	314.304
À inclure:			
• Droits de mutation comptabilisés	E	7.860	7.858
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location - y compris l'immobilier détenu par droit d'usage (B)	F = D+E	322.271	322.162
Revenus locatifs bruts annualisés	G	17.438	17.510
À exclure:			
• Charges immobilières ¹³	H	-1.461	-1.518
Revenus locatifs nets annualisés (A)	I = G+H	15.978	15.992
Ajustements:			
• Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	J	515	514
Revenus locatifs nets annuels 'topped-up' annualisés (C)	K = I+J	16.493	16.506
(en %)			
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)	I/F	5,0%	5,0%
EPRA RENDEMENT NET INITIAL AJUSTÉ (C/B)	K/F	5,1%	5,1%

¹³) Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul du EPRA Rendement Net Initial est fixé dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « Charges immobilières » telles que représentées dans les comptes consolidés IFRS.

EPRA taux de vacance locative

				30.06.2022	31.12.2021
	Surface locative (en m ²)	Valeur locative estimée (VLE) de vacance (en milliers €)	Valeur locative estimée (VLE) (en milliers €)	EPRA Vacance locative (en %)	EPRA Vacance locative (en %)
		A	B	A/B	
Flandre	56.359	145	12.105	1,2 %	0,3 %
Bruxelles	8.848	0	2.947	0,0 %	0,0 %
Wallonie	10.879	76	1.919	4,0 %	5,0 %
Total des immeubles disponibles à la location	76.086	221	16.971	1,3 %	0,8 %

EPRA Cost Ratios

(en milliers €)

		30.06.2022	30.06.2021
Frais généraux	A	726	448
Réductions de valeur sur créances commerciales	B	-25	-187
Charges immobilières	C	813	832
EPRA frais (frais directs de vacance inclus)	D = A+B+C	1.514	1.094
Frais directs d'occupation		-61	-97
EPRA frais (hors frais directs de vacance)		1.454	997
Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques		8.593	8.423
(en %)			
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)		17,6 %	13,0 %
EPRA Ratio de coûts (hors frais directs de vacance)		16,9 %	11,8 %

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 - Administrateur délégué opérationnel ad interim, tél. +32 3 361 05 92 // 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.