

2021



Des résultats opérationnels solides et un taux d'encaissement élevé et stable

- Taux d'encaissement élevé et stable (97,9 %) des revenus locatifs au cours du premier semestre de 2021.
- Le taux d'occupation au premier semestre (97,4 %) augmente de 1,2 % par rapport au 31 décembre 2020.
- Faible taux d'endettement de 28,6 %, en ligne avec le taux d'endettement au 31 décembre 2020 (28,5 %).
- Des facilités de crédit non utilisées d'une valeur de 34,7 millions d'euros à disposition.
- Diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier¹ existant (-2,2 %) par rapport à l'exercice précédent.
- Le management se concentre en 2021 principalement sur la perception des loyers en temps voulu et le maintien d'un bon taux d'occupation.

¹) En termes de croissance à périmètre constant (« like-for-like ») et hors droits d'utilisation IFRS 16 et le reclassement des immeubles de placement vers les actifs détenus en vue de la vente.

Contenu

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2021 | 3 |
| 1.1. | Mise à jour concernant le COVID-19 | 3 |
| 1.2. | Résultat opérationnel | 3 |
| 1.3. | Activités de location | 4 |
| 1.4. | Composition et évolution du portefeuille immobilier | 4 |
| 1.5. | Investissements | 6 |
| 1.6. | Désinvestissements | 7 |
| 1.7. | Taux d'occupation | 7 |
| 1.8. | Valorisation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants au 30 juin 2021 | 8 |
| 1.9. | Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2021 | 8 |
| 2. | Résultats financiers du premier semestre en 2021 | 9 |
| 2.1. | Analyse des résultats | 10 |
| 2.2. | Structure financière au 30 juin 2021 | 12 |
| 2.3. | Risques pour les mois restants de 2021 | 13 |
| 3. | Prévisions pour 2021 | 14 |
| 4. | États financiers consolidés intermédiaires abrégés | 15 |
| 4.1. | Compte de résultat consolidé abrégé | 15 |
| 4.2. | Résultat global consolidé abrégé | 16 |
| 4.3. | Bilan consolidé abrégé | 17 |
| 4.4. | État des flux de trésorerie consolidé abrégé | 18 |
| 4.5. | Aperçu des mouvements des fonds propres consolidés abrégé | 19 |
| 4.6. | Déclaration des personnes responsables sur le rapport semestriel consolidé | 20 |
| 4.7. | Notes aux états financiers consolidés intermédiaire abrégés | 20 |
| 4.8. | Rapport du commissaire | 29 |
| 4.9. | Calendrier financier | 30 |
| 5. | Mesures de performance alternatives | 31 |
| 5.1. | Glossaire des mesures de performance alternatives | 31 |
| 5.2. | Tableaux de réconciliation des mesures de performance alternatives | 34 |

1. Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2021

1.1. Mise à jour concernant le COVID-19

Au premier semestre 2021, le gouvernement a imposé un « confinement partiel » qui a pris effet le 27 mars 2021 et s'est terminé le 25 avril 2021. Pendant ce « confinement partiel », les achats dans les magasins non essentiels pouvaient être effectués sur rendez-vous et avec un maximum de 50 clients par magasin. Les achats en ligne pouvaient également être retirés dans les magasins. Vastned Belgium n'a pas attribué des exonérations de loyer pour cette période de « confinement partiel ».

Les établissements de HoReCa ont également été contraints de fermer du 18 octobre 2020, avec une réouverture partielle le 8 mai 2021 et une réouverture complète à partir du 9 juin 2021. Vastned Belgium a

engagé un dialogue avec ses locataires dans le secteur de l'HoReCa pour parvenir à un accord sur les loyers pour toute la période de fermeture obligatoire (+/- 8 mois). L'arrangement trouvé équivalait à une exonération de loyer d'environ 50 % pour la période concernée. Cela revient à un impact de 0,2 million d'euros sur les loyers encaissés. Ces exonérations de loyer ont été en grande partie traitées au cours des trimestres précédents et n'ont qu'un impact mineur sur les chiffres du deuxième trimestre 2021.

Au premier semestre 2021, la direction s'est à nouveau concentrée sur l'encaissement en temps voulu des revenus locatifs. La Société a pu percevoir 97,9 % des revenus locatifs du premier trimestre ².

1.2. Résultat opérationnel

Au premier semestre 2021, les revenus locatifs ont légèrement diminué (-0,3 million d'euros) par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette baisse est en grande partie (-0,2 million d'euros) due à la modification de la composition du portefeuille immobilier, puisque Vastned Belgium a vendu fin décembre 2020 un retail parc non stratégique à Schaerbeek et un magasin de périphérie isolé à Balen.

Puis, les revenus locatifs diminuent de -0,3 million d'euros par le renouvellement des contrats de location commerciaux en 2020. En raison de la conclusion de contrats de location commerciaux avec de nouveaux locataires à des conditions moins favorables et d'un taux d'occupation accru au premier semestre 2021, les revenus locatifs ont encore baissé de -0,3 million d'euros. Enfin,

un nombre limité des exonérations de loyers ont été accordées au premier semestre 2021 par rapport à la même période de l'exercice précédent, qui se traduit dans une augmentation des revenus locatifs de 0,5 million d'euros.

Le résultat EPRA de Vastned Belgium s'élève à 6,6 millions d'euros pour le premier semestre 2021, contre 5,5 millions d'euros pour la même période de l'exercice précédent. Cette augmentation est principalement due à la provision pour créances douteuses qui a été constituée au premier semestre 2020. De plus, une baisse des charges immobilières et des frais généraux de l'entreprise est également constatée.

Par action, cela équivaut à un résultat EPRA de 1,31 € contre 1,09 € au premier semestre de l'exercice précédent.

²) Calcul au 20 juillet 2021.

1.3. Activités de location

Vastned Belgium a conclu vingt (20) contrats de location au cours du premier semestre 2021, représentant un volume locatif total de 2,2 millions d'euros. Cela revient à environ 12,6 % des revenus locatifs totaux de Vastned Belgium. Dans l'environnement économique existant, fortement impacté par la pandémie de COVID-19, la conclusion de ces vingt (20) contrats de location est le fruit du bon travail d'un département de gestion d'actifs motivé.

Au total, treize (13) contrats de location ont été conclus avec de nouveaux locataires, dont cinq (5) contrats pop-up et un (1) contrat avec un locataire résidentiel. En concluant

des contrats de location avec un détaillant de mobilier de jardin, une chaîne d'électronique et un revendeur Apple, la part « fashion » dans le portefeuille immobilier de Vastned Belgium a été réduite.

En plus, sept (7) renouvellements de location ont été conclus avec des locataires existants.

Les loyers négociés par Vastned Belgium sont en ligne avec les loyers du marché déterminés par les experts immobilier indépendants.

1.4. Composition et évolution du portefeuille immobilier

Au 30 juin 2021, 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.

Au cours du premier semestre de 2021, deux immeubles commerciaux ont été désinvestis. Il s'agit de deux (2) immeubles commerciaux non-stratégiques au sein du portefeuille de Vastned Belgium. Pour un (1) immeuble,

le contrat de vente avait déjà été conclu en 2019 avec la condition suspensive d'obtention des permis nécessaires. En outre, le désinvestissement d'un troisième magasin a eu lieu le 15 juillet 2021. Cet immeuble commercial était présenté, à la fin du premier semestre, comme « actifs détenus en vue de la vente » et non plus comme immeuble de placement.

Pour plus d'informations sur les désinvestissements, est référé au chapitre '1.6. Désinvestissements'.

Immeubles de placement

Portefeuille immobilier

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| La juste valeur des immeubles de placement ³ (en milliers €) | 316.952 | 330.427 |
| Surface locative totale ³ (m ²) | 76.086 | 81.166 |

Au 30 juin 2021, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 317,0 millions d'euros, soit une diminution de la juste valeur de 13,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020 (330,4 millions au 31 décembre 2020).

La diminution (-13,4 millions d'euros) de la juste valeur des immeubles de placement par rapport au 31 décembre 2020 est l'effet combiné de :

- Investissements (0,1 million d'euros) dans le portefeuille immobilier existant.
- Désinvestissements (-3,6 millions d'euros) de deux (2) magasins non stratégiques.

- Reclassement (-2,2 millions d'euros) du bâtiment à Leopoldsborg, qui passe de « immeubles de placement » à « actifs détenus en vue de la vente ».
- Diminution de la juste valeur des immeubles de placement existants (-7,2 millions d'euros). Cette baisse résulte, d'une part, d'une baisse des loyers de marché estimés et, d'autre part, d'un ajustement des rendements.
- Réduction de valeur des droits d'utilisation IFRS 16 (-0,5 million d'euros).

Le rendement moyen du portefeuille de la société immobilier s'élève à 5,65 % au 30 juin 2021 et est aligné avec le rendement moyen du portefeuille à la fin de l'année 2020 (5,64 % au 31 décembre 2020).

³) Hors actifs détenus en vue de la vente.

Analyse de sensibilité

En cas d'une adaptation négative 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 5,65 % à 6,65 % en moyenne), la juste valeur des immeubles de placement diminuerait de -47,7 millions d'euros ou 15,0 %. Cela augmenterait le taux d'endettement de la Société de 5,0 % à 33,6 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation positive hypothétique du rendement utilisé de 1,0 % (de 5,65 % à 4,65 % en moyenne), la juste valeur des immeubles de placement augmenterait de 68,2 millions d'euros, ou 21,5 %. Cela diminuerait le taux d'endettement de la Société de 5,0 % à 23,6 %.

En cas d'une adaptation négative hypothétique des revenus locatifs actuels de la Société (à rendement égal) avec 1,0

million d'euros (de 17,9 millions d'euros à 16,9 millions d'euros), la juste valeur des immeubles de placement diminuerait de € 17,7 millions ou 5,6%. Cela augmenterait le taux d'endettement de la Société de 1,7 % à 30,3 %.

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 17,9 millions d'euros à 18,9 millions d'euros), la juste valeur des immeubles de placement augmenterait de 17,7 millions d'euros soit 5,6%. Cela diminuerait le taux d'endettement de la Société de 1,5 % à environ 27,1 %.

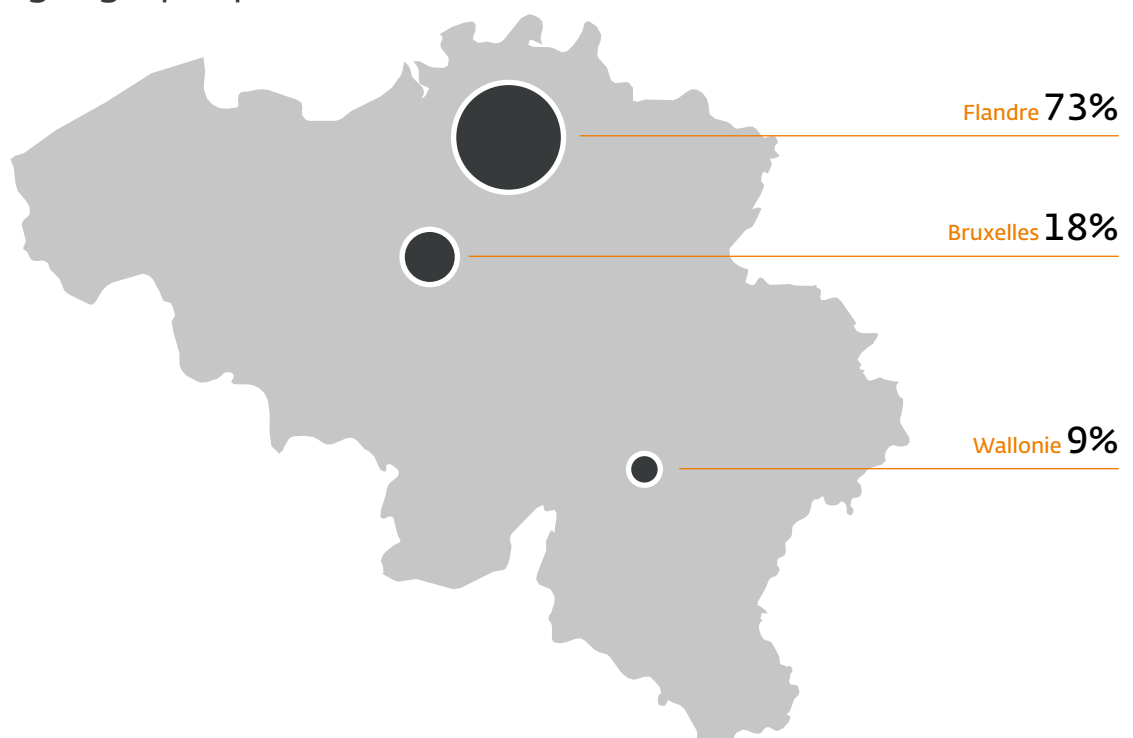
Il existe une corrélation entre les évolutions des revenus locatifs actuels et les rendements utilisés dans les estimations des immeubles de placement. Ci-dessus la corrélation n'est pas prise en compte dans l'analyse de sensibilité.

Politique d'investissement et répartition des risques du portefeuille immobilier

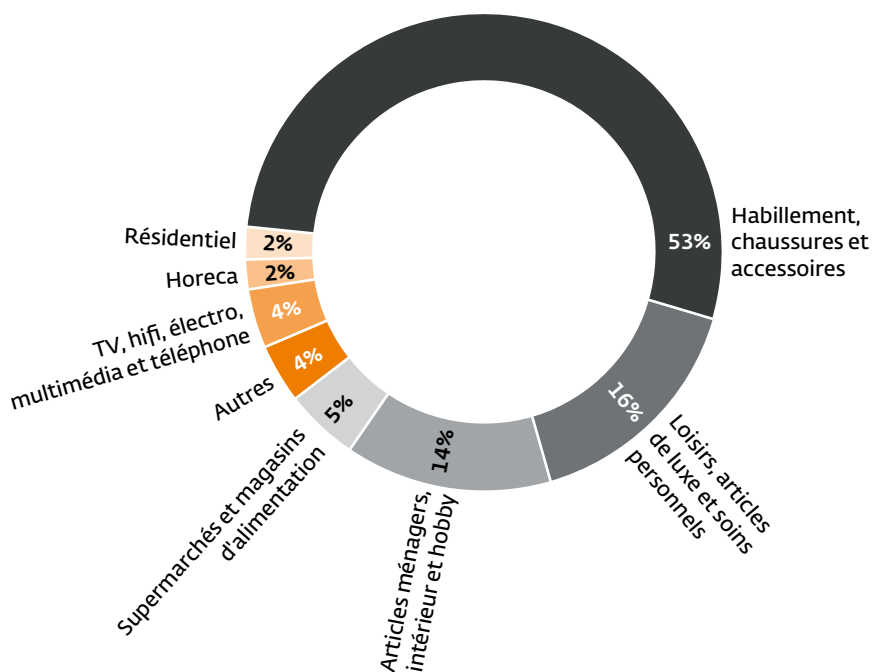
La politique d'investissement de Vastned Belgium vise l'immobilier commercial multifonctionnel situé en Belgique, plus précisément dans les villes commerçantes populaires d'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Les critères suivants sont importants pour la répartition des risques du portefeuille immobilier : la situation géographique et le secteur et la qualité des locataires.

La répartition des risques se résume comme suit au 30 juin 2021 :

Répartition géographique



Répartition par secteur et qualité des locataires



1.5. Investissements

L'équipe asset management de Vastned Belgium est en contact étroit avec les agents et les propriétaires locaux afin que les dossiers d'investissement intéressants puissent être traités immédiatement. Vastned Belgium continuera également à rechercher activement des dossiers d'investissement intéressants au cours du second semestre 2021 afin de créer de la valeur ajoutée au sein du portefeuille immobilier.

Au premier semestre 2021, Vastned Belgium a investi 0,1 million d'euros dans le développement d'unités résidentielles au-dessus de locaux commerciaux existants.

1.6. Désinvestissements

Dans le courant du premier semestre de 2021, deux (2) immeubles commerciaux ont été désinvestis. Il s'agit de deux (2) immeubles commerciaux non stratégiques au sein du portefeuille de Vastned Belgium. Pour un (1) immeuble, le contrat de vente avait déjà été conclu en 2019 avec la condition suspensive d'obtention du permis nécessaire.

Le premier désinvestissement concerne un magasin de périphérie isolé situé à Boechout. Cette vente s'est effectuée pour le prix de 2,1 millions d'euros, sur laquelle Vastned Belgium a réalisé une plus-value de 0,2 million d'euros. Ce magasin de périphérie isolé a une surface commerciale totale de 1.230 m² et se compose d'une unité pour la location.

Le deuxième désinvestissement concerne un magasin de périphérie à Grivegnée suite à une offre spontanée d'un investisseur privé. Le bien est située dans un parc commercial avec cinq (5) magasins, dont Vastned Belgium ne possède qu'un (1) en propriété. Cette vente a eu lieu pour un montant de 2,0 millions d'euros, sur

laquelle Vastned Belgium a réalisé une plus-value de 0,2 million d'euros. Ce magasin de périphérie a une surface commerciale totale de 2.000 m² et se compose d'une unité pour la location.

Enfin, Vastned Belgium a désinvesti un magasin de périphérie à Leopoldsburg le 15 juillet 2021. Pour ce magasin de périphérie, le contrat de vente avait déjà été conclu en 2019 avec la condition suspensive d'obtention des permis nécessaires. Ces permis ont été reçus dans le courant du deuxième trimestre de 2021 et la signature de l'acte notarié a eu lieu le 15 juillet 2021. Le prix de vente était de 2,2 millions d'euros, sur laquelle Vastned Belgium a réalisé une moins-value limitée. Ce magasin de périphérie a une surface commerciale totale de 1.850 m² et se compose d'une unité pour la location.

Ces désinvestissements sont parfaitement conformes à la stratégie de la société immobilière, qui consiste à se concentrer sur les principales villes de Belgique, notamment Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges.

1.7. Taux d'occupation⁴

Taux d'occupation

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| Taux d'occupation du portefeuille immobilier | 97,4% | 96,2% |

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 97,4 % au 30 juin 2021 et a augmenté de 1,2 % par rapport au 31 décembre 2020 (96,2 %).

Dans le marché de détail d'aujourd'hui, l'augmentation du taux d'occupation est le résultat du bon travail d'un département de gestion d'actifs motivé.

⁴) Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ces mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements de location non occupés.

1.8. Valorisation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants au 30 juin 2021

Tous les immeubles commerciaux de Vastned Belgium ont été évalués en 2021 en partie par Cushman & Wakefield et en partie par CBRE Belgium. La juste valeur totale du portefeuille s'élève à 317,0 millions d'euros, droits d'utilisation IFRS 16 inclus, à la fin du premier semestre 2021. La valeur des droits d'utilisation IFRS 16 s'élève à 0,2 million d'euros.

Lors de la préparation du rapport annuel pour l'exercice 2020, les experts immobiliers indépendants avaient inclus une note explicative et une clause d'incertitude significative concernant la pandémie de COVID-19. Cette clause d'incertitude significative a été expliquée dans le chapitre « *Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers* » (pages 100-102 du rapport financier annuel de l'exercice 2020).

Au 30 juin 2021, les experts immobiliers indépendants sont d'avis que la note explicative et la clause d'incertitude significative ne s'appliquent plus. Cela signifie que les volumes de transactions et d'autres indicateurs de marché pertinents sont à un niveau où ils peuvent être déclaré qu'il existe suffisamment d'informations sur le marché pour fonder un jugement de valeur. Étant donné que les conditions du marché peuvent changer rapidement, en raison de la pandémie de COVID-19, les experts soulignent l'importance de la date d'évaluation.

Dans le rapport du 30 juin 2021, la juste valeur des immeubles commerciaux est de :

| Expert immobilier | La juste valeur des immeubles de placement (en milliers €) |
|---------------------------|--|
| Cushman & Wakefield | 162.913 |
| CBRE Belgium | 154.039 |
| Total ⁵ | 316.952 |

1.9. Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2021

Marché locatif

La location de surfaces commerciales a fortement augmenté au cours du premier semestre 2021 et atteint à 214.500 m². Cela représente une augmentation de 40 % par rapport au premier semestre 2020 et ces chiffres sont les meilleurs des dix dernières années.

Le secteur des magasins de périphérie notamment affiche de bons résultats tandis que le marché des centres-villes est resté stable. En centre-ville, le même volume de m² a été loué que l'an dernier, mais le nombre de transactions a augmenté de 39 %. Cela signifie que les locataires cherchent des biens plus petits. La surface louée moyenne est passée de 329 m² à 238 m² par transaction de location.

Au total, 418 transactions locatives ont été réalisées au cours du premier semestre 2021 : 186 dans les High Streets,

95 dans les Shoppingcenters et 137 dans les Commerces de proximité. Action et Dunkin' étaient les détaillants les plus actifs avec 8 transactions chacun.

Marché de l'investissement

Le volume d'investissement en immobilier commercial est, au premier semestre 2021, resté limité à 200 millions d'euros. Les confinements imposés par l'État ont certainement joué un rôle à cet égard et ont incité les investisseurs à adopter une attitude attentiste. Le segment des supermarchés, qui n'a pas souffert d'une baisse de chiffre d'affaires due au COVID-19 en 2020 et 2021, représente 40 % de l'ensemble des investissements immobiliers commerciaux.

Les meilleurs rendements de locaux en High Streets ont augmenté de 25 points de base, pour atteindre 4,25 %.

⁵) Hors actifs détenus en vue de la vente.

2. Résultats financiers du premier semestre en 2021

État des résultats consolidés abrégé

| (en milliers €) | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|---|--------------|---------------|
| Revenus locatifs | 8.423 | 8.698 |
| Charges relatives à la location | 187 | -666 |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | 8.610 | 8.032 |
| Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués | 1.127 | 1.072 |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués | -1.127 | -1.072 |
| Autres revenus et dépenses relatifs à la location | 125 | 42 |
| RÉSULTAT IMMOBILIER | 8.735 | 8.074 |
| Frais techniques | -142 | -418 |
| Frais commerciaux | -107 | -76 |
| Charges et taxes sur immeubles non loués | -97 | -87 |
| Frais de gestion immobilière | -449 | -457 |
| Autres charges immobilières | -37 | -22 |
| Charges immobilières | -832 | -1.060 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 7.903 | 7.014 |
| Frais généraux | -452 | -671 |
| Autres revenus et charges d'exploitation | 4 | 4 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE | 7.455 | 6.347 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 398 | 0 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -7.781 | -14.249 |
| Autre résultat sur portefeuille | 53 | -296 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 125 | -8.198 |
| Revenus financiers | 0 | 0 |
| Charges d'intérêt nettes | -801 | -837 |
| Autres charges financières | -3 | -2 |
| Variations de la juste valeur des instrument financiers | 336 | 129 |
| Résultat financier | -468 | -710 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔTS | -343 | -8.908 |
| Impôts | -20 | -6 |
| RÉSULTAT NET | -363 | -8.914 |

| | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| RÉSULTAT NET | -363 | -8.914 |
| Note: | | |
| • Résultat EPRA | 6.633 | 5.517 |
| • Résultat sur portefeuille | -7.329 | -14.545 |
| • Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 336 | 129 |
| • Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre | -3 | -15 |
| Attribuable aux : | | |
| • Actionnaires de la société mère | -363 | -8.914 |
| • Intérêts minoritaires | 0 | 0 |
| | <u>30.06.2021</u> | <u>30.06.2020</u> |
| RÉSULTAT PAR ACTION | | |
| Nombre d'actions copartageantes | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Résultat net (€) | -0,07 | -1,76 |
| Résultat net dilué (€) | -0,07 | -1,76 |
| Résultat EPRA (€) | 1,31 | 1,09 |

2.1. Analyse des résultats⁶

Les **revenus locatifs** de Vastned Belgium s'élèvent à 8,4 millions d'euros pour le premier semestre de 2021 et ont diminué de -0,3 million d'euros par rapport à la même période de l'année dernière (8,7 millions d'euros). Cette baisse est pour -0,2 million d'euros lié à la vente d'un retail parc non stratégique à Schaerbeek et d'un magasin de périphérie isolé à Balen fin décembre 2020 et pour -0,3 million d'euros au renouvellement des contrats de location commerciaux en 2020. En raison de la conclusion de contrats de location commerciaux avec de nouveaux locataires à des conditions moins favorables et d'un taux d'occupation accru au premier semestre 2021, les revenus locatifs ont encore baissé de -0,3 million d'euros. Enfin, un nombre limité des exonérations de loyers ont été accordées au premier semestre 2021 par rapport à la même période de l'exercice précédent, qui se traduit dans une augmentation des revenus locatifs de 0,5 million d'euros.

Les **charges relatives à la location** s'élèvent à -0,2 million d'euros (profit) et concernent la reprise de la provision pour pertes potentielles sur les créances locatives en cours au 31 décembre 2020. Ces provisions sont reprises au premier semestre 2021 lors de l'octroi final des exonérations de loyers pour le deuxième confinement

(novembre 2020) (comptabilisées en revenus locatifs). À la fin du premier semestre 2020, une provision (0,6 million d'euros) a été constituée pour les créances impayées à la fin du premier confinement en 2020.

Au cours du premier semestre 2021, Vastned Belgium a comptabilisé un produit exceptionnel de 0,1 million d'euros sous le poste **autres frais et dépenses liés à la location**. Ce produit concerne 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 millions d'euros (1,0 million d'euros) et ont diminué de -0,2 millions d'euros. Cette diminution est principalement liée à une diminution des frais techniques.

Les **frais généraux et autres revenus et charges opérationnels** s'élèvent à 0,5 million d'euros (0,7 million d'euros) et diminuent de -0,2 million d'euros par rapport à la même période de l'année dernière. Cette baisse s'explique principalement par une baisse des autres frais et de la taxe boursière.

⁶ Entre parenthèses, les chiffres comparables au 30 juin 2020.

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** s'élève à 0,4 million d'euros et concerne la plus-value réalisée sur la cession des magasins commerciaux situés à Boechout et Grivegnée.

La juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Belgium a diminué le premier semestre de 2021 avec 2,2 %⁷ par rapport au 31 décembre 2020. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives pour un montant de -7,7 millions d'euros (-14,2 millions d'euros) et consistent d'une part en une diminution du portefeuille immobilier existant de -7,2 millions d'euros et d'autre part en une diminution des droits d'utilisation IFRS 16 de -0,5 million d'euros. La diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier existant résulte d'une baisse des loyers de marché estimés et d'une augmentation du taux de capitalisation pour un nombre de biens.

Le **résultat financier** (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) pour le premier semestre de 2021 s'élève à -0,8 million d'euros (-0,8 million d'euros) et est donc parfaitement comparable à celui de la même période de l'année dernière. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 1,7 % pour le premier semestre de 2021 (1,7 %) et est donc égal à la même période de l'année dernière.

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** comprennent 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 0,3 million d'euros (0,1 million d'euros).

L'augmentation significative du résultat EPRA par action par rapport à la même période de l'exercice précédent s'explique principalement par la provision pour créances douteuses laquelle avait été comptabilisée l'an dernier à la suite du premier confinement.

Le **résultat net** de Vastned Belgium s'élève à -0,4 millions d'euros, pour le premier semestre de 2021, (-8,9 millions d'euros) et peut être réparti entre :

- le résultat EPRA de 6,6 millions d'euros (5,5 millions d'euros) soit une augmentation de 1,1 million d'euros, principalement due à :
 - Des changements dans la provision pour créances douteuses (0,8 million d'euros en raison des exonérations pour le confinement) ;
 - Une hausse des revenus locatifs nets de 0,5 million d'euros du fait de l'octroi limité d'exonérations de loyer en 2021 ;
 - Une baisse de -0,6 million d'euros des revenus locatifs nets, qui s'explique par des renouvellements / conclusion de nouveaux contrats de location à des conditions moins favorables ;
 - 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 0,2 million d'euros des charges immobilières ;
 - Une baisse de 0,2 million d'euros des frais généraux ; et
 - Une augmentation des autres revenus locatifs de 0,1 million d'euros suite à la clôture des faillites.
- le résultat sur portefeuille de -7,3 millions d'euros (-14,5 millions d'euros) ;
- les variations de la juste valeur des instruments financiers pour un montant de 0,3 million d'euros (0,1 million d'euros).

Le résultat EPRA par action s'élève à 1,31 € pour le premier semestre 2021 contre 1,09 € pour la même période l'an dernier.

Chiffres clés par action

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 | 30.06.2020 |
|---|------------|------------|------------|
| Nombre d'actions copartageantes | 5.078.525 | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Résultat net (6 mois / 1 an / 6 mois) (€) | -0,07 | -1,68 | -1,76 |
| Résultat EPRA (6 mois / 1 an / 6 mois) (€) | 1,31 | 2,44 | 1,09 |
| Valeur nette (juste valeur) (€) | 44,16 | 46,28 | 46,20 |
| Valeur nette (valeur d'investissement) (€) | 45,90 | 48,12 | 48,05 |
| Cours boursier à la date de clôture (€) | 30,60 | 24,00 | 34,00 |
| Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%) | -30,7% | -48,1% | -26,4% |

⁷ En termes de croissance à périmètre constant (« like-for-like ») et hors droits d'utilisation IFRS 16 et le reclassement des immeubles de placement vers les actifs détenus en vue de la vente.

Au 30 juin 2021, la valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à 44,16 € (46,28 € au 31 décembre 2020). Le cours boursier de Vastned Belgium (VASTB) s'élevant à 30,60 € au 30 juin 2021, l'action est cotée au 30 juin 2021 avec une décote de 30,7 % par rapport à la valeur nette (la juste valeur).

Le taux d'endettement de Vastned Belgium s'élève à 28,6 % au 30 juin 2021, comparable au taux d'endettement à la fin de l'exercice 2020 (28,5 % au 31 décembre 2020).

EPRA - Chiffres clés ⁸

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Résultat EPRA par action (€) | 1,31 | 2,44 |
| EPRA NRV (€) | 46,10 | 48,34 |
| EPRA NTA (€) | 44,51 | 46,68 |
| EPRA NDV (€) | 44,16 | 46,28 |
| EPRA Rendement initial net (RIN) (%) | 4,8% | 4,7% |
| EPRA RIN adapté (%) | 4,9% | 4,9% |
| EPRA Taux de vacance locative (%) | 2,8% | 4,1% |
| EPRA Cost Ratio (frais directs de vacance inclus) (%) | 13,0% | 16,9% |
| EPRA Cost Ratio (hors frais directs de vacances) (%) | 11,8% | 16,2% |

2.2. Structure financière au 30 juin 2021

Au 30 juin 2021, Vastned Belgium dispose d'une structure financière stable qui lui permet de continuer à exercer ses activités au second semestre 2021. 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 : 90,3 millions d'euros.
- 92 % des lignes de crédit disponibles auprès d'institutions financières sont des financements à long terme avec une durée résiduelle moyenne de 3,0 ans.
- Lignes de crédit inutilisées à disposition d'une valeur de 34,7 millions d'euros pour absorber les fluctuations des besoins de liquidité et financer les investissements futurs.

- Pour 64 % des lignes de crédit disponibles, le taux d'intérêt est fixé par des swaps de taux d'intérêt ou par des taux d'intérêt fixes, 36 % ont un taux d'intérêt variable ; parmi les crédits inscrits, ces taux sont respectivement de 89 % et 11 %.
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une durée résiduelle de 2,9 ans en moyenne.
- Taux d'intérêt moyen au premier semestre 2021 : 1,7 % y compris les marges bancaires.
- Valeur de marché des dérivés financiers : -1,7 million d'euros.
- Taux d'endettement limité de 28,6 % (maximum légal de 65,0 %).
- Au premier semestre 2021, aucun changement contractuel n'a été apporté aux engagements bancaires de la Société. Vastned Belgium respecte tous les engagements bancaires au 30 juin 2021.

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.

2.3. Risques pour les mois restants de 2021

Vastned Belgium estime les risques pour les mois restants de 2021 comme suit :

Évolution de la valeur du portefeuille immobilier

La pandémie COVID-19 et les fermetures des magasins imposées par l'état ont, au premier semestre, fortement pesé sur les résultats d'exploitation des détaillants. Néanmoins, depuis la réouverture des commerces et de l'HoReCa, le renouveau et l'optimisme prédominent. Le commerce centre-ville reprend également progressivement. Cependant, les immeubles centre-ville de plus de 1.000 m² qui se libèrent connaissent des difficultés de recommercialisation. Les loyers de ces grands immeubles sont donc sous pression.

Évolution des taux d'intérêt

En raison du financement par capitaux empruntés, le rendement de la Société est en partie 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 2021, 89 % des lignes de crédit utilisées sont des financements à taux fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. Les 11 % restants sont des crédits à taux d'intérêt variable.



Gand Zonnestraat • YAYA

3. Prévisions pour 2021

Au cours du premier semestre 2021, la pandémie de COVID-19, et les confinements associés, ont continué à travailler dans les chiffres d'affaires des détaillants. Cependant, notre population se fait progressivement vacciner et la vie sociale reprend jour après jour. L'optimisme de la population est indéniable et le fil de la vie reprend petit à petit. Les acheteurs reviennent dans les rues marchandes et les détaillants cotés déclarent des augmentations de chiffres d'affaires dans leur communication.

En raison de la croissance continue du commerce en ligne, les détaillants ont moins de points de vente. Les biens non occupés sont progressivement repris par des formules de restauration, mais à des loyers inférieurs aux loyers habituels de la mode. En conséquence, la pression sur les loyers centre-ville se maintiendra pendant un certain temps encore.

Sauf événements inattendus tels que des faillites de locataires importants, augmentations de taux d'intérêt imprévues ou nouvelles mesures pour lutter contre la pandémie de COVID-19, Vastned Belgium s'attend pour l'exercice 2021 à réaliser un résultat EPRA par action compris entre 2,40 € et 2,50 €.



Bruxelles Elsensesteenweg • Medi Market

4. États financiers consolidés intermédiaires abrégés

4.1. Compte de résultat consolidé abrégé

(en milliers €)

| | Note | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|---|--------|--------------|---------------|
| Revenus locatifs | 4.7.5. | 8.423 | 8.698 |
| Charges relatives à la location | 4.7.7. | 187 | -666 |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | | 8.610 | 8.032 |
| Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués | | 1.127 | 1.072 |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués | | -1.127 | -1.072 |
| Autres revenus et dépenses relatifs à la location | | 125 | 42 |
| RÉSULTAT IMMOBILIER | | 8.735 | 8.074 |
| Frais techniques | | -142 | -418 |
| Frais commerciaux | | -107 | -76 |
| Charges et taxes sur immeubles non loués | | -97 | -87 |
| Frais de gestion immobilière | | -449 | -457 |
| Autres charges immobilières | | -37 | -22 |
| Charges immobilières | | -832 | -1.060 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | | 7.903 | 7.014 |
| Frais généraux | | -452 | -671 |
| Autres revenus et charges d'exploitation | | 4 | 4 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE | | 7.455 | 6.347 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 4.7.8. | 398 | 0 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | | -7.781 | -14.249 |
| Autre résultat sur portefeuille | | 53 | -296 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | 125 | -8.198 |
| Revenus financiers | | 0 | 0 |
| Charges d'intérêt nettes | | -801 | -837 |
| Autres charges financières | | -3 | -2 |
| Variations de la juste valeur des instrument financiers | | 336 | 129 |
| Résultat financier | | -468 | -710 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔTS | | -343 | -8.908 |
| Impôts | | -20 | -6 |
| RÉSULTAT NET | | -363 | -8.914 |

| | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| RÉSULTAT NET | -363 | -8.914 |
| Note: | | |
| • Résultat EPRA | 6.633 | 5.517 |
| • Résultat sur portefeuille | -7.329 | -14.545 |
| • Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | 336 | 129 |
| • Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre | -3 | -15 |
| Attribuable aux : | | |
| • Actionnaires de la société mère | -363 | -8.914 |
| • Intérêts minoritaires | 0 | 0 |
| | <u>30.06.2021</u> | <u>30.06.2020</u> |
| RÉSULTAT PAR ACTION | | |
| Nombre d'actions copartageantes | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Résultat net (€) | -0,07 | -1,76 |
| Résultat net dilué (€) | -0,07 | -1,76 |
| Résultat EPRA (€) | 1,31 | 1,09 |

4.2. Résultat global consolidé abrégé

(en milliers €)

| | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|---|-------------|---------------|
| RÉSULTAT NET | -363 | -8.914 |
| 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 | -363 | -8.914 |
| Attribuable aux : | | |
| • Actionnaires de la société mère | -363 | -8.914 |
| • Intérêts minoritaires | 0 | 0 |

4.3. Bilan consolidé abrégé

| Actif (en milliers €) | Note | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|--------|----------------|----------------|
| Actifs non courants | | 317.691 | 331.182 |
| Immobilisations incorporelles | | 160 | 183 |
| Immeubles de placement | 4.7.4. | 316.952 | 330.427 |
| Autres immobilisations corporelles | | 576 | 569 |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | | 3 | 3 |
| Actifs courants | | 5.211 | 2.312 |
| Actifs détenus en vue de la vente | | 2.150 | 0 |
| Créances commerciales | 4.7.9. | 1.157 | 566 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | | 0 | 785 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 412 | 428 |
| Comptes de régularisation | | 1.492 | 533 |
| TOTAL DE L'ACTIF | | 322.902 | 333.494 |

| Capitaux propres et passif (en milliers €) | Note | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------|----------------|----------------|
| Capitaux propres | | 224.259 | 235.033 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | | 224.259 | 235.033 |
| Capital | | 97.213 | 97.213 |
| Primes d'émission | | 4.183 | 4.183 |
| Réserves | | 123.226 | 142.161 |
| Résultat net de l'exercice | | -363 | -8.524 |
| Intérêts minoritaires | | 0 | 0 |
| Passifs | | 98.643 | 98.461 |
| Passifs non courants | | 93.187 | 94.811 |
| Dettes financières non courantes | 4.7.10. | 91.070 | 92.405 |
| • Établissements de crédit | | 90.332 | 91.601 |
| • Location-financement | | 738 | 804 |
| Autres passifs financiers non courants | 4.7.11. | 1.695 | 2.031 |
| Autres passifs non courants | | 179 | 175 |
| Passifs d'impôts différés | | 243 | 200 |
| Passifs courants | | 5.456 | 3.650 |
| Provisions | | 269 | 269 |
| Dettes financières courantes | 4.7.10. | 147 | 656 |
| • Établissements de crédit | | 0 | 500 |
| • Location-financement | | 147 | 156 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | | 485 | 1.205 |
| Autres passifs courants | | 531 | 570 |
| Comptes de régularisation | | 4.024 | 950 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | | 322.902 | 333.494 |

4.4. État des flux de trésorerie consolidé abrégé

(en milliers €)

| | Note | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|--|--------|----------------|---------------|
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE | 4.3. | 428 | 554 |
| 1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation | | 8.253 | 4.276 |
| Résultat d'exploitation | | 125 | -8.198 |
| Intérêts payés | | -781 | -800 |
| Autres éléments non opérationnels | | 313 | 121 |
| Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow | | 7.110 | 14.107 |
| • Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles | | 62 | 46 |
| • Résultat sur la vente d'immeubles de placement | 4.7.8. | -398 | 0 |
| • Étalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux locataires | | 97 | -366 |
| • Variations de la juste valeur des immeubles de placement | | 7.781 | 14.190 |
| • Autre résultat sur portefeuille | | -97 | 296 |
| • Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | | -335 | -129 |
| • Autre transactions de nature non cash-flow | | 0 | 70 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | | 1.486 | -954 |
| • Mouvement de l'actif | | -860 | -3.192 |
| • Créances commerciales | | -591 | -3.046 |
| • Créances fiscales et autres actifs courants | | 785 | 0 |
| • Comptes de régularisation | | -1.054 | -146 |
| • Mouvement du passif | | 2.346 | 2.238 |
| • Passifs d'impôts différés | | 43 | -71 |
| • Dettes commerciales et autres dettes courantes | | -720 | -11 |
| • Cautres passifs courants | | -38 | -70 |
| • Comptes de régularisation | | 3.061 | 2.390 |
| 2. Flux de trésorerie des activités d'investissement | | 3.993 | -130 |
| Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles | | -47 | -1 |
| Acquisition des immeubles de placement | | 0 | 0 |
| Investissements dans des immeubles de placement existants | 4.7.4. | -117 | -129 |
| Revenus de la vente des immeubles de placement | 4.7.8. | 4.062 | 0 |
| Factures d'investissement payées par anticipation | | 95 | 0 |
| 3. Flux de trésorerie des activités de financement | | -12.262 | -4.272 |
| Remboursement d'emprunts | | -5.500 | -329 |
| Retrait d'emprunts | | 3.730 | 10.775 |
| Règlement de l'IRS | | 0 | 0 |
| Repaiement de passifs de la location-financement | | -86 | 7 |
| Passifs non courants reçus comme garantie | | 5 | 3 |
| Paiement de dividendes | | -10.411 | -14.728 |
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE | 4.3. | 412 | 428 |

4.5. Aperçu des mouvements des fonds propres consolidés abrégé

| (en milliers €) | Capital | Primes d'émission | Réserves | Résultat net de l'exercice | Intérêts minori- taires | Total capitaux propres |
|---|---------------|----------------------|----------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Bilan au 31 décembre 2019 | 97.213 | 4.183 | 152.572 | 4.317 | 0 | 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 | | - |
| • Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | | | -289 | 289 | | - |
| • Autres mutations | | | 1.725 | -1.725 | | - |
| Dividende exercice 2019 | | | | -14.728 | | -14.728 |
| Bilan au 31 décembre 2020 | 97.213 | 4.183 | 142.161 | -8.524 | 0 | 235.033 |
| Résultat global du premier semestre 2021 | | | | -363 | | -363 |
| Transfert par l'affectation du résultat 2020 : | | | | | | |
| • Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves | | | -22.747 | 22.747 | | - |
| • Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | | | 348 | -348 | | - |
| • Autres mutations | | | 3.463 | 3.463 | | - |
| Dividende exercice 2020 | | | | -10.411 | | -10.411 |
| Bilan au 30 juin 2021 | 97.213 | 4.183 | 123.226 | -363 | 0 | 224.259 |

4.6. Déclaration des personnes responsables sur les chiffres semestriels consolidés

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'à sa 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

4.7.1. 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 SIR⁹ 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 2021 incluent la Société et ses sociétés de périmètre (le « Groupe »).

Les états financiers consolidés intermédiaire abrégés couvrent la période du 1er janvier 2021 au 30 juin 2021 et ont été approuvés pour publication par le Conseil d'administration du 27 juillet 2021.

Les 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 l'exercice 2020.

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.

⁹ 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.

4.7.2. 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 2020.

Cependant, la Société souhaite spécifier les principes de la traitement des exonérations de loyer, à la suite de la fermeture obligatoire des magasins non essentiels et de l'HoReCa.

Vastned Belgium a fait le choix (« Accounting policy choice ») de traiter l'octroi d'exonérations de loyer sur base de « IFRS 9 - Instruments Financiers ». A cause de ce, l'octroi d'une exonération de loyer n'est pas considéré comme une « modification de bail » selon les « IFRS 16 - Contrats leasing ». L'attribution d'une exonération de loyer est considérée comme une extinction de la créance de location. Au moment de la fermeture, une provision pour pertes de crédit attendues établie sous la ligne « Autres frais liés à la location ». Sur le moment où un accord définitif est trouvé avec le locataire sur le montant de l'exonération de loyer, puis une note de crédit est émise qui est déduite de des « Revenus locatifs ». En même temps, la provision pour les pertes de crédit se sont inversées.

Depuis le 1er janvier 2021, les normes et interprétations (modifiées) suivantes s'appliquent à Vastned Belgium :

- IFRS 4 (Adaptation) « Contrats d'assurance »
- IFRS 9 (Adaptation) « Instruments financiers », IFRS 7 (Adaptation) « Instruments financiers : Informations », IAS 39 (Adaptation) « Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation », IFRS 4 (Adaptation) « Contrats d'assurance » et IFRS 16 (Adaptation) « Contrats leasing ».

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 2021 et n'ont pas été adoptées par anticipation par le Groupe :

- IAS 16 (Adaptation) « Immobilisations corporelle » (date d'entrée en vigueur le 1er janvier 2022)
- IAS 37 (Adaptation) « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels » (date d'entrée en vigueur le 1er janvier 2022)
- IFRS 3 (Adaptation) « Regroupements d'entreprises » (date d'entrée en vigueur le 1er janvier 2022)
- Améliorations au cycle IFRS (date d'entrée en vigueur le 1er janvier 2022)
- IAS 1 (Adaptation) « Présentation du compte annuel » (date d'entrée en vigueur le 1er janvier 2023)
- IFRS 17 « Contrats d'assurance » (date d'entrée en vigueur le 1er janvier 2023)

Ces normes et interprétations modifiées n'auront pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés de Vastned Belgium pour 2021.

4.7.3. Compte de résultat consolidé et segmenté abrégé

Vastned Belgium utilise la région géographique pour le reporting segmenté. Cette base de segmentation reflète les trois (3) marchés géographiques sur lesquels le Groupe opère : La Flandre, Bruxelles et la Wallonie.

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.'21 | 30.06.'20 | 30.06.'21 | 30.06.'20 | 30.06.'21 | 30.06.'20 | 30.06.'21 | 30.06.'20 | 30.06.'21 | 30.06.'20 |
| Revenus locatifs | 6.111 | 6.128 | 988 | 1.027 | 1.324 | 1.543 | 0 | 0 | 8.423 | 8.698 |
| Charges relatives à la location | 200 | -32 | 6 | 0 | -19 | 0 | 0 | -635 | 187 | -666 |
| Résultat locatif net | 6.311 | 6.096 | 994 | 1.027 | 1.305 | 1.543 | 0 | -635 | 8.610 | 8.032 |
| Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière | 102 | 42 | 23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 125 | 42 |
| Résultat immobilier | 6.413 | 6.138 | 1.017 | 1.027 | 1.305 | 1.543 | 0 | -635 | 8.735 | 8.074 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 5.939 | 5.300 | 841 | 865 | 1.123 | 1.409 | -448 | -1.227 | 7.455 | 6.347 |
| Résultat sur vente d'immeubles de placement | 231 | 0 | 167 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 398 | 0 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -6.860 | -10.506 | -491 | -3.893 | -430 | 150 | 0 | 0 | -7.781 | -14.219 |
| Autre résultat sur portefeuille | 95 | -153 | -92 | 54 | 50 | -196 | 0 | 0 | 53 | -296 |
| Résultat d'exploitation du segment | -595 | -5.359 | 425 | -2.974 | 743 | 1.363 | -448 | -1.227 | 125 | -8.198 |
| Résultat financier | -5 | -5 | -1 | -1 | 0 | 0 | -462 | -703 | -468 | -710 |
| Impôts | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -20 | -6 | -20 | -6 |
| Résultat net | -600 | -5.365 | 424 | -2.976 | 743 | 1.363 | -930 | -1.936 | -363 | -8.914 |

| Segmentation géographique ¹⁰ (en milliers €) | Flandre | | Wallonie | | Bruxelles | | Total | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 30.06.'21 | 31.12.'20 | 30.06.'21 | 31.12.'20 | 30.06.'21 | 31.12.'20 | 30.06.'21 | 31.12.'20 |
| Juste valeur des immeubles de placement | 229.641 | 240.401 | 29.504 | 31.790 | 57.807 | 58.237 | 316.952 | 330.427 |
| • Investissements pendant la période (juste valeur) | 117 | 295 | 0 | 0 | 0 | 6 | 117 | 301 |
| • Achats des immeubles de placement | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Désinvestissements pendant la période (juste valeur) | 1.863 | 1.631 | 1.799 | 0 | 0 | 6.644 | 3.662 | 8.275 |
| Valeur d'investissement des biens immobiliers | 235.379 | 246.397 | 30.239 | 32.580 | 59.252 | 59.693 | 324.871 | 338.670 |
| Surface locative totale (m ²) | 56.305 | 59.439 | 10.880 | 12.879 | 8.901 | 8.848 | 76.086 | 81.166 |

10) Hors actifs détenus en vue de la vente.

La juste valeur des immeubles de placement a baissé le plus fortement en Flandre. Cette baisse s'explique principalement par un certain nombre de grandes surfaces

commerciales (> 1.000 m²) en centre-ville. Pour plus d'informations, voir « 2.3. Risques pour les mois restants de 2021 ».

4.7.4. Évolution des immeubles de placement

(en milliers €)

| | 2021 Total | 2020 Total |
|--|----------------|----------------|
| Bilan au 1^{er} janvier | 330.427 | 360.752 |
| Investissements dans des immeubles de placement existants | 117 | 129 |
| Acquisition des actions de sociétés immobilières | 0 | 0 |
| Achats des immeubles de placement | 0 | 0 |
| Ventes des immeubles de placement | -3.664 | 0 |
| Actifs détenus en vue de la vente | -2.150 | 0 |
| indexation des droit d'utilisations selon IFRS 16 | 3 | 0 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement ¹¹ | -7.781 | -14.243 |
| Bilan au 30 juin | 316.952 | 346.638 |
| Autre information | | |
| Valeur d'investissement des biens immobiliers | 324.871 | 355.284 |

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.

4.7.5. Revenus locatifs

(en milliers €)

| | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|---|--------------|--------------|
| Loyers | 8.705 | 9.062 |
| Réductions de loyer | -332 | -364 |
| Indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail | 50 | 0 |
| Total des revenus locatifs | 8.423 | 8.698 |

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.

¹¹) Comprend également la diminution des droits d'utilisation IFRS 16 pour un montant de € -521 milliers (€ -59 milliers l'année précédente).

4.7.6. 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 résiliation¹² accordée par la loi au locataire à l'issue de la période triennale en cours.

| (en milliers €) | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|---|---------------|---------------|
| Créances avec une échéance restante de : | | |
| • Échéant dans l'année | 15.616 | 18.530 |
| • Entre un et deux ans | 9.408 | 14.499 |
| • Entre deux et trois ans | 4.157 | 6.298 |
| • Entre trois et quatre ans | 1.243 | 580 |
| • Entre quatre et cinq ans | 74 | 0 |
| • Plus de cinq ans | 0 | 0 |
| Total des futurs revenus locatifs minimaux | 30.498 | 39.907 |

Si l'on suppose que les locataires ne feront pas usage de cette possibilité de résiliation au bout de trois ans, la valeur non actualisée des loyers futurs s'élève à 89,6 millions d'euros (82,6 millions d'euros au 31 décembre 2020). Cette augmentation est due au travail soutenu du département asset management qui a renouvelé un nombre significative de contrats au premier semestre 2021.

4.7.7. Charges relatives à la location

| (en milliers €) | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|--|------------|-------------|
| Réductions de valeur sur créances commerciales | -79 | -666 |
| Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales | 266 | 0 |
| Total des charges relatives à la location | 187 | -666 |

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.

Au premier semestre 2021, les réductions de valeur sur créances commerciales, constatées au 31 décembre 2020 à la suite de la fermeture obligatoire des magasins non essentiels en novembre 2020, sont reprises. Ce reprise est le résultat d'accorder les exonérations de loyer qui sont déduites des revenus locatifs à ce moment-là.

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.

4.7.8. Résultat sur ventes des immeubles de placement

(en milliers €)

| | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|--|--------------|------------|
| Juste valeur des immeubles de placement | 3.664 | 0 |
| Prix de vente | 4.064 | 0 |
| Frais de vente | -2 | 0 |
| Prix de vente net | 4.062 | 0 |
| Total de résultat sur ventes des immeubles de placement | 398 | 0 |

Au premier semestre 2021, Vastned Belgium a réalisé deux (2) désinvestissements pour un prix de vente total de 4,1 millions d'euros. La juste valeur de ces immeubles s'élevait à 3,7 millions d'euros au 31 mars 2021, ce qui a permis à la Société de réaliser une plus-value de 0,4 million d'euros.

Pour une description détaillée de ces désinvestissements, référez-vous à « 1.6. Désinvestissements » (voir supra).

Les bâtiments représentaient 1,1 % de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la Société et représentaient environ 0,3 million d'euros de revenus locatifs ou 1,5 % des revenus locatifs annuels totaux de Vastned Belgium.

4.7.9. Créances commerciales

(en milliers €)

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|--------------|------------|
| Créances commerciales dues | 1.336 | 1.011 |
| Factures à établir et notes de crédits à recevoir | 83 | 3 |
| Débiteurs douteux | 221 | 224 |
| Provision débiteurs douteux | -483 | -672 |
| Total des créances commerciales | 1.157 | 566 |

La légère augmentation des créances commerciales dues est causée par un changement de processus selon lequel les factures de loyers sont déjà comptabilisées à la fin du mois précédent (corrigé dans les comptes de régularisation au passif). À la clôture de l'exercice précédent, plusieurs factures de loyers étaient impayées du fait de la fermeture obligatoire en novembre 2020.

4.7.10. 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 2021 » (voir ci-dessus).

4.7.11. 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 | 30.06.2021 | | 31.12.2020 | |
|--|------------|--------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | | | Valeur comptable | Juste valeur | Valeur comptable | Juste valeur |
| Instruments financiers à l'actif | | | | | | |
| Actifs non courants | | | | | | |
| Actifs financiers non courants | C | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | A | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Actifs courants | | | | | | |
| Créances commerciales | A | 2 | 1.157 | 1.157 | 566 | 566 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | A | 2 | 0 | 0 | 785 | 785 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | B | 1 | 412 | 412 | 428 | 428 |
| Instruments financiers au passif | | | | | | |
| Passifs non courants | | | | | | |
| Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt) | A | 2 | 91.070 | 90.407 | 92.405 | 91.503 |
| • Établissements de crédit | A | 2 | 90.332 | 89.669 | 91.602 | 90.699 |
| • Location-financement | A | 2 | 738 | 738 | 804 | 804 |
| Autres passifs financiers non courants | C | 2 | 1.695 | 1.695 | 2.031 | 2.031 |
| Autres passifs non courants | A | 2 | 179 | 179 | 175 | 175 |
| Passifs courants | | | | | | |
| Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt) | A | 2 | 147 | 147 | 656 | 656 |
| • Établissements de crédit | A | 2 | 0 | 0 | 500 | 500 |
| • Location-financement | A | 2 | 147 | 147 | 156 | 156 |
| Autres passifs financiers courants | C | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | A | 2 | 485 | 485 | 1.205 | 1.205 |
| Autres passifs courants | A | 2 | 531 | 531 | 570 | 570 |

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 « *Autres passifs financiers non courants* » et « *Autres passifs financiers 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.

Au 30 juin 2021, la Société détient les instruments de couverture suivants :

| (en milliers €) | | Date de début | Date de fin | Taux d'intérêt | Montant notionnel contractuel | Comptabilité de couverture | Juste valeur | |
|--|-----|---------------|-------------|----------------|-------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| | | | | | | | Oui/non | 30.06.2021 |
| 1 | IRS | 31.10.2019 | 31.07.2024 | 0,6725% | € 15.000 | Non | -295 | -352 |
| 2 | IRS | 31.10.2019 | 31.07.2024 | 0,7375% | € 10.000 | Non | -217 | -258 |
| 3 | IRS | 14.11.2019 | 31.07.2024 | 0,7250% | € 5.000 | Non | -107 | -127 |
| 4 | IRS | 31.07.2017 | 31.07.2023 | 0,9520% | € 15.000 | Non | -297 | -370 |
| 5 | IRS | 31.07.2017 | 31.07.2024 | 0,9550% | € 10.000 | Non | -285 | -339 |
| 6 | IRS | 31.07.2017 | 31.07.2024 | 1,0940% | € 15.000 | Non | -494 | -585 |
| Autres passifs financiers non courants | | | | | | | -1.695 | -2.031 |
| Autres passifs financiers courants | | | | | | | 0 | 0 |
| Total de la juste valeur des dérivés financiers | | | | | | | -1.695 | -2.031 |

4.7.12. Parties liées

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

Au 30 juin 2021, Vastned Belgium n'a aucune dette envers des parties liées.

Le 3 mai 2021, Reinier Walta a notifié qu'il était en conflit d'intérêts potentiel de nature patrimoniale en ce qui concerne la décision envisagée d'approuver l'accord de gestion entre la Société et M. Walta en ce qui concerne son poste de CEO stratégique et de CFO stratégique de la Société.

Les parties souhaitent simplement officialiser les accords existants. Ceci consiste également à faire correspondre l'accord avec les accords des autres membres du Comité Exécutif, qui contiennent les dispositions habituelles de ce type d'accord. La fonction de Reinier Walta en tant que CEO stratégique et CFO stratégique reste non rémunérée par Vastned Belgium, cependant, la responsabilité contractuelle, non contractuelle ou autre en tant que membre du Comité Exécutif envers Vastned Belgium dans le cadre de l'exercice de sa fonction, ainsi que la responsabilité des autres membres du Comité Exécutif vis-à-vis de Vastned Belgium, sont limitées à 12.000.000 d'euros. Cette responsabilité (limitée) est comparable à celle qu'aurait eue Reinier Walta si la Société avait opté pour une double direction, avec conseil de surveillance et conseil d'administration, et si M. Walta avait été membre du conseil d'administration.

4.7.13. Passifs éventuels

Il n'y a eu aucun changement dans les passifs éventuels au cours du premier semestre 2021, comme décrit dans la « Note 22 – Passifs éventuels » du rapport financier dans le rapport annuel 2020.

4.7.14. Événements postérieurs à la date de clôture

Désinvestissement Leopoldsborg

Le 15 juillet 2021, Vastned Belgium a désinvesti un magasin de périphérie situé à Leopoldsborg, pour un montant de 2,2 millions d'euros. Pour ce magasin de périphérie le contrat de vente avait déjà été conclu en 2019 avec la condition suspensive d'obtention des permis nécessaires. Ces permis ont été reçus dans le courant du deuxième trimestre de 2021 et la signature de l'acte notarié a eu lieu le 15 juillet 2021. Vastned Belgium réalise une moins-value limitée sur cette vente. Ce magasin de périphérie a une surface commerciale totale de 1.850 m² et se compose d'une (1) unité pour la location.

Ce bâtiment représentaient 0,7 % de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la Société et représentaient environ 0,2 million de revenus locatifs ou 0,9 % des revenus locatifs annuels totaux de Vastned Belgium.

Il n'y a eu aucun autre événement important après la date de clôture.

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 2021.

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité bilan consolidé résumé de la situation financière de Vastned Belgium nv (la « Société »), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), arrêté au 30 juin 2021 ainsi que du Compte de résultats consolidés résumés, le résultat global consolidé résumé, l'aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés et le bilan résumé de mutation des capitaux propres consolidés 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 2021 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.

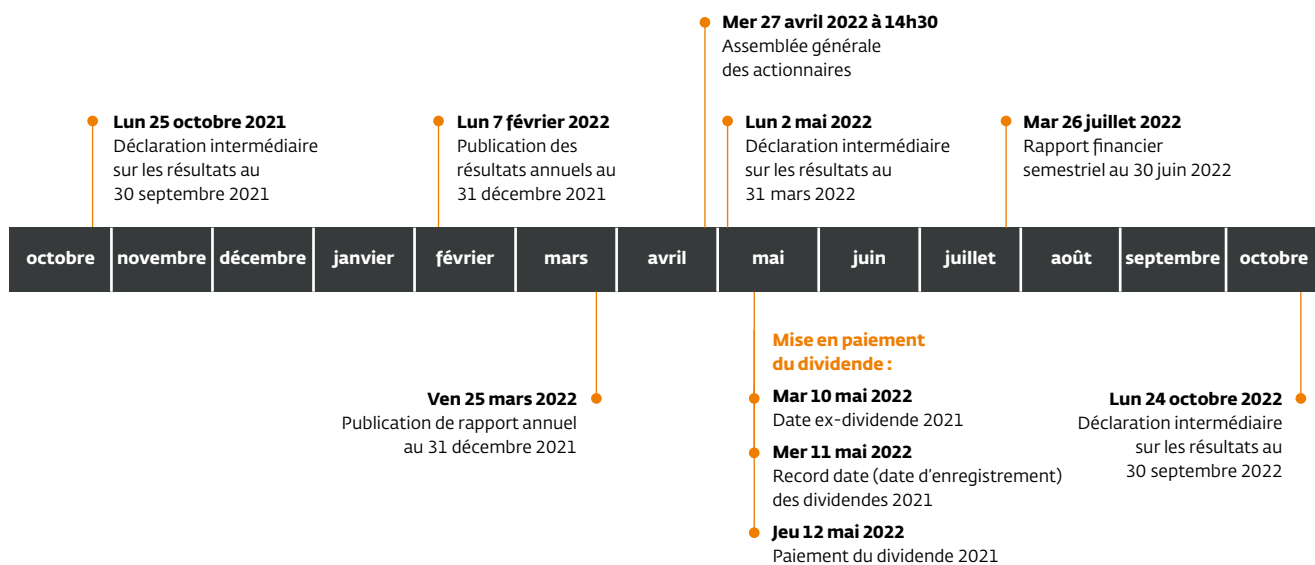
Bruxelles, le 27 juillet 2021

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Joeri Klaykens*
Partner

* Agissant au nom d'une srl

4.9. Calendrier financier



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 'Mesures alternatives de performance' du rapport annuel pour 2020 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. |
| 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. |
| 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. |

| Mesure alternative de performance | Définition | Utilité |
|---|--|--|
| Rendement moyen du portefeuille | Le rendement moyen du portefeuille est le rapport entre les revenus locatifs et la juste valeur des immeubles de placement. | Évaluation des revenus des immeubles de placement. |
| Résultat du 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 les résultats non-distribuables 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 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. |
| EPRA Rendement Initial Net (NIR) | Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels 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. |

| Mesure alternative de performance | Définition | Utilité |
|--|--|--|
| 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. |
| EPRA pourcentage taux de vacance locative | 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. |
| EPRA Ratio des coûts (y compris frais 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. | Mesurer les changements dans les coûts d'exploitation de la société. |
| EPRA Ratio des coûts (hors frais 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. | Mesurer les changements dans les coûts d'exploitation de la société. |

5.2. Tableaux de réconciliation des mesures de performance alternatives

Résultat par action

| | | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|---------------------------------|-----|------------|------------|
| Résultat net (en milliers €) | A | -363 | -8.914 |
| Nombre d'actions copartageantes | B | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Résultat net (€) (dilué) | A/B | -0,07 | -1,76 |
| | | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Résultat EPRA (en milliers €) | A | 6.633 | 5.517 |
| Nombre d'actions copartageantes | B | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Résultat EPRA (€) par action | A/B | 1,31 | 1,09 |

Données du bilan par action

| | | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|---|---------|------------|------------|
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €) | A | 224.259 | 235.033 |
| Sauf : | | | |
| • Droits de mutation comptabilisés en capitaux propres | B | -8.840 | -9.363 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère – valeur d'investissement (en milliers €) | C = A-B | 233.099 | 244.396 |
| Nombre d'actions copartageantes | D | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Valeur nette (valeur d'investissement) (€) | C/D | 45,90 | 48,12 |
| | | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €) | A | 224.259 | 235.033 |
| Nombre d'actions copartageantes | B | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Valeur nette (juste valeur) (€) | A/B | 44,16 | 46,28 |

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

| (en milliers €) | | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|---|-----|------------|------------|
| Résultat financier | A | -468 | -710 |
| Sauf : | | | |
| • Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers | B | 336 | 129 |
| Résultat financier (hors variations de juste valeur des actifs et passifs financiers) | A-B | -804 | -839 |

Taux d'intérêt moyen des financements

| | | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|--|-----|------------|------------|
| Charges d'intérêts nettes (en milliers €) | A | 801 | 837 |
| Dette moyenne de la période (en milliers €) | B | 89.768 | 100.229 |
| Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360 / 365) (%) | A/B | 1,7% | 1,7% |

Résultat du portefeuille

| (en milliers €) | | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|---|-------|------------|------------|
| Résultat sur ventes d'immeubles de placement | A | 398 | 0 |
| Variations de juste valeur des immeubles de placement | B | -7.781 | -14.249 |
| Autre résultat du portefeuille | C | 53 | -296 |
| Résultat du portefeuille | A+B+C | -7.330 | -14.545 |

Résultat EPRA

| (en milliers €) | | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|---|-------------|------------|------------|
| Résultat net | A | -363 | -8.914 |
| Sous réserve d'élimination du résultat net (+/-) : | | | |
| • Variations de juste valeur des immeubles de placement | B | -7.781 | -14.249 |
| • Résultat sur ventes d'immeubles de placement | C | 398 | 0 |
| • Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers | D | 336 | 129 |
| • Autre résultat du portefeuille | E | 53 | -296 |
| • Résultats non-distribuables des sociétés du périmètre | F | -3 | -15 |
| Résultat EPRA | A-B-C-D-E-F | 6.633 | 5.517 |

Résultat EPRA par action

| | | 30.06.2021 | 30.06.2020 |
|--------------------------------|-----|------------|------------|
| Résultat EPRA (en milliers €) | A | 6.633 | 5.517 |
| Nombre moyen pondéré d'actions | B | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Résultat EPRA (€ / action) | A/B | 1,31 | 1,09 |

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

| (en milliers €) | | 30.06.2021 | | |
|---|-----------|----------------|----------------|----------------|
| | | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV |
| Capitaux propres IFRS attribuables aux actionnaires de la société mère | A | 224.259 | 224.259 | 224.259 |
| VAN dilué à la juste valeur | B | 224.259 | 224.259 | 224.259 |
| À exclure : | C = D+E+F | 1.938 | 1.778 | - |
| • Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur | D | 243 | 243 | |
| • Juste valeur des instruments financiers | E | 1.695 | 1.695 | |
| • Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS | F | | -160 | |
| À ajouter : | G = H+I | 7.919 | - | - |
| • Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe | H | | | |
| • Droits de mutation | I | 7.919 | | |
| VAN | J = B+C+G | 234.116 | 226.037 | 224.259 |
| Nombre d'actions diluée | K | 5.078.525 | 5.078.525 | 5.078.525 |
| VAN (€ / action) | J/K | 46,10 | 44,51 | 44,16 |

| (en milliers €) | | 31.12.2020 | | |
|---|-----------|----------------|----------------|----------------|
| | | EPRA NRV | EPRA NTA | EPRA NDV |
| Capitaux propres IFRS attribuables aux actionnaires de la société mère | A | 235.033 | 235.033 | 235.033 |
| VAN dilué à la juste valeur | B | 235.033 | 235.033 | 235.033 |
| À exclure : | C = D+E+F | 2.231 | 2.048 | - |
| • Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement à la juste valeur | D | 200 | 200 | |
| • Juste valeur des instruments financiers | E | 2.031 | 2.031 | |
| • Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS | F | | -183 | |
| À ajouter : | G = H+I | 8.243 | - | - |
| • Juste valeur des dettes à taux d'intérêt fixe | H | | | |
| • Droits de mutation | I | 8.243 | | |
| VAN | J = B+C+G | 245.507 | 237.081 | 235.033 |
| Nombre d'actions diluée | K | 5.078.525 | 5.078.525 | 5.078.525 |
| VAN (€ / action) | J/K | 48,34 | 46,68 | 46,28 |

EPRA Rendement Initial Net (RIN) et EPRA RIN ajusté

| (en milliers €) | | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------------|----------------|----------------|
| Immeubles de placements ¹³ | A | 316.952 | 330.427 |
| À exclure : | | | |
| • Droits d'utilisation IFRS 16 | B | -207 | -725 |
| • Projets de développement destinés à la location | C | 0 | 0 |
| Immeubles disponibles à la location | D = A+B+C | 316.745 | 329.702 |
| À inclure : | | | |
| • Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement | E | 7.919 | 8.243 |
| Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location | F = D+E | 324.664 | 337.945 |
| Revenus locatifs bruts annualisés ¹³ | G | 17.102 | 17.351 |
| À exclure : | | | |
| • Charges immobilières ¹⁴ | H | -1.571 | -1.456 |
| Revenus locatifs nets annualisés | I = G+H | 15.532 | 15.895 |
| Ajustements : | | | |
| • Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer | J | 313 | 555 |
| Revenus locatifs nets annuels 'topped-up' annualisés | K = I+J | 15.845 | 16.450 |
| (in %) | | | |
| EPRA RENDEMENT NET INITIAL | I/F | 4,8% | 4,7% |
| EPRA RENDEMENT NET INITIAL AJUSTÉ | K/F | 4,9% | 4,9% |

¹³) Hors actifs détenus en vue de la vente.

¹⁴) 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 Pourcentage taux de vacance locative

| | | | | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|--|--|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | 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 | 56.305 | 175 | 12.063 | 1,5% | 2,1% |
| Bruxelles | 8.901 | 0 | 2.814 | 0,0% | 7,8% |
| Wallonie | 10.880 | 291 | 1.927 | 15,1% | 10,5% |
| Total des immeubles disponibles à la location | 76.086 | 466 | 16.804 | 2,8% | 4,1% |

EPRA ratio de coûts

(en milliers €)

| | | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------------|--------------|---------------|
| Frais généraux | A | 448 | 510 |
| Réductions de valeur sur créances commerciales | B | -187 | 455 |
| Charges immobilières | C | 832 | 1.864 |
| EPRA frais (y compris frais de vacance) | D = A+B+C | 1.094 | 2.829 |
| Frais directs de vacance | E | -97 | -116 |
| EPRA frais (hors frais de vacance) | F = D+E | 997 | 2.713 |
| Revenus locatifs diminués des indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques | G | 8.423 | 16.713 |
| (en %) | | | |
| EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) | D/G | 13,0% | 16,9% |
| EPRA Ratio de coûts (hors frais directs de vacance) | F/G | 11,8% | 16,2% |

Au sujet 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 : 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 haute qualité. Une petite partie du portefeuille est investie dans le horeca et les unités résidentielles.

Pour plus d'informations veuillez contacter : Vastned Belgium SA, société immobilière réglementée publique de droit belge, Rudi Taelmans - PDG ou Sven Bosman - Directeur Financier, tel. +32 3 361 05 900 // 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 performances 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 soumises à des risques et incertitudes pouvant entraîner des écarts de résultats substantiels par rapports aux résultats prévisionnels 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.