

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre pour le troisième trimestre de l'exercice 2018

- L'accent sur la stratégie relative aux magasins de tout premier ordre dans les grandes villes reste le fil rouge des activités.
- Au 30 septembre 2018, le portefeuille immobilier se compose de 59% de magasins de tout premier ordre et 41% d'autres biens immobiliers (des magasins situés dans le centre des villes secondaires, parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers).
- Taux d'occupation au 30 septembre 2018 : 98% (99% au 31 décembre 2017).
- Baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 3 millions¹ au cours des neuf premiers mois de 2018, principalement par une baisse de la valeur locative estimée.
- Augmentation du résultat ERPA² pour les neuf premiers mois de 2018 à € 2,12 par action (€ 1,78 pour les neufs premiers mois de 2017), principalement le résultat du refinancement de l'ensemble du portefeuille de prêts en 2017.
- Prolongation de la durée des crédits renouvelables d'un an jusqu'en 2023 à des conditions identiques.
- Taux d'endettement limité de 28% au 30 septembre 2018.
- Dividende brut attendu pour 2018 entre € 2,75 et € 2,80 par action.

¹ À composition du portefeuille immobilier identique à celle du 31 décembre 2017.

² Conformément aux directives publiées par l'European Securities and Market Authority (ESMA), en application depuis le 3 juillet 2016, les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par Vastned Retail Belgium sont intégrées. Les définitions, leur utilité et les tableaux de réconciliation sont repris dans le Rapport Annuel 2017 ainsi que sur le site internet www.vastned.be il y a un Lexique séparé disponible en ce qui concerne ces APM's. Suite à cette directive le terme « résultat d'exploitation distribuable » utilisé précédemment n'est plus d'application et a été modifié en résultat EPRA. Au niveau du contenu il n'y a pas de différence avec le terme « résultat d'exploitation distribuable » utilisé précédemment.

1. Activités d'exploitation du troisième trimestre 2018

Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 septembre 2018

Au 30 septembre 2018, le portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium se compose de 59% de magasins de tout premier ordre, ceci sont les magasins de première classe situés dans les meilleures rues commerçantes d'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges (59% au 31 décembre 2017). 41% du portefeuille se compose d'autres biens immobiliers, ceci

sont les magasins situés dans le centre des villes secondaires, des parcs de vente au détail et des magasins le long d'axes routiers (41% au 31 décembre 2017).

Portefeuille immobilier

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	375.480	378.195	374.923
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	384.867	387.650	384.296
Surface locative totale (m²)	89.730	89.877	89.594

Au 30 septembre 2018, la juste valeur des immeubles de placement de Vastned Retail Belgium s'élève à € 375 millions (€ 378 millions au 31 décembre 2017). La diminution de € 3 millions au cours des neuf premiers mois de 2018 découle principalement de la diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier existant. La juste valeur des magasins de tout premier ordre dans les grandes villes diminue de 0,8%,

entre autres par une diminution de la valeur locative estimée et une augmentation légère des rendements dans certaines rues dans certaines villes. La juste valeur des autres biens immobiliers diminue aussi de 0,5% principalement à cause d'une diminution de la valeur locative estimée dans les villes secondaires.

Redéveloppement d'un magasin de tout premier ordre sur la Zonnestraat, à Gand.

Le redéveloppement marquant et la rénovation approfondie d'un magasin de tout premier ordre dans le centre historique de Gand, ce qui commençait fin mars 2017, était entre-temps achevé. L'immeuble commercial existant de la Zonnestraat 10 à Gand a été démolé et reconstruit sous la forme d'un espace commercial moderne et de deux appartements résidentiels.

Les espaces commerciaux ont entre-temps été occupés par la marque de vêtements pour dames YAYA et ont ouvert leurs portes le 9 mars 2018. En ce qui concerne les appartements résidentiels, une promesse de location a été signée début octobre 2018 et ces appartements ont été provisoirement réceptionnés fin septembre 2018. La location est prévue à partir du 1^{er} novembre 2018.

Redéveloppement d'un magasin de tout premier ordre sur la Veldstraat, à Gand.

L'immeuble situé Veldstraat 81 dans le centre historique de Gand a été rénové en profondeur après le départ du locataire. Cette rénovation en profondeur comprenait entre autres la suppression des différences de niveau dans l'espace commercial et le remplacement de la devanture commerciale existante par une devanture du dernier cri avec une belle hauteur, ce qui ont considérablement amélioré la présence et la visibilité de l'immeuble.

Ce redéveloppement s'accompagne d'un montant d'investissement d'environ € 0,3 million. La réception était faite dans le deuxième trimestre 2018. Des contacts sont en cours actuellement avec des parties intéressées, mais ils n'ont pas encore débouché sur la signature d'un contrat de bail.

Redéveloppement d'un autre bien immobilier sur la Borzestraat, à Malines

Dans le bâtiment situé Bruul 40-42 à Malines, un lieu commercial a été créé du côté de la Borzestraat après la démolition des murs intérieurs existants et la construction d'une nouvelle devanture commerciale avec une belle hauteur libre.

La réception de cette nouvelle location commerciale était faite dans le deuxième trimestre 2018. Ce redéveloppement s'accompagne d'un montant d'investissement d'environ € 0,1 million. Un contrat de bail signé qui prendra effet le 1er novembre 2018 a été conclu avec Magma, qui lancera une formule restaurant dans cet espace.



Anvers - Leysstraat

Rénovation des appartements situés Leysstraat 28-30 et Leysstraat 17, à Anvers

La rénovation de cinq appartements situés Leysstraat 28-30 et Leysstraat 17 dans le centre d'Anvers a débuté au premier trimestre 2018. Cette rénovation s'accompagne d'un montant d'investissement estimé à environ € 0,4 million. Quatre appartements ont entre-temps été réceptionnés, dont un est déjà loué. Pour les autres appartements, des visites avec des locataires intéressés sont en cours. Le dernier appartement est en cours de rénovation et sa réception est prévue pour le premier trimestre 2019.



Anvers - Leysstraat

Taux d'occupation³

TAUX D'OCCUPATION (HORS IMMEUBLES EN COURS DE RÉNOVATION)	30.09.2018	31.12.2017
Taux d'occupation magasins de tout premier ordre	97%	100%
Taux d'occupation d'autres biens immobiliers (magasins dans les villes secondaires, parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers)	98%	98%
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	98%	99%

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 98% au 30 septembre 2018 par rapport à 99% au 31 décembre 2017. Le taux d'occupation des magasins de tout premier ordre diminue de 100% à 97%. Cette baisse s'explique par l'immeuble vide de la Veldstraat à Gand et par les apparte-

ments d'Anvers, qui ont tous été récemment rénovés. Vastned Retail Belgium escompte être prochainement en mesure de conclure des contrats de bail pour ces immeubles. Le taux d'occupation d'autres biens immobilier (98%) est resté stable par rapport au 31 décembre 2017.

³ Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ces mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

2. Résultats financiers du troisième trimestre de 2018

Comptes de résultats consolidés

EN MILLIERS €	30.09.2018	30.09.2017
Revenus locatifs	14.486	14.223
Charges relatives à la location	-102	-100
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	62	45
Résultat immobilier	14.446	14.168
Charges immobilières	-1.280	-1.356
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.020	-774
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.146	12.038
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-21
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.954	17.852
Autre résultat sur portefeuille	214	-312
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	8.406	29.557
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-1.305	-2.741
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	206	1.408
Impôts	-46	-235
RÉSULTAT NET	7.261	27.989
Note:		
Résultat EPRA	10.750	9.059
Résultat sur portefeuille	-3.739	17.520
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuable	250	1.410

Analyse des résultats⁴

Les revenus locatifs de Vastned Retail Belgium s'élevaient à € 14,5 millions (€ 14,2 millions) pour les neuf premiers mois de 2018. Cette augmentation de € 0,3 million est principalement imputable par l'acquisition de trois magasins de tout premier ordre dans le centre d'Anvers en juillet 2017 ainsi qu'aux nouvelles locations conclues au cours de l'exercice 2017, par les indexations de contrats de bail existants et des renouvellements de bail réalisés. Ensuite une indemnité de résiliation a été reçue d'un locataire ayant quitté son immeuble de manière anticipée.

Les charges immobilières s'élevaient à € 1,3 million (€ 1,4 million) et ont diminué de € 0,1 million en raison principalement d'une baisse des frais commerciaux se rapportant notamment aux commissions, aux honoraires des avocats et aux divers frais de conseil. Les frais généraux s'élevaient à € 1,0 million (€ 0,8 million) et ont donc augmenté de € 0,2 million par rapport à la même période de l'année précédente. Cette augmentation s'explique par certains frais de conseil uniques dans le cadre de l'offre publique d'acquisition formulée par l'actionnaire majoritaire, ainsi que par une augmentation des frais de personnel intérimaire visant à assurer la continuité pendant l'absence de deux collaborateurs à temps plein.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement durant les neuf premiers mois de l'année sont négatives et s'élevaient à € -4,0 millions (€ 17,9 millions). La baisse de la juste valeur des immeubles de placement s'explique principalement par une diminution de la valeur locative estimée.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)) s'élevait pour les neuf premiers mois de 2018 à € -1,3 million (€ -2,7 millions) et augmente ainsi de € 1,4 million par rapport à la période correspondante de 2017, sous l'effet principalement d'une baisse des taux d'intérêt moyens à la suite du refinancement effectué en 2017. Le résultat au 30 septembre 2017 incluait également les coûts de la liquidation de deux contrats de couverture de taux d'intérêt de type IRS d'un montant de € 0,6 million. Ce coût a été traité au dernier trimestre 2017 via le résultat sur portefeuille. Compte tenu de cet élément, le résultat financier au 30 septembre 2017 se serait élevé à € -2,1 millions. En autres termes, le résultat financier s'est effectivement amélioré de € 0,8 million par rapport à la période correspondante de l'année précédente grâce à la baisse des taux d'intérêt.

Le taux d'intérêt moyen des financements s'élevait pour les neuf premiers mois de 2018 à 1,7%, y compris les marges bancaires (3,8%). Excepté l'indemnité de rupture et le coût de liquidation du swap de taux d'intérêt pour le refinancement de l'ensemble du portefeuille de prêts, le taux d'intérêt moyen s'élevait à 2,7% pour les neuf premiers mois de 2017 au lieu de 3,8%.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) comprennent, pour les neuf premiers mois de 2018, la baisse de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à l'IAS 39, ne peuvent pas être classés en tant qu'instruments de couverture des flux de trésorerie, pour un montant de € 0,2 million (€ 1,4 million).

Le résultat net de Vastned Retail Belgium s'élève, pour les neuf premiers mois de 2018, à € 7,3 millions (€ 28,0 millions) et peut être réparti entre:

- le résultat EPRA de € 10,8 millions (€ 9,1 millions), soit une hausse de 1,7 million qui résulte principalement d'une hausse des revenus locatifs et une baisse des coûts de financement, comme résultat du refinancement effectué en 2017.
- le résultat sur portefeuille de € -3,8 millions (€ 17,5 millions).
- les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables d'un montant de € 0,3 million (€ 1,4 million).

Le résultat EPRA par action s'élève, par conséquent, à € 2,12 pour les neuf premiers mois de 2018, ce qui correspond à une hausse de 34 cents par rapport à la même période de l'année dernière (€ 1,78 par action).

⁴ Entre parenthèses les chiffres comparatifs au 30 septembre 2017.

Chiffres clés par action

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (9 mois/1 an/9 mois) (€)	1,43	6,83	5,51
Résultat EPRA (9 mois/1 an/9 mois) (€)	2,12	2,62	1,78
Valeur nette (juste valeur) (€)	52,86	54,05	52,74
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	54,75	55,83	54,52
Valeur active nette EPRA (€)	53,30	54,52	53,15
Cours boursier à la date de clôture (€)	47,30	45,00	44,99
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-11%	-17%	-15%

Au 30 septembre 2018, la valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 52,86 (€ 54,05 au 31 décembre 2017). Étant donné que le cours boursier de Vastned Retail Belgium s'établit à € 47,30 au 30 septembre 2018, l'action est cotée donc, à cette date, avec une décote de 11% par rapport à cette valeur nette (juste valeur).

Le taux d'endettement de la société s'élève au 30 septembre 2018 à 28% et a ainsi augmenté de 1% dans les neuf premiers mois de 2018 (27% au 31 décembre 2017).

Au cours du troisième trimestre 2018, Vastned Retail Belgium a été en mesure de prolonger la durée de ses crédits renouvelables d'une année à des conditions identiques à celles du refinancement de 2017.

Au 30 septembre 2017, 92% des lignes de crédit de la société sont des financements à long terme pour une période restante de 5,1 ans en moyenne. 8% des lignes de crédit sont des financements à court terme, dont 100% de crédits pour une durée illimitée.

Au 30 septembre 2018, 78% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt. Les taux d'intérêt des crédits de la société sont fixés pour une période restante de 4,8 ans en moyenne. Au 30 septembre 2018 Vastned Retail Belgium dispose de € 21,6 millions de lignes de crédit non utilisées auprès d'institutions financières pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité de la société et pour le financement de futurs investissements.



Malines - Bruul

3. Prévisions pour 2018

La demande des détaillants en espace commercial disponible reste inférieure à la moyenne annuelle. De ce fait, le niveau de vide augmentera encore, surtout dans les petites villes.

Il y a trop peu d'afflux de nouveaux détaillants internationaux, ce qui entraîne même parfois d'une vacance locative dans les rues de premier ordre. Les détaillants sont sous pression en raison de leurs marges, menacés notamment par les investissements dans le commerce électronique.

Des villes de premier plan comme Anvers, Bruxelles et Gand doivent veiller à leur accessibilité pour les clients intéressés.

Le secteur des cafés, hôtels et restaurants continue de se développer avec des formats attrayants qui assurent le « look & feel » nécessaire dans nos rues commerçantes.

En 2018, Vastned Retail Belgium souhaite poursuivre la voie empruntée en mettant plus explicitement l'accent sur une qualité absolue pour les emplacements et les parcs de vente au détail. La société s'efforcera par ailleurs de surpondérer clairement les magasins de tout premier ordre, c'est-à-dire les meilleurs immeubles commerciaux des rues commerçantes les plus populaires des grandes villes. L'accent est principalement mis sur l'acquisition d'immeubles commerciaux dans le centre d'Anvers, ainsi que sur les autres grandes villes.

La priorité donnée à un nombre limité de centres urbains renforce la connaissance du marché de l'équipe de management de la société, ce qui permet d'évaluer efficacement les opportunités. Les nouveaux investissements dépendront dans une large mesure des évolutions ultérieures du marché des immeubles commerciaux. Grâce aux contacts étroits qu'elle entretient avec l'ensemble des acteurs sur le terrain, Vastned Retail Belgium dispose d'informations précieuses concernant les objets d'investissement disponibles.

Avec le portefeuille de haute qualité actuel de la société immobilière, les désinvestissements ne constituent pas une priorité dans la stratégie. Néanmoins, des désinvestissements opportunistes d'actifs non stratégiques ne sont pas exclus.

Sauf imprévus, tels que d'importantes faillites de locataires ou des hausses imprévues du taux d'intérêt, Vastned Retail Belgium estime pouvoir offrir à ses actionnaires, pour l'exercice 2018, un dividende brut par action situé entre € 2,75 et € 2,80 (comparé à € 2,62 pour l'exercice 2017). Sur base du cours boursier de clôture au 30 septembre 2018 (€ 47,30), cela équivaut à un rendement brut du dividende d'environ 5,85%.

Au sujet de Vastned Retail Belgium. Vastned Retail Belgium est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (VASTB). Vastned Retail Belgium investit exclusivement dans l'immobilier commercial belge, plus spécifiquement dans des magasins de tout premier ordre (situés dans les meilleures rues commerçantes des grandes villes Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges), et dans d'autres biens immobiliers (des magasins dans le centre des villes en dehors des grandes villes, des parcs de vente au détail et des magasins le long d'axes routiers hautement qualitatifs). La SIR souhaite investir à terme 75% dans des magasins de tout premier ordre dans les grandes villes.

Disclaimer

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

Pour plus d'informations veuillez contacter:

VASTNED RETAIL BELGIUM SA, société immobilière réglementée publique de droit belge,
Taco de Groot, Rudi Taelmans ou Reinier Walta, tél. + 32 3 361 05 90, www.vastned.be

États financiers

1. Compte de résultats consolidés (9 mois)

EN MILLIERS €	30.09.2018	30.09.2017
Revenus locatifs	14.486	14.223
Charges relatives à la location	-102	-100
RÉSULTAT LOCATIF NET	14.384	14.123
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	62	45
RÉSULTAT IMMOBILIER	14.446	14.168
Frais techniques	-356	-316
Frais commerciaux	-100	-225
Charges et taxes sur immeubles non loués	-41	-22
Frais de gestion immobilière	-767	-773
Autre revenus et dépenses relatifs à la location	-16	-18
Charges immobilières	-1.280	-1.356
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.166	12.812
Frais généraux	-1.040	-792
Autres revenus et charges d'exploitation	20	18
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.146	12.038
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-21
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.954	17.852
Autre résultat sur portefeuille	214	-312
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	8.406	29.558
Revenus financiers	10	6
Charges d'intérêt nettes	-1.314	-2.744
Autres charges financières	-1	-3
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	206	1.408
Résultat financier	-1.099	-1.334
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	7.307	28.224
IMPÔTS	-46	-235
RÉSULTAT NET	7.261	27.989

EN MILLIERS €	30.09.2018	30.09.2017
Note:		
Résultat EPRA	10.750	9.059
Résultat sur portefeuille	-3.739	17.520
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuable	250	1.410
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	7.261	27.989
Intérêts minoritaires	0	0

2. Données du bilan par action

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	30.09.2018	30.09.2017
Nombres d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	1,43	5,51
Résultat net dilué (€)	1,43	5,51
Résultat EPRA (€)	2,12	1,78

3. Résultat global consolidé (9 mois)

EN MILLIERS €	30.09.2018	30.09.2017
RÉSULTAT NET	7.261	27.989
Autres composants du résultat global (recyclable dans le compte de résultat)		
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	7.261	27.989
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	7.261	27.989
Intérêts minoritaires	0	0

3. Bilan consolidé

ACTIF EN MILLIERS €	30.09.2018	31.12.2017
Actifs non courants	376.022	378.759
Immobilisations incorporelles	15	15
Immeubles de placement	375.480	378.195
Autres immobilisations corporelles	524	546
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
Actifs courants	2.234	1.907
Créances commerciales	427	373
Créances fiscales et autres actifs courants	0	151
Trésorerie et équivalents de trésorerie	656	367
Comptes de régularisation	1.151	1.016
TOTAL DE L'ACTIF	378.256	380.666
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS €	30.09.2018	31.12.2017
Capitaux propres	268.463	274.508
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	268.463	274.508
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	159.806	138.443
Résultat net de l'exercice	7.261	34.669
Intérêts minoritaires	0	0
Passif	109.793	106.158
Passifs non courants	100.446	98.146
Dettes financières non courantes	98.125	95.625
<i>Établissements de crédit</i>	98.125	95.625
Autres passifs financiers non courants	1.674	1.880
Autres passifs non courants	122	145
Passifs d'impôts différés	525	496
Passifs courants	9.347	8.012
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	5.250	4.400
<i>Établissements de crédit</i>	5.250	4.400
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.328	2.107
Autres passifs courants	583	625
Comptes de régularisation	917	611
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	378.256	380.666



VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemansstraat 74

2600 Berchem - Anvers

T +32 3 361 05 90

info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE