

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration du premier trimestre 2014

Information réglementée - embargo jusqu'au 06/05/2014, 8h00



Anvers, le 6 mai 2014

Augmentation du résultat d'exploitation distribuable de 1,4 %¹

Juste valeur stable du portefeuille immobilier²

Taux d'endettement bas: 33 %

1. Activités d'exploitation du premier trimestre 2014

Au 31 mars 2014 la juste valeur de portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium s'élève à € 359 millions et a ainsi baissé de € 3 millions par rapport à fin 2013 (€ 362 millions au 31 décembre 2013) suite à la vente de deux magasins le long d'axes routiers à Hasselt.

Vastned Retail Belgium a vendu au premier trimestre 2014 deux magasins non stratégiques situés le long de l'axe routier Genkersteenweg 215/219 à Hasselt pour un montant de € 2,9 millions à un investisseur privé. Il s'agit d'une superficie commerciale totale de 1.745 m², louée à Baby 2000 et Décor Heytens. Le prix de vente se situe environ 10 % au-dessus de la valeur comptable au 31 décembre 2013 qui s'élevait à € 2,6 millions (juste valeur telle que déterminée par l'expert indépendant de la sicaf immobilière). Il s'agit d'une transaction soumise aux droits d'enregistrement. L'immeuble ne représente que 1 % de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière.

Le taux d'occupation³ du portefeuille immobilier atteint 95,3 % au 31 mars 2014 et est quasiment inchangé par rapport au 95,4 % au 31 décembre 2013. Le taux d'occupation du portefeuille immobilier, excepté les immeubles en rénovation, s'élève au 31 mars 2014 à 95,8 % (96,0 % au 31 décembre 2013).

Au premier trimestre 2014 la sicaf immobilière a conclu un contrat de bail pour l'ouverture d'un magasin Cassis Paprika de 400 m² situé dans le parc de vente au détail à Philippeville. Cassis Paprika est un détaillant de mode belge attrayant qui est également présent en France, au Luxembourg et aux Pays-Bas. Cassis est une enseigne de prêt-à-porter pour les femmes actives d'une trentaine d'années. La marque Paprika complète l'offre avec une collection pour grandes tailles.

① Par rapport au résultat d'exploitation distribuable du premier trimestre 2013.

② Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2013.

③ Le taux d'occupation est calculé en tant que le rapport entre les revenus locatifs et ces mêmes revenus locatifs augmentés de la valeur locative estimée des espaces non occupés.

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2014



2. Résultats financiers du premier trimestre 2014

Compte de résultats consolidés

en milliers €	31.3.2014	31.3.2013
Revenus locatifs	5.461	5.466
Charges relatives à la location	-31	-39
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	4	3
Résultat immobilier	5.434	5.430
Charges immobilières	-719	-566
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-269	-260
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.446	4.604
Résultat sur ventes des immeubles de placement	270	-35
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	325	888
Autre résultat sur portefeuille	-51	-3
Résultat d'exploitation	4.990	5.454
Résultat financier (hors variation de la juste valeur - IAS 39)	-1.040	-1.248
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-453	528
Résultat financier	-1.493	-720
Impôts	-8	-9
Résultat net	3.489	4.725
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	3.378	3.333
Résultat sur portefeuille	544	850
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-433	542

Données par action	31.3.2014	31.3.2013
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	0,69	0,93
Résultat d'exploitation distribuable (€)	0,67	0,66

Analyse des résultats⁴

Les revenus locatifs de Vastned Retail Belgium sont restés stables au premier trimestre 2014, atteignant € 5,5 millions (€ 5,5 millions). Cela résulte, d'une part de l'achat d'un superbe immeuble à un emplacement de premier ordre au centre de Bruges au troisième trimestre 2013 ainsi que des indexations des contrats de bail existants et de la réalisation des renouvellements des contrats bail, compensé d'autre part par la vente d'environ 2 % du portefeuille immobilier en 2013 (un parc de vente au détail et quatre immeubles commerciaux).

Les charges immobilières ont légèrement augmenté suite aux frais commerciaux plus élevés (commissions des agents immobiliers relatives aux locations) et s'élèvent à € 0,7 million pour le premier trimestre 2014 (€ 0,6 million). Les frais généraux sont restés au même niveau qu'au premier trimestre de l'exercice précédent.

Le résultat sur ventes des immeubles de placement s'élève à € 0,3 million (€ 0 million) et comprend la plus-value réalisée sur la vente d'un magasin le long d'un axe routier à Hasselt, ayant une juste valeur total de € 2,6 millions (au 31 décembre 2013).

Au premier trimestre 2014, les variations de la juste valeur des immeubles de placement sont limitées et s'élèvent à € 0,3 million (€ 0,9 million).

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39) s'élève à - € 1,0 million (- € 1,2 million). La baisse de € 0,2 million provient essentiellement de l'entrée en vigueur des swaps de taux d'intérêt (pour couvrir les crédits à taux d'intérêt variable) à des taux d'intérêts moins élevés que le taux d'intérêt des swaps de taux d'intérêt qui sont échus. Au premier trimestre 2014, le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière a baissé et s'élève à 3,5 % y compris marges bancaires (4,3 %).

Au 31 mars 2014, 69 % des lignes de crédit sont des financements à long terme ayant une durée moyenne restant de 2,9 ans. 31 % des lignes de crédit sont des financements à court terme composés de financements à durée indéterminée et d'un crédit de € 25 millions qui

vient à échéance dans l'année (mars 2015) et qui doit être refinancé. Au 31 mars 2014 il y a € 19 millions de lignes de crédits non utilisées qui sont disponibles pour la distribution du dividende de l'exercice 2013 et pour les activités d'exploitation de la sicaf immobilière.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) comprennent au premier trimestre 2014 l'augmentation de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui conformément à IAS 39 ne peuvent être classés comme instrument de couverture, d'un montant de - € 0,5 million (€ 0,5 million).



⁴ Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs du premier trimestre 2013.

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration du premier trimestre 2014

vastned
Retail Belgium

Le résultat net de la sicaf immobilière Vastned Retail Belgium s'élève pour le premier trimestre 2014 à € 3,5 millions (€ 4,7 millions) et peut être réparti en:

- le résultat d'exploitation distribuable de € 3,4 millions (€ 3,3 millions) ou une augmentation d'environ 1,4 %, suite principalement à la baisse de frais de financement de la sicaf immobilière
- le résultat sur portefeuille de € 0,5 million (€ 0,9 million)
- 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 - € 0,4 million (€ 0,5 million).

Le résultat d'exploitation distribuable par action augmente de 1,4 % et s'élève pour le premier trimestre 2014 à € 0,67 (€ 0,66).

DONNEES DU BILAN PAR ACTION	31.3.2014	31.12.2013
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur active nette (juste valeur) (€)	47,07	46,37
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	48,84	48,13
Valeur active nette EPRA (€)	47,85	47,08
Cours boursier à la date de clôture (€)	56,65	52,40
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	20 %	13 %

La valeur active nette (juste valeur) de l'action s'élève au 31 mars 2014 à € 47,07 (€ 46,37 au 31 décembre 2013). Etant donné qu'au 31 mars 2014 le cours boursier s'élève à € 56,65, l'action Vastned Retail Belgium (VASTB) est cotée avec une prime d'environ 20 % par rapport à cette valeur active nette (juste valeur).

Le taux d'endettement de la sicaf immobilière a baissé de 1 % au cours du premier trimestre 2014 et s'élève à 33 % au 31 mars 2014 (34 % au 31 décembre 2013).



Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2014

vastned
Retail Belgium 

3. Assemblée générale et distribution du dividende

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 30 avril 2014 a approuvé les comptes annuels statutaires de Vastned Retail Belgium, clôturés au 31 décembre 2013, y compris l'affectation du résultat. Pour l'exercice 2013, un dividende brut de € 2,65 par action est distribué. Après déduction du précompte mobilier de 25 % le dividende net de l'exercice 2013 s'élève donc à € 1,9875 par action.

Le dividende est payable à partir du 9 mai 2014 sur base de l'actionnariat au 8 mai 2014.

Pour les actions dématérialisées le paiement est effectué aux détenteurs par les institutions financières auprès desquelles les actions sont inscrites sur un compte titres. Le dividende pour les actions nominatives est automatiquement viré par la société aux actionnaires.

4. Prévisions

En 2014, Vastned Retail Belgium souhaite poursuivre le chemin emprunte en mettant explicitement l'accent sur une qualité de premier ordre pour les emplacements et immeubles commerciaux.

Pour les nouvelles acquisitions l'accent sera mis sur les rues commerçantes de premier ordre dans les principales villes telles qu'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Les désinvestissements seront surtout réalisés d'une manière opportuniste et uniquement dans des magasins de centres-villes dans les villes secondaires et dans des magasins le long d'axes routiers moins stratégiques ou à des parcs de vente au détail. Les projets de magasins le long d'axes routiers de tout premier ordre tels que le Gouden Kruispunt à Tielit Winge restent dans le portefeuille. Grâce à un asset management actif, Vastned Retail Belgium veut mettre à profit le potentiel commercial des projets de magasins de premier ordre le long d'axes routiers en optimisant la mixité des locataires.

En ce qui concerne l'augmentation future des loyers la sicaf immobilière est modérément optimiste. Un nombre d'emplacements de premier ordre donneront certainement lieu à une augmentation de loyer mais dans certains cas il faudra se contenter du niveau des loyers actuellement en vigueur. Le niveau de l'inflation restera probablement bas.

Note à la rédaction: pour plus d'informations veuillez contacter:

Vastned Retail Belgium SA, sicaf immobilière publique de droit belge,
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, T + 32 3 287 67 87, www.vastned.be

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2014

Annexes



Etats financiers

Compte de résultats consolidés

en milliers €	31.3.2014	31.3.2013
Revenus locatifs	5.461	5.466
Charges relatives à la location	-31	-39
RESULTAT LOCATIF NET	5.430	5.427
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	53
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7	-53
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	4	3
RESULTAT IMMOBILIER	5.434	5.430
Frais techniques	-144	-123
Frais commerciaux	-146	-47
Charges et taxes sur immeubles non loués	-49	-40
Frais de gestion immobilière	-324	-318
Autres charges immobilières	-56	-38
CHARGES IMMOBILIERES	-719	-566
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	4.715	4.864
Frais généraux	-275	-268
Autres revenus et charges d'exploitation	6	8
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	4.446	4.604
Résultat sur ventes des immeubles de placement	270	-35
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	325	888
Autre résultat sur portefeuille	-51	-3
RESULTAT D'EXPLOITATION	4.990	5.454
Charges d'intérêt nettes	-1.037	-1.244
Autres charges financières	-3	-4
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-453	528
RESULTAT FINANCIER	-1.493	-720
RESULTAT AVANT IMPOTS	3.497	4.734
Impôts	-8	-9
RESULTAT NET	3.489	4.725

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2014

vastned
Retail Belgium

Compte de résultats consolidés (suite)

en milliers €	31.3.2014	31.3.2013
RESULTAT NET	3.489	4.725
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	3.378	3.333
Résultat sur portefeuille	544	850
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-433	542
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	3.489	4.725
Intérêts minoritaires	0	0

Résultat global consolidé

en milliers €	31.3.2014	31.3.2013
RESULTAT NET	3.489	4.725
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	81	404
RESULTAT GLOBAL	3.570	5.129
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	3.570	5.129
Intérêts minoritaires	0	0

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2014

vastned
Retail Belgium 

Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	31.3.2014	31.12.2013
ACTIFS NON COURANTS	359.922	362.265
Immobilisations incorporelles	6	7
Immeubles de placement	359.372	361.678
Autres immobilisations corporelles	541	560
Actifs financiers non courants	0	17
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
ACTIFS COURANTS	4.554	2.768
Actifs détenus en vue de la vente	2.974	0
Créances commerciales	177	173
Créances fiscales et autres actifs courants	95	91
Trésorerie et équivalents de trésorerie	470	1.860
Comptes de régularisation	838	644
TOTAL DE L'ACTIF	364.476	365.033

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2014

vastned
Retail Belgium

Bilan consolidé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.3.2014	31.12.2013
CAPITAUX PROPRES	239.037	235.467
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	239.037	235.467
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	121.958	121.877
Résultat net de l'exercice 2013	12.194	12.194
Résultat net de l'exercice - premier trimestre 2014	3.489	0
Intérêts minoritaires	0	0
PASSIF	125.439	129.566
Passifs non courants	88.311	116.965
Dettes financières non courantes	84.512	113.712
<i>Etablissements de crédit</i>	84.500	113.700
<i>Location-financement</i>	12	12
Autres passifs financiers non courants	3.634	3.106
Autres passifs non courants	126	109
Passifs d'impôts différés - courants	39	38
Passifs courants	37.128	12.601
Dettes financières courantes	33.404	8.405
<i>Etablissements de crédit</i>	33.400	8.400
<i>Location-financement</i>	4	5
Autres passifs financiers courants	347	521
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.068	2.576
Autres passifs courants	186	175
Comptes de régularisation	1.123	924
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	364.476	365.033