

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration du premier trimestre 2016

- Un ancrage solide dans le segment des magasins de tout premier ordre dans le centre des grandes villes reste l'objectif.
- Au 31 mars 2016, le portefeuille immobilier se compose de 58% de magasins de tout premier ordre dans les grandes villes, de 17% de magasins de premier ordre et de 25% d'autres biens immobiliers (parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers).
- Réalisation de trois transactions locatives, dont deux relatives à des magasins de tout premier ordre dans les grandes villes, qui représentent environ 2% de l'ensemble des revenus locatifs annuels, donnant lieu à une augmentation moyenne des loyers de 7%.
- Taux d'occupation au 31 mars 2016: 98% (98% au 31 décembre 2015).
- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 1 million¹ au cours du premier trimestre 2016.
- Baisse du résultat d'exploitation distribuable au cours du premier trimestre 2016 jusqu'à € 0,56 par action (€ 0,64 pour le premier trimestre 2015), principalement suite au désinvestissement de 14 immeubles commerciaux non stratégiques en 2015.
- Taux d'endettement limité de 27% au 31 mars 2016.
- Vastned Retail Belgium reçoit une direction dédiée.

¹ En cas de composition du portefeuille immobilier identique à celle du 31 décembre 2015.

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
concernant le premier trimestre 2016

1. Activités d'exploitation du premier trimestre 2016

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

Les activités dans le cadre du redéveloppement marquant et de la rénovation approfondie d'un magasin de tout premier ordre de 3.000 m² situé Zonnestraat, à Gand, se déroulent conformément au planning. Vastned Retail Belgium s'attend à ce que la réception ait lieu au début du mois d'août. La société ambitionne de redonner à cet immeuble commercial sur ce site de tout premier ordre son style caractéristique. Ainsi, le vide au premier étage sera-t-il rouvert de sorte que les magnifiques vitraux des coupoles art déco soient à nouveau visibles. La façade extérieure est également rénovée en profondeur et restaurée le plus possible dans son état initial. Le redéveloppement et la rénovation prévus, d'un montant d'environ € 2 millions, s'inscrivent entièrement dans la stratégie de la société immobilière consistant à investir dans des magasins de tout premier ordre dans le centre des grandes villes. Avec AS Adventure, une chaîne belge de magasins spécialisée dans les activités de plein air, les loisirs et la mode, un locataire de qualité a été trouvé, qui correspondra parfaitement à l'image de l'immeuble restauré et occupera les lieux dès l'automne.

Locations

Au cours du premier trimestre 2016, Vastned Retail Belgium a réalisé **3 transactions locatives**, qui représentent environ 2% de l'ensemble des revenus locatifs annuels et donnent lieu à une augmentation moyenne des loyers de 7%.

- 2 transactions locatives ont été conclues avec de **nouveaux locataires**, pour un volume locatif total annuel de € 0,1 million. Les nouveaux loyers de ces contrats de bail sont en moyenne 2% plus élevés que les loyers des contrats de bail antérieurs.
- Un contrat de bail a été **renouvelé** dans le segment des magasins de premier ordre dans le centre des grandes villes, pour un volume locatif annuel d'environ € 0,2 million. En l'occurrence, le nouveau loyer est supérieur de 9% en moyenne au loyer actuel du contrat de bail existant.



▲ Zonnestraat 6-10, Gand

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
concernant le premier trimestre 2016

Taux d'occupation

| Taux d'occupation (hors immeubles en cours de rénovation) | 31.03.2016 | 31.12.2015 |
|---|------------|------------|
| Magasins de tout premier ordre dans les grandes villes | 99% | 100% |
| Magasins de premier ordre | 98% | 98% |
| Autres biens immobiliers (parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers) | 96% | 96% |
| Taux d'occupation du portefeuille immobilier | 98% | 98% |

Le **taux d'occupation**² du portefeuille immobilier s'élève à 98% au 31 mars 2016 et est ainsi inchangé par rapport au 31 décembre 2015. Le taux d'occupation des magasins de tout premier ordre dans les grandes villes a baissé et s'élève à 99%, contre 100% à la fin de l'année 2015, suite à la faillite du locataire d'une des surfaces commerciales au sous-sol (652 m²), laquelle sera à nouveau occupée au plus vite. Le taux d'occupation des magasins de premier ordre (98%) et des autres biens immobiliers (96%) demeure stable.

Évolution de la juste valeur

Au 31 mars 2016, la juste valeur du portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium s'élève à € 348 millions et a ainsi augmenté de € 1 million par rapport à la fin de l'année 2015 (€ 347 millions au 31 décembre 2015).

La surface locative totale s'élève à 90.220 m² au 31 mars 2016.

Composition du portefeuille immobilier

Au cours du premier trimestre 2016, la composition du portefeuille immobilier est restée inchangée par rapport au 31 décembre 2015. Au 31 mars 2016, 58% du portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium se compose de magasins de tout premier ordre dans les grandes villes, à savoir des immeubles commerciaux de tout premier ordre situés dans les meilleures rues commerçantes des grandes villes Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. 17% du portefeuille se compose de magasins de premier ordre, à savoir les magasins en centre-ville en dehors des grandes villes. Le reste de l'immobilier de vente au détail, à savoir les parcs de vente au détail et les magasins le long d'axes routiers, représente 25% du portefeuille immobilier.



▲ Zonnestraat 6-10, Gand

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

2. Résultats financiers du premier trimestre 2016

Compte de résultats consolidés

| en milliers € | 31.03.2016 | 31.03.2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| Revenus locatifs | 4.486 | 4.944 |
| Charges relatives à la location | -33 | -26 |
| Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière | 3 | 1 |
| Résultat immobilier | 4.456 | 4.919 |
| Charges immobilières | -525 | -470 |
| Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation | -308 | -305 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 3.623 | 4.144 |
| Résultat sur ventes des immeubles de placement | 0 | -7 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 898 | 4.072 |
| Autre résultat sur portefeuille | 4 | -100 |
| Résultat d'exploitation | 4.525 | 8.109 |
| Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39) | -747 | -821 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) | -303 | 91 |
| Impôts | -14 | -72 |
| Résultat net | 3.461 | 7.307 |
| Note: | | |
| Résultat d'exploitation distribuable | 2.853 | 3.234 |
| Résultat sur portefeuille | 902 | 3.965 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables | -294 | 108 |
| Données par action | 31.03.2016 | 31.03.2015 |
| Nombre d'actions copartageantes | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Résultat net (€) | 0,68 | 1,44 |
| Résultat d'exploitation distribuable (€) | 0,56 | 0,64 |

Analyse des résultats³

Les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élevèrent à € 4,5 millions (€ 5,0 millions) au premier trimestre 2016. La baisse de € 0,5 million provient principalement, d'une part, du désinvestissement en 2015 de 14 immeubles commerciaux non stratégiques (magasins situés le long d'axes routiers et dans le centre des villes à des emplacements secondaires), représentant environ 9% du portefeuille immobilier, et compensée, d'autre part, par l'acquisition de 4 magasins de tout premier ordre dans le centre d'Anvers dans le courant de l'année 2015 ainsi que par les indexations de contrats de bail existants et des renouvellements de bail réalisés.

Tant les **charges immobilières** que les **frais généraux** restent stables par rapport au premier trimestre 2015 et s'élevèrent, respectivement, à € 0,5 million et € 0,3 million pour le premier trimestre 2016.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** au premier trimestre 2016 sont positives et s'élevèrent à € 0,9 million (€ 4,1 million). L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement se situe principalement dans les magasins de tout premier ordre dans le centre des grandes villes.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)** s'élève à € -0,7 million et baisse ainsi de € 0,1 million par rapport au premier trimestre 2015 (€ -0,8 million). Cette baisse est imputable au refinancement de divers contrats d'emprunt à des taux moins élevés et à une utilisation inférieure des crédits en raison des ventes d'immeubles de placement réalisées. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève pour le premier trimestre 2016 à 3,2%, y compris les marges bancaires (3,1%).

Au 31 mars 2016, 58% des **lignes de crédit** sont des financements à long terme, avec une durée moyenne restante de 2,9 ans. 42% des lignes de crédit sont des financements à court terme, composés à 24% de financements à durée indéterminée et à 18% d'une ligne de crédit qui vient à échéance au cours du deuxième trimestre 2016. Au 31 mars 2016, la société dispose de € 44 millions de lignes de crédit non utilisées pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité, pour le financement d'investissements futurs et pour le paiement du dividende de l'exercice 2015.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent, au premier trimestre 2016, l'augmentation de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à l'IAS 39, ne peuvent pas être classés comme un instrument de couverture des flux de trésorerie, d'un montant de € -0,3 million (€ 0,1 million).

Le **résultat net** de Vastned Retail Belgium s'élève, pour le premier trimestre 2016, à € 3,5 millions (€ 7,3 millions) et peut être réparti entre:

- le résultat d'exploitation distribuable de € 2,9 millions (€ 3,2 millions) ou une baisse d'environ 12%, principalement due au désinvestissement en 2015 de 14 immeubles commerciaux non stratégiques ayant entraîné une baisse des revenus locatifs
- le résultat sur portefeuille de € 0,9 million (€ 4,0 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 (€ 0,1 million).

Le **résultat d'exploitation distribuable** par action s'élève, pour le premier trimestre 2016, à € 0,56 (€ 0,64).

3 Entre parenthèses, les chiffres comparables du premier trimestre de 2015.

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
du premier trimestre 2016

| Données du bilan par action | 31.03.2016 | 31.12.2015 |
|--|------------|------------|
| Nombre d'actions copartageantes | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Valeur nette (juste valeur) (€) | 48,82 | 48,14 |
| Valeur nette (valeur d'investissement) (€) | 50,58 | 49,90 |
| Valeur active nette EPRA (€) | 49,77 | 49,02 |
| Cours boursier à la date de clôture (€) | 55,30 | 55,97 |
| Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%) | 13% | 16% |

Au 31 mars 2016, la **valeur nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 48,82 (€ 48,14 au 31 décembre 2015). Étant donné qu'au 31 mars 2016, le cours boursier s'élève à € 55,30, l'action Vastned Retail Belgium (VASTB) est cotée avec une prime d'environ 13% par rapport à cette valeur nette (juste valeur).

Le **taux d'endettement** de la société a baissé de 1% au cours du premier trimestre 2016 et s'élève à 27% au 31 mars 2016 (28% au 31 décembre 2015).

3. Assemblée générale et distribution des dividendes

L'assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2016 a approuvé les comptes de résultats consolidés et statutaires de Vastned Retail Belgium clôturés le 31 décembre 2015, y compris l'affectation du résultat. Pour l'exercice 2015, un dividende brut de € 2,51 par action est distribué. Après retenue du précompte mobilier de 27%, le dividende net de l'exercice 2015 s'élève à € 1,8323 par action.

Le dividende est payable à partir du 9 mai 2016, sur la base de l'actionariat au 4 mai 2016.

Pour les actions dématérialisées, les institutions financières auprès desquelles les actions sont inscrites sur un compte-titres se chargent de la distribution aux porteurs. Le dividende des actions nominatives est versé automatiquement aux actionnaires par virement effectué par la société.

4. Prévisions

En 2016, Vastned Retail Belgium souhaite poursuivre la voie empruntée en mettant explicitement l'accent sur une qualité absolue pour les emplacements et les immeubles. La société s'efforcera, par ailleurs, d'obtenir une nette prépondérance de magasins de tout premier ordre dans les grandes villes, à savoir le meilleur immobilier commercial dans les rues commerçantes les plus populaires des grandes villes Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges, étant donné qu'elle veut investir à raison de 75% dans ce type d'immobilier à plus long terme.

Les désinvestissements seront surtout réalisés d'une manière opportuniste et ne se rapporteront qu'aux magasins moins stratégiques situés dans les villes secondaires et aux magasins situés le long d'axes routiers ou à des parcs de vente au détail moins stratégiques.

En ce qui concerne l'augmentation future des loyers qui proviendra surtout du résultat des renouvellements des contrats de bail qui seront négociés en 2016, Vastned Retail Belgium est moyennement optimiste. Les emplacements de tout premier ordre donneront certainement lieu à une augmentation correcte des loyers mais dans les autres cas, il faudra se contenter du niveau des loyers actuellement en vigueur. Le niveau de l'inflation est supposé rester peu élevé.

En 2015, Vastned Retail Belgium a désinvesti 14 immeubles commerciaux non stratégiques et a ainsi amélioré la qualité du portefeuille immobilier. A court terme, cette opération devrait entraîner une augmentation du résultat d'exploitation distribuable en 2016, par rapport à 2015. La baisse effective du résultat d'exploitation distribuable dépendra dans une large mesure des investissements que la société pourra réaliser.

5. Structure de l'organisation

Étant donné la modification récente de la structure de l'actionariat d'Interinvest Offices & Warehouses, il a été décidé, en bonne concertation, que Vastned Retail Belgium et Interinvest Offices & Warehouses recevront chacune leur propre direction au cours du troisième trimestre 2016.

L'actuel ceo, Jean-Paul Sols, et l'actuel cfo, Inge Tas, mettront fin à leur collaboration avec Vastned Retail Belgium et seront à l'entière disposition d'Interinvest Offices & Warehouses.

Dans la nouvelle structure de Vastned Retail Belgium, Rudi Taelmans et Taco de Groot exerceront conjointement la fonction de ceo. Rudi Taelmans est actuellement coo de Vastned Retail Belgium et membre du comité de direction. Taco de Groot est pour l'instant ceo de Vastned Retail et membre du conseil d'administration de Vastned Retail Belgium.

Reinier Walta, cfo de Vastned Retail et membre du conseil d'administration de Vastned Retail Belgium, exercera la fonction de cfo de Vastned Retail Belgium.

En outre, Vastned Retail Belgium désignera un manager financier qui assistera le nouveau cfo, Reinier Walta, dans les tâches quotidiennes.

Les assets managers, qui sont déjà entièrement au service de Vastned Retail Belgium, conservent cette fonction dans la nouvelle structure. Le but est d'adapter la structure sans incidence sur le coût.

Ces modifications sont sous réserve d'approbation par la FSMA.

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), dans des magasins de premier ordre (des magasins dans le centre des villes en dehors des grandes villes) et dans d'autres biens immobiliers (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.

Pour plus d'informations, veuillez contacter:

VASTNED RETAIL BELGIUM SA, société immobilière réglementée publique de droit belge,
Jean-Paul Sols - CEO, Rudi Taelmans - COO ou Inge Tas - CFO, T: + 32 3 287 67 87, www.vastned.be

Etats financiers

Compte de résultats consolidés

| en milliers € | 31.03.2016 | 31.03.2015 |
|---|---------------|--------------|
| Revenus locatifs | 4.486 | 4.944 |
| Charges relatives à la location | -33 | -26 |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | 4.453 | 4.918 |
| Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués | 1.190 | 1.348 |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués | -1.190 | -1.348 |
| Autres revenus et dépenses relatifs à la location | 3 | 1 |
| RÉSULTAT IMMOBILIER | 4.456 | 4.919 |
| Frais techniques | -115 | -110 |
| Frais commerciaux | -64 | -45 |
| Charges et taxes sur immeubles non loués | -66 | -21 |
| Frais de gestion immobilière | -272 | -319 |
| Autres charges immobilières | -8 | 25 |
| Charges immobilières | -525 | -470 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 3.931 | 4.449 |
| Frais généraux | -312 | -322 |
| Autres revenus et charges d'exploitation | 4 | 17 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE | 3.623 | 4.144 |
| Résultat sur vente des immeubles de placement | 0 | -7 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 898 | 4.072 |
| Autre résultat sur portefeuille | 4 | -100 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 4.525 | 8.109 |
| Revenus financiers | 1 | 2 |
| Charges d'intérêt nettes | -746 | -820 |
| Autres charges financières | -2 | -3 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) | -303 | 91 |
| Résultat financier | -1.047 | -730 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔTS | 3.478 | 7.379 |
| Impôts | -14 | -72 |
| RÉSULTAT NET | 3.461 | 7.307 |

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
du premier trimestre 2016

| en milliers € | 31.03.2016 | 31.03.2015 |
|--|--------------|------------|
| RÉSULTAT NET | 3.461 | 7.307 |
| Note: | | |
| Résultat d'exploitation distribuable | 2.853 | 3.234 |
| Résultat sur portefeuille | 902 | 3.965 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables | -294 | 108 |
| Attribuable aux: | | |
| Actionnaires de la société mère | 3.461 | 7.306 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 1 |

Résultat global consolidé

| en milliers € | 31.03.2016 | 31.03.2015 |
|--|--------------|------------|
| RÉSULTAT NET | 3.461 | 7.307 |
| 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 | -4 |
| RÉSULTAT GLOBAL | 3.461 | 7.303 |
| Attribuable aux: | | |
| Actionnaires de la société mère | 3.461 | 7.302 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 1 |

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration
du premier trimestre 2016

Bilan consolidé

| ACTIF en milliers € | 31.03.2016 | 31.12.2015 |
|---|----------------|----------------|
| Actifs non courants | 348.295 | 347.196 |
| Immobilisations incorporelles | 0 | 1 |
| Immeubles de placement | 347.785 | 346.674 |
| Autres immobilisations corporelles | 508 | 519 |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | 2 | 2 |
| Actifs courants | 2.995 | 1.082 |
| Créances commerciales | 109 | 151 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | 106 | 106 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 645 | 272 |
| Comptes de régularisation | 2.135 | 553 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 351.290 | 348.278 |

| CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers € | 31.03.2016 | 31.12.2015 |
|--|----------------|----------------|
| Capitaux propres | 247.956 | 244.495 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 247.956 | 244.495 |
| Capital | 97.213 | 97.213 |
| Primes d'émission | 4.183 | 4.183 |
| Réserves | 127.797 | 127.797 |
| Résultat net de l'exercice | 15.302 | 15.302 |
| Résultat net de l'exercice - premier trimestre 2016 | 3.461 | 0 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |
| Passifs | 103.334 | 103.783 |
| Passifs non courants | 68.907 | 69.775 |
| Dettes financières non courantes | 64.000 | 65.200 |
| <i>Établissements de crédit</i> | 64.000 | 65.200 |
| Autres passifs financiers non courants | 4.453 | 4.149 |
| Autres passifs non courants | 117 | 131 |
| Passifs d'impôts différés | 337 | 295 |
| Passifs courants | 34.427 | 34.008 |
| Provisions | 278 | 278 |
| Dettes financières courantes | 29.600 | 30.280 |
| <i>Établissements de crédit</i> | 29.600 | 30.280 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 2.104 | 2.038 |
| Autres passifs courants | 649 | 630 |
| Comptes de régularisation | 1.796 | 782 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 351.290 | 348.278 |