

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2016 pour le troisième trimestre de l'exercice 2016

- Un ancrage solide dans le segment des magasins de tout premier ordre dans le centre des grandes villes reste l'objectif.
- Au 30 septembre 2016, le portefeuille immobilier se compose de 59% de magasins de tout premier ordre dans les grandes villes, de 16% de magasins de premier ordre et de 25% d'autres biens immobiliers (parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers).
- Taux d'occupation au vendredi 30 septembre 2016 : 98% (98% au jeudi 31 décembre 2015).
- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 2 millions au cours des neuf premiers mois de 2016.
- Le désinvestissement de 14 immeubles commerciaux non stratégiques en 2015 n'a que comme résultat une légère baisse du résultat d'exploitation distribuable pour les neuf premiers mois de 2016 à € 1,85 (€ 1,86 pour les neuf premiers mois de 2015).
- Taux d'endettement limité de 29% au vendredi 30 septembre 2016.
- Dividende brut attendu pour 2016 entre € 2,44 et € 2,49 par action.
- Le siège social et les activités d'exploitation déménagent à Generaal Lemanstraat 74, Anvers.

1. Activités d'exploitation du troisième trimestre 2016

Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 septembre 2016

Au 30 septembre 2016, 59% du portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium se composent 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 (58% au 31 décembre 2015). 16% du portefeuille se compose de magasins de

premier ordre (17% au 31 décembre 2015), 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 (25% au 31 décembre 2015).

Portefeuille immobilier

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	348.965	346.674	371.313
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	357.690	355.341	380.596
Surface locative totale (m ²)	90.111	90.220	110.243

Au 30 septembre 2016, la **juste valeur des immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium s'élève à € 349 millions (€ 347 millions au jeudi 31 décembre 2015). La hausse de € 2 millions au cours des neuf premiers mois de 2016 découle principalement de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant. La juste valeur des magasins de tout premier ordre dans les grandes villes grimpe de 3,2%, entres autres par

l'accroissement des rendements dans les plus grandes villes, et celle des autres biens immobiliers augmente de 1,2%. La juste valeur des magasins de premier ordre a, en revanche, baissé de 8,6%, principalement à cause de la vente d'un immeuble commercial non stratégique à Turnhout. À périmètre constant, la juste valeur des magasins de premier ordre a diminué de 0,1%.

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



Gand, Zonnestraat 6-8

Les travaux de la phase 1 du redéveloppement significatif et de la rénovation approfondie d'un magasin de tout premier ordre de 3.000 m² situé Zonnestraat, à Gand, sont terminés et l'immeuble commercial a été réceptionné par son nouveau locataire, AS Adventure, le 1er août 2016. L'ouverture de ce magasin d'articles de loisirs et d'activités de plein air a eu lieu le 21 octobre dernier.

Une deuxième phase prévoit la démolition et la reconstruction du magasin adjacent. Le permis de bâtir pour ces travaux a été délivré en début octobre. Le chantier pourra donc commencer dans le courant du quatrième trimestre de 2016. La réception par le nouveau locataire, AS Adventure, pour le concept YAYA, est prévue aux alentours du 15 juillet 2017.

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2016
pour le troisième trimestre de l'exercice 2016

Désinvestissements

Au troisième trimestre de 2016, Vastned Retail Belgium a vendu un immeuble commercial non stratégique situé à Turnhout pour un montant de € 5,1 millions. L'immeuble possède une surface commerciale de 1.269 m² et est loué à Hennes & Mauritz. Ce désinvestissement s'inscrit parfaitement dans la stratégie de la société de se concentrer sur les magasins de tout premier ordre dans

les grandes villes. Turnhout est une ville secondaire sur le plan commercial, où les loyers sont mis sous pression par la diminution du nombre de visiteurs et le succès grandissant du commerce électronique. La société immobilière a, par conséquent, estimé qu'il valait mieux se séparer de cet immeuble.

Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION ¹ (hors immeubles en cours de rénovation)	30.09.2016	31.12.2015
Taux d'occupation magasins de tout premier ordre	99%	100%
Taux d'occupation magasins de premier ordre	98%	98%
Taux d'occupation d'autres biens immobiliers (parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers)	97%	96%
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	98%	98%

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier s'élève à 98% au 30 septembre 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 situées au sous-sol (652 m²) de la chaussée d'Ixelles à Bruxelles. Le taux d'occupation des magasins de premier ordre (98%) est resté stable et celui des autres biens immobiliers (97%) a augmenté par rapport au 31 décembre 2015 grâce aux locations.



Turnhout, Gasthuisstraat 5-7



Gand, Veldstraat 23-27

Nouvelle adresse du siège social et structure de l'organisation

Depuis le 9 septembre 2016, le siège social de Vastned Retail Belgium est situé **Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem (Anvers)**.

Depuis le 1 Août 2016, la **nouvelle structure de l'organisation** de Vastned Retail Belgium est effective. Dans cette nouvelle structure, Rudi Taelemans et Taco de Groot occupent conjointement la fonction de ceo, la fonction de cfo est occupée par Reinier Walta.

¹ Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre les revenus locatifs et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

2. Résultats financiers des trois premiers trimestres de 2016²

Les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élevèrent à € 13,8 millions (€ 14,8 millions) pour les neuf premiers mois de 2016. La baisse de € 1 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 11% 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'exercice 2015 ainsi que par les indexations de contrats de bail existants et des renouvellements de bail réalisés.

Les **charges immobilières** s'élevèrent à € 1,3 million (€ 1,5 million), une baisse de € 0,2 million qui s'explique par la réduction des effectifs chargés de la gestion des biens immobiliers et par la diminution des frais techniques suite à la cession de 14 immeubles commerciaux non stratégiques en 2015. Les frais généraux s'élevèrent à € 0,9 million (€ 0,9 million) et restent donc stables par rapport à la même période l'année passée.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** durant les neuf premiers mois de l'année sont positives et s'élevèrent à € 5,3 millions (€ 3,8 millions). L'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement s'explique principalement par l'accroissement des rendements des magasins de tout premier ordre dans le centre des plus grandes villes.

Le **résultat financier** (hors variations de la juste valeur - IAS 39) pour les neuf premiers mois de 2016 s'éleva à € 2,2 millions (€ 2,7 millions) et baisse ainsi de € 0,5 million par rapport à la même période en 2015, principalement à cause d'une utilisation inférieure des crédits suite à la cession de 14 immeubles commerciaux non stratégiques en 2015.

Le **taux d'intérêt moyen des financements** s'éleva à 3,0% y compris les marges bancaires pour les neuf premiers mois de 2016 (3,2%).

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers** (couvertures non effectives - IAS 39) comprennent, pour les neuf premiers mois de 2016, la diminution de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à l'IAS 39 - Instruments financiers, ne peuvent pas être classés comme un instrument de couverture des flux de trésorerie, d'un montant de € 0,2 million (€ 0,1 million).

Le **résultat net** de Vastned Retail Belgium pour les neuf premiers mois de 2016 s'éleva à € 15,0 millions (€ 13,1 millions) et peut être réparti entre:

- le résultat d'exploitation distribuable de € 9,4 millions (€ 9,4 millions), un statu quo par rapport aux neuf premiers mois de 2015
- le résultat sur portefeuille de € 5,4 millions (€ 3,5 millions), soit une hausse de € 1,9 million essentiellement due à l'accroissement des rendements des immeubles commerciaux dans les plus grandes villes
- 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 € 0,2 million (€ 0,2 million)

Le **résultat d'exploitation distribuable par action** s'éleva par conséquent à € 1,85 pour les neuf premiers mois de 2016, ce qui correspond à une baisse de 1 cent par rapport à la même période de l'année précédente (€ 1,86 par action).

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2016
pour le troisième trimestre de l'exercice 2016

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (9 mois/1 an/9 mois) (€)	2,95	3,01	2,58
Résultat d'exploitation distribuable (9 mois/1 an/9 mois) (€)	1,85	2,51	1,86
Valeur nette (juste valeur) (€)	48,58	48,14	47,71
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	50,26	49,90	49,46
Valeur active nette EPRA (€)	49,36	49,02	48,54
Cours boursier à la date de clôture (€)	56,96	55,97	57,00
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	17%	16%	20%

Au 30 septembre 2016, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 48,58 (€ 48,14 au 31 décembre 2015). Étant donné que le cours boursier de Vastned Retail Belgium s'élève à € 56,96 au 30 septembre 2016, l'action est cotée donc, à cette date, avec une prime de 17% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Le **taux d'endettement** de la société s'élève à 29% au 30 septembre 2016, soit une augmentation de 1% pour les neuf premiers mois de 2016 (28% au 31 décembre 2015).

Au 30 septembre 2016, 53% des **lignes de crédit** sont des financements à long terme, avec une durée moyenne restante de 3 ans. 47% des lignes de crédit sont des financements à court terme, composés à 29% de financements

à durée indéterminée et à 18% d'une ligne de crédit qui vient à échéance au cours du deuxième trimestre de 2017 (€ 20 millions). La société ne doit, par conséquent, plus effectuer de refinancements de ses crédits au cours de l'exercice 2016.

Au 30 septembre 2016, 89% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt. Les taux d'intérêt sur les crédits de la société sont fixés pour une durée restante de 2,7 ans. Au 30 septembre 2016, Vastned Retail Belgium dispose de € 11,5 millions de lignes de crédit non utilisées auprès de ses institutions financières afin de pouvoir faire face aux fluctuations des besoins de liquidité de la société et financer de futurs investissements.

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2016
pour le troisième trimestre de l'exercice 2016

3. Prévisions pour 2016

En 2016, Vastned Retail Belgium souhaite poursuivre sur la même voie 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 premier ordre dans le centre des grandes villes, à savoir le meilleur immobilier commercial dans les rues commerçantes les plus populaires des grandes villes d'Anvers, de Bruxelles, de Gand et de 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 porteront que sur les magasins moins stratégiques situés dans le centre des villes secondaires et les magasins situés le long d'axes routiers ou les parcs de vente au détail moins stratégiques.

Les cessions des magasins le long d'axes routiers et des magasins de premier ordre à des emplacements secondaires réalisées au cours de ces 3 dernières années ont permis d'améliorer la qualité du portefeuille immobilier et donc de diminuer le profil de risque. À court terme, cela entraîne une légère baisse du résultat d'exploitation distribuable par rapport à 2015.

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 2016, un **dividende brut** par action situé entre € 2,44 et € 2,49 (comparé à € 2,51 pour l'exercice 2015). Sur base du cours boursier de clôture au 30 septembre 2016 (€ 56,96), cela équivaut à un rendement brut du dividende d'environ 4,3%.

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,
Taco de Groot, Rudi Taelmans ou Reinier Walta, tél. + 32 3 361 05 90, www.vastned.be

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2016
pour le troisième trimestre de l'exercice 2016

Annexes

Compte de résultats consolidés (9 mois)

en milliers €	30.09.2016	30.09.2015
Revenus locatifs	13.789	14.753
Charges relatives à la location	-66	-132
RÉSULTAT LOCATIF NET	13.723	14.621
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	38	38
RÉSULTAT IMMOBILIER	13.761	14.659
Frais techniques	-314	-386
Frais commerciaux	-137	-104
Charges et taxes sur immeubles non loués	-60	-57
Frais de gestion immobilière	-768	-916
Autre revenus et dépenses relatifs à la location	-8	10
Charges immobilières	-1.287	-1.453
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12.474	13.206
Frais généraux	-891	-868
Autres revenus et charges d'exploitation	33	70
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	11.616	12.408
Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	149
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.353	3.785
Autre résultat sur portefeuille	32	-440
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	17.009	15.902
Revenus financiers	6	5
Charges d'intérêt nettes	-2.211	-2.729
Autres charges financières	-3	-9
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	197	133
Résultat financier	-2.011	-2.600
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	14.998	13.302
Impôts	-33	-208
RÉSULTAT NET	14.965	13.094

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2016
pour le troisième trimestre de l'exercice 2016

en milliers €	30.09.2016	30.09.2015
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	9.408	9.428
Résultat sur portefeuille	5.394	3.494
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuable	163	172
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	14.965	13.094
Intérêts minoritaires	0	0

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	30.09.2016	30.09.2015
Nombres d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	2,95	2,58
Résultat net dilué (€)	2,95	2,58
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,85	1,86

Résultat global consolidé (9 mois)

en milliers €	30.09.2016	30.09.2015
RÉSULTAT NET	14.965	13.094
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	207
RÉSULTAT GLOBAL	14.965	13.301
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	14.965	13.301
Intérêts minoritaires	0	0

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2016
pour le troisième trimestre de l'exercice 2016

Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	30.09.2016	31.12.2015
ACTIFS NON COURANTS	349.519	347.196
Immobilisations incorporelles	0	1
Immeubles de placement	348.965	346.674
Autres immobilisations corporelles	551	519
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	2
ACTIFS COURANTS	8.078	1.082
Créances commerciales	208	151
Créances fiscales et autres actifs courants	4.749	106
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.472	272
Comptes de régularisation	1.649	553
TOTAL DE L'ACTIF	357.597	348.278

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.09.2016	31.12.2015
CAPITAUX PROPRES	246.713	244.495
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	246.713	244.495
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	130.352	127.797
Résultat net de l'exercice	14.965	15.302
Intérêts minoritaires	0	0
PASSIF	110.884	103.783
Passifs non courants	64.086	69.775
Dettes financières non courantes	60.000	65.200
Établissements de crédit	60.000	65.200
Autres passifs financiers non courants	3.952	4.149
Autres passifs non courants	94	131
Passifs d'impôts différés	40	295
Passifs courants	46.798	34.008
Provisions	278	278
Dettes financières courantes	40.850	30.280
Établissements de crédit	40.850	30.280
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.281	2.038
Autres passifs courants	610	630
Comptes de régularisation	1.779	782
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	357.597	348.278