

## Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre pour le troisième trimestre de l'exercice 2017

- L'accent sur la stratégie relative aux magasins de tout premier ordre dans les grandes villes reste le fil rouge des activités.
- Acquisition de 3 magasins de tout premier ordre contigus dans le cœur historiques d'Anvers, situés dans la Steenhouwersvest 44 - 46 - 48, pour un montant d'environ € 6 millions.
- Au 30 septembre 2017, 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 2017 : 99% (98% au 31 décembre 2016).
- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 18 millions<sup>1</sup> au cours des neuf premiers mois de 2017, principalement par l'aiguïsement des rendements des magasins de tout premier ordre.
- Baisse du résultat ERPA<sup>2</sup> pour les neuf premiers mois de 2017 à € 1,78 par action (€ 1,85 pour les neufs premiers mois de 2016), principalement par les coûts uniques dans le cadre du refinancement.
- Une prolongation de la durée moyenne des lignes de crédit et une baisse des taux d'intérêt moyens à la suite du refinancement de l'ensemble du portefeuille de prêts.
- Taux d'endettement limité de 28% au 30 septembre 2017.
- Dividende brut attendu pour 2017 entre € 2,42 et € 2,47 par action.

<sup>1</sup> À composition du portefeuille immobilier identique à celle du 31 décembre 2016.

<sup>2</sup> 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 2016 ainsi que sur le site internet [www.vastned.be](http://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 2017

Acquisition de 3 magasins de tout premier ordre contigus dans le centre d'Anvers

L'acquisition de trois immeubles situés dans la Steenhouwersvest 44-46-48 dans le cœur historique d'Anvers, s'inscrit dans la stratégie de Vastned Retail Belgium qui consiste à investir dans des biens immobiliers dans le centre-ville. Les trois immeubles ont été récemment rénovés et transformés en trois pièces commerciales et cinq appartements.

Situé au numéro 44, le local commercial a une superficie de 60 mètres carrés et est loué à Diane von Furstenberg. L'immeuble commercial situé au numéro 46 a une superficie de 66 mètres carrés au rez-de-chaussée et de 180 mètres carrés au premier étage et est loué à Damoy. L'immeuble commercial situé au numéro 48 a une superficie de 65 mètres carrés et est loué au Pain Quotidien.

Les immeubles ont été acquis pour un montant total d'environ € 6 millions par la reprise des actions de la société RR Developments SA. Cette acquisition, à un taux de rendement conforme aux conditions de marché, est financée par des lignes de crédit disponibles et par la reprise des crédits de RR Developments. La valeur d'acquisition est conforme à l'évaluation réalisée par l'expert immobilier indépendant de la société.

L'acquisition génère pour la société immobilière réglementée des revenus locatifs annuels d'environ 0,3 million d'euros et contribue directement au résultat consolidé EPRA.



Anvers - Steenhouwersvest 44 - 46 - 48



Anvers - Steenhouwersvest 44 - 46 - 48

## Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 septembre 2017

Au 30 septembre 2017, le portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium se compose de 59% de magasins de tout premier ordre, ce sont de magasins de première classe situés dans les meilleures rues commerçantes d'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges (59% au 31 décembre 2016). 41% du

portefeuille se compose d'autres biens immobiliers, ce sont des 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 2016).

### Portefeuille immobilier

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	374.923	350.719	348.965
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	384.296	359.487	357.690
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	89.594	90.255	90.111

Au 30 septembre 2017, la juste valeur des immeubles de placement de Vastned Retail Belgium s'élève à € 375 millions (€ 351 millions au 31 décembre 2016). L'augmentation de € 24 millions au cours des neuf premiers mois de 2017 résulte d'une part, de l'acquisition de trois magasins de tout premier

ordre à Anvers, ayant une juste valeur de € 6 millions, et d'autre part de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 18 millions par entre autres l'aiguisement des rendements des magasins de tout premier ordre.



Bruxelles - Rue Neuve - Proximus

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

La deuxième phase du redéveloppement marquant et de la rénovation approfondie d'un magasin de tout premier ordre dans le centre historique de Gand a débuté fin mars 2017. L'immeuble commercial existant de la Zonnestraat 10 à Gand est déjà démolé et les travaux de construction du nouveau

bâtiment ont débuté. L'immeuble commercial sera reconstruit sous la forme d'un bâtiment moderne ayant des fonctions commerciales et résidentielles. La réception des pièces commerciales par le nouveau locataire YAYA est prévue aux alentours de la mi-janvier 2018.

## Taux d'occupation<sup>3</sup>

TAUX D'OCCUPATION (HORS IMMEUBLES EN COURS DE RÉNOVATION)	30.09.2017	31.12.2016
Taux d'occupation magasins de tout premier ordre	100%	99%
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%	97%
<b>Taux d'occupation du portefeuille immobilier</b>	<b>99%</b>	<b>98%</b>

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 99% au 30 septembre 2017 par rapport à 98% au 31 décembre 2016. Le taux d'occupation des magasins de tout premier

ordre passe de 99% à 100%. Le taux d'occupation d'autres biens immobilier (98%) a aussi augmenté avec 1% par rapport au 31 décembre 2016.

## 2. Résultats financiers du troisième trimestre de 2017<sup>4</sup>

Les revenus locatifs de Vastned Retail Belgium s'élèvent à € 14,2 millions (€ 13,8 millions) pour les neuf premiers mois de 2017. Cette augmentation de € 0,4 million est principalement imputable par l'acquisition de trois magasins de tout premier ordre dans le centre d'Anvers ainsi que aux nouvelles locations conclues au cours de l'exercice 2016, par les indexations de contrats de bail existants et des renouvellements de bail réalisés. Ensuite des indemnités de résiliation ont été reçues de locataires ayant quitté leur immeuble de manière anticipée.

Les charges immobilières s'élèvent à € 1,4 million (€ 1,3 million) et ont augmenté de € 0,1 million en raison principalement d'une augmentation des frais commerciaux se rapportant notamment aux commissions, aux honoraires des avocats et aux divers frais de conseil. Les frais généraux s'élèvent à € 0,8 million (€ 0,9 million) et ont donc diminué de € 0,1 million par rapport à la même période de l'année précédente en raison de la réduction d'effective pour la gestion financière et administrative.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement durant les neuf premiers mois de l'année sont positives et s'élèvent à € 17,8 millions (€ 5,3 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 les plus grandes villes Anvers et Bruxelles.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)) s'élève pour les neuf premiers mois de 2017 à € -2,7 millions (€ -2,2 millions) et augment ainsi de € 0,5 million par rapport au neuf premiers mois de 2016, principalement pas la combinaison de :

- la baisse de l'utilisation de crédits suite au portefeuille stable
- l'investissement dans trois magasins de tout premier ordre à Anvers
- l'indemnité de rupture unique (€ 0,1 million) afin de terminer anticipativement un crédit au cours du troisième trimestre de 2017, et de le convertir en un crédit aux conditions du marché actuel, ce qui résulte en une baisse du coût du financement.
- les coûts de liquidation des deux contrats de swap de taux d'intérêt pour un montant total de € 0,6 million afin de souscrire ensuite un nouveau contrat de swap de taux d'intérêt aux conditions du marché actuel ce qui entraîne une baisse du coût de financement à l'avenir.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Entre parenthèses les chiffres comparatifs au 30 septembre 2016.

Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève pour les neuf premiers mois de 2017 à 3,8%, y compris les marges bancaires (3,0%). 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'élève à 2,7% pour les neuf premiers mois de 2017.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) comprennent, pour les neuf premiers mois de 2017, 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 € 1,4 million (€ 0,2 million).

Le résultat net de Vastned Retail Belgium s'élève, pour les neuf premiers mois de 2017, à € 28,0 millions (€ 15,0 millions) et peut être réparti entre:

- le résultat EPRA de € 9,1 millions (€ 9,4 millions), ou une baisse de 0,3 million qui provient principalement d'une augmentation des coûts financiers suite à la paiement des indemnités uniques dans le cadre du refinancement, partiellement compensée par une augmentation des revenus locatifs.
- le résultat sur portefeuille de € 17,5 millions (€ 5,4 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 € 1,4 million (€ 0,2 million).

Le résultat EPRA par action s'élève, par conséquent, à € 1,78 pour les neuf premiers mois de 2017, ce qui correspond à une baisse de 7 cents par rapport à la même période de l'année dernière (€ 1,85 par action).

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (9 mois/1 an/9 mois) (€)	5,51	4,04	2,95
Résultat EPRA (9 mois/1 an/9 mois) (€)	1,78	2,45	1,85
Valeur nette (juste valeur) (€)	52,74	49,68	48,58
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	54,52	51,36	50,26
Valeur active nette EPRA (€)	53,15	50,33	49,36
Cours boursier à la date de clôture (€)	44,99	53,85	56,96
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-15%	8%	17%

Au 30 septembre 2017, la valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 52,74 (€ 49,68 au 31 décembre 2016). Étant donné que le cours boursier de Vastned Retail Belgium s'établit à € 44,99 au 30 septembre 2017, l'action est cotée donc, à cette date, avec une décote de 15% par rapport à cette valeur nette (juste valeur).

Le taux d'endettement de la société s'élève au 30 septembre 2017 à 28% et a ainsi augmenté de 1% par rapport au fin de l'exercice 2016 (27% au 31 décembre 2016).

Vastned Retail Belgium a exécuté un refinancement de l'ensemble du portefeuille des prêts pendant le troisième trimestre de 2017. Le résultat de ce refinancement donne lieu à une prolongation de la durée des lignes de crédits, à un étalement favorable des dates d'échéance (entre 2022 et 2024) et à une baisse des taux d'intérêts moyens.

Au 30 septembre 2017, 92% des lignes de crédit de la société sont des financements à long terme pour une période restante de 5,6 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 2017, 64% 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 5,8 ans en moyenne. Au 30 septembre 2017 Vastned Retail Belgium dispose de € 22,1 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.

### 3. Prévisions pour 2017

En 2017, 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 tout premier ordre, 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.

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 2017, un dividende brut par action situé entre € 2,42 et € 2,47 (comparé à € 2,45 pour l'exercice 2016). Sur base du cours boursier de clôture au 30 septembre 2017 (€ 44,99), cela équivaut à un rendement brut du dividende d'environ 5,4%.

**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.

**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](http://www.vastned.be)

**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.

## Etats financiers

## Compte de résultats consolidés (9 mois)

EN MILLIERS €	30.09.2017	30.09.2016
Revenus locatifs	14.223	13.789
Charges relatives à la location	-100	-66
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>14.123</b>	<b>13.723</b>
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	45	38
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>14.168</b>	<b>13.761</b>
Frais techniques	-316	-314
Frais commerciaux	-225	-137
Charges et taxes sur immeubles non loués	-22	-60
Frais de gestion immobilière	-773	-768
Autre revenus et dépenses relatifs à la location	-18	-8
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-1.356</b>	<b>-1.287</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>12.812</b>	<b>12.474</b>
Frais généraux	-792	-891
Autres revenus et charges d'exploitation	18	33
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>12.038</b>	<b>11.616</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-21	8
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	17.852	5.353
Autre résultat sur portefeuille	-312	32
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>29.558</b>	<b>17.009</b>
Revenus financiers	6	6
Charges d'intérêt nettes	-2.744	-2.211
Autres charges financières	-3	-3
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	1.408	197
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-1.334</b>	<b>-2.011</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>28.224</b>	<b>14.998</b>
<b>IMPÔTS</b>	<b>-235</b>	<b>-33</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>27.989</b>	<b>14.965</b>
<b>Note:</b>		
Résultat EPRA	9.059	9.408
Résultat sur portefeuille	17.520	5.394
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuable	1.410	163
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	27.989	14.965
Intérêts minoritaires	0	0

## Données du bilan par action

<b>DONNÉES DU BILAN PAR ACTION</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>
Nombres d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	5,51	2,95
Résultat net dilué (€)	5,51	2,95
Résultat EPRA (€)	1,78	1,85

## Résultat global consolidé (9 mois)

<b>EN MILLIERS €</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>30.09.2016</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	27.989	14.965
<b>Autres composants du résultat global (recyclable dans le compte de résultat)</b>		
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>27.989</b>	<b>14.965</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	27.989	14.965
Intérêts minoritaires	0	0



## Bilan consolidé

ACTIF EN MILLIERS €	30.09.2017	31.12.2016
<b>Actifs non courants</b>	<b>375.520</b>	<b>351.329</b>
Immobilisations incorporelles	8	1
Immeubles de placement	374.923	350.719
Autres immobilisations corporelles	586	606
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
<b>Actifs courants</b>	<b>2.026</b>	<b>1.583</b>
Créances commerciales	447	381
Créances fiscales et autres actifs courants	151	110
Trésorerie et équivalents de trésorerie	360	320
Comptes de régularisation	1.068	772
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>377.546</b>	<b>352.912</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS €	30.09.2017	31.12.2016
<b>Capitaux propres</b>	<b>267.828</b>	<b>252.281</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>267.828</b>	<b>252.281</b>
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	138.442	130.352
Résultat net de l'exercice	27.989	20.533
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passif</b>	<b>109.718</b>	<b>100.631</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>94.350</b>	<b>63.304</b>
Dettes financières non courantes	92.125	60.000
<i>Établissements de crédit</i>	92.125	60.000
Autres passifs financiers non courants	1.949	3.154
Autres passifs non courants	147	109
Passifs d'impôts différés	130	41
<b>Passifs courants</b>	<b>15.368</b>	<b>37.327</b>
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	10.747	32.900
<i>Établissements de crédit</i>	10.747	32.900
Autres passifs financiers courants	0	106
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.997	2.725
Autres passifs courants	617	628
Comptes de régularisation	738	699
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>377.546</b>	<b>352.912</b>



VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74  
2600 Berchem - Anvers

T +32 3 361 05 90  
[info@vastned.be](mailto:info@vastned.be)

[WWW.VASTNED.BE](http://WWW.VASTNED.BE)