

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration concernant le premier trimestre 2017

- Un ancrage solide dans le segment des magasins de tout premier ordre reste l'objectif.
- Au 31 mars 2017, le portefeuille immobilier se compose de 59% de magasins de tout premier ordre, 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 31 mars 2017 : 98% (98% au 31 décembre 2016).
- Juste valeur¹ stable du portefeuille immobilier existant au cours du premier trimestre de 2017.
- Augmentation du résultat EPRA, qui progresse de 3% pour s'établir à € 0,58 par action au cours du premier trimestre de 2017.
- Taux d'endettement limité de 26% au 31 mars 2017.

¹ À composition du portefeuille immobilier identique à celle du 31 décembre 2016.

1. Activités d'exploitation du premier trimestre 2017

Locations

Au cours du premier trimestre de 2017, Vastned Retail Belgium a réalisé 7 transactions locatives, qui représentent environ 6% de l'ensemble des revenus locatifs annuels.

- Trois transactions locatives ont été conclues avec de nouveaux locataires, pour un volume locatif total de € 0,2 million par an. Les nouveaux loyers de ces contrats de bail sont en moyenne 2,6% (soit € 7.000 par an) moins élevés que les loyers des contrats de bail antérieurs.
- Quatre contrats de bail ont été renouvelés pour un volume total d'environ € 0,9 million par an. En l'occurrence, le nouveau loyer est en moyenne 4,0% (soit € 36.000 par an) inférieur au loyer actuel des contrats de bail existants. La baisse des loyers est principalement attribuable au segment des magasins de premier ordre.



Anvers - Korte Gasthuisstraat - Terre Bleue

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. Au cours de cette deuxième phase, l'immeuble commercial existant de la Zonnestraat 10 à Gand sera démolé et reconstruit sous la forme d'un bâtiment moderne ayant des fonctions commerciales et résidentielles. La réception par le nouveau locataire Yaya est prévue aux alentours de la mi-janvier 2018.



Gand - Zonnestraat - AS Adventure



Gand - Zonnestraat - AS Adventure

Taux d'occupation²

TAUX D'OCCUPATION (HORS IMMEUBLES EN COURS DE RÉNOVATION)	31.03.2017	31.12.2016
Taux d'occupation magasins de tout premier ordre	99%	99%
Taux d'occupation magasins de premier ordre	99%	98%
Taux d'occupation d'autres biens immobiliers (parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers)	97%	97%
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	98%	98%

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 98% au 31 mars 2017 et est ainsi inchangé par rapport au 31 décembre 2016. Le taux d'occupation des magasins de tout premier ordre et des autres biens immobiliers est resté stable,

à raison de 99% et de 97% respectivement. Le taux d'occupation des magasins de premier ordre (99%) a augmenté par rapport au 31 décembre 2016 en raison des locations.

Évolution de la juste valeur

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31.03.2017	31.12.2016
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	350.675	350.719
Surface locative totale (m ²)	90.238	90.255

Au 31 mars 2017, la juste valeur du portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium s'élève à € 351 millions. Cette valeur est restée stable par rapport à l'exercice précédent, clôturé le 31 décembre 2016 (€ 351 millions).

La surface locative totale au 31 mars 2017 s'élève à 90.238 m².

Composition du portefeuille immobilier

Aucune modification de la composition du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2016 ne s'est produite au cours du premier trimestre 2017. Au 31 mars 2017, 59% du portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium se composent de magasins de tout premier ordre, à savoir d'immeubles commerciaux de tout premier ordre situés dans les meilleures rues commerçantes des grandes villes (Anvers,

Bruxelles, Gand et Bruges). 16% du portefeuille se composent de magasins de premier ordre, à savoir les magasins en centre-ville en dehors des grandes villes. Les autres biens immobiliers, à savoir les parcs de vente au détail et les magasins situés le long d'axes routiers, représentent 25% du portefeuille immobilier.

² 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 premier trimestre de 2017

Compte de résultats consolidés

EN MILLIERS €	31.03.2017	31.03.2016
Revenus locatifs	4.733	4.486
Charges relatives à la location	-33	-33
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	3	3
Résultat immobilier	4.703	4.456
Charges immobilières	-610	-525
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-394	-308
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3.699	3.623
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-228	898
Autre résultat sur portefeuille	-101	4
Résultat d'exploitation	3.370	4.525
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-721	-747
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	507	-303
Impôts	-13	-14
Résultat net	3.143	3.461
Note:		
Résultat EPRA	2.951	2.853
Résultat sur portefeuille	-329	902
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuable	521	-294

DONNÉES PAR ACTION	31.03.2017	31.03.2016
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	0,62	0,68
Résultat EPRA (€)	0,58	0,56

Analyse des résultats³

Les revenus locatifs de Vastned Retail Belgium s'élevaient à € 4,7 millions (€ 4,5 millions) au cours du premier trimestre de 2017. Cette augmentation de € 0,2 million est principalement imputable aux nouvelles locations conclues au cours de l'exercice 2016 ainsi que par les indexations de contrats de bail existants et des renouvellements de bail réalisés.

Les charges immobilières s'élevaient à € 0,6 million (€ 0,5 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'élevaient à € 0,4 million (€ 0,3 million) et ont donc augmenté de € 0,1 million par rapport à la même période de l'année précédente. Cette augmentation s'explique principalement par la comptabilisation intégrale de la taxe boursière au cours du premier trimestre 2017 (conformément aux directives de l'interprétation IFRIC 21), compensée par des frais de personnel moins élevés.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement au premier trimestre 2017 sont négatives et s'élevaient à € -0,2 million (€ 0,9 million). La baisse de la juste valeur des immeubles de placement se situe principalement dans les magasins de premier ordre.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39) s'élevait à € -0,7 million au 31 mars 2017. Il est donc resté stable par rapport à la période correspondante de l'année précédente (€ -0,7 million).

Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève pour le premier trimestre de 2017 à 3,2%, y compris les marges bancaires (3,2%).

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) comprennent, au premier trimestre 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 € 0,5 million (€ -0,3 million).

Le résultat net de Vastned Retail Belgium s'élève, pour le premier trimestre de 2017, à € 3,1 millions (€ 3,5 millions) et peut être réparti entre:

- le résultat EPRA de € 3,0 millions (€ 2,9 millions), ou une augmentation d'environ 3,4%
- le résultat sur portefeuille de € -0,3 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 € 0,5 million (€ -0,3 million).

Le résultat EPRA par action s'élève, par conséquent, à € 0,58 pour le premier trimestre de 2017, ce qui correspond à une augmentation de 2 eurocents par rapport à la même période de l'année dernière (€ 0,56 par action).

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	31.03.2017	31.12.2016
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	50,29	49,68
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	52,03	51,36
Valeur active nette EPRA (€)	50,85	50,33
Cours boursier à la date de clôture (€)	50,88	53,85
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	1%	8%

Au 31 mars 2017, la valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 50,29 (€ 49,68 au 31 décembre 2016). Étant donné que le cours boursier de Vastned Retail Belgium s'établit à € 50,88 au 31 mars 2017, l'action est cotée donc, à cette date, avec une prime de 1% par rapport à cette valeur nette (juste valeur).

Le taux d'endettement de la société a diminué de 1% au cours du premier trimestre de 2017 et s'élève à 26% au 31 mars 2017 (27% au 31 décembre 2016).

³ Entre parenthèses, les chiffres comparables du premier trimestre de 2016.

3. Assemblée générale et distribution des dividendes

L'assemblée générale des actionnaires du 26 avril 2017 a approuvé les comptes de résultats consolidés et statutaires de Vastned Retail Belgium clôturés le 31 décembre 2016, y compris l'affectation du résultat. Pour l'exercice 2016, un dividende brut de € 2,45 par action est distribué. Après retenue du précompte mobilier de 30%, le dividende net de l'exercice 2016 s'élève à € 1,7150 par action. Le dividende est payable à partir du 8 mai 2017, sur la base de l'actionnariat au 4 mai 2017.

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 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 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, en d'autres termes les magasins situés le long d'axes routiers seuls.

En ce qui concerne l'augmentation future des loyers qui proviendra surtout du résultat des renouvellements des contrats de bail qui seront négociés en 2017, Vastned Retail Belgium est moyennement optimiste. Les emplacements de 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.

Vastned Retail Belgium entend continuer à augmenter la qualité du portefeuille immobilier, avec pour résultat une réduction du profil de risque. Plusieurs magasins de tout premier ordre et autres biens immobiliers non stratégiques ont été désinvestis au cours de la période 2014-2016. Cette évolution a eu comme conséquence à court terme de réduire le résultat EPRA en 2015 et 2016. Cette tendance baissière devrait fléchir à partir de 2017 et l'amélioration de la qualité du portefeuille devrait aboutir à un résultat EPRA stable.



Bruxelles - Rue Neuve - Proximus

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

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.

États financiers

1. Compte de résultats consolidés

EN MILLIERS €	31.03.2017	31.03.2016
Revenus locatifs	4.733	4.486
Charges relatives à la location	-33	-33
RÉSULTAT LOCATIF NET	4.700	4.453
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.065	1.190
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.065	-1.190
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	3	3
RÉSULTAT IMMOBILIER	4.703	4.456
Frais techniques	-117	-115
Frais commerciaux	-112	-64
Charges et taxes sur immeubles non loués	-46	-66
Frais de gestion immobilière	-311	-272
Autres charges immobilières	-24	-8
Charges immobilières	-610	-525
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	4.093	3.931
Frais généraux	-399	-312
Autres revenus et charges d'exploitation	5	4
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.699	3.623
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-228	898
Autre résultat sur portefeuille	-101	4
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	3.370	4.525
Revenus financiers	4	1
Charges d'intérêt nettes	-723	-746
Autres charges financières	-2	-2
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	507	-303
Résultat financier	-214	-1.050
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	3.156	3.475
Impôts	-13	-14
RÉSULTAT NET	3.143	3.461

EN MILLIERS €	31.03.2017	31.03.2016
Note:		
Résultat EPRA	2.951	2.853
Résultat sur portefeuille	-329	902
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	521	-294
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	3.143	3.461
Intérêts minoritaires	0	0

2. Résultat global consolidé

EN MILLIERS €	31.03.2017	31.03.2016
RÉSULTAT NET	3.143	3.461
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	3.143	3.461
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	3.143	3.461
Intérêts minoritaires	0	0

3. Bilan consolidé

ACTIF EN MILLIERS €	31.03.2017	31.12.2016
Actifs non courants	351.312	351.329
Immobilisations incorporelles	7	1
Immeubles de placement	350.675	350.719
Autres immobilisations corporelles	627	606
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
Actifs courants	2.699	1.583
Créances commerciales	81	381
Créances fiscales et autres actifs courants	106	110
Trésorerie et équivalents de trésorerie	573	320
Comptes de régularisation	1.939	772
TOTAL DE L'ACTIF	354.011	352.912

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS €	31.03.2017	31.12.2016
Capitaux propres	255.424	252.281
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	255.424	252.281
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	130.352	130.352
Résultat net de l'exercice	20.533	20.533
Résultat net de l'exercice - premier trimestre 2017	3.143	0
Intérêts minoritaires	0	0
Passif	98.587	100.631
Passifs non courants	47.858	63.304
Dettes financières non courantes	45.000	60.000
<i>Établissements de crédit</i>	45.000	60.000
Autres passifs financiers non courants	2.674	3.154
Autres passifs non courants	138	109
Passifs d'impôts différés	46	41
Passifs courants	50.729	37.327
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	45.400	32.900
<i>Établissements de crédit</i>	45.400	32.900
Autres passifs financiers courants	79	106
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.510	2.725
Autres passifs courants	649	628
Comptes de régularisation	1.822	699
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	354.011	352.912



VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74
2600 Berchem - Anvers

T +32 3 361 05 90
info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE