



Aperçu 2016

- Poursuite de la réalisation de la stratégie pour porter à terme la proportion de magasins de tout premier ordre à plus de 75 % dans le portefeuille immobilier.
- Au 31 décembre 2016, le portefeuille immobilier se compose à 59 % de magasins de tout premier ordre, à 16 % de magasins de premier ordre et à 25 % d'autres biens immobiliers (parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers).
- Redéveloppement marquant et rénovation approfondie d'un magasin de tout premier ordre de 3 000 m², loué à AS Adventure, dans la Zonnestraat dans le centre de Gand.
- Réalisation de 14 transactions locatives qui représentent environ 6 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels et résultent en une augmentation de loyer de 5 % en moyenne.
- Taux d'occupation au 31 décembre 2016 : 98 % (98 % au 31 décembre 2015).
- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant d'environ 3 % durant l'exercice 2016, principalement par l'aiguïsement des rendements des magasins de tout premier ordre et aux nouvelles locations.
- Le dividende brut s'élève à € 2,45 par action pour l'exercice 2016 (€ 2,51 pour l'exercice 2015). Rendement du dividende brut de 4,6 % sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2016, à savoir € 53,85.
- Baisse du résultat d'exploitation distribuable durant l'exercice 2016 jusqu'à € 2,45 par action (€ 2,51 pour l'exercice 2015) principalement en raison du désinvestissement fin 2015 de 14 immeubles non stratégiques.
- Taux d'endettement limité de 27 % au 31 décembre 2016.
- Vastned Retail Belgium dispose d'une direction dédiée spécifique.

¹ À composition du portefeuille immobilier identique à celle du 31 décembre 2015.

Table de matière

1.	Activités opérationnelles en 2016	
1.1.	Évolutions générales et stratégiques	3
1.2.	Évolution du portefeuille immobilier	4
1.3.	Investissements	8
1.4.	Redéveloppements	8
1.5.	Désinvestissements	9
1.6.	Locations	10
2.	Résultats financiers 2016	
2.1.	Compte de résultats consolidés	12
2.2.	Bilan consolidé	14
2.3.	Structure financière	17
3.	Prévisions pour 2017	
4.	Structure de l'organisation	
5.	Calendrier financier 2017	
	Annexes: États financiers	
1.	Compte de résultats consolidés	21
2.	Résultat global consolidé	22
3.	Bilan consolidé	23
4.	Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	24

1. Activités d'exploitation en 2016

1.1. Évolutions générales et stratégiques

En 2016, Vastned Retail Belgium a poursuivi la voie empruntée par une **stratégie d'investissement** mettant explicitement l'accent sur une excellente qualité des emplacements commerciaux et des immeubles.

Vastned Retail Belgium estime que les rues commerçantes populaires dans le centre des villes se portent garantes de l'expérience de shopping la plus authentique et unique, offrant en outre à long terme la meilleure assurance comme objet d'investissement. Étant donné les développements perceptibles actuellement sur le marché de la vente de détail, Vastned Retail Belgium entend s'orienter davantage vers les magasins de tout premier ordre. Les villes de tout premier ordre sont attrayantes en raison de la croissance démographique positive, du fort pouvoir d'achat, d'un centre-ville historique, d'un pôle touristique et de la présence d'institutions nationales et internationales et d'universités. Ce sont des villes telles qu'Anvers, Bruxelles, Bruges et Gand. L'attention de Vastned Retail Belgium se portera uniquement sur les meilleures rues commerçantes au coeur historique de ces villes. Au 31 décembre 2016, 59 % du portefeuille est déjà situé à de tels emplacements.

Le but est de réaliser par des acquisitions et des désinvestissements l'objectif stratégique d'une présence de 75 % sur ces marchés dans le segment des magasins de tout premier ordre. Pour les 25 % restants, Vastned Retail Belgium continuera à investir dans des magasins hautement qualitatifs le long d'axes routiers et dans le centre d'autres villes.

Sur le plan des **désinvestissements**, Vastned Retail Belgium a vendu au total en 2016 1 magasin non stratégique en centre-ville situé à un emplacement secondaire et a ainsi amélioré la qualité de son portefeuille immobilier.

L'orientation stratégique sur les magasins de tout premier ordre se traduit par l'attrait de ces immeubles pour les locataires solides et l'augmentation du loyer moyen lors de la reconduction des contrats de bail. Le succès de l'orientation stratégique s'illustre également par le **taux d'occupation** de 99 % dans ce segment et l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier.

En 2016, Vastned Retail Belgium a connu une année très active au niveau des **locations et de la croissance des loyers**. Au total 14 transactions locatives ont été conclues, ce qui équivaut à € 1,2 million de revenus locatifs annuels soit environ 6 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels de la société. L'augmentation moyenne des loyers pour ces transactions s'élève à environ 5 %.

Le **résultat d'exploitation distribuable** s'élève à € 12,5 millions durant l'exercice 2016 contre € 12,7 millions durant l'exercice 2015, soit une baisse de € 0,2 million ou presque 2%. Cette baisse résulte principalement du désinvestissement d'immeubles commerciaux non stratégiques, à la fois en 2014 et en 2015, entraînant une réduction des revenus locatifs. Cet effet a été en partie compensé par des charges immobilières et des coûts de financement inférieurs et par les revenus de l'acquisition de magasins de tout premier ordre en 2015.

En tenant compte des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2016 un dividende brut de € 2,45 par action (comparé à € 2,51 en 2015). Dès lors, le rendement du **dividende brut** de l'action s'élève à 4,6 % sur la base du cours boursier au 31 décembre 2016.

1.2. Évolution du portefeuille immobilier²

Au 31 décembre 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. Les autres biens immobiliers, à savoir les parcs de vente au détail et les magasins le long d'axes routiers, représentent 25 % du portefeuille immobilier (25 % au 31 décembre 2015).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31.12.2016	31.12.2015
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	350.719	346.674
Surface locative totale (m ²)	90.255	90.220

Au 31 décembre 2016, la juste valeur des **immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium s'élève à € 351 millions (€ 347 millions au 31 décembre 2015). Cette augmentation de € 4 millions en 2016 par rapport au 31 décembre 2015 est principalement l'effet combiné:

- du désinvestissement d'un magasin non stratégique situé dans le centre d'une ville à un emplacement secondaire ayant une juste valeur totale de € 5 millions au 31 décembre 2015, soit 1,5 % du portefeuille immobilier total;
- d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 9 millions, principalement pour les magasins de tout premier ordre à la suite d'une hausse des rendements et de nouvelles locations.

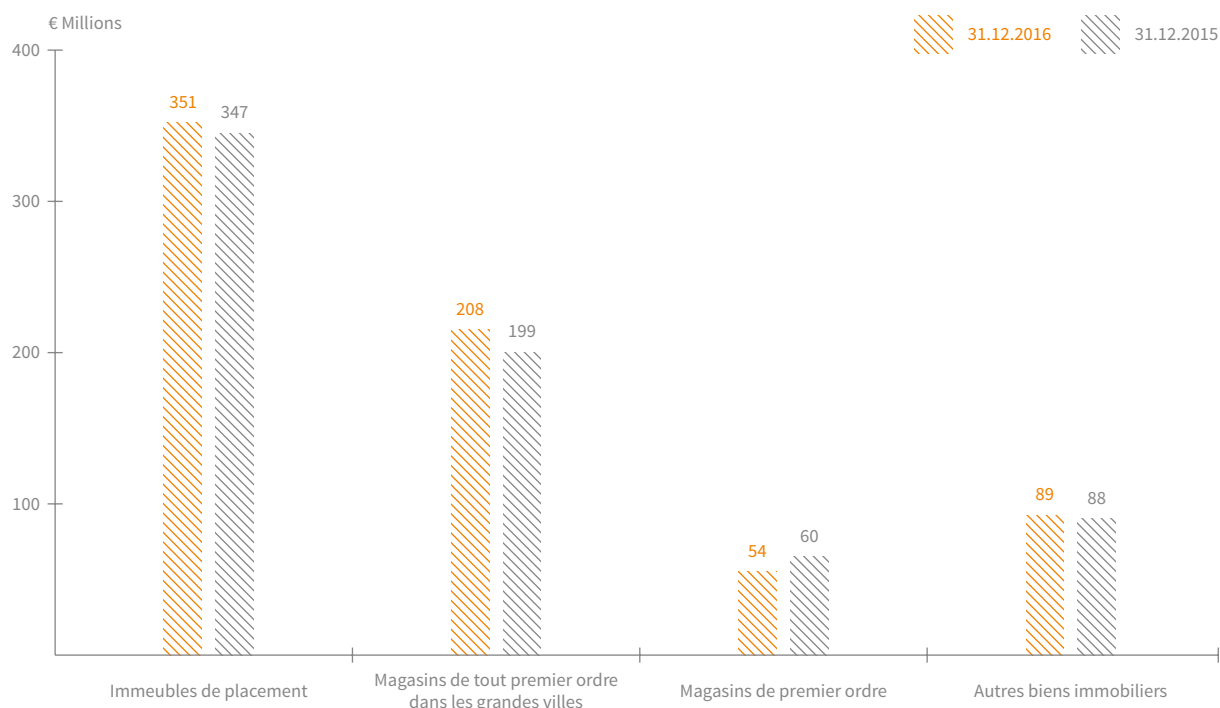
La juste valeur totale des immeubles de placements s'élève au 31 décembre 2016 à € 351 millions.



Graanmarkt 13 - Anvers

² Les graphiques sont composés sur base des revenus locatifs annuels de 2016 et la juste valeur des biens immobiliers au 31 décembre 2016.

Evolution de la juste valeur des biens immobiliers (millions €)



La juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Retail Belgium a progressé de € 9 millions ou presque 3 % en 2016 (à composition inchangée du portefeuille par rapport au 31 décembre 2015). La juste valeur des magasins de tout premier ordre a augmenté d'environ 4 %, celle des magasins de premier ordre est restée stable et celle des autres biens immobiliers a aussi progressé de près de 2 %.

Les loyers sur le marché et les rendements se sont renforcés en 2016, principalement pour les magasins de tout premier ordre. Le rendement moyen du portefeuille de la société immobilière enregistre une légère augmentation de 21 points de base.

Au 31 décembre 2016, le rendement moyen du portefeuille de Vastned Retail Belgium est de 5 % pour les magasins de tout premier ordre (5 % au 31 décembre 2015), de 6 % pour les magasins de premier ordre (6 % au 31 décembre 2015) et de 7 % pour les autres biens immobiliers (7 % au 31 décembre 2015).



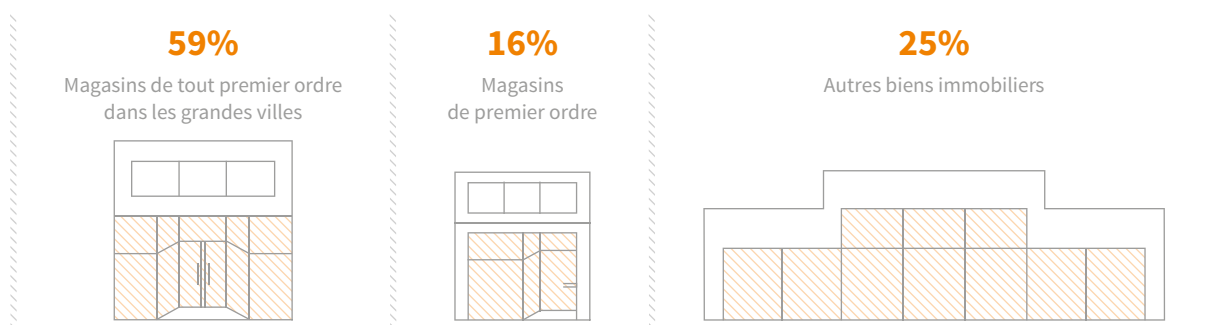
H&M - Steenstraat 80 - Bruges

3 Le rendement (yield) est le rapport entre les loyers actuels (augmenté de la valeur locative estimée des emplacements non occupés) et la juste valeur des immeubles de placement.

Vastned Retail Belgium est, en ce qui concerne sa politique d'investissement, axée sur l'immobilier commercial et applique des critères de répartition des risques au portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble commercial que la répartition géographique et le secteur des locataires.

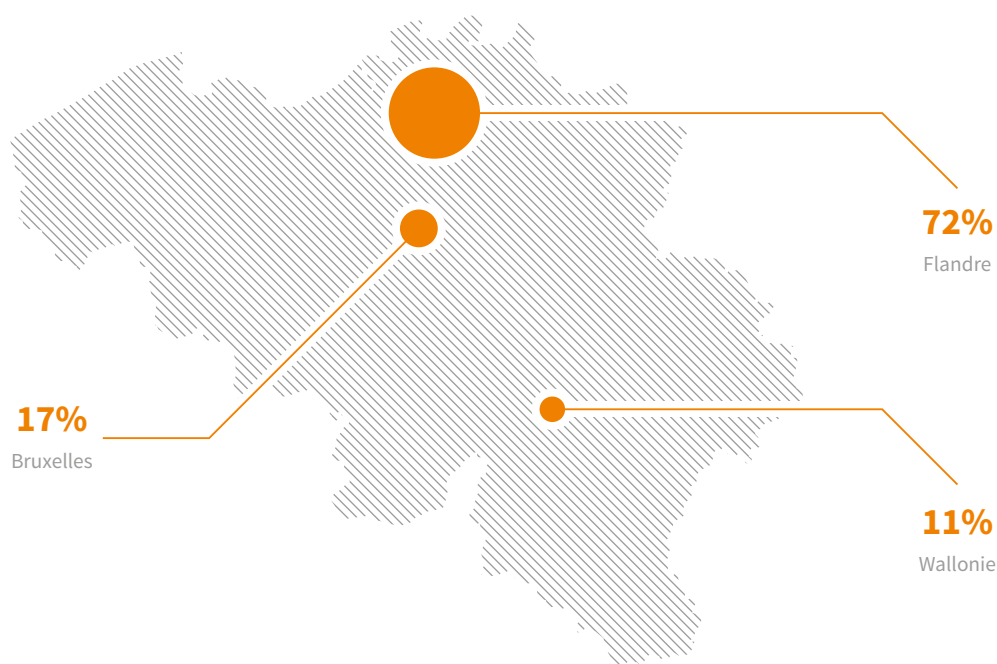
Cette répartition des risques est la suivante au 31 décembre 2016:

Répartition selon le type d'immeuble commercial



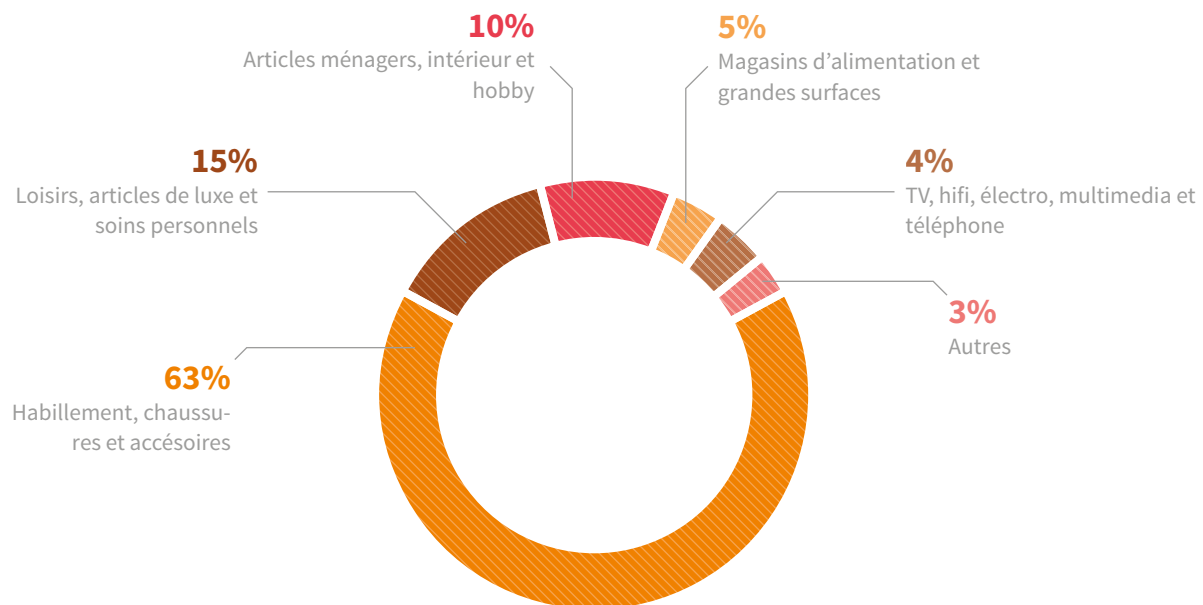
Au 31 décembre 2016, le portefeuille immobilier se compose à 59 % de magasins de tout premier ordre, à 16 % de magasins de premier ordre et à 25 % d'autres biens immobiliers (parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers).

Répartition géographique



Le portefeuille au 31 décembre 2016 se compose de 144 unités locatives réparties sur 60 emplacements différents.

Répartition selon le secteur des locataires



Répartition selon la taille des locataires

Au 31 décembre 2016, la proportion des bâtiments qui sont donnés en location à H&M (Hennes & Mauritz) s'élève à 19,8 % des actifs consolidés de Vastned Retail Belgium.

La FSMA a accordé à Vastned Retail Belgium une dérogation à la limitation de 20 % conformément à l'article 30 §3 et §4 de la loi SIR. Cet article impose à une SIR l'interdiction d'investir plus de 20 % de ses actifs dans un seul complexe immobilier. La dérogation susmentionnée a été obtenue pour deux ans, jusqu'à octobre 2017.

Le 31 décembre 2016, Vastned Retail Belgium a réussi à réduire à moins de 20 % la part des bâtiments loués à H&M à la suite du désinvestissement d'un magasin non stratégique situé dans le centre de Turnhout, combiné à un accroissement des rendements des magasins de tout premier ordre.

1.3. Investissements

Pour les nouveaux investissements, Vastned Retail Belgium met l'accent sur l'immobilier commercial de première qualité à des emplacements de tout premier ordre dans le centre des grandes villes en Belgique, telles que Bruxelles, Anvers, Gand et Bruges.

L'investissement dans un nouveau bien immobilier de tout premier ordre n'est cependant pas chose aisée. L'offre d'objets d'investissement adaptés proposés à des conditions conformes au marché est limitée.

L'équipe de management de Vastned Retail Belgium est en contact étroit avec des agents immobiliers et des propriétaires locaux afin d'être la première à étudier les dossiers d'investissement intéressants.

1.4. Redéveloppements

Ces deux dernières années, Vastned Retail Belgium a rénové l'un de ses magasins de tout premier ordre situés dans le centre de Gand, à la Zonnestraat 6-8. Le bien concerné date de 1922 et avait perdu une grande partie de sa splendeur au fil des années. La société immobilière a rendu au bâtiment commercial son rayonnement caractéristique et a augmenté, par la même occasion, sa valeur commerciale.

L'intérieur a été restauré, les magnifiques vitraux des coupes art déco ont été rendus visibles et la façade extérieure a été remise dans son état d'origine dans la mesure du possible. Ce magasin de tout premier ordre est loué à AS Adventure depuis août 2016.

Ce redéveloppement s'est accompagné d'un montant d'investissement d'environ € 2 millions. L'augmentation de la juste valeur de l'immeuble s'élève plus de 50 % (comparaison de la juste valeur avant le début des travaux le 31 décembre 2014 et de la juste valeur le 31 décembre 2016).



AS Adventure - Zonnestraat 6-8 - Gand

Début 2017, Vastned Retail Belgium lancera la démolition du bâtiment adjacent situé au Zonnestraat 10, un magasin de tout premier ordre, et y construira un bâtiment commercial moderne. Les travaux seront probablement réceptionnés au cours du second semestre 2017. Le magasin sera, à partir de la date de réception, loué à la marque de vêtements pour femmes YAYA, un nouveau venu exploité par Retail Concepts, groupe connu grâce à l'enseigne AS Adventure. Ce redéveloppement s'accompagne d'un montant d'investissement d'environ € 1 million.

Vastned Retail Belgium a également l'intention de fusionner, début 2017, le magasin loué par H&M au Bruul 42-44 à Malines avec le bâtiment commercial vide situé à l'angle de la rue afin d'agrandir l'espace commercial du magasin actuel de H&M. Le loyer de ce magasin de premier ordre sera relevé de 20 %, une évolution relativement rare pour un magasin situé dans une ville provinciale. Un budget d'investissement d'environ € 0,4 million est prévu pour ce redéveloppement.



AS Adventure - Zonnestraat 6-8 - Gand

1.5. Désinvestissements

La stratégie de Vastned Retail Belgium consistera à réduire à terme la part des autres biens immobiliers dans le portefeuille immobilier de la société et d'évoluer vers une part de 75 % de magasins de tout premier ordre dans le portefeuille.

Au troisième trimestre de 2016, Vastned Retail Belgium a vendu un immeuble commercial non stratégique situé à Turnhout pour un montant de € 5 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. 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 en ligne. La société immobilière a, par conséquent, estimé qu'il valait mieux de désinvestir de cet immeuble.

1.6. Locations

En 2016, Vastned Retail Belgium a connu une année très active au niveau des nouvelles locations. Au total 14 transactions locatives ont été conclues, ce qui équivaut à € 1,2 million de revenus locatifs annuels, soit environ 6 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels de la société. L'augmentation moyenne des loyers pour ces transactions s'élève à approximativement 5 %. En 2016, 8 contrats de bail sont entrés en vigueur ou prendront cours en 2017 ou ultérieurement.

Les activités de location indiquent clairement que les sites dans les villes de premier ordre sont en vogue auprès des détaillants qui donnent le ton dans le segment haut-de-gamme. Les immeubles au cœur des villes commerciales les plus attrayantes de Belgique restent importants pour les détaillants de renom. Ces derniers souhaitent conserver, voire augmenter, leur part de marché et leur importance sur ces sites.

Nouvelles locations

En 2016, 10 transactions de location ont été conclues avec de **nouveaux locataires** pour un volume locatif total de € 0,7 million par an. Les nouveaux loyers de ces contrats de bail sont en moyenne 6 % plus élevés que les loyers des contrats de bail antérieurs. Ces 10 contrats de bail représentent environ 3,6 % des revenus locatifs totaux de la société.

Les villes de premier ordre se maintiennent et les détaillants qui donnent le ton payent des loyers plus élevés pour les meilleurs sites dans de tels emplacements. Sur la Zonnestraat à Gand, Vastned Retail Belgium a enregistré une croissance remarquable des loyers, à hauteur de plus de 50 %, grâce au redéveloppement et à la restauration approfondie de l'immeuble commercial. Le contrat de bail avec AS Adventure a pris effet au cours du second semestre 2016.

Début 2017, Vastned Retail Belgium lancera les travaux de démolition de son immeuble situé Zonnestraat 10 à Gand, pour construire ensuite un nouveau magasin de premier ordre dans le centre d'une grande ville. Un contrat de bail a été signé avec YAYA pour ce nouvel immeuble commercial. YAYA est une marque de vêtements pour femmes exploitée par Retail Concepts, groupe propriétaire de l'enseigne AS Adventure notamment. Le nouveau contrat de bail prend effet à la réception du bâtiment, qui interviendra probablement au cours du second semestre 2017. Une hausse des loyers d'environ 23 % sera alors enregistrée pour ce magasin de tout premier ordre.

En ce qui concerne les magasins de premier ordre, la situation actuelle du marché en cas de locations à de nouveaux locataires ne permet souvent pas de réaliser une augmentation substantielle du loyer. Dans les sites secondaires, des réductions du montant du loyer sont souvent nécessaires. En 2016, Vastned Retail Belgium a conclu sur ce segment 3 contrats de bail pour un volume total des loyers de € 0,1 million par an. En l'occurrence, les loyers ont accusé une baisse moyenne de 25 % par rapport aux loyers des contrats de bail précédents.

En 2016, Vastned Retail Belgium a conclu sur le segment des autres biens immobiliers 4 contrats de bail pour un volume total des loyers de € 0,3 million par an. En l'occurrence, les loyers ont enregistré une hausse moyenne de 13 % par rapport aux loyers des contrats de bail précédents. Ces transactions indiquent également que les détaillants ayant des projets d'expansion croient en la qualité et l'emplacement des parcs de vente au détail de Vastned Retail Belgium.

Renouvellements de contrats de bail et renégociations avec des locataires existants

En 2016, 4 **contrats de bail ont été renouvelés** chez Vastned Retail Belgium pour un volume total d'environ € 0,5 million par an. En l'occurrence, le nouveau loyer est supérieur de 4,5 % en moyenne au loyer actuel des contrats de bail existants. Ces 4 contrats de bail représentent environ 2,7 % des revenus locatifs totaux de la société.

L'augmentation de loyer la plus importante a été réalisée dans un magasin de tout premier ordre à Bruxelles dont le loyer a augmenté d'environ 9 %. Cette renouvellement de bail

prouve une nouvelle fois que l'investissement dans les meilleures rues commerçantes des plus belles villes de Belgique est un choix payant.

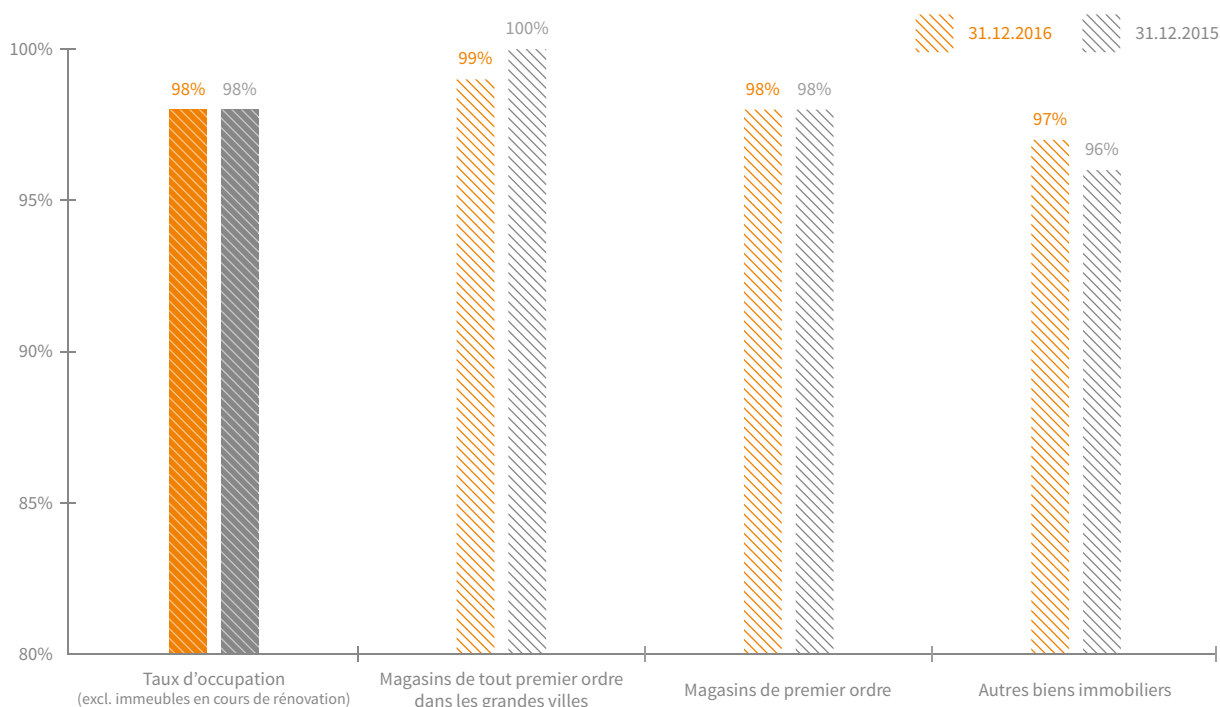
Les 3 autres renouvellements de bail concernent 1 renouvellement dans un magasin de tout premier ordre et 2 renouvellements dans d'autres biens immobiliers. Des augmentations de loyers ont encore été enregistrées sur des emplacements primaires. Des baisses de loyers ont été consenties sur des emplacements secondaires.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 98 % au 31 décembre 2016. Il est ainsi resté stable par rapport au 31 décembre 2015. Sur le segment des magasins de tout premier ordre le taux d'occupation du portefeuille immobilier a baissé,

passant de 100 % à la fin de l'année à 99 % au 31 décembre 2016. Cette évolution est la conséquence de la faillite du locataire d'une des surfaces commerciales au sous-sol de la chaussée d'Ixelles à Bruxelles (652m²).

Le 31 décembre 2016, le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 98 %.



2. Résultats financiers 2016

2.1. Compte de résultats consolidés⁴

EN MILLIERS €	2016	2015
Revenus locatifs	18.475	19.617
Charges relatives à la location	-136	-185
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	39	40
Résultat immobilier	18.378	19.472
Charges immobilières	-1.781	-1.844
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.088	-1.071
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	15.509	16.557
Résultat sur ventes des immeubles de placement	17	-654
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.062	3.356
Autre résultat sur portefeuille	56	-393
Résultat d'exploitation	22.644	18.866
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-2.947	-3.541
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	889	197
Impôts	-53	-220
Résultat net	20.533	15.302
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	12.463	12.745
Résultat sur portefeuille	7.135	2.308
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	935	249

RÉSULTAT PAR ACTION	2016	2015
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	4,04	3,01
Dividende brut (€)	2,45	2,51
Dividende net ⁵ (€)	1,7178	1,8323

⁴ Entre parenthèses: les chiffres comparatifs pour l'exercice 2015.

⁵ Le précompte mobilier sur les dividendes de sociétés immobilières réglementées publiques est porté de 27% à 30% en vertu de la Loi-programme du 25 décembre 2016, publiée au Moniteur belge du 29 décembre 2016 (hormis certaines exonérations) à compter du 1er janvier 2017.

En 2016, les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élèvent à € 18,5 millions (€ 19,6 millions). La diminution de € 1,1 million, soit 6 %, par rapport à 2015, résulte principalement du désinvestissement fin 2015 de 14 immeubles commerciaux non stratégiques (à savoir des magasins le long d'axes routiers et des magasins de premier ordre dans des sites secondaires). Cette diminution est compensée en partie par l'acquisition de 4 magasins de tout premier ordre dans le centre d'Anvers en 2015 ainsi que par des indexations de contrats de bail existants et des renouvellements de bail réalisées.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 1,8 million et sont conformes à l'exercice précédent.

Les **frais généraux et autres produits et charges opérationnels** sont similaires à ceux de l'exercice 2015 et s'élèvent à € -1,1 million (€ -1,1 million). En 2016, la société a réduit ses frais de personnel grâce à la nouvelle structure organisationnelle entrée en vigueur le 1^{er} août 2016. Cette baisse est compensée par une augmentation des autres produits et charges opérationnels.

La diminution des revenus locatifs se reflète dans la baisse **du résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de 2016. Ce résultat baisse de € 1,1 million pour s'établir à € 15,5 millions (€ 16,6 millions).

La marge d'exploitation de Vastned Retail Belgium est de 84 % pour l'exercice 2016 (84 % en 2015).

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** s'élève à € 17 000 (€ -0,7 million) et comprend la plus-value réalisée sur le désinvestissement en 2016 d'un magasin non stratégique situé dans un centre-ville à un emplacement secondaire. Le prix de vente net de € 5 millions est supérieur d'environ 0,4 % à la valeur comptable au 31 décembre 2015 (juste valeur telle qu'elle est déterminée par l'expert immobilier indépendant de la société).

En 2016, la juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Retail Belgium a augmenté de 2,7 % par rapport à la fin de l'année 2015. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont par conséquent positives en 2016 et s'élèvent à € 9,1 millions, contre € 3,4 millions en 2015. Cette hausse fait essentiellement suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant à hauteur de € 9 millions, principalement pour les magasins de tout premier ordre à la suite d'une progression des rendements et des nouvelles locations.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39))** s'élève pour l'exercice 2016 à € -2,9 millions (€ -3,5 millions) et diminue ainsi de € 0,6 million par rapport à 2015, principalement à cause d'une utilisation inférieure des crédits à la suite de la cession de 14 immeubles commerciaux non stratégiques en 2015.

Pour l'exercice 2016, le taux d'intérêt moyen des crédits en cours de la société a baissé et s'élève à 3,0 % y compris les marges bancaires (3,1 % en 2015).

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent en 2016 la diminution 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 € 0,9 million (€ 0,2 million).

Le **résultat net** de Vastned Retail Belgium s'élève pour l'exercice 2016 à € 20,5 millions (€ 15,3 millions) et peut être réparti entre:

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 12,5 millions (€ 12,7 millions), soit une baisse de 0,2 million (près de 2 %), qui résulte principalement du désinvestissement de magasins non stratégiques, à la fois en 2014 et en 2015, entraînant une réduction des revenus locatifs. Cet effet a été en partie compensé par des coûts de financement inférieurs et par les revenus de l'acquisition de magasins de tout premier ordre en 2015;
- le **résultat sur portefeuille** de € 7,1 millions (€ 2,3 millions) suite principalement à l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement;
- 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 € 0,9 million (€ 0,2 million).

Pour l'exercice 2016, le **résultat d'exploitation distribuable** de Vastned Retail Belgium diminue pour s'établir à € 12,5 millions (€ 12,7 millions). En tenant compte des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2016 un **dividende brut** de € 2,45 par action (comparé à € 2,51 en 2015). Dès lors, le rendement du dividende brut de l'action s'élève à 4,6 % sur la base du cours boursier au 31 décembre 2016.

2.2. Bilan consolidé⁶

EN MILLIERS €	31.12.2016	31.12.2015
ACTIF		
Actifs non courants	351.329	347.196
Actifs courants	1.583	1.082
Total de l'actif	352.912	348.278
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	252.281	244.495
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	130.352	127.797
Résultat net de l'exercice	20.533	15.302
Intérêts minoritaires	0	0
Passifs	100.631	103.783
Passifs non courants	63.304	69.775
Passifs courants	37.327	34.008
Total des capitaux propres et du passif	352.912	348.278

⁶ Entre parenthèses: les chiffres comparatifs pour l'exercice 2015.

Actif

Au 31 décembre 2016, la juste valeur des **immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium s'élève à € 351 millions (€ 347 millions). Cette augmentation de € 4 millions en 2016 par rapport au 31 décembre 2015 est principalement l'effet combiné:

- du désinvestissement d'un magasin non stratégique situé dans le centre d'une ville à un emplacement secondaire ayant une juste valeur totale de € 5 millions au 31 décembre 2015, soit 1,5 % du portefeuille immobilier total;
- d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 9 millions, principalement pour les magasins de tout premier ordre à la suite d'une hausse des rendements et de nouvelles locations.

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 351 millions au 31 décembre 2016.

Passif

Les **capitaux propres** de la société s'élèvent à € 252 millions (€ 244 millions). Le **capital** social (€ 97 millions) et les primes d'émission (€ 4 millions) sont restés inchangés par rapport à l'année précédente. Au 31 décembre 2016, le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 5.078.525 unités.

Les **réserves** de la société s'élèvent à € 130 millions (€ 128 millions) au 31 décembre 2016

En 2016, la marge libre de l'action est inchangée à 34,5 %.

Par rapport à 2015, les **passifs non courants** ont baissé jusqu'à € 63 millions (€ 70 millions), et se composent essentiellement de financements à long terme de € 60 millions ainsi que de la valeur de marché négative des instruments de couverture non courants de € 3 millions. La baisse de € 7 millions provient essentiellement des ventes réalisées des immeubles de placement.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 37 millions (€ 34 millions) et se composent, à raison de € 33 millions (€ 30 millions) de dettes financières courantes (financements à court terme progressifs et € 20 millions d'un emprunt bancaire ayant une échéance fixée avant le 31 décembre 2017), à raison de € 3 millions (€ 2 millions) de dettes commerciales et d'autres passifs courants et, à raison de € 1 million (€ 1 million) de comptes de régularisation et d'autres passifs.

Le **taux d'endettement** s'élève à 27 % au 31 décembre 2016 et a dès lors diminué de 1 % par rapport au 31 décembre 2015, principalement en raison des ventes d'immeubles de placement réalisées.

En raison de son taux d'endettement bas de 27 % au 31 décembre 2016 (28 % au 31 décembre 2015), la société dispose d'une position stable du bilan.

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	31.12.2016	31.12.2015
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	49,68	48,14
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	51,36	49,90
Valeur active nette EPRA (1) (€)	50,33	49,02
Cours boursier à la date de clôture (€)	53,85	55,97
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	8%	16%
Taux d'endettement (max 65%) (%)	27%	28%

La valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève au 31 décembre 2016 à € 49,68 (€ 48,14). Étant donné qu'au 31 décembre 2016, le cours boursier s'élève à € 53,85, l'action Vastned Retail Belgium est cotée avec une prime d'environ 8 % par rapport à cette valeur nette (juste valeur).

Au 31 décembre 2016, le cours boursier de l'action Vastned Retail Belgium s'élève à € 53,85, offrant un rendement brut du dividende de 4,6 %.

⁷ Indicateur de prestations financières calculé selon les Best Practices Recommendations d'EPRA (European Public Real Estate Association). Ces données sont communiquées à titre purement informatif, ne sont pas exigées par la réglementation sur les sociétés immobilières réglementées et ne sont pas soumises non plus à un quelconque contrôle de la part des instances publiques. Voir également www.epra.com.

2.3. Structure financière

Au 31 décembre 2016, Vastned Retail Belgium dispose d'une structure financière conservatrice qui lui permet de poursuivre ses activités en 2017.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2016 sont:

- montant des dettes financières: € 92,9 millions
- 53 % des lignes de crédit disponibles auprès des institutions financières sont des financements à long terme avec une durée moyenne pondérée restante de 2,8 ans
- dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2017 et 2021
- répartition des crédits auprès de 4 institutions financières européennes
- € 19,5 millions de lignes de crédit disponibles non utilisées auprès d'institutions financières
- pour 80 % des lignes de crédit disponibles, le taux d'intérêt a été fixé par des swaps de taux d'intérêt, 20 % ont un taux d'intérêt variable; parmi les crédits inscrits, ces taux sont respectivement de 97 % et 3 %
- les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 2,3 ans en moyenne
- taux d'intérêt moyen pour 2016: 3,0 % y compris les marges bancaires (3,1 % en 2015)
- valeur de marché des dérivés financiers: € 3,3 millions en négatif
- taux d'endettement limité de 27 % (plafond légal: 65 %) (28 % au 31 décembre 2015).

Au 31 décembre 2016, 53 % des lignes de crédit disponibles auprès des institutions financières sont des financements à long terme. 47 % des lignes de crédit sont des financements à court terme, dont 29 % avec une durée indéterminée (€ 32 millions) et 18 % concernent une facilité de crédit qui doit être refinancée au premier semestre 2017 (€ 20 millions). Pour le refinancement de ce dernier crédit, des négociations sont en cours avec les différentes institutions financières.

Proportion des financements à long terme et à court terme

53%
Crédits à long terme

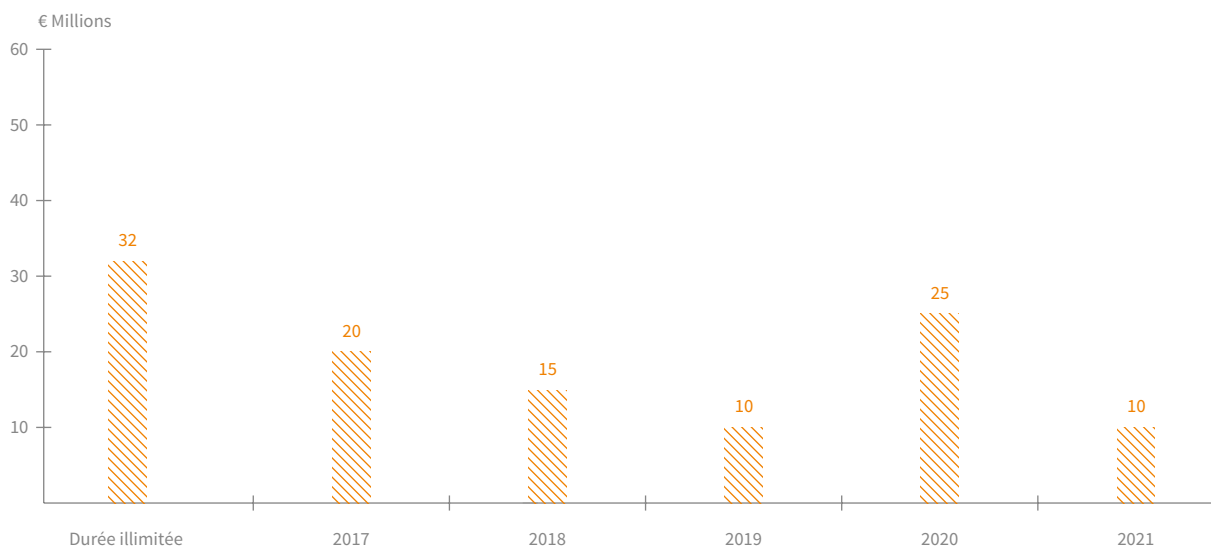
47%
Crédits à court terme



Graanmarkt 13 - Anvers



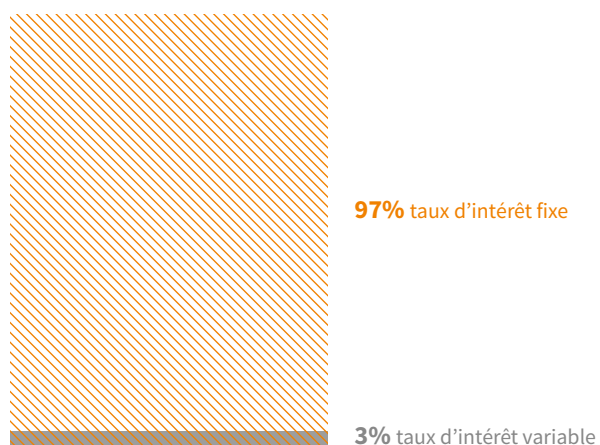
RÉSULTATS ANNUELS - 2016



En vue de protéger ses résultats d'exploitation contre des fluctuations futures des taux d'intérêt, Vastned Retail Belgium couvre partiellement les fluctuations des taux d'intérêt par des swaps de taux d'intérêt.

Le 31 décembre 2016, Vastned Retail Belgium possède pour un montant notionnel de € 90 millions de swaps actifs de taux d'intérêt avec une durée résiduelle de 2,3 ans en moyenne.

Pourcentage des crédits à taux d'intérêt fixe ou variable



La société a un taux d'endettement limité de 27 %.



Terre Bleue - Korte Gasthuisstraat 27 - Anvers

3. Prévisions pour 2017

Le marché retail est en pleine mutation. Le commerce en ligne jouera un rôle de plus en plus important. Les commerçants qui réussiront à concilier commerce en ligne et hors ligne sont les vainqueurs de demain. Les consommateurs sont flexibles et feront leurs achats tantôt sur Internet, et tantôt sur place, dans les rues commerçantes. Les grands distributeurs tels que H&M, Zara et Massimo Dutti ont déjà réalisé la synergie entre les transactions en ligne et le commerce hors ligne dans leurs magasins phares.

La formation d'agglomérats est l'avenir: de plus en plus de projets combinent différentes fonctions: loisirs, résidentiel, travail et commerce. Les redéveloppements de sites existants s'orientent dans cette direction, tout comme l'habitat au-dessus des immeubles commerciaux est une tendance évidente. La formation d'agglomérats est un must, non seulement en périphérie mais aussi dans les centres-villes. Les constructions en ruban sont dépassées et nuisent à la mobilité.

Les villes devront redéfinir et délimiter plus strictement leurs zones et rues commerçantes. Les villes de premier ordre doivent conserver leur statut en maintenant à niveau leur attrait général (pôle commercial, culture, tourisme, horeca). Les villes plus petites sont parfaitement desservies avec une offre plus locale de magasins et quelques agglomérats plus grands de magasins de détail. Les villes moyennes devront surtout choisir une orientation en mettant clairement l'accent sur les emplacements de premier ordre. Le petit commerce local peut être un atout important dans les plus petites villes et les quartiers secondaires des plus grandes villes. Des immeubles inoccupés sont d'autant plus attendus dans ces sites C. Ils ont cependant l'avantage de se trouver à proximité de quartiers résidentiels, ce qui offre donc plus de possibilités de reconversion. Un rôle est dévolu aux pouvoirs publics en vue de la réaffectation de ces immeubles inoccupés.

En 2017, Vastned Retail Belgium souhaite poursuivre la voie empruntée en mettant plus explicitement l'accent sur une qualité absolue pour les emplacements et les parcs de vente au détail. La société s'efforcera par ailleurs de surpondérer clairement les magasins de tout premier ordre, c'est-à-dire les meilleurs immeubles commerciaux des rues commerçantes les plus populaires des grandes villes. L'accent est principalement mis sur l'acquisition d'immeubles commerciaux dans le centre d'Anvers, ainsi que sur les autres grandes villes. La priorité donnée à un nombre limité de centres urbains renforce la connaissance du marché de l'équipe de management de la société, ce qui permet d'évaluer efficacement les opportunités. Les nouveaux investissements dépendront dans une large mesure des évolutions ultérieures du marché des immeubles commerciaux. L'objectif à long terme est d'être investi à hauteur de 75 % dans ce type de biens. Fin 2016, la société est déjà propriétaire à 59 % de magasins de tout premier ordre.

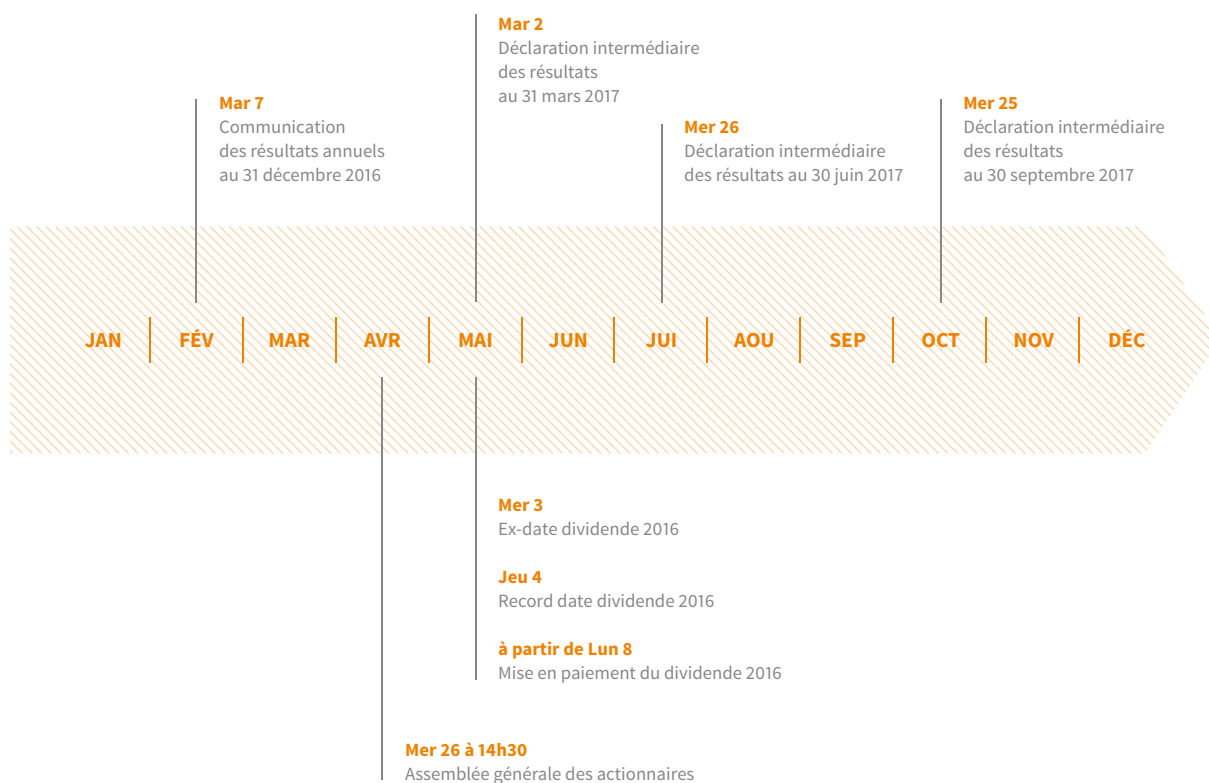
Vastned Retail Belgium entend continuer à augmenter la qualité du portefeuille immobilier, avec pour résultat une réduction du profil de risque. Plusieurs magasins de tout premier ordre et autres biens immobiliers non stratégiques ont été désinvestis au cours de la période 2014-2016. Cette évolution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

4. Structure de l'organisation

Depuis le 1 Août 2016, la nouvelle structure de l'organisation est effective. Dans cette nouvelle structure, Vastned Retail Belgium dispose d'une direction dédiée spécifique. Rudi Taelmans et Taco de Groot occupent conjointement la fonction de CEO, la fonction de CFO est occupée par Reinier Walta.

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

5. Calendrier financier 2017



Le rapport annuel relatif à l'exercice 2016 sera disponible à partir du 24 mars 2017 sur le site Internet de la société (www.vastned.be).

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, tel. + 32 3 361 05 90, www.vastned.be

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 financiers⁸

1. Compte de résultats consolidés

EN MILLIERS €	2016	2015
Revenus locatifs	18.475	19.617
Charges relatives à la location	-136	-185
RÉSULTAT LOCATIF NET	18.339	19.432
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.323	1.462
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.323	-1.462
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	39	40
RÉSULTAT IMMOBILIER	18.378	19.472
Frais techniques	-455	-432
Frais commerciaux	-165	-156
Charges et taxes sur immeubles non loués	-70	-48
Frais de gestion immobilière	-1.084	-1.270
Autres charges immobilières	-7	62
Charges immobilières	-1.781	-1.844
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	16.597	17.628
Frais généraux	-1.113	-1.145
Autres revenus et charges d'exploitation	25	74
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	15.509	16.557
Résultat sur vente d'immeubles de placement	17	-654
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.062	3.356
Autre résultat sur portefeuille	56	-393
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	22.644	18.866
Revenus financiers	11	5
Charges d'intérêt nettes	-2.954	-3.536
Autres charges financières	-4	-10
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	889	197
Résultat financier	-2.058	-3.344
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	20.586	15.522
Impôt des sociétés	-53	-220
Impôts	-53	-220
RÉSULTAT NET	20.533	15.302

⁸ Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse et qu'une attestation sans réserve sera délivrée.

RÉSULTATS ANNUELS - 2016

EN MILLIERS €	2016	2015
RÉSULTAT NET	20.533	15.302
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	12.463	12.745
Résultat sur portefeuille	7.135	2.308
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	935	249
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	20.533	15.302
Intérêts minoritaires	0	0
RÉSULTAT PAR ACTION	2016	2015
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	4,04	3,01
Résultat net dilué (€)	4,04	3,01
Résultat d'exploitation distribuable (€)	2,45	2,51

2. Résultat global consolidé

EN MILLIERS €	2016	2015
RÉSULTAT NET	20.533	15.302
Autres composants du résultat global (recyclables dans le compte de résultats)		
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	20.533	15.509
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	20.533	15.509
Intérêts minoritaires	0	0

3. Bilan consolidé

ACTIF EN MILLIERS €	31.12.2016	31.12.2015
Actifs non courants	351.329	347.196
Immobilisations incorporelles	1	1
Immeubles de placement	350.719	346.674
Autres immobilisations corporelles	606	519
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	2
Vlottende activa	1.583	1.082
Créances commerciales	381	151
Créances fiscales et autres actifs courants	110	106
Trésorerie et équivalents de trésorerie	320	272
Comptes de régularisation	772	553
TOTAL DE L'ACTIF	352.912	348.278
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS €	31.12.2016	31.12.2015
Capitaux propres	252.281	244.495
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	252.281	244.495
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	130.352	127.797
Résultat net de l'exercice	20.533	15.302
Intérêts minoritaires	0	0
Passifs	100.631	103.783
Passifs non courants	63.304	69.775
Dettes financières non courantes	63.150	69.349
<i>Etablissements de crédit</i>	60.000	65.200
<i>Autres passifs financiers non courants</i>	3.154	4.149
Autres passifs non courants	109	131
Passifs d'impôts différés	41	295
Passifs courants	37.327	34.008
Provisions	269	278
Dettes financières courantes	33.006	30.280
<i>Etablissements de crédit</i>	32.900	30.280
<i>Autres dettes financières courantes</i>	106	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.725	2.038
Autres passifs courants	628	630
Comptes de régularisation	699	782
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	352.912	348.278

4. Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

EN MILLIERS €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2014	97.213	4.183	120.910	20.494	167	242.967
Résultat global 2015			207	15.302		15.509
Transfert par l'affectation du résultat 2014:						
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			7.935	-7.935		0
Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			-1.240	1.240		0
Autres mutations			-15	15		0
Fusion de Gent Veldstraat 23-27 SA					-167	-167
Dividende exercice 2014				-13.814		-13.814
Bilan au 31 décembre 2015	97.213	4.183	127.797	15.302	0	244.495
Résultat global 2016				20.533		20.533
Transfert par l'affectation du résultat 2015:						0
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			2.309	-2.309		0
Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			196	-196		0
Autres mutations			50	-50		0
Fusion de Gent Veldstraat 23-27 SA						0
Dividende exercice 2015				-12.747		-12.747
Bilan au 31 décembre 2016	97.213	4.183	130.352	20.533	0	252.281



Vastned Retail Belgium
Generaal Lemanstraat 74
2600 Anvers

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

www.vastned.be