

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration concernant le premier trimestre 2018

- Un ancrage solide dans le segment des magasins de tout premier ordre reste l'objectif.
- Au 31 mars 2018, le portefeuille immobilier se compose de 59 % de magasins de tout premier ordre et de 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 31 mars 2018: 99 % (99 % au 31 décembre 2017).
- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 1 million¹ au cours du premier trimestre de 2018.
- Augmentation du résultat EPRA², qui progresse de 13 % pour s'établir à € 0,66 par action au cours du premier trimestre de 2018 (€ 0,58 pour le premier trimestre de 2017), principalement le résultat du refinancement de l'ensemble du portefeuille de prêts en 2017.
- Taux d'endettement limité de 26 % au 31 mars 2018.
- Vastned Retail N.V. lance une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle sur Vastned Retail Belgium NV. La période d'acceptation commence le 2 mai 2018 et s'étend jusqu'au 1er juin 2018.

¹ À composition du portefeuille immobilier identique à celle du 31 décembre 2017.

² Conformément aux directives publiées par l'European Securities and Market Authority (ESMA), en application depuis le 3 juillet 2016, les Alternative Performance Measures (AMP) appliquées par Vastned Retail Belgium sont intégrées. Les définitions, leur utilité et les tableaux de réconciliation sont repris dans le Rapport Annuel 2017 ainsi que sur le site internet 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 premier trimestre 2018

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 a été démoli et la nouvelle construction est déjà très avancée. L'immeuble commercial sera reconstruit sous la forme d'un bâtiment moderne ayant des fonctions commerciales et résidentielles.

Ce redéveloppement s'accompagne d'un montant d'investissement d'environ € 1 million. La réception des espaces commerciaux par le nouveau locataire, la marque de vêtements pour dames YAYA, s'est déroulée le 25 janvier 2018. L'ouverture de ce magasin spécialisé dans la mode pour dames, décrite comme un mélange d'articles authentiques, à la fois féminins et raffinés, que nonchalants avec une touche de féminité, combinée à des produits lifestyle, a eu lieu le 9 mars 2018.

La réception des appartements se trouvant à l'étage est prévue dans le courant du troisième trimestre 2018.



Gand - Zonnestraat 10



Gand - Zonnestraat 10



Gand - Zonnestraat 10

Redéveloppement d'un magasin de tout premier ordre sur la Veldstraat, à Gand

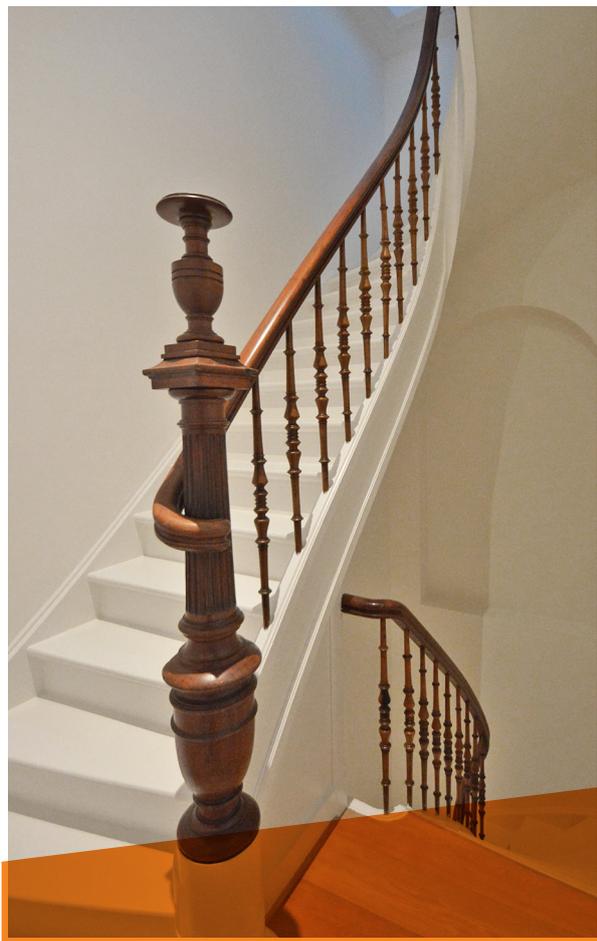
L'immeuble situé Veldstraat 81 dans le centre historique de Gand a été rénové en profondeur après le départ du locataire occupant. Cette rénovation en profondeur comprenait entre autres la suppression des différences de niveau dans l'espace commercial et le remplacement de la devanture commerciale existante par une devanture du dernier cri avec une belle hauteur, ce qui a considérablement amélioré l'aspect et la visibilité de l'immeuble.

Ce redéveloppement s'accompagne d'un montant d'investissement d'environ € 0,3 million. La réception est prévue dans le courant du deuxième trimestre 2018 et l'immeuble a entre-temps déjà été mis en location.

Redéveloppement d'un autre bien immobilier sur la Borzestraat, à Malines

Dans le bâtiment situé Bruul 40-42 à Malines, une location commerciale a été créée du côté de la Borzestraat après la démolition des murs intérieurs existants et la construction d'une nouvelle devanture commerciale d'une belle hauteur libre.

La réception de cette nouvelle location commerciale est prévue pour le deuxième trimestre de 2018, après quoi l'immeuble sera mis en location. Ce redéveloppement s'accompagne d'un montant d'investissement d'environ € 0,1 million.



Anvers - Leysstraat

Rénovation des appartements situés Leysstraat 28-30 et Leysstraat 17, à Anvers

La rénovation de cinq appartements situés Leysstraat 28-30 et Leysstraat 17 dans le centre d'Anvers a débuté au premier trimestre 2018. Cette rénovation s'accompagne d'un montant d'investissement estimé à environ € 0,4 million. La réception des appartements aura lieu progressivement avec une première réception prévue pour le deuxième trimestre 2018 et le dernier appartement pour le dernier trimestre 2018.

Les appartements ont entre-temps déjà été mis en pré-location.



Anvers - Leysstraat

Taux d'occupation³

TAUX D'OCCUPATION (HORS IMMEUBLES EN COURS DE RÉNOVATION)	31.03.2018	31.12.2017
Taux d'occupation magasins de tout premier ordre	100%	100%
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%	98%
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	99%	99%

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 99 % au 31 mars 2018 et est ainsi inchangé par rapport au 31 décembre 2017. Le taux d'occupation des magasins de

tout premier ordre et des autres biens immobiliers est resté stable, à raison de 100 % et de 98 % respectivement.

Évolution de la juste valeur

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31.03.2018	31.12.2017
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	378.941	378.195
Surface locative totale (m ²)	89.877	89.877

Au 31 mars 2018, la juste valeur du portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium s'élève à € 379 millions et a ainsi augmenté de € 1 million par rapport à la fin de l'année 2017 (€ 378 millions au 31 décembre 2017). Cette augmentation est principalement le résultat des investissements effectués dans le portefeuille immobilier existant.

La surface locative totale au 31 mars 2018 s'élève à 89.877 m².

Composition du portefeuille immobilier

Aucune modification de la composition du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2017 ne s'est produite au cours du premier trimestre 2018. Au 31 mars 2018, 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). 41 % du portefeuille se composent d'autres biens immobiliers, à savoir les magasins en centre-ville en dehors des grandes villes, les parcs de vente au détail et les magasins situés le long d'axes routiers.

³ 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 2018

Compte de résultats consolidés

EN MILLIERS €	31.03.2018	31.03.2017
Revenus locatifs	4.832	4.733
Charges relatives à la location	-39	-33
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	30	3
RÉSULTAT IMMOBILIER	4.823	4.703
Charges immobilières	-529	-610
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-506	-394
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.788	3.699
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	25	-228
Autre résultat sur portefeuille	54	-101
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	3.867	3.370
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-428	-721
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	171	507
Impôts	-15	-13
RÉSULTAT NET	3.595	3.143
Note:		
Résultat EPRA	3.330	2.951
Résultat sur portefeuille	79	-329
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuable	186	521
DONNÉES PAR ACTION	31.03.2018	31.03.2017
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	0,71	0,62
Résultat EPRA (€)	0,66	0,58

Analyse des résultats⁴

Les revenus locatifs de Vastned Retail Belgium s'élèvent € 4,8 millions (€ 4,7 millions) au cours du premier trimestre de 2018. Cette augmentation de € 0,1 million est principalement imputable à l'acquisition de trois magasins de tout premier ordre dans le centre-ville d'Anvers et aux nouvelles locations conclues au cours de l'exercice 2017 ainsi que par les indexations de contrats de bail existants et des renouvellements de bail réalisés.

Les charges immobilières s'élèvent à € 0,5 million (€ 0,6 million) et ont diminué de € 0,1 million en raison principalement d'une baisse des frais commerciaux se rapportant notamment aux commissions, aux honoraires des avocats et aux divers frais de conseil, combiné avec une augmentation des frais techniques pour l'entretien des bâtiments. Les frais généraux s'élèvent à € 0,5 million (€ 0,4 million) et ont donc augmenté de € 0,1 million par rapport à la même période de l'année précédente.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement au premier trimestre 2018 sont légèrement positive et s'élèvent à € 25.000 (€ -0,2 million).

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39) s'élève à € -0,4 million au 31 mars 2018. L'augmentation du résultat financier est principalement due au refinancement de l'ensemble du portefeuille de prêts à des conditions plus favorables, qui a eu lieu au troisième trimestre de 2017. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève pour le premier trimestre de 2018 à 1,7 %, 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 2018, 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 € 0,2 million (€ 0,5 million).

Le résultat net de Vastned Retail Belgium s'élève, pour le premier trimestre de 2018, à € 3,6 millions (€ 3,1 millions) et peut être réparti entre:

- le résultat EPRA de € 3,3 millions (€ 3,0 millions), ou une augmentation d'environ 12,9 %
- le résultat sur portefeuille de € 0,1 million (€ -0,3 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 € 0,2 million (€ 0,5 million).

Le résultat EPRA par action s'élève, par conséquent, à € 0,66 pour le premier trimestre de 2018, ce qui correspond à une augmentation de 8 cents par rapport à la même période de l'année dernière (€ 0,58 par action).

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	31.03.2018	31.12.2017
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	54,76	54,05
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	56,54	55,83
Valeur active nette EPRA (€)	55,20	54,52
Cours boursier à la date de clôture (€)	56,80	45,00
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	4%	-17%

Au 31 mars 2018, la valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 54,76 (€ 54,05 au 31 décembre 2017). Étant donné que le cours boursier de Vastned Retail Belgium s'établit à € 56,80 au 31 mars 2018, l'action est cotée donc, à cette date, avec une prime de 4 % 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 2018 et s'élève à 26 % au 31 mars 2018 (27 % au 31 décembre 2017).

⁴ Entre parenthèses, les chiffres comparables du premier trimestre de 2017.

3. Assemblée générale et distribution des dividendes

L'assemblée générale des actionnaires du 25 avril 2018 a approuvé les comptes de résultats consolidés et statutaires de Vastned Retail Belgium clôturés le 31 décembre 2017, y compris l'affectation du résultat. Pour l'exercice 2017, un dividende brut de € 2,62 par action est distribué. Après retenue du précompte mobilier de 30 %, le dividende net de l'exercice 2017 s'élève à € 1,8340 par action.

Le dividende est payable à partir du 22 mai 2018, sur la base de l'actionariat au 18 mai 2018.

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. Offre d'acquisition

Le 12 avril 2018 Vastned Retail N.V., qui détient, directement et indirectement, 65,49% des actions de Vastned Retail Belgium NV, a lancé une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle de € 57,50 par action en numéraire sur l'ensemble des actions de Vastned Retail Belgium qui, pour le moment, ne sont pas encore en sa possession.

Le 24 avril 2018 le FSMA a approuvé le prospectus et la mémoire en réponse du conseil d'administration dans le cadre de l'offre publique d'acquisition.

L'offre d'acquisition de Vastned Retail N.V. sur Vastned Retail Belgium ne connaît qu'une période d'acceptation, sans qu'une réouverture volontaire de l'offre soit possible. Cette période d'acceptation commence le 2 mai 2018 et s'étend jusqu'au 1er juin 2018.

5. Prévisions pour 2018

L'économie belge se porte bien et continue de croître. Une croissance de 1,8 % est attendue pour 2018. Le revenu disponible réel des particuliers a augmenté de 0,9 % en 2017 et une augmentation plus marquée de 2,2 % est attendue, en particulier en 2018. La consommation privée augmenterait de 1,9 % en 2018, grâce notamment au niveau élevé de confiance des consommateurs. La croissance de l'emploi en 2018 s'élèverait à 1 %.

L'influence d'internet sur le consommateur dépasse toutes les attentes. Les clients ont une expérience d'achat tout à fait différente de celle qu'ils avaient auparavant, et la technologie mobile, en particulier, joue un rôle de plus en plus important. Les magasins physiques ont toujours une valeur ajoutée et restent pertinents lorsqu'ils rassemblent les consommateurs, les produits, les marques et les collaborateurs. Malgré la forte croissance du commerce en ligne, le consommateur achète toujours 80 à 85 % de ses produits non alimentaires dans des magasins physiques.

En 2018, 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 principa-

lement 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 mars 2018, la société est déjà propriétaire à 59 % de magasins de tout premier ordre.

Ces dernières années, Vastned Retail Belgium a fortement augmenté la qualité de son portefeuille immobilier en investissant dans des magasins de tout premier ordre de qualité, ainsi qu'en se désengageant de plusieurs emplacements commerciaux mixtes non stratégiques. Le taux d'occupation du portefeuille a donc baissé pour s'établir à moins de 1 % à la fin de mars 2018.

Pour l'exercice 2018, Vastned Retail Belgium escompte une augmentation du résultat EPRA grâce, d'une part, à un portefeuille immobilier de qualité, caractérisé par un taux d'occupation limité et, d'autre part, au refinancement effectué en juillet 2017. Ce refinancement entraîne une nouvelle baisse du taux d'intérêt moyen des financements, laquelle aura un impact positif sur le résultat EPRA.

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, tel. + 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 €	31.03.2018	31.03.2017
Revenus locatifs	4.832	4.733
Charges relatives à la location	-39	-33
RÉSULTAT LOCATIF NET	4.793	4.700
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.094	1.065
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.094	-1.065
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	30	3
RÉSULTAT IMMOBILIER	4.823	4.703
Frais techniques	-211	-117
Frais commerciaux	-28	-112
Charges et taxes sur immeubles non loués	-30	-46
Frais de gestion immobilière	-251	-311
Autres charges immobilières	-9	-24
Charges immobilières	-529	-610
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	4.294	4.093
Frais généraux	-509	-399
Autres revenus et charges d'exploitation	3	5
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.788	3.699
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	25	-228
Autre résultat sur portefeuille	54	-101
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	3.867	3.370
Revenus financiers	1	4
Charges d'intérêt nettes	-427	-723
Autres charges financières	-2	-2
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	171	507
Résultat financier	-257	-214
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	3.610	3.156
Impôts	-15	-13
RÉSULTAT NET	3.595	3.143

EN MILLIERS €	31.03.2018	31.03.2017
Note:		
Résultat EPRA	3.330	2.951
Résultat sur portefeuille	79	-329
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuable	186	521
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	3.595	3.143
Intérêts minoritaires	0	0

2. Résultat global consolidé

EN MILLIERS €	31.03.2018	31.03.2017
RÉSULTAT NET	3.595	3.143
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	3.595	3.143
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	3.595	3.143
Intérêts minoritaires	0	0

3. Bilan consolidé

ACTIF EN MILLIERS €	31.03.2018	31.12.2017
Actifs non courants	379.487	378.759
Immobilisations incorporelles	18	15
Immeubles de placement	378.941	378.195
Autres immobilisations corporelles	525	546
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
Actifs courants	2.986	1.907
Créances commerciales	313	373
Créances fiscales et autres actifs courants	150	151
Trésorerie et équivalents de trésorerie	553	367
Comptes de régularisation	1.970	1.016
TOTAL DE L'ACTIF	382.473	380.666

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS €	31.03.2018	31.12.2017
Capitaux propres	278.103	274.508
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	278.103	274.508
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	138.443	138.443
Résultat net de l'exercice	34.669	34.669
Résultat net de l'exercice - premier trimestre 2018	3.595	0
Intérêts minoritaires	0	0
Passif	104.370	106.158
Passifs non courants	97.989	98.146
Dettes financières non courantes	95.625	95.625
<i>Établissements de crédit</i>	95.625	95.625
Autres passifs financiers non courants	1.709	1.880
Autres passifs non courants	147	145
Passifs d'impôts différés	508	496
Passifs courants	6.381	8.012
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	1.500	4.400
<i>Établissements de crédit</i>	1.500	4.400
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.297	2.107
Autres passifs courants	621	625
Comptes de régularisation	1.694	611
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	382.473	380.666



VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemansstraat 74

2600 Berchem - Anvers

T +32 3 361 05 90

info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE