

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2015 pour le troisième trimestre de l'exercice 2015

- L'accent sur la stratégie relative aux magasins de tout premier ordre dans les grandes villes reste le fil rouge des activités.
- Acquisition de deux magasins de tout premier ordre dans le centre d'Anvers: un immeuble ayant du cachet situé Graanmarkt 13, pour un montant d'investissement d'environ € 6 millions, et un immeuble de caractère au Schuttershofstraat numéro 55, pour un montant d'environ € 5 millions.
- Au 30 septembre 2015 le portefeuille immobilier se compose de 53% de magasins de tout premier ordre dans les grandes villes, de 17% de magasins de premier ordre et de 30% d'autres biens immobiliers (parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers).
- Taux d'occupation au 30 septembre 2015: 96% (98% au 31 décembre 2014).
- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant d'environ 1%¹ au cours des neuf premiers mois de 2015, principalement en raison de l'aiguïsement des rendements des magasins de tout premier ordre dans les grandes villes.
- Baisse du résultat d'exploitation distribuable pour les neuf premiers mois de 2015 qui s'élève à € 1,86 par action (€ 2,02 pour les neuf premiers mois de 2014), résultant principalement de la baisse des revenus locatifs suite au désinvestissement en 2014 de 19 immeubles non stratégiques pour environ 12% du portefeuille immobilier.
- Taux d'endettement limité de 34% au 30 septembre 2015.
- Dividende brut attendu pour 2015 entre € 2,44 et € 2,49 par action.
- Déménagement du siège social et des activités d'exploitation au Sky Building situé Uitbreidingstraat numéro 66 à Berchem (Anvers).

1 Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2014.

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2015
pour le troisième trimestre de l'exercice 2015

1. Activités d'exploitation au troisième trimestre 2015

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



Anvers, Graanmarkt 13

Graanmarkt 13

L'acquisition de l'immeuble Graanmarkt 13, situé dans le centre historique d'Anvers cadre entièrement avec la stratégie de la société immobilière d'investir dans des magasins de tout premier ordre dans les grandes villes. Graanmarkt 13 est un projet architectural unique d'environ 1.000 m² réalisé par Vincent Van Duysen, où chaque étage a une destination particulière. Au-dessus du restaurant gastronomique se trouve un high end store. Au deuxième étage il y a 'the gallery' et aux deux étages supérieurs un luxueux appartement disposant d'un service hôtelier et offrant des services sur mesure. L'exploitation du concept "Graanmarkt 13" reste aux mains des anciens propriétaires.

Le Graanmarkt se situe derrière le Schuttershofstraat, une rue commerçante luxueuse près des rues commerçantes populaires Meir et Huidevettersstraat où la majorité du portefeuille immobilier anversois de Vastned Retail Belgium est situé. Il est supposé que les environs du Graanmarkt continueront à être revalorisés et qu'ils occuperont une place importante dans le segment des détaillants de luxe.

L'immeuble Graanmarkt 13 a été acquis pour un montant d'environ € 6 millions par la reprise des actions de la SA Tim & Ilse.

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2015
pour le troisième trimestre de l'exercice 2015

Schuttershofstraat 55

En plus des numéros 22, 24, 30 et 32, loués entre autres à Terre Bleue, à Manila Grace et au bijoutier Slaets, Vastned Retail Belgium a fait l'acquisition du numéro 55 de la Schuttershofstraat. L'immeuble est situé à proximité de Hopland et Wapper, un emplacement de tout premier ordre au cœur d'Anvers. Ce lieu authentique et

de caractère a été rénové et transformé en un immeuble doté d'une surface commerciale de 100 m² au rez-de-chaussée et d'un espace de stockage de 38 m² dans la cave. L'espace commercial est loué à 7 For All Mankind. Le montant de l'acquisition s'élève à environ € 5 millions.



Anvers, Schuttershofstraat 55

Les deux acquisitions ont été financées par des lignes de crédit disponibles. Les valeurs d'acquisition correspondent à l'évaluation effectuée par l'expert immobilier indépendant de la société. Grâce à ces acquisitions la proportion

des magasins de tout premier ordre de Vastned Retail Belgium dans les grandes villes augmente pour le troisième trimestre 2015 de 2%, atteignant 53% au 30 septembre 2015.

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2015
pour le troisième trimestre de l'exercice 2015

Immeubles de placement

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2014
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	371.313	356.536	382.297
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	380.596	365.450	391.855
Surface locative totale (m ²)	110.243	111.594	145.434

Au 30 septembre 2015 la **juste valeur des immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium s'élève à € 371 millions (€ 357 millions au 31 décembre 2014). L'augmentation de € 14 millions au cours des neuf premiers mois de 2015 résulte essentiellement d'une part, de l'acquisition de trois magasins de tout premier ordre à Anvers, ayant une juste valeur totale de € 15 millions, et de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 4 millions par entre autres l'ajustement des rendements des magasins de tout

premier ordre dans les grandes villes, et est compensée d'autre part par la vente de trois immeubles commerciaux non stratégiques ayant une juste valeur totale (au 31 décembre 2014) de € 4 millions.

Au 30 Septembre 2015 le portefeuille immobilier se compose de 53% de magasins de tout premier ordre dans les grandes villes, de 17% de magasins de premier ordre et de 30% d'autres biens immobiliers (parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers).

Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION ² (en %)	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2014
Taux d'occupation magasins de tout premier ordre (%)	98%	100%	100%
Taux d'occupation magasins de premier ordre (%)	96%	97%	87%
Taux d'occupation autres biens immobiliers	95%	98%	98%
Taux d'occupation du portefeuille immobilier (%)	96%	98%	97%
Taux d'occupation immeubles en cours de rénovation inclus (%)	96%	98%	96%

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier s'élève au 30 septembre 2015 à 96% par rapport à 98% au 31 décembre 2014. La baisse du taux d'occupation au cours des neuf premiers mois de 2015 relatée aux magasins de tout premier ordre résulte de l'acquisition du

Schuttershofstraat 22 à Anvers. Entre-temps un contrat de bail a été conclu avec Falke sous la condition suspensive de l'obtention du permis nécessaire. Cette transaction n'est pas encore reprise dans le taux d'occupation au 30 septembre 2015.

Nouvelle adresse du siège social



Le 17 août 2015 Vastned Retail Belgium a transféré son siège social au Uitbreidingstraat 66 à 2600 Berchem (Anvers) dans l'immeuble de bureaux rénové Sky Building.

² Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

2. Résultats financiers des trois premiers trimestres 2015³

Les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élevaient pour les neuf premiers mois de 2015 à € 14,8 millions (€ 16,5 millions). La baisse de € 1,7 million par rapport à la même période de l'année précédente provient principalement, d'une part, du désinvestissement en 2014 de 19 immeubles commerciaux non stratégiques (étant des magasins le long d'axes routiers et des magasins de premier ordre à des emplacements secondaires) pour approximativement 12% du portefeuille immobilier, compensée d'autre part par l'acquisition d'un magasin de tout premier ordre dans le centre de Gand au troisième trimestre 2014 et de trois magasins de tout premier ordre dans le centre d'Anvers en 2015, et par les indexations des contrats de bail existants et des contrats de bail renouvelés.

Suite au désinvestissement de 19 immeubles commerciaux non stratégiques les **charges immobilières** de la société baissent pour les neuf premiers mois de 2015 au niveau des frais d'entretien, des frais commerciaux, des frais d'occupation et des frais à charge du propriétaire et s'élevaient à - € 1,5 million (- € 1,9 million).

Les **frais généraux** restent au cours des neuf premiers mois de 2015 au même niveau que ceux de l'exercice précédent.

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** s'élève à € 0,1 million (€ 0 million) et se rapporte à la plus-value réalisée sur la vente de trois immeubles commerciaux situés à Bruges, Dilsen et Vilvorde, ayant une juste valeur de € 4,2 millions (au 31 décembre 2014).

Pour les neuf premiers mois de 2015 la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élevaient à 3,8 millions (- € 1 million). Cette augmentation résulte principalement de l'aiguïsement des rendements des magasins de tout premier ordre dans les grandes villes.

L'**autre résultat sur portefeuille** comprend au 30 septembre 2015 la prise en résultat immédiate de la différence de prix de - € 0,4 million sur l'acquisition des actions de la société Tim & Ilse SA (propriétaire de l'immeuble de tout premier ordre situé Graanmarkt 13 à Anvers) le 31 juillet 2015. IFRS 3 ne s'applique pas à cette acquisition.

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 2015 à - € 2,7 millions (- € 3,2 millions) et baisse ainsi de € 0,5 million par rapport au neuf premiers mois de 2014, principalement par la combinaison de:

- la baisse de l'utilisation de crédits suite au désinvestissement de 19 immeubles commerciaux non stratégiques en 2014
- l'investissement dans quatre magasins de tout premier ordre à Gand et Anvers
- l'indemnité de rupture unique pour convertir au premier semestre 2015 un crédit à taux d'intérêt fixe en un crédit à taux d'intérêt variable (€ 0,3 million), ce qui résulte en une baisse des charges d'intérêts.

Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 3,2% y compris les marges bancaires pour les neuf premiers mois de 2015 (3,3%). Excepté l'indemnité de rupture pour le refinancement, le taux d'intérêt moyen s'élève à 2,9% pour les neuf premiers mois de 2015.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent pour les neuf premiers mois de 2015 la baisse de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui conformément à IAS 39 ne peuvent être classés comme instrument de couverture, d'un montant de € 0,1 million (- € 1,3 million).

Le **résultat net** de Vastned Retail Belgium s'élève pour les neuf premiers mois de 2015 à € 13,1 millions (€ 6,9 millions) et peut être réparti en:

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 9,4 millions (€ 10,2 millions) ou une baisse de € 0,8 million qui provient principalement du désinvestissement fin 2014 de 19 immeubles commerciaux non stratégiques résultant en une baisse des revenus locatifs, partiellement compensée par des charges immobilières et des frais de financement moins élevés, et d'autre part par l'acquisition d'un magasin de tout premier ordre à Gand au cours du troisième trimestre 2014 et de trois magasins de tout premier ordre dans le centre d'Anvers en 2015, et par les indexations des contrats de bail existants et des contrats de bail renouvelés
- le **résultat sur portefeuille** de € 3,5 millions (- € 2,1 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 € 0,2 million (- € 1,3 million).

Le **résultat d'exploitation distribuable par action** s'élève par conséquent à € 1,86 pour les neuf premiers mois de 2015 ou une baisse d'approximativement 8% par rapport à la même période de l'année précédent (€ 2,02).

³ Entre parenthèses les chiffres comparatifs au 30 septembre 2014.

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2015
pour le troisième trimestre de l'exercice 2015

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2014
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (9 mois/1 an/9 mois) (€)	2,58	4,03	1,36
Résultat d'exploitation distribuable (9 mois/1 an/9 mois) (€)	1,86	2,72	2,02
Valeur nette (juste valeur) (€)	47,71	47,81	45,13
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	49,46	49,59	46,91
Valeur active nette EPRA (€)	48,54	48,71	46,04
Cours boursier à la date de clôture (€)	57,00	57,97	55,00
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	20%	21%	22%

La **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève au 30 septembre 2015 à € 47,71 (€ 47,81 au 31 décembre 2014). Etant donné qu'au 30 septembre 2015 le cours boursier s'élève à € 57,00, l'action Vastned Retail Belgium est cotée avec une prime de 20% par rapport à cette valeur nette (juste valeur).

Le **taux d'endettement** de la société s'élève au 30 septembre 2015 à 34% et a ainsi augmenté de 3% par rapport au 31 décembre 2014 en raison du financement au moyen de capitaux d'emprunt de l'acquisition de trois magasins de tout premier ordre à Anvers et de la distribution du dividende de l'exercice 2014 en mai 2015 pour un montant de € 13,8 millions.

Au 30 septembre 2015, 58% des **lignes de crédit** de la société sont des financements à long terme pour une période restante de 3,4 ans en moyenne. 42% des lignes de crédit sont des financements à court terme dont 24% de crédits pour une durée illimitée (€ 32 millions) et 18% un crédit qui vient à échéance au premier semestre 2016 (€ 25 millions). Pour l'exercice 2015 Vastned Retail Belgium ne doit par conséquent plus effectuer des refinancements de ses crédits.

Au 30 septembre 2015, 75% 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 3,6 ans en moyenne. Au 30 septembre 2015 Vastned Retail Belgium dispose de 18 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 2015

En 2015, Vastned Retail Belgium poursuit la voie empruntée en mettant explicitement l'accent sur une qualité de tout premier ordre pour les emplacements commerciaux et les immeubles commerciaux. Au 30 septembre 2015 la société a investi pour 70% dans des magasins de premier ordre. La société a affiné début 2015 sa **stratégie d'investissement** et désire investir au moins 75% dans des magasins de premier ordre en Belgique. L'objectif qui consistait à ce que la proportion des magasins de tout premier ordre, étant le meilleur immobilier commercial dans les rues commerçantes les plus populaires des grandes villes Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges, comprenne à terme plus de 50% de l'ensemble du portefeuille immobilier, a déjà été atteint fin septembre 2015 en atteignant 53%.

A court terme également ce fil conducteur stratégique continuera à déterminer les activités au niveau des désinvestissements dans d'autres biens immobiliers et des investissements dans des magasins de tout premier ordre.

Les **désinvestissements** seront surtout réalisés d'une manière opportuniste et ne se rapporteront qu'aux magasins de premier ordre dans les villes secondaires et aux magasins non stratégiques le long d'axes routiers ou à des parcs de vente au détail. Les projets de magasins le

long d'axes routiers de premier ordre tels que le Gouden Kruispunt à Tielt Winge restent dans le portefeuille. Grâce à un asset management actif, Vastned Retail Belgium veut mettre à profit le potentiel commercial des projets de magasins de premier ordre le long d'axes routiers en optimisant la mixité des locataires.

En désinvestissant au cours des 3 dernières années des magasins le long d'axes routiers et des magasins de premier ordre à des emplacements secondaires, une amélioration de la qualité du portefeuille immobilier a été réalisée, résultant en un profil de risque moins élevé. A court terme cela donne lieu à une baisse significative du **résultat d'exploitation distribuable** en 2015 par rapport à 2014.

Excepté des évolutions inattendues, telles 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 2015 un dividende brut par action qui se situe entre € 2,44 et € 2,49 (en comparaison à € 2,72 pour l'exercice 2014). Sur base du cours boursier de clôture au 30 septembre 2015 (€ 57,00) ceci revient à un rendement brut du dividende d'environ 4,3%.

Au sujet de Vastned Retail Belgium. Vastned Retail Belgium est une société immobilière réglementée publique de droit belge (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 premier ordre (situés dans les meilleures rues commerçantes des grandes villes Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges), dans des magasins de premier ordre dans des villes secondaires (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 dans le centre des villes.

Pour plus d'informations veuillez contacter:

VASTNED RETAIL BELGIUM SA, société immobilière réglementée publique de droit belge,
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87, www.vastned.be

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2015
pour le troisième trimestre de l'exercice 2015

Annexes

Compte de résultats consolidés (9 mois)

en milliers €	30.09.2015	30.09.2014
Revenus locatifs	14.753	16.470
Charges relatives à la location	-132	-131
RÉSULTAT LOCATIF NET	14.621	16.339
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	38	39
RÉSULTAT IMMOBILIER	14.659	16.378
Frais techniques	-386	-453
Frais commerciaux	-104	-223
Charges et taxes sur immeubles non loués	-57	-183
Frais de gestion immobilière	-916	-927
Autres charges immobilières	10	-81
Résultat Immobilier	-1.453	-1.867
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.206	14.511
Frais généraux	-868	-937
Autres revenus et charges d'exploitation	70	19
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.408	13.593
Résultat sur ventes des immeubles de placement	149	36
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.785	-986
Autre résultat sur portefeuille	-440	-1.145
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	15.902	11.498
Revenus financiers	5	1
Charges d'intérêt nettes	-2.729	-3.219
Autres charges financières	-9	-8
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	133	-1.319
Résultat financier	-2.600	-4.545
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	13.302	6.953
Impôts	-208	-63
RÉSULTAT NET	13.094	6.890

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2015
pour le troisième trimestre de l'exercice 2015

en milliers €	30.09.2015	30.09.2014
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	9.428	10.240
Résultat sur portefeuille	3.494	-2.095
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	172	-1.255
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	13.094	6.897
Intérêts minoritaires	0	-7

RÉSULTAT PAR ACTION	30.09.2015	30.09.2014
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	2,58	1,36
Résultat net dilué (€)	2,58	1,36
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,86	2,02

Résultat global consolidé (9 mois)

en milliers €	30.09.2015	30.09.2014
RÉSULTAT NET	13.094	6.890
Autres composants du résultat global (recyclable 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	207	292
RÉSULTAT GLOBAL	13.301	7.182
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	13.301	7.189
Intérêts minoritaires	0	-7

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2015
pour le troisième trimestre de l'exercice 2015

Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	30.09.2015	31.12.2014
ACTIFS NON COURANTS	371.856	357.023
Immobilisations incorporelles	1	3
Immeubles de placement	371.313	356.536
Autres immobilisations corporelles	533	477
Créances commerciales et autres actifs non courants	9	7
ACTIFS COURANTS	2.427	5.391
Actifs détenus en vue de la vente	0	4.156
Créances commerciales	422	163
Créances fiscales et autres actifs courants	106	213
Trésorerie et équivalents de trésorerie	779	339
Comptes de régularisation	1.120	520
TOTAL DE L'ACTIF	374.283	362.414

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.09.2015	31.12.2014
CAPITAUX PROPRES	242.287	242.967
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	242.287	242.800
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	127.797	120.910
Résultat net de l'exercice	13.094	20.494
Intérêts minoritaires	0	167
PASSIF	131.996	119.447
Passifs non courants	84.349	91.632
Dettes financières non courantes	80.000	86.906
<i>Etablissements de crédit</i>	80.000	86.900
<i>Location-financement</i>	0	6
Autres passifs financiers non courants	4.213	4.552
Autres passifs non courants	133	174
Passifs d'impôts différés	3	0
Passifs courants	47.647	27.815
Provisions	109	205
Dettes financières courantes	39.250	19.256
<i>Etablissements de crédit</i>	39.250	2.250
<i>Location-financement</i>	0	6
<i>Autres dettes financières courantes</i>	0	17.000
Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.541	7.209
Autres passifs courants	610	136
Comptes de régularisation	1.137	1.009
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	374.283	362.414