

RÉSULTATS ANNUELS

vastned
Retail Belgium



Aperçu 2017

- Poursuite de la réalisation de la stratégie pour porter à terme la proportion de magasins de tout premier ordre dans les grandes villes à plus de 75 % dans le portefeuille immobilier.
- Acquisition de 3 magasins de tout premier ordre contigus dans le cœur historique d'Anvers, situés dans la Steenhouwersvest 44 - 46 - 48, pour un montant d'environ € 6 millions.
- Au 31 décembre 2017, le portefeuille immobilier se compose à 59 % de magasins de tout premier ordre dans les grandes villes et 41 % d'autres biens immobiliers (des magasins situés dans le centre des villes secondaires, parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers).
- Réalisation de 23 transactions locatives qui représentent environ 9 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels.
- Taux d'occupation au 31 décembre 2017 : 99 % (98 % au 31 décembre 2016).
- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant d'environ 6,2 %¹ durant l'exercice 2017, principalement par l'aiguisement des rendements des magasins de tout premier ordre et d'autres biens immobiliers.
- Le dividende brut s'élève à € 2,62 par action pour l'exercice 2017 (€ 2,45 pour l'exercice 2016). Rendement du dividende brut de 5,8 % sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2017, à savoir € 45,00.
- Augmentation du résultat EPRA² durant l'exercice 2017 jusqu'à € 2,62³ par action (€ 2,45 pour l'exercice 2016) grâce à une baisse des coûts de financement.
- Taux d'endettement limité de 27 % au 31 décembre 2017.

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

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

³ L'augmentation du résultat EPRA par rapport aux prévisions au 30 septembre 2017 est la conséquence de l'évolution des connaissances relatives au traitement comptable du règlement d'un swap de taux d'intérêt.

Table de matière

1. Activités opérationnelles en 2017	3
1.1. Évolutions générales et stratégiques	3
1.2. Évolution du portefeuille immobilier	4
1.3. Investissements	8
1.4. Redéveloppements	9
1.5. Désinvestissements	9
1.6. Locations	10
2. Résultats financiers 2017	12
2.1. Compte de résultats consolidés	12
2.2. Bilan consolidé	14
2.3. Structure financière	17
3. Prévisions pour 2018	19
4. Événements marquants survenus après clôture	19
5. Calendrier financier 2018	20

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 2017

1.1. Évolutions générales et stratégiques

En 2017, 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 grandes 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 cœur historique de ces villes. Au 31 décembre 2017, 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.

Dans ce cadre, la société a investi en 2017 dans **trois magasins de tout premier ordre** situés dans le cœur historique d'Anvers, à savoir 3 immeubles commerciaux contigus (Steenhouwersvest 44, 46 et 48), et ce pour un montant total d'investissement de € 6 millions. Dans la Zonnestraat à Gand, les travaux de construction d'un magasin de tout premier ordre sont pratiquement terminés en ce qui concerne les espaces commerciaux.

Sur le plan des **désinvestissements**, Vastned Retail Belgium a vendu au total en 2017 1 magasin le long d'axes routiers non stratégique situé à un emplacement secondaire et a ainsi amélioré la qualité de son portefeuille immobilier.

L'accent stratégique mis sur les magasins de tout premier ordre dans les grandes villes se traduit par la location des immeubles à des locataires internationaux solides. Le succès de l'orientation stratégique s'illustre également par le **taux d'occupation** de 100 % dans ce segment et l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier.

En 2017, Vastned Retail Belgium a connu une année très active au niveau des **locations**. Au total 23 transactions locatives ont été conclues, ce qui équivaut à € 1,9 million de revenus locatifs annuels soit environ 9 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels de la société.

Le **résultat EPRA** s'élève à € 13,3 millions pour l'exercice 2017 contre € 12,5 millions pour l'exercice 2016, soit une hausse de € 0,8 million ou environ 6,8 %. Cette progression résulte principalement d'une hausse des revenus locatifs, combinée avec une baisse des coûts de financement.

En tenant compte des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2017 un **dividende brut** de € 2,62 par action (comparé à € 2,45 en 2016). Dès lors, le rendement du dividende brut de l'action s'élève à 5,8 % sur la base du cours boursier au 31 décembre 2017.



Anvers - Steenhouwersvest - Diane Von Furstenberg

1.2. Évolution du portefeuille immobilier⁴

Au 31 décembre 2017, 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 (59 % au 31 décembre 2016). 41 % du portefeuille se compose d'autres biens immobiliers, à savoir les magasins situés dans le centre des villes secondaires, les parcs de vente au détail et les magasins le long d'axes routiers (41 % au 31 décembre 2016).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31.12.2017	31.12.2016
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	378.195	350.719
Surface locative totale (m ²)	89.877	90.255

Au 31 décembre 2017, la juste valeur des **immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium s'élève à € 378 millions (€ 351 millions au 31 décembre 2016). Cette augmentation de € 27 millions en 2017 par rapport au 31 décembre 2016 est principalement l'effet combiné:

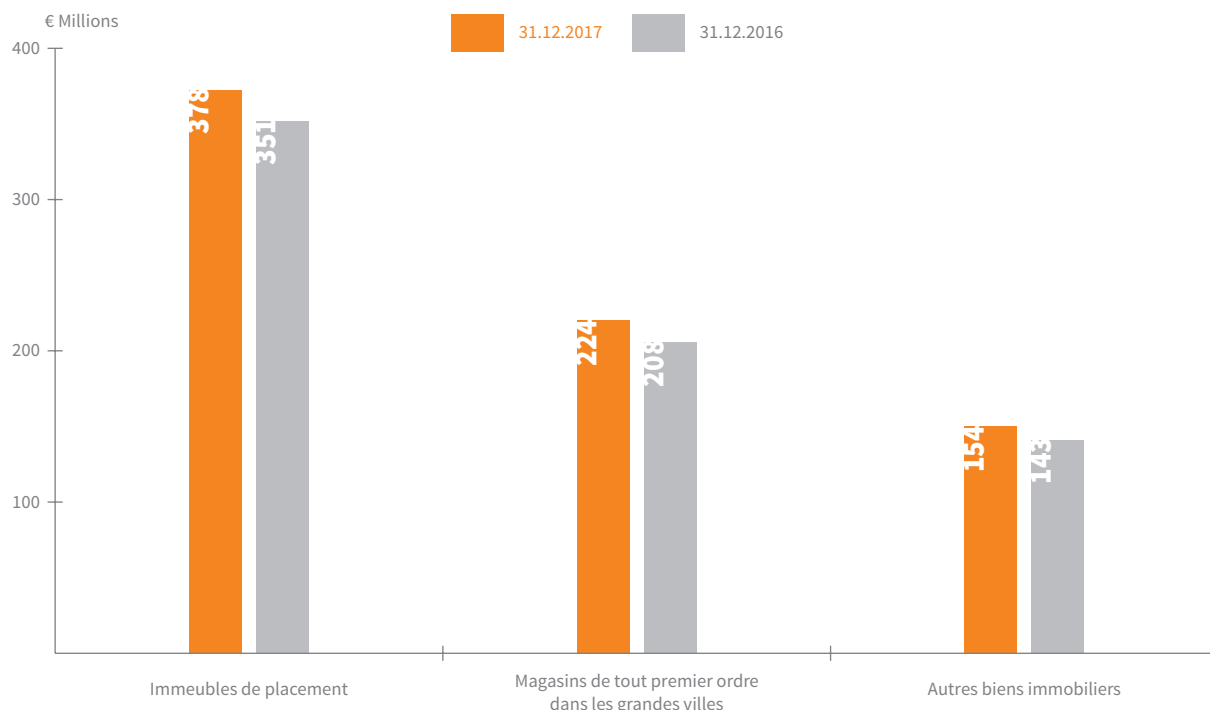
- de l'acquisition de trois magasins de tout premier ordre à Anvers, ayant une juste valeur de € 6 millions;
- de l'investissements dans le portefeuille immobilier existant pour un montant total de € 1 million;
- du désinvestissement d'un magasin le long d'axes routiers non stratégique situé à un emplacement secondaire ayant une juste valeur totale de € 1 millions au 31 décembre 2016;
- d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 21 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 2017 à € 378 millions.



Malines - Bruul - H&M

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



La juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Retail Belgium a progressé de € 22 millions ou environ 6 % en 2017 (à composition inchangée du portefeuille par rapport au 31 décembre 2016). La juste valeur des magasins de tout premier ordre a augmenté d'environ 5 % et celle d'autres biens immobiliers a aussi progressé de près de 8 %.

Les loyers sur le marché et les rendements⁵ se sont renforcés en 2017, aussi bien les magasins de tout premier ordre qu'au segment d'autres biens immobiliers. Le rendement moyen du portefeuille de la société immobilière enregistre une légère baisse de 30 points de base.

Au 31 décembre 2017, le rendement moyen du portefeuille de Vastned Retail Belgium est de 4,47 % pour les magasins de tout premier ordre (4,75 % au 31 décembre 2016) et de 6,45 % pour les autres biens immobiliers (6,76 % au 31 décembre 2016).



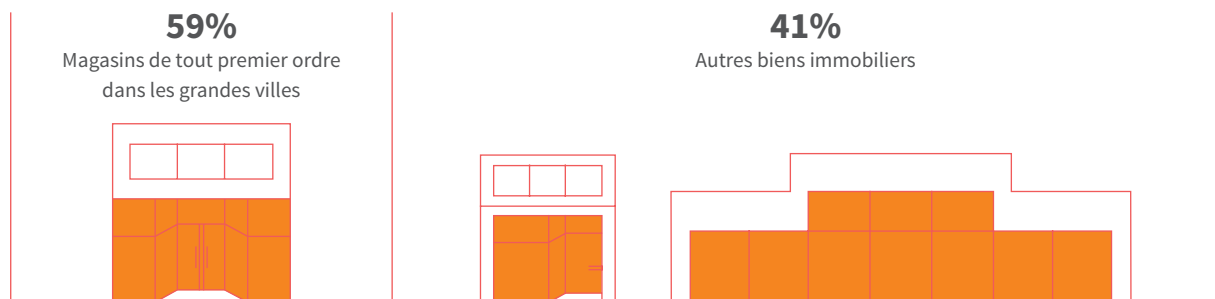
Anvers - Arme Duivelstraat - Les Hommes

⁵ 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.

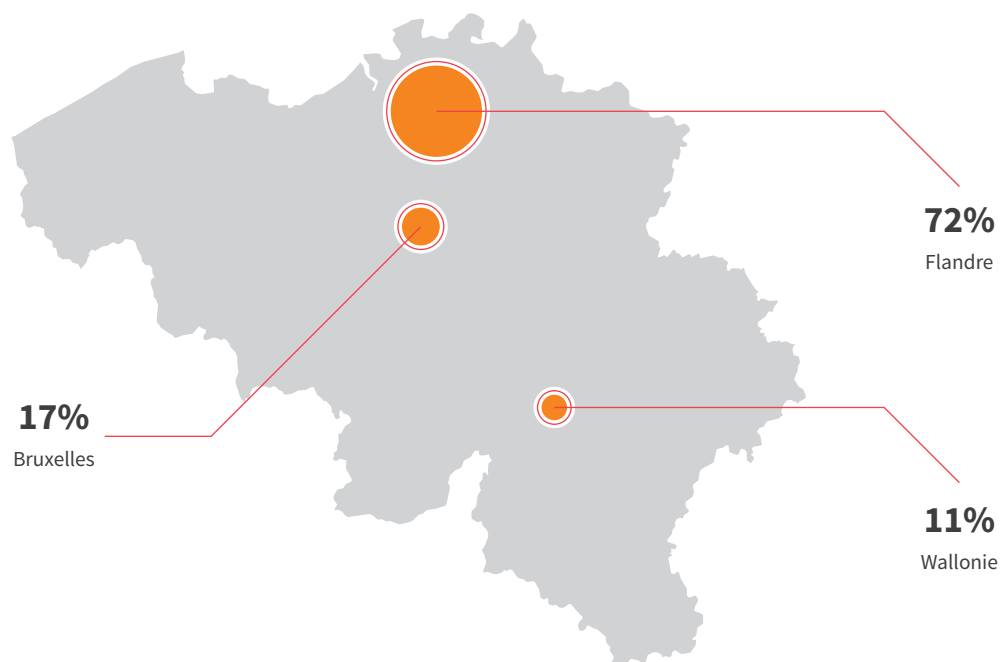
Cette répartition des risques est la suivante au 31 décembre 2017:

Répartition selon le type d'immeuble commercial



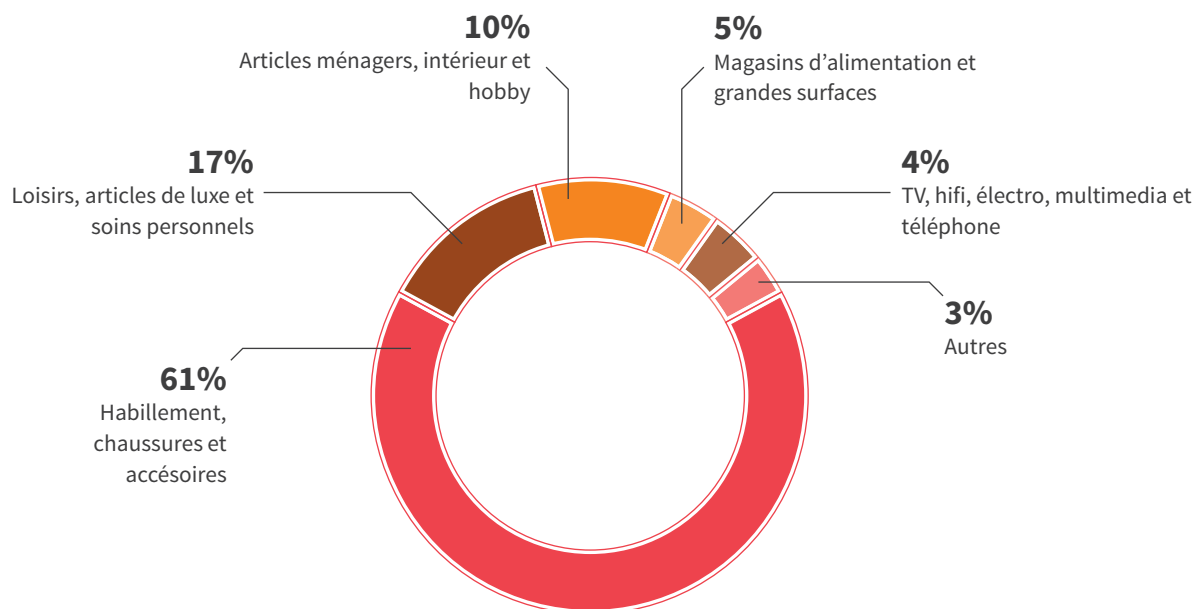
Au 31 décembre 2017, le portefeuille immobilier se compose à 59 % de magasins de tout premier ordre et à 41 % d'autres biens immobiliers (magasins situés dans le centre des villes secondaires, parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers).

Répartition géographique



Le portefeuille au 31 décembre 2017 se compose de 149 unités locatives réparties sur 61 emplacements différents.

Répartition selon le secteur des locataires



Répartition selon la taille des locataires

Vastned Retail Belgium avait obtenu auprès de la FSMA une dérogation à la limitation de 20 %, conformément à l'article 30 §3 et §4 de la Loi SIR, jusqu'en octobre 2017. Cet article impose à une SIR l'interdiction d'investir plus de 20 % de ses actifs dans un seul complexe immobilier. En raison de cette dérogation, le taux d'endettement de la société était limité à 33 % au lieu des 65 % prévus par la loi. Au moment de l'expiration de la dérogation, la part des immeubles loués à H&M est inférieure à 20 %, raison pour laquelle la société n'a pas dû demander la reconduction de cette dérogation.

Par conséquent, la société n'est plus tenue de limiter son taux d'endettement non plus.

Au 31 décembre 2017, la proportion des bâtiments qui sont donnés en location à H&M (Hennes & Mauritz) s'élève à 19,7 % des actifs consolidés de Vastned Retail Belgium.



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'acquisition de trois immeubles situés dans la Steenhouwersvest 44-46-48 dans le cœur historique d'Anvers, s'inscrit dans la stratégie de Vastned Retail Belgium qui consiste à investir dans des magasins de tout premier ordre dans les grandes villes. Les trois immeubles ont été récemment rénovés et transformés en trois pièces commerciales et cinq appartements.

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

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

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



1.4. Redéveloppements

Gand - Zonnestraat 10

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, est prévue pour mars 2018.

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



Gand - Zonnestraat - AS Adventure

Malines - Bruul 42-44

Durant le premier trimestre 2017, Vastned Retail Belgium a fusionné le magasin loué par H&M au 42-44 du Bruul à Malines avec le bâtiment commercial vide situé à l'angle de la rue. L'espace commercial actuel de H&M a ainsi été agrandi afin de permettre à H&M d'ouvrir un H&M Home dans cette unité commerciale, en plus de la ligne de vêtements. Ce redéveloppement s'accompagne d'un montant d'investissement de € 0,4 million.



Malines - Bruul - H&M

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 deuxième trimestre de 2017, Vastned Retail Belgium a vendu un immeuble commercial non stratégique situé à Kuurne pour un montant de € 0,5 millions. L'immeuble possède une surface commerciale de 736 m² et était assez longtemps non occupés. Ce désinvestissement s'inscrit

parfaitement dans la stratégie de la société de se concentrer sur les magasins de tout premier ordre. Kuurne est une location commerciale secondaire, 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 2017, Vastned Retail Belgium a connu une année très active au niveau des nouvelles locations. Au total 23 transactions locatives ont été conclues, ce qui équivaut à € 1,9 million de revenus locatifs annuels, soit environ 9 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels de la société.

Nouvelles locations

En 2017, 13 transactions de location ont été conclues avec de **nouveaux locataires** pour un volume locatif total de € 0,6 million par an.

Il s'agit de 10 locations de magasins inoccupés, 2 locations suite au départ du locataire précédent et 1 location suite à la faillite du locataire précédent. Ces 13 contrats de bail représentent environ 3,1 % de l'ensemble des revenus locatifs de la société. Les nouveaux loyers de ces contrats de bail sont en moyenne 2 % inférieurs aux loyers des contrats de bail précédents. Cette baisse des loyers ne représente que € 13.000, soit presque 0,1 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels.

En 2017, 15 contrats de bail sont entrés en vigueur. Il y a un contrat de location ou une condition suspensive doit encore être remplie. Les autres contrats de bail prendront cours en 2018.

Ces transactions constituent une baisse du taux d'inoccupation sur les deux segments, avec à la clé une augmentation du cash-flow.

Les magasins de tout premier ordre dans les grandes villes se maintiennent et le niveau des loyers pour les meilleurs emplacements dans ces villes sont encore en légère hausse.

En ce qui concerne les autres biens immobiliers, la situation actuelle du marché en cas de locations à de nouveaux locataires ne permet pas d'augmenter substantiellement le loyer. Dans les sites secondaires, des réductions du montant du loyer sont souvent nécessaires.

Renouvellements de contrats de bail et renégociations avec des locataires existants

En 2017, 10 **contrats de bail ont été renouvelés** chez Vastned Retail Belgium pour un volume total d'environ € 1,3 million par an. En l'occurrence, le nouveau loyer est supérieur de 1 %

en moyenne au loyer actuel des contrats de bail existants. Ces 10 contrats de bail représentent environ 6 % des revenus locatifs totaux de la société.

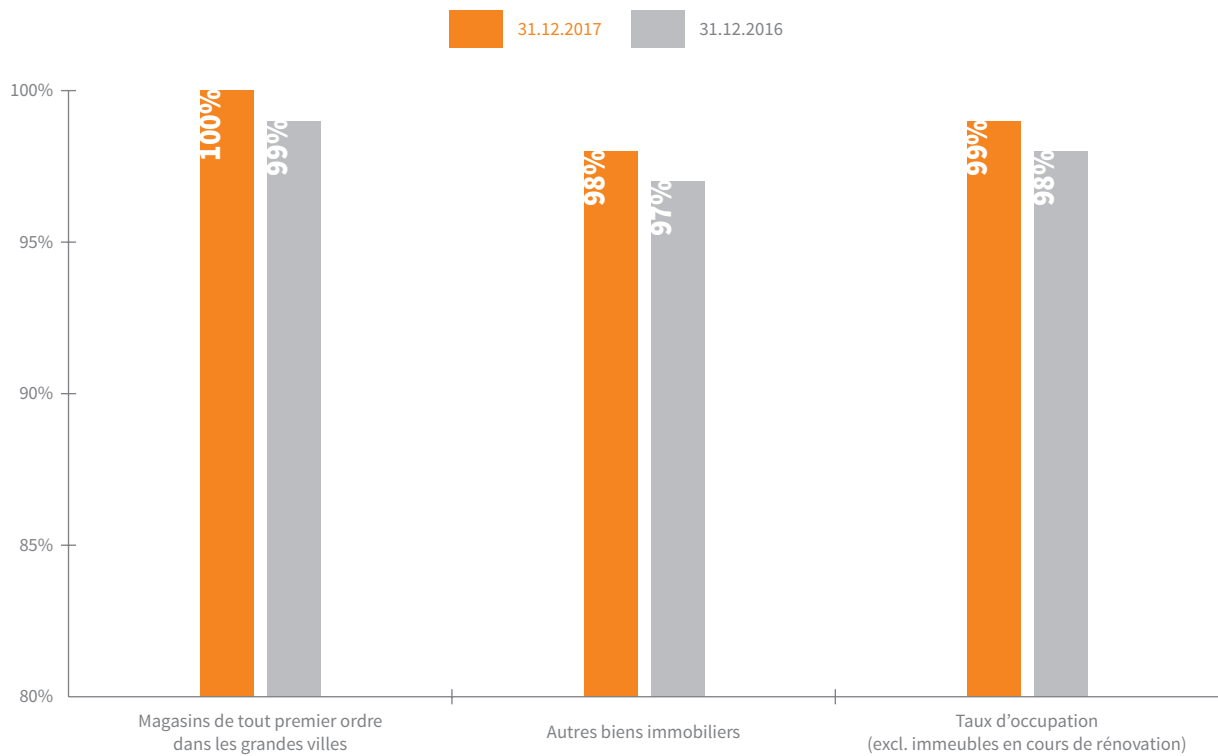


Taux d'occupation

Le **taux d'occupation du portefeuille** s'élève à 99 % au 31 décembre 2017 par rapport à 98 % au 31 décembre 2016. Sur le segment des magasins de tout premier ordre le taux d'occupation du portefeuille immobilier a augmenté, passant

de 99 % à la fin de l'année 2016 à 100 % au 31 décembre 2017. Le taux d'occupation d'autres biens immobiliers est aussi augmenté avec 1 % par rapport à l'exercice précédent jusqu'au 98 %.

Le 31 décembre 2017, le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 99 %.



2. Résultats financiers 2017

2.1. Compte de résultats consolidés⁶

EN MILLIERS €	2017	2016
Revenus locatifs	19.018	18.475
Charges relatives à la location	-131	-136
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	58	39
Résultat immobilier	18.945	18.378
Charges immobilières	-1.749	-1.781
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-980	-1.088
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	16.216	15.509
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-21	17
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	20.935	7.062
Autre résultat sur portefeuille	-501	56
Résultat d'exploitation	36.629	22.644
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-2.595	-2.947
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	886	889
Impôts	-251	-53
Résultat net	34.669	20.533
Note:		
Résultat EPRA	13.306	12.463
Résultat sur portefeuille	20.413	7.135
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	950	935

RÉSULTAT PAR ACTION	2017	2016
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	6,83	4,04
Dividende brut (€)	2,62	2,45
Dividende net ⁷ (€)	1,8340	1,7150

⁶ Entre parenthèses : les chiffres comparatifs de l'exercice 2016.

⁷ 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 2017, les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élevèrent à € 19,0 millions (€ 18,5 millions). L'augmentation de € 0,5 million, soit 3 %, par rapport à 2016 est principalement due à l'acquisition, d'une part, de trois magasins de tout premier ordre dans le centre-ville d'Anvers et, d'autre part, à de nouvelles locations qui ont été conclues au cours des exercices 2016 et 2017. Par ailleurs, des indemnités de résiliation ont été reçues de locataires ayant quitté leur immeuble de manière anticipée.

Les **charges immobilières** s'élevèrent à € 1,7 million (€ 1,8 million) et ont diminué de € 0,1 million, en raison principalement d'une diminution des charges et taxes sur immeubles non loués à la suite d'une baisse du taux d'inoccupation pendant l'exercice 2017.

Les **frais généraux et autres produits et charges opérationnels** s'élevèrent à € 1,0 million (€ 1,1 million) et ont donc diminué de € 0,1 million par rapport à la même période de l'année précédente en raison de la réduction d'effective pour la gestion financière et administrative.

L'augmentation des revenus locatifs se reflète dans la hausse du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** de 2017. Ce résultat augmente de € 0,7 million pour s'établir à € 16,2 millions (€ 15,5 millions).

La marge d'exploitation de Vastned Retail Belgium est de 86 % pour l'exercice 2017 (84 % en 2016).



Bruxelles - Elsenesteenweg - Action

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** s'élève à € -21.000 (€ 17.000) et comprend la moins-value réalisée sur le désinvestissement en 2017 d'un magasin le long d'axes routiers non stratégique. Le prix de vente net de € 0,5 millions est inférieur d'environ 3,7 % à la valeur comptable au 31 décembre 2016 (juste valeur telle qu'elle est déterminée par l'expert immobilier indépendant de la société).

En 2017, la juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Retail Belgium a augmenté de 6,2 % par rapport à la fin de l'année 2016. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont par conséquent positives en 2017 et s'élevèrent à € 20,9 millions, contre € 7,1 millions en 2016. Cette hausse fait essentiellement suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant à hauteur de € 21 millions, aussi bien pour les magasins de tout premier ordre que pour les autres biens immobiliers 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 à € -2,6 millions pour l'exercice 2017 (€ -2,9 millions) et diminue ainsi de € 0,3 million par rapport à 2016, en raison principalement du refinancement de l'ensemble du portefeuille de prêts à des conditions plus favorables.

Pour l'exercice 2017, le taux d'intérêt moyen des crédits en cours de la société a baissé et s'élève à 2,6 % y compris les marges bancaires (3,0 % en 2016). Excepté l'indemnité de rupture pour le refinancement, le taux d'intérêt moyen s'élève à 2,5 % en 2017.



Anvers - Schuttershofstraat - Terre Bleue

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent en 2017 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 (€ 0,9 million).

Le résultat net de Vastned Retail Belgium s'élève pour l'exercice 2017 à € 34,7 millions (€ 20,5 millions) et peut être réparti entre:

- le **résultat EPRA** de € 13,3 millions (€ 12,5 millions), soit une hausse de € 0,8 million (près de 7 %), qui résulte principalement d'une hausse de € 0,5 million des revenus locatifs, combinée à une baisse de € 0,3 million des coûts de financement ;
- le **résultat sur portefeuille** de € 20,4 millions (€ 7,1 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 € 1,0 million (€ 0,9 million).

Pour l'exercice 2017, le **résultat EPRA** de Vastned Retail Belgium augmente pour s'établir à € 13,3 millions (€ 12,5 millions). En tenant compte des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2017 un dividende brut de € 2,62 par action (comparé à € 2,45 en 2016). Dès lors, le rendement du **dividende brut** de l'action s'élève à 5,8 % sur la base du cours boursier au 31 décembre 2017.

L'augmentation du résultat EPRA par rapport aux prévisions au 30 septembre 2017 est la conséquence de l'évolution des connaissances relatives au traitement comptable du règlement d'un swap de taux d'intérêt. Cette transaction a été traitée au 31 décembre 2017 d'une manière différente du traitement initial. Ce changement a donc eu une incidence positive sur le résultat EPRA et sur le dividende brut par action, à raison de 12 centimes par action.

2.2. Bilan consolidé⁸

EN MILLIERS €	31.12.2017	31.12.2016
ACTIF		
Actifs non courants	378.759	351.329
Actifs courants	1.907	1.583
Total de l'actif	380.666	352.912
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	274.508	252.281
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	138.443	130.352
Résultat net de l'exercice	34.669	20.533
Intérêts minoritaires	0	0
Passifs	106.158	100.631
Passifs non courants	98.146	63.304
Passifs courants	8.012	37.327
Total des capitaux propres et du passif	380.666	352.912

Actif

Au 31 décembre 2017, la juste valeur des **immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium s'élève à € 378 millions (€ 351 millions). Cette augmentation de € 27 millions en 2017 par rapport au 31 décembre 2016 est principalement l'effet combiné:

- de l'acquisition de trois magasins de tout premier ordre à Anvers, ayant une juste valeur de € 6 millions ;
- de l'investissements dans le portefeuille immobilier existant pour un montant total de € 1 million ;
- du désinvestissement d'un magasin le long d'axes routiers non stratégique ayant une juste valeur totale de € 1 millions au 31 décembre 2016 ;
- d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 21 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 € 378 millions au 31 décembre 2017.

Passif

Les **capitaux propres** de la société s'élèvent à € 275 millions (€ 252 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 2017, le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 5.078.525 unités. Les **réserves** de la société s'élèvent à € 138 millions (€ 130 millions) au 31 décembre 2017.

Par rapport à 2016, les **passifs non courants** ont augmenté pour s'établir à € 98 millions (€ 63 millions), et se composent essentiellement de financements à long terme de € 96 millions ainsi que de la valeur de marché négative des instruments de couverture non courants de € 2 millions. La hausse de € 35 millions résulte principalement du refinancement du portefeuille de prêts effectué en 2017. Ce refinancement a substantiellement prolongé la durée du portefeuille de prêts, laquelle atteint désormais une moyenne de 5,3 ans par rapport à une moyenne de 2,8 ans durant l'exercice précédent.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 8 millions (€ 37 millions) et se composent, à raison de € 4 millions (€ 33 millions) de dettes financières courantes (€ 4 millions de financements à court terme progressifs), à raison de € 2 millions (€ 3 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 2017 et est resté stable par rapport au 31 décembre 2016.



En raison de son taux d'endettement bas de 27 % au 31 décembre 2017 (27 % au 31 décembre 2016), la société dispose d'une position stable du bilan.

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	31.12.2017	31.12.2016
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	54,05	49,68
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	55,83	51,36
Valeur active nette EPRA ⁹ (€)	54,52	50,33
Cours boursier à la date de clôture (€)	45,00	53,85
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-17%	8%
Taux d'endettement (max 65%) (%)	27%	27%

La **valeur nette** (juste valeur) de l'action s'élève au 31 décembre 2017 à € 54,05 (€ 49,68). Étant donné qu'au 31 décembre 2017, le cours boursier s'élève à € 45,00, l'action Vastned Retail Belgium est cotée avec une décote d'environ 17 % par rapport à cette valeur nette (juste valeur).

Au 31 décembre 2017, le cours boursier de l'action Vastned Retail Belgium s'élève à € 45,00, offrant un rendement brut du dividende de 5,8 %.

⁹ 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 2017, Vastned Retail Belgium dispose d'une structure financière conservatrice qui lui permet de poursuivre ses activités en 2018.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2017 sont:

- montant des dettes financières: € 100,0 millions
- 92 % des lignes de crédit disponibles auprès des institutions financières sont des financements à long terme avec une durée moyenne pondérée restante de 5,3 ans
- dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2022 et 2024
- répartition des crédits auprès de 4 institutions financières européennes
- € 25,0 millions de lignes de crédit disponibles non utilisées auprès d'institutions financières
- pour 64 % des lignes de crédit disponibles, le taux d'intérêt a été fixé par des swaps de taux d'intérêt, 36 % ont un taux d'intérêt variable; parmi les crédits inscrits, ces taux sont respectivement de 80 % et 20 %
- les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 5,5 ans en moyenne
- taux d'intérêt moyen pour 2017: 2,6 % y compris les marges bancaires
- valeur de marché des dérivés financiers: € 1,9 millions en négatif
- taux d'endettement limité de 27 % (plafond légal: 65 %).

Au 31 décembre 2017, 92 % des lignes de crédit disponibles auprès des institutions financières sont des financements à long terme. 8 % des lignes de crédit sont des financements à court terme, dont 100 % avec une durée illimitée (€ 10 millions). Pour l'exercice 2018 Vastned Retail Belgium en doit par conséquence plus effectuer des refinancements de ses crédits.

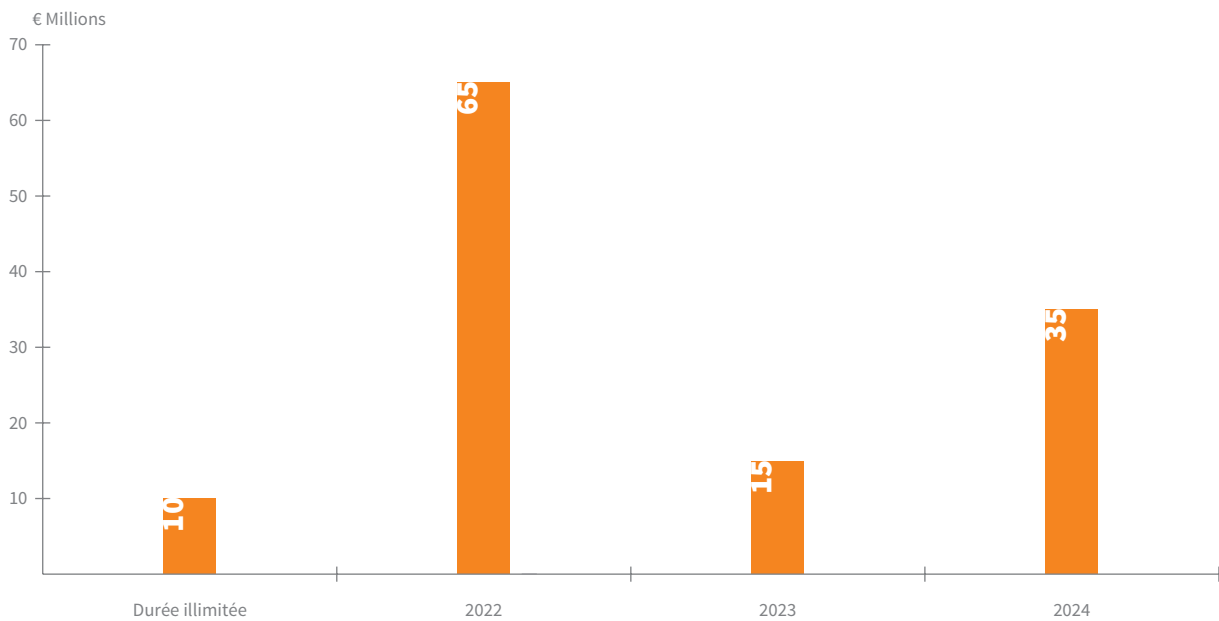
Proportion des financements à long terme et à court terme

92%
Crédits à long terme



8%
Crédits à court terme,
100 % avec une durée illimitée

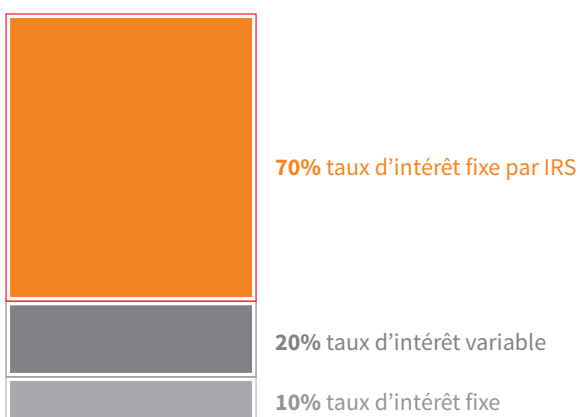




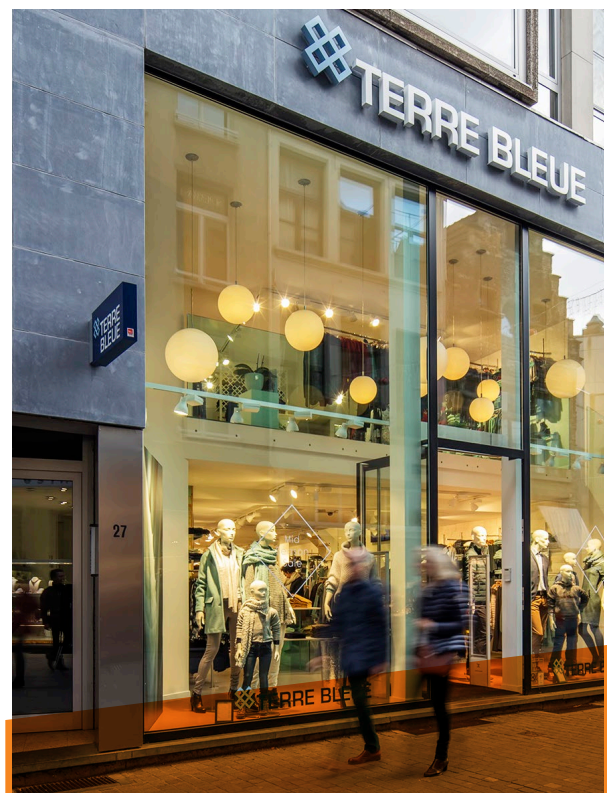
En vue de protéger ses résultats d'exploitation contre des fluctuations futures des taux d'intérêt, Vastned Retail Belgium couvre partiellement les fluctuations des taux d'intérêt par des swaps de taux d'intérêt.

Le 31 décembre 2017, Vastned Retail Belgium possède pour un montant notionnel de € 70 millions de swaps actifs de taux d'intérêt avec une durée résiduelle de 5,5 ans en moyenne.

Pourcentage des crédits à taux d'intérêt fixe ou variable



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



3. Prévisions pour 2018¹⁰

L'économie belge se porte bien et continue de croître. Une croissance de 1,7 % 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 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 manage-

ment 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 2017, 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'inoccupation du portefeuille a donc baissé pour s'établir à moins de 1 % à la fin de l'exercice 2017.

À partir de 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'inoccupation 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.

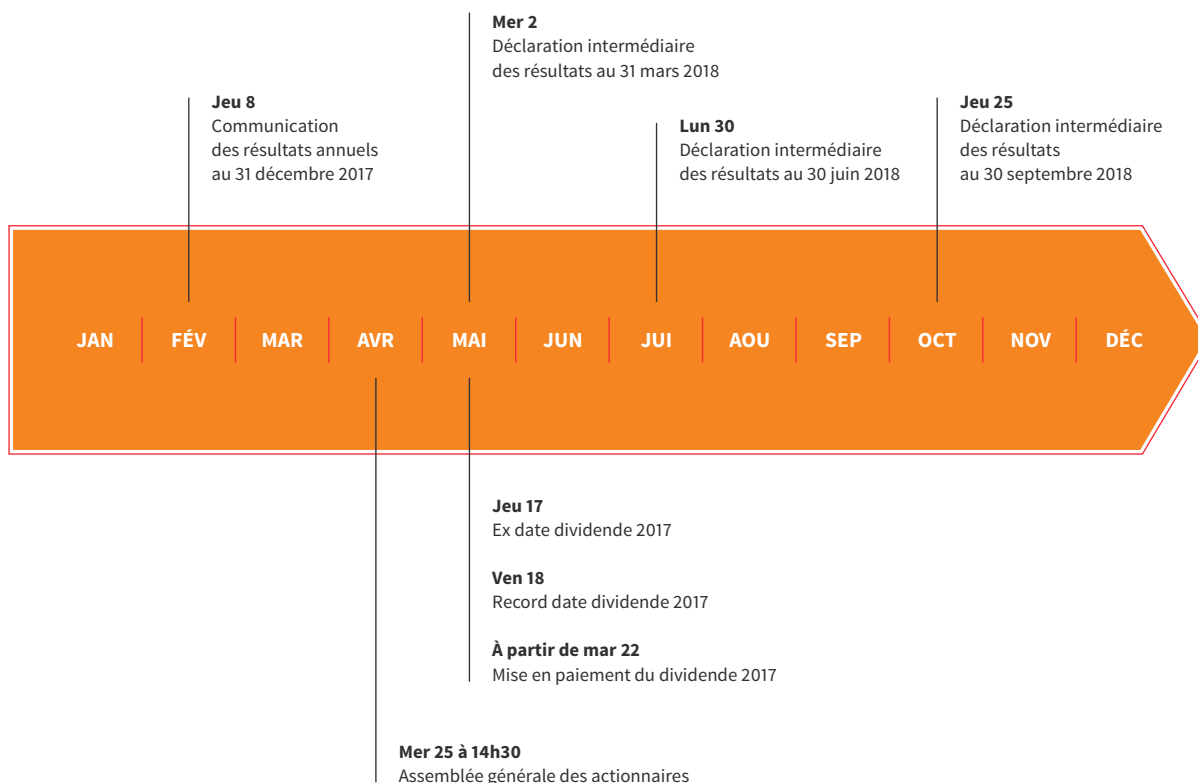
4. Événements marquants survenus après clôture

Le 14 janvier 2018 Vastned Retail N.V., qui détient, directement et indirectement, 65,49% des actions de Vastned Retail Belgium NV, a annoncé son intention de lancer 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 ne sont pas encore en sa possession.

Dans le cadre de l'offre d'acquisition envisagée, Vastned propose que Vastned Retail Belgium échange son statut de société immobilière réglementée publique par celui de fonds d'investissement immobilier spécialisé. Dans ce cadre, il sera également mis un terme à la cotation en bourse de Vastned Retail Belgium.

¹⁰ L'information de marché est basée sur les sources suivantes : Federaal Planbureau ; Sectorprognose, Rabobank 2018 ; Retail Update newsletter, différents numéros janvier - décembre 2017 ; Marketbeat Belgium Retail, HY 2017, Cushman & Wakefield ; The Belgian Retail Market 2017, CBRE

5. Calendrier financier 2018



Le rapport annuel relatif à l'exercice 2017 sera disponible à partir du 23 mars 2018 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), 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

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 financiers¹¹

1. Compte de résultats consolidés

EN MILLIERS €	2017	2016
Revenus locatifs	19.018	18.475
Charges relatives à la location	-131	-136
RÉSULTAT LOCATIF NET	18.887	18.339
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.016	1.323
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.016	-1.323
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	58	39
RÉSULTAT IMMOBILIER	18.945	18.378
Frais techniques	-397	-455
Frais commerciaux	-284	-165
Charges et taxes sur immeubles non loués	-5	-70
Frais de gestion immobilière	-1.018	-1.084
Autres charges immobilières	-45	-7
Charges immobilières	-1.749	-1.781
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	17.196	16.597
Frais généraux	-1.005	-1.113
Autres revenus et charges d'exploitation	25	25
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	16.216	15.509
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-21	17
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	20.935	7.062
Autre résultat sur portefeuille	-501	56
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	36.629	22.644
Revenus financiers	4	11
Charges d'intérêt nettes	-2.594	-2.954
Autres charges financières	-5	-4
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	886	889
Résultat financier	-1.709	-2.058
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	34.920	20.586
Impôt des sociétés	-251	-53
Impôts	-251	-53
RÉSULTAT NET	34.669	20.533

¹¹ 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.

EN MILLIERS €	2017	2016
RÉSULTAT NET	34.669	20.533
Note:		
Résultat EPRA	13.306	12.463
Résultat sur portefeuille	20.413	7.135
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	950	935
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	34.669	20.533
Intérêts minoritaires	0	0

RÉSULTAT PAR ACTION	2017	2016
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	6,83	4,04
Résultat net dilué (€)	6,83	4,04
Résultat EPRA (€)	2,62	2,45

2. Résultat global consolidé

EN MILLIERS €	2017	2016
RÉSULTAT NET	34.669	20.533
Autres composants du résultat global (recyclables dans le compte de résultats)	0	0
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	34.669	20.533
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	34.669	20.533
Intérêts minoritaires	0	0

3. Bilan consolidé

ACTIF EN MILLIERS €	31.12.2017	31.12.2016
Actifs non courants	378.759	351.329
Immobilisations incorporelles	15	1
Immeubles de placement	378.195	350.719
Autres immobilisations corporelles	546	606
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
Actifs courants	1.907	1.583
Créances commerciales	373	381
Créances fiscales et autres actifs courants	151	110
Trésorerie et équivalents de trésorerie	367	320
Comptes de régularisation	1.016	772
TOTAL DE L'ACTIF	380.666	352.912

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS €	31.12.2017	31.12.2016
Capitaux propres	274.508	252.281
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	274.508	252.281
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	138.443	130.352
Résultat net de l'exercice	34.669	20.533
Intérêts minoritaires	0	0
Passifs	106.158	100.631
Passifs non courants	98.146	63.304
Dettes financières non courantes	95.625	60.000
<i>Etablissements de crédit</i>	95.625	60.000
Autres passifs financiers non courants	1.880	3.154
Autres passifs non courants	145	109
Passifs d'impôts différés	496	41
Passifs courants	8.012	37.327
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	4.400	32.900
<i>Etablissements de crédit</i>	4.400	32.900
Autres dettes financières courantes	0	106
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.107	2.725
Autres passifs courants	625	628
Comptes de régularisation	611	699
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	380.666	352.912

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 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:						
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			2.308	-2.308		0
Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			197	-197		0
Autres mutations			50	-50		0
Dividende exercice 2015				-12.747		-12.747
Bilan au 31 décembre 2016	97.213	4.183	130.352	20.533	0	252.281
Résultat global 2017				34.669		34.669
Transfert par l'affectation du résultat 2016:						
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			7.136	-7.136		0
Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			889	-889		0
Autres mutations			66	-66		0
Dividende exercice 2016				-12.442		-12.442
Bilan au 31 décembre 2017	97.213	4.183	138.443	34.669	0	274.508

RÉSULTATS ANNUELS

2017

VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem - Anvers

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

WWW.VASTNED.BE

vastned 
Retail Belgium