

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
au 30 septembre 2014 pour
le troisième trimestre de
l'exercice 2014

Information réglementée –
embargo jusqu'au 28.10.2014, 8h00



Anvers, le 28 octobre 2014

Les transactions locatives réalisées au troisième trimestre 2014 donnent lieu à une augmentation des loyers de 16 % en moyenne pour 3 % du portefeuille immobilier.

Résultat d'exploitation distribuable pour les neuf premiers mois de 2014: € 2,02 (€ 1,96 pour les neuf premiers mois de 2013).

Acquisition en juillet 2014 d'un magasin de première classe dans le centre de Gand, Veldstraat 23-27.

Vente de deux magasins à des emplacements secondaires dans le centre d'Anvers au troisième trimestre 2014.

Légère baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de 0,3 % pour les neuf premiers mois de 2014¹.

Au 30 septembre 2014, 62 % du portefeuille immobilier de la société se compose de magasins situés dans le centre des villes.

Taux d'occupation: 96,0 % (95,4 % au 31 décembre 2013).

Dividende brut attendu pour 2014: entre € 2,68 et € 2,73 par action (€ 2,65 pour l'exercice 2013) ce qui revient à un rendement brut du dividende d'environ 4,9 % sur base du cours de clôture au 30 septembre 2014 (€ 55,00).

Changement de statut en société immobilière réglementée (SIR) approuvé par l'assemblée générale des actionnaires du 27 octobre 2014.

¹ Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport 31 décembre 2013.

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
au 30 septembre 2014 pour
le troisième trimestre de
l'exercice 2014

vastned
Retail Belgium

1. Activités d'exploitation au troisième trimestre 2014

Nouvelles locations et renouvellements de contrats de bail

Les transactions locatives réalisées au troisième trimestre 2014 donnent lieu à une augmentation des loyers de 16 % en moyenne pour 3 % du portefeuille immobilier.

Au troisième trimestre 2014 Vastned Retail Belgium a conclu 4 contrats de bail avec des **nouveaux locataires**, ce qui représente un volume locatif d'environ € 182.000 sur base annuelle. Au Centre Roosevelt la commercialisation après la rénovation en 2012 touche à sa fin. Au Julianus Shopping à Tongres un contrat de bail pour une superficie de 1.223 m² a été conclu avec le centre de fitness Basic Fit.

En outre, Vastned Retail Belgium a **renouvelé** au troisième trimestre 2014, **6 contrats de bail** pour un volume locatif d'environ € 612.000 sur base annuelle. Les deux renouvellements de bail significatifs que Vastned Retail Belgium a pu réaliser à Tielt-Winge donnent lieu à une augmentation de loyer de 50 % en moyenne par rapport au loyer précédent, ce qui confirme la qualité de ce projet le long d'un axe routier.

Résultat d'exploitation distribuable

Le **résultat d'exploitation distribuable** de Vastned Retail Belgium augmente pour les neuf premiers mois de 2014 et s'élève à € 2,02 par action en comparaison à € 1,96 pour les neuf premiers mois de l'exercice précédent. Cette augmentation de 3 % par action provient essentiellement des frais de financement moins élevés suite à l'entrée en vigueur de swaps de taux d'intérêts à des taux d'intérêt moins élevés, en combinaison à l'augmentation des revenus locatifs. La baisse des revenus locatifs résultant de la vente progressive d'environ 2 % du portefeuille immobilier au cours de l'année 2013 et 2014 est compensée partiellement par l'achat de magasins de premier ordre à Bruges et à Gand ainsi par les renouvellements de contrats de bail et les indexations dans le portefeuille immobilier existant.

Tielt-Winge, Gouden Kruispunt - 19.096 m²



Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2014 pour le troisième trimestre de l'exercice 2014

vastned
Retail Belgium

Acquisition d'un magasin de première classe dans le centre de Gand situé Veldstraat 23-27

Après l'acquisition en 2013 d'un superbe immeuble historique situé Steenstraat 38 à Bruges, Vastned Retail Belgium a de nouveau réussi à acquérir fin juillet 2014 un immeuble de première classe, **loué à H&M**, et situé cette fois-ci **Veldstraat 23-27 à Gand**. L'immeuble commercial se trouve dans la meilleure partie du Veldstraat, à l'angle du Bennesteeg et a une largeur de façade de 25 mètres coté Veldstraat et de 28 mètres coté Bennesteeg.

Gand fait partie des 3 meilleures villes commerçantes de Belgique. Le nombre de passants dans le Veldstraat s'élève en moyenne à 150.000 par semaine. Vastned Retail Belgium renforce par cette acquisition sa position à Gand, où elle possède déjà d'autres immeubles commerciaux situés Veldstraat, Zonnestraat et Volderstraat.

La superficie commerciale de cet immeuble de première classe se compose d'un rez-de-chaussée de 1.025 m² et d'un premier étage de 850 m². Au premier et au deuxième étage il y a également des espaces sociaux et de stockage ainsi que des locaux techniques.

H&M est une chaîne de mode suédoise qui comprend plus de 3.200 filiales dans plus de 54 pays différents et emploie environ 116.000 personnes. A côté de H&M, le groupe compte 5 autres marques indépendantes: COS, Monki, Weekday, Cheap Monday et & Other Stories, qui a été lancé en mars 2013.

L'acquisition de cet immeuble commercial cadre avec la stratégie d'investissement renforcée de Vastned Retail Belgium qui met l'accent sur des magasins de première classe dans les rues commerçantes les plus populaires des grandes villes ayant une importante zone commerçante de sorte qu'à terme le nombre de magasins situés dans le centre des villes représentera environ 65 % du portefeuille immobilier. En acquérant cet immeuble commercial la part des magasins situés dans le centre des villes passe de 59 % à 62 % dans le portefeuille de Vastned Retail Belgium.

L'immeuble commercial a été acquis pour une valeur d'investissement d'environ € 27,7 millions et à un rendement conforme au marché. Cette acquisition génère pour la société des revenus locatifs d'environ € 1,1 million sur base annuelle et contribue au résultat d'exploitation distribuable consolidé. La transaction est financée au moyen des lignes de crédit existantes de la société et par la reprise des crédits de la société acquise.



Gand, Veldstraat - 2.690 m²

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2014 pour le troisième trimestre de l'exercice 2014



Désinvestissements

Vastned Retail Belgium a vendu au troisième trimestre 2014 **deux magasins non stratégiques situés à des emplacements secondaires dans le centre d'Anvers**.

Pour le neuf premiers mois de 2014 quatre immeubles commerciaux au total ont été vendus (à Hasselt, Wilrijk et Anvers) dont le prix de vente totale

s'élève à € 5,2 millions et la superficie commerciale à 5.417 m². En moyenne, les ventes ont été réalisées à la valeur comptable au 31 décembre 2013 (juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la société). Les quatre immeubles représentent environ 1,4 % de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la société.

Immeubles de placement

Au cours de neuf premiers mois de 2014, la **juste valeur des immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium a augmenté de € 20 millions par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2013 et s'élève au 30 septembre 2014 à € 382 millions (€ 362 millions au 31 décembre 2013). Cette augmentation des biens immobiliers en 2014 provient essentiellement de l'investissement dans un magasin de centre-ville à Gand, ayant une juste valeur de € 26,6 millions, et du désinvestissement de quatre immeubles commerciaux non stratégiques ayant une juste valeur (au 31 décembre 2013) de € 5,1 millions

Suite à l'acquisition du magasin de première classe à Gand et en raison de la vente de quatre immeubles commerciaux non stratégiques, les magasins situés dans le centre des villes représentent au 30 septembre 2014, 62 % de la juste valeur des immeubles de placement de la société.

Le **taux d'occupation** du portefeuille s'élève au 30 septembre 2014 à 96,0 %. Cette augmentation de 0,6 % par rapport au 31 décembre 2013 provient des locations, principalement à Philippeville et à Vilvorde. Le taux d'occupation du portefeuille immobilier, hors immeubles en cours de rénovation, s'élève au 30 septembre 2014 à 96,5 % (96,0 % au 31 décembre 2013).

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2013
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	382.297	361.678	363.552
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	391.855	370.720	372.640
Surface locative totale (m ²)	145.434	146.962	147.313
Taux d'occupation ² (%)	96,0 %	95,4 %	95,8 %
Taux d'occupation hors immeubles en cours de rénovation (%)	96,5 %	96,0 %	96,4 %

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

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
au 30 septembre 2014 pour
le troisième trimestre de
l'exercice 2014

vastned
Retail Belgium 

Changement de sicař immobilière en société immobilière réglementée (SIR)

L'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 27 octobre 2014 a approuvé à l'unanimité les modifications des statuts de Vastned Retail Belgium en vue d'un changement de statut de sicař immobilière publique en statut de société immobilière réglementée publique ("SIR").

Étant donné qu'aucun droit de retrait n'a été exercé et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts était soumise, sont réalisées, Vastned Retail Belgium obtient immédiatement à partir du 27 octobre 2014 le statut de SIR publique.

Vastned Retail Belgium est ravie d'obtenir ce nouveau statut, qui répond mieux à la réalité économique et qui offre un cadre juridique adéquat convenant à la qualité de Vastned Retail Belgium en tant que société immobilière opérationnelle et commerciale. Ce statut permet à Vastned Retail Belgium de poursuivre ses activités actuelles dans l'intérêt de la société, de ses actionnaires et d'autres parties prenantes.

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2014 pour le troisième trimestre de l'exercice 2014

vastned
Retail Belgium

2. Résultat financiers des trois premiers trimestres 2014³

Les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élèvent pour les neuf premiers mois de 2014 à € 16,5 millions (€ 16,3 millions). Cette augmentation de € 0,2 million par rapport à la même période de l'année précédente résulte essentiellement, d'une part de l'achat de deux superbes immeubles à des emplacements de premier ordre au centre de Bruges et de Gans ainsi que des indexations des contrats de bail existants et de la réalisation des renouvellements des contrats bail, compensée d'autre part par la vente progressive d'environ 2 % du portefeuille immobilier au cours de l'année 2013 et 2014.

Les **charges immobilières** de la société augmentent pour les neuf premiers mois de 2014 atteignant - € 1,9 million (- € 1,7 million) suite aux frais techniques et frais commerciaux plus élevés, essentiellement les commissions des agents immobiliers relatives aux locations.

Les **frais généraux** augmentent pour les neuf premiers mois de 2014 atteignant - € 0,9 million (- € 0,8 million) suite aux frais de conseil et de publication pour le changement de statut de la société de sicaif immobilière publique en société d'immobilière réglementée.

Etant donné que deux magasins le long d'axes routiers à Hasselt et Wilrijk et deux magasins dans le centre d'Anvers ayant une juste valeur de € 5,1 millions (au 31 décembre 2013) ont été vendus en moyenne à leur valeur comptable, le **résultat sur ventes des immeubles de placement** s'élève à € 0 million (€ 0,3 million).

Pour les neuf premiers mois de 2014 la juste valeur du portefeuille immobilier a légèrement baissé. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à - € 1,0 million (- € 1,8 million). Cette baisse se rapporte principalement aux magasins le long d'axes routiers à des emplacements secondaires.

L'**autre résultat sur portefeuille** comprend au 30 septembre 2014 la prise en résultat immédiate de la différence de prix de - € 1,1 million sur l'acquisition des actions de la société Veldstraat 23-27 sa (propriétaire de l'immeuble de première classe à Gand) au 31 juillet 2014. 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 2014 à - € 3,2 millions (- € 3,7 millions). La baisse de € 0,5 million provient essentiellement de l'entrée en vigueur des swaps de taux d'intérêt (comme couverture des crédits à taux d'intérêt variable) à des taux d'intérêts moins élevés que le taux d'intérêt des swaps de taux d'intérêt qui sont échus. Le taux d'intérêt moyen de la société a baissé et atteint pour les neuf premiers mois de 2014 3,3 % y compris les marges bancaires en comparaison à 4,2 % pour les neuf premiers mois de 2013.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent pour les neuf premiers mois de 2014 l'augmentation 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 - € 1,3 million (€ 1,6 million). Cette dévaluation provient de la baisse de la courbe des taux d'intérêt.

³ Entre parenthèses les chiffres comparatifs au 30 septembre 2013.

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2014 pour le troisième trimestre de l'exercice 2014

vastned
Retail Belgium

Le **résultat net** de Vastned Retail Belgium s'élève pour les neuf premiers mois de 2014 à € 6,9 millions (€ 10,0 millions) et peut être réparti en:

- **Le résultat d'exploitation distribuable** de € 10,2 millions (€ 10,0 millions) ou une augmentation de € 0,2 million résultant principalement de l'augmentation des revenus locatifs et des frais de financement moins élevés suite à l'entrée en vigueur des swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés, compensée partiellement par des charges immobilières plus élevées.
- **Le résultat sur portefeuille** de - € 2,1 million (- € 1,6 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 - € 1,3 million (€ 1,6 million).

Pour les neuf premiers mois de 2014, le **résultat d'exploitation distribuable par action** s'élève par conséquent à € 2,02 ou une augmentation de 3 % par rapport à la même période de l'année précédente (€ 1,96).

CHIFFRES CLES PAR ACTION	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2013
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (9 mois/1 an/9 mois) (€)	1,36	2,40	1,96
Résultat d'exploitation distribuable (9 mois/1 an/9 mois) (€)	2,02	2,65	1,96
Valeur active nette (juste valeur) (€)	45,13	46,37	45,86
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	46,91	48,13	47,62
Valeur active nette EPRA (€)	46,06	47,08	46,64
Cours boursier à la date de clôture (€)	55,00	52,40	51,01
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	22 %	13 %	11 %

La **valeur active nette (juste valeur)** de l'action s'élève au 30 septembre 2014 à € 45,13 (€ 46,37 au 31 décembre 2013). Etant donné qu'au 30 septembre 2014 le cours boursier s'élève à € 55,00, l'action est cotée avec une prime de 22 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

Au 30 septembre 2014, le **taux d'endettement** de la société s'élève à 39 % et a ainsi augmenté de 5 % par rapport au 31 décembre 2013 en raison du financement au moyen de capitaux empruntés de l'acquisition du magasin de première classe situé Veldstraat à Gand.

Au 30 septembre 2014, 62 % des **lignes de crédit** de la société sont des financements à long terme pour une

période restante de 2,4 ans en moyenne. 38 % des lignes de crédit sont des financements à court terme dont 11 % consiste de crédits pour une durée indéterminée (€ 17 millions), 11 % un financement à court terme (€ 17 millions) et 16 % d'un crédit qui vient à échéance au premier trimestre 2015 (€ 25 millions).

Au 30 septembre 2014, 58 % des lignes de crédit 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 3,4 ans en moyenne. Au 30 septembre 2014, Vastned Retail Belgium dispose de € 11 millions de lignes de crédit non utilisées auprès d'institutions financières pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité.

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2014 pour le troisième trimestre de l'exercice 2014

vastned
Retail Belgium

3. Prévisions pour 2014

En 2014, Vastned Retail Belgium souhaite poursuivre la voie empruntée en mettant explicitement l'accent sur une qualité de premier ordre pour les emplacements commerciaux et les immeubles commerciaux. Pour les nouvelles acquisitions l'accent sera mis sur les rues commerçantes de premier ordre dans les principales villes telles qu'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Les désinvestissements seront surtout réalisés d'une manière opportuniste et ne se rapportent qu'aux magasins de centres-villes non stratégiques dans les villes secondaires et aux magasins non stratégiques situés le long d'axes routiers ou à des parcs de vente au détail. Les projets de magasins le long d'axes routiers de tout 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.

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 un dividende brut par action qui se situe entre € 2,68 et € 2,73 (en comparaison à € 2,65 pour l'exercice 2013). Sur base du cours boursier de clôture au 30 septembre 2014 (€ 55,00) ceci revient à un rendement brut du dividende d'environ 4,9 %.

Bruges, Steenstraat - 1.998 m²



Note à la rédaction: 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

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
au 30 septembre 2014 pour
le troisième trimestre de
l'exercice 2014

vastned
Retail Belgium

Annexes

Compte de résultats consolidés (9 mois)

en milliers €	30.09.2014	30.09.2013
Revenus locatifs	16.470	16.297
Charges relatives à la location	-131	-99
RESULTAT LOCATIF NET	16.339	16.198
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	39	27
RESULTAT IMMOBILIER	16.378	16.225
Frais techniques	-453	-388
Frais commerciaux	-223	-158
Charges et taxes sur immeubles non loués	-183	-112
Frais de gestion immobilière	-927	-929
Autres charges immobilières	-81	-118
CHARGES IMMOBILIERES	-1.867	-1.705
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	14.511	14.520
Frais généraux	-937	-802
Autres revenus et charges d'exploitation	19	70
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	13.593	13.788
Résultat sur ventes des immeubles de placement	36	259
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-986	-1.794
Autre résultat sur portefeuille	-1.145	-91
RESULTAT D'EXPLOITATION	11.498	12.162
Revenus financiers	1	2
Charges d'intérêt nettes	-3.219	-3.737
Autres charges financières	-8	-8
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-1.319	1.561
RESULTAT FINANCIER	-4.545	-2.182
RESULTAT AVANT IMPOTS	6.953	9.980
Impôts	-63	-24
RESULTAT NET	6.890	9.956

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
au 30 septembre 2014 pour
le troisième trimestre de
l'exercice 2014

vastned
Retail Belgium

Compte de résultats consolidés (suite)

en milliers €	30.09.2014	30.09.2013
RESULTAT NET	6.890	9.956
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	10.240	9.969
Résultat sur portefeuille	-2.095	-1.626
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-1.255	1.613
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	6.897	9.956
Intérêts minoritaires	-7	0

RESULTAT PAR ACTION	30.09.2014	30.09.2013
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	1,36	1,96
Résultat net dilué (€)	1,36	1,96
Résultat d'exploitation distribuable (€)	2,02	1,96

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
au 30 septembre 2014 pour
le troisième trimestre de
l'exercice 2014

vastned
Retail Belgium

Résultat global consolidé (9 mois)

en milliers €	30.09.2014	30.09.2013
RESULTAT NET	6.890	9.956
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	292	1.148
RESULTAT GLOBAL	7.182	11.104
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	7.189	11.104
Intérêts minoritaires	-7	0

Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	30.09.2014	31.12.2013
ACTIFS NON COURANTS	382.815	362.265
Immobilisations incorporelles	3	7
Immeubles de placement	382.297	361.678
Autres immobilisations corporelles	508	560
Actifs financiers non courants	0	17
Créances commerciales et autres actifs non courants	7	3
ACTIFS COURANTS	2.827	2.768
Actifs détenus en vue de la vente	1.220	0
Créances commerciales	335	173
Créances fiscales et autres actifs courants	194	91
Trésorerie et équivalents de trésorerie	392	1.860
Comptes de régularisation	686	644
TOTAL DE L'ACTIF	385.642	365.033

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
au 30 septembre 2014 pour
le troisième trimestre de
l'exercice 2014

vastned
Retail Belgium 

Bilan consolidé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.09.2014	31.12.2013
Capitaux propres	229.364	235.467
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	229.198	235.467
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	120.905	121.877
Résultat net de l'exercice	6.897	12.194
Intérêts minoritaires	166	0
Passif	156.278	129.566
Passifs non courants	95.437	116.965
Dettes financières non courantes	90.607	113.712
<i>Etablissements de crédit</i>	90.600	113.700
<i>Location-financement</i>	7	12
Autres passifs financiers non courants	4.635	3.106
Autres passifs non courants	133	109
Passifs d'impôts différés	62	38
Passifs courants	60.841	12.601
Dettes financières courantes	53.106	8.405
<i>Etablissements de crédit</i>	36.100	8.400
<i>Location-financement</i>	6	5
<i>Autres dettes financières courantes</i>	17.000	0
Autres passifs financiers courants	2	521
Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.231	2.576
Autres passifs courants	164	175
Comptes de régularisation	1.338	924
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	385.642	365.033