

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du
troisième trimestre 2013 du
conseil d'administration pour
la période du 01.07.2013 au
30.09.2013

Information réglementée - embargo
jusqu'au 25.10.2013, 17h45

vastned
Retail Belgium 

Anvers, le 25 octobre 2013

Acquisition d'un superbe immeuble à un emplacement de premier ordre au centre-ville de Bruges

Vente d'un parc de vente au détail à Schelle et d'un immeuble commercial à Merksem

Transactions locatives à des emplacements de premier ordre situés avenue Louise 7 à Bruxelles et Leysstraat 28-30 à Anvers

Résultat d'exploitation distribuable stable pour les neuf premiers mois de 2013¹ (- 3 % au troisième trimestre de 2013²)

Juste valeur quasiment stable du portefeuille immobilier existant pour les neuf premiers mois de 2013³ (juste valeur stable au troisième trimestre de 2013⁴)

Au 30 septembre 2013, 58 % du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière est investi dans des magasins de centres-villes

Dividende brut attendu pour 2013 entre € 2,60 et € 2,65 par action (€ 2,62 pour l'exercice 2012) ce qui revient à un rendement brut du dividende d'environ 5,1 % sur base du cours de clôture au 30 septembre 2013 (€ 51,01)

¹ Par rapport aux neuf premiers mois de 2012.

² Par rapport au troisième trimestre 2012.

³ Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2012.

⁴ Sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier au 30 juin 2013.

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2013 du conseil d'administration pour la période du 01.07.2013 au 30.09.2013

vastned
Retail Belgium

1. Activités d'exploitation au troisième trimestre 2013

Acquisition d'un superbe immeuble à un emplacement de premier ordre au centre-ville de Bruges

Fin septembre 2013 Vastned Retail Belgium a agrandi son portefeuille commercial suite à l'acquisition d'un immeuble commercial de première classe, loué à Massimo Dutti, et situé Steenstraat 38 à Bruges pour une valeur d'investissement d'environ € 11,5 millions. L'immeuble qui se situe au meilleur emplacement du Steenstraat a une largeur de façade unique de 17 mètres. Grâce à ceci et à l'angle avec le Zilverstraat l'immeuble jouit de la meilleure visibilité du Steenstraat.

L'immeuble a été construit en 1673 dans un style classique pour la corporation des charpentiers. Vers 1982 l'immeuble, excepté les façades, a été démoli et complètement reconstruit pour être aménagé comme agence bancaire. Jusque mi-2013 l'immeuble a été exploité comme agence bancaire de la KBC. Actuellement l'immeuble est aménagé en immeuble commercial pour Massimo Dutti tout en respectant la riche architecture de la façade. L'aménagement de haute qualité de l'immeuble renforcera le rayonnement et le caractère de l'immeuble.

L'immeuble a été acquis à un rendement conforme au marché. La valeur locative actuelle est inférieure au loyer de marché en vigueur. La transaction a été financée au moyen des lignes de crédit existantes de la sicaf immobilière.

La superficie commerciale de l'immeuble du Steenstraat 38 s'élève à environ 700 m² et se situe au -1 (215 m²), au rez-de-chaussée (242 m²) et au premier étage (240 m²). Au deuxième étage un espace supplémentaire de 244 m² sera aménagé comme lieu de stockage et espace social. En plus de cet immeuble à un emplacement de premier ordre Vastned Retail Belgium loue l'immeuble situé Steenstraat 80 à H&M.



Bruges - 700 m²

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2013 du conseil d'administration pour la période du 01.07.2013 au 30.09.2013

vastned
Retail Belgium

Vente d'un parc de vente au détail à Schelle et d'un immeuble commercial à Merksem

Vastned Retail Belgim a vendu en septembre 2013 un parc de vente au détail d'une superficie commerciale brute de 2.962 m², situé Provincieweg à Schelle. Le parc de vente au détail comprend deux immeubles composés de sept magasins au total qui sont loués à Fabrimode, Kruidvat, Electro AV, Piocheur, Depot+, Zeeman et Iguana Wana.

En outre, la sicaif immobilière a vendu un immeuble commercial situé Bredabaan à Merksem. L'immeuble, d'une superficie de 467 m², est loué à Carrefour et est exploité de façon indépendante sous le concept "GB Express".

Le prix de vente totale de ces immeubles s'élève à € 4,4 millions. Ce prix de vente se situe environ 10 % en moyenne au-dessus de la valeur comptable qui s'élève à € 4,0 millions (juste valeur telle que déterminée par l'expert indépendant de la sicaif immobilière au 31 décembre 2012). Cette juste valeur représente environ 1 % de la juste valeur totale des immeubles de placement de la sicaif immobilière au 31 décembre 2012. Les acheteurs sont pour les deux transactions des sociétés d'investissement belges privées.

Nouvelles locations

Les détaillants montrent toujours beaucoup d'intérêt pour des immeubles commerciaux à des emplacements de premier ordre dans les grandes villes.

Au troisième trimestre 2013, Vastned Retail Belgium a réalisé deux locations importantes à des emplacements de premier ordre à Bruxelles et à Anvers. Pour l'avenue Louise 7 à Bruxelles un contrat de bail (environ 245 m²) a été conclu avec ICI Paris XL. Pour le Leysstraat 28-30 à Anvers un contrat de bail (environ 252 m²) a été conclu avec Pearle.

L'ACQUISITION DU STEENSTRAAT 38 A BRUGES ET LA VENTE DU PARC DE VENTE AU DETAIL A SCHELLE CORRESPONDENT A L'OBJECTIF STRATEGIQUE DE PORTER LA PART DES MAGASINS DE CENTRES-VILLES A DES EMPLACEMENTS DE PREMIER ORDRE A 65 % DU PORTEFEUILLE. APRES CES TRANSACTIONS 58 % DU PORTEFEUILLE CONSISTE EN MAGASINS DE CENTRES-VILLES

JEAN-PAUL SOLS, CEO VASTNED RETAIL BELGIUM

Schelle - 2.962 m²



Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du
troisième trimestre 2013 du
conseil d'administration pour
la période du 01.07.2013 au
30.09.2013

vastned
Retail Belgium

Julianus Shopping à Tongres

En 2013, plusieurs locataires ont résilié le contrat de bail au Julianus Shopping à Tongres. Le taux d'occupation du centre commercial s'élève au 30 septembre 2013 à 91 %. Si ces espaces inoccupés ne sont pas reloués, le taux d'occupation baissera considérablement en 2014. Au troisième trimestre 2013 la juste valeur du centre commercial a de nouveau baissé suite à ce taux d'occupation en régression, ainsi qu'en raison d'une réduction de la valeur locative et d'un rendement plus élevé. La baisse du taux d'occupation résulte de l'offre importante de magasins dans les villes environnantes.

Le centre commercial est attrayant, également en raison de la présence d'un grand parking souterrain et de son emplacement central qui le relie au Maastrichterstraat. Vastned Retail Belgium cherche à donner, entre autres, aux magasins autour de la cour intérieure du Julianus Shopping des fonctions récréatives qui ont un lien avec l'hôtel Eburon adjacent.



Tongres - 8.890 m²

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2013 du conseil d'administration pour la période du 01.07.2013 au 30.09.2013

vastned
Retail Belgium

Immeubles de placement

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.09.2013	30.06.2013	31.12.2012	30.09.2012
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	363.552	357.925	359.183	367.338
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	372.640	366.873	368.162	376.577
Surface locative totale (m ²)	147.313	149.873	151.041	159.533
Taux d'occupation ⁵ (%)	95,8 %	95,7 %	97,3 %	97,4 %

Au troisième trimestre 2013, la **juste valeur des immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium a augmenté de € 6 millions par rapport à la juste valeur au 30 juin 2013 et s'élève au 30 septembre 2013 à € 364 millions (€ 358 millions au 30 juin 2012).

Cette augmentation de l'immobilier au troisième trimestre 2013 provient principalement de l'investissement dans un magasin de centre-ville à Bruges, ayant une juste valeur de € 11,3 millions et du désinvestissement d'un parc de vente au détail à Schelle et d'un immeuble commercial à Merksem, ayant une juste valeur totale de € 4,0 millions.

Suite à l'acquisition d'un superbe immeuble à un emplacement de premier ordre à Bruges et à la vente d'un parc de vente au détail à Schelle et d'un immeuble commercial à Merksem, les magasins de centres-villes représentent au 30 septembre 2013, 58 % de la juste valeur totale des immeubles de placement de la sicaf immobilière.

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier est resté quasiment stable par rapport au 30 juin 2013 et s'élève à 95,8 % au 30 septembre 2013.



Namur - 2.332 m²

⁵ 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
troisième trimestre 2013 du
conseil d'administration pour
la période du 01.07.2013 au
30.09.2013

vastned
Retail Belgium

2. Résultats financiers

2.1. Chiffres cumulatifs pour les neuf premiers mois de 2013

RESULTATS en milliers €	30.09.2013	30.09.2012
Résultat d'exploitation distribuable	9.969	9.976
Résultat sur portefeuille	-1.626	6.143
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	1.613	-1.746
RESULTAT NET	9.956	14.373

RESULTAT PAR ACTION	30.09.2013	30.09.2012
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	1,96	2,83
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,96	1,96

Le **résultat d'exploitation distribuable** de Vastned Retail Belgium reste stable pour les neuf premiers mois de 2013 et s'élève à € 10,0 millions en comparaison à la même période de l'exercice 2012. Ce résultat provient principalement de la baisse de € 0,4 million des revenus locatifs suite à la vente de 3 % du portefeuille immobilier en décembre 2012, compensée par une réduction des charges immobilières de € 0,2 million et une baisse des charges d'intérêt nettes de € 0,2 million.

Le **résultat d'exploitation distribuable par action** s'élève par conséquent à € 1,96 pour les neuf premiers mois de 2013 ce qui est inchangé par rapport à la même période de l'année précédente.

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du
troisième trimestre 2013 du
conseil d'administration pour
la période du 01.07.2013 au
30.09.2013

vastned
Retail Belgium

CHIFFRES CLES PAR ACTION	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2012
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Valeur active nette (juste valeur) (€)	45,86	46,29	45,38
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	47,62	48,07	47,16
Valeur active nette EPRA (€)	46,64	47,61	46,70
Cours boursier à la date de clôture (€)	51,01	47,60	47,95
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	11 %	3 %	6 %

La **valeur active nette (juste valeur)** de l'action s'élève au 30 septembre 2013 à € 45,86 (€ 46,29 au 31 décembre 2012). Etant donné qu'au 30 septembre 2013 le cours boursier de Vastned Retail Belgium s'élève à € 51,01, l'action est cotée au 30 septembre 2013 avec une prime de 11 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

Au 30 septembre 2013, le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière s'élève à 36 % augmentant ainsi de 1 % par rapport au 30 juin 2013 suite à l'acquisition d'un immeuble situé Steenstraat 38 à Bruges.

Au 30 septembre 2013, 87 % des **lignes de crédit** de la sicaf immobilières sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 3,0 ans. 13 % des lignes de crédit sont des financements à court terme ayant une durée indéterminée. Au troisième trimestre 2013 Vastned Retail Belgium a prolongé le financement d'un crédit venant à échéance au 1^{er} janvier 2014 pour un montant de € 15 millions. Le crédit existant a été refinancé auprès de la même institution financière avec une durée de 4 ans à des conditions conformes au marché. La sicaf immobilière a ainsi déjà conclu tous ses refinancements pour les exercices 2013 et 2014.

Au 30 septembre 2013, 69 % des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées au moyen de swaps de taux d'intérêt. Les taux d'intérêt pour les crédits de la sicaf immobilière sont fixés pour une période restante de 3,1 ans en moyenne. Au 30 septembre 2013, Vastned Retail Belgium dispose encore de € 8 millions de lignes de crédit non utilisées auprès des institutions financières pour faire face au besoin de liquidités de la sicaf immobilière.

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du
troisième trimestre 2013 du
conseil d'administration pour
la période du 01.07.2013 au
30.09.2013

vastned
Retail Belgium

2.2. Résultats du troisième trimestre de 2013

RESULTATS en milliers €	01.07 - 30.09.2013	01.07 - 30.09.2012
Revenus locatifs	5.404	5.613
Charges relatives à la location	-35	-36
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	11	6
Résultat immobilier	5.380	5.583
Charges immobilières	-563	-677
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-269	-244
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.548	4.662
Résultat sur ventes des immeubles de placement	306	66
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.076	1.501
Autre résultat sur portefeuille	-89	10
Résultat d'exploitation	2.689	6.239
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-1.253	-1.256
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	119	-612
Impôts	-6	-10
Résultat net	1.549	4.361
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	3.267	3.383
Résultat sur portefeuille	-1.859	1.577
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	141	-599

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du troisième trimestre 2013 du conseil d'administration pour la période du 01.07.2013 au 30.09.2013

vastned
Retail Belgium

Analyse des résultats du troisième trimestre 2013⁶

Au troisième trimestre 2013, les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élèvent à € 5,4 millions (€ 5,6 millions). Cette baisse provient principalement de la vente d'environ 3 % du portefeuille immobilier en décembre 2012, compensée partiellement par les indexations des contrats de bail existants et les renouvellements de contrats de bail.

Les **charges immobilières** baissent au troisième trimestre 2013 et s'élèvent à - € 0,6 million (- € 0,7 million) en raison des frais d'entretien et de réparation moins élevés.

Les **frais généraux** restent au même niveau qu'au cours du troisième trimestre de l'exercice précédent.

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** est la plus-value de € 0,4 million qui est réalisée sur la vente d'un parc de vente au détail à Schelle et d'un immeuble commercial à Merksem ayant une juste valeur total de € 4,0 millions (au 31 décembre 2012).

Au troisième trimestre 2013, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives et s'élèvent à - € 2,1 millions (€ 1,5 million). Cet effet provient essentiellement de la baisse de la juste valeur du Julianus Shopping à Tongres et de la comptabilisation de 2,5 % des frais de transaction suite à l'acquisition de l'immeuble situé Steenstraat 38 à Bruges. La juste valeur des autres immeubles est quasiment inchangée.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39))** pour le troisième trimestre 2013 est resté stable par rapport au troisième trimestre 2012 et s'élève à - € 1,3 million (- € 1,3 million). Le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière atteint au troisième trimestre 2013 environ 4,1 % y compris les marges bancaires (3,8 %).

Les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent au troisième trimestre 2013 la diminution 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 (- € 0,6 million).

Le **résultat d'exploitation distribuable** de Vastned Retail Belgium s'élève au troisième trimestre 2013 à € 3,3 millions (€ 3,4 millions) ou une baisse d'environ € 0,1 million ou 3 %. Cela représente par action pour le troisième trimestre 2013 un résultat d'exploitation distribuable de € 0,64 (€ 0,67) ou une baisse d'environ 4 % en comparaison au troisième trimestre 2012, résultant principalement des revenus locatifs moins élevés suite à la vente en décembre 2012 d'environ 3 % du portefeuille immobilier.



Anvers - 140 m²

⁶ Entre parenthèses les chiffres comparatifs du troisième trimestre 2012 (01.07.2012 - 30.09.2012).

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du
troisième trimestre 2013 du
conseil d'administration pour
la période du 01.07.2013 au
30.09.2013

vastned
Retail Belgium



3. Prévisions pour 2013

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 € 2,60 et € 2,65 (en comparaison à € 2,62 pour l'exercice 2012). Sur base du cours boursier de clôture au 30 septembre 2013 (€ 51,01) ceci revient à un rendement brut du dividende d'environ 5,1 %.

Turnhout - 1.269 m²

Note à la rédaction: pour plus d'informations veuillez contacter:

VASTNED RETAIL BELGIUM SA, sicař immobilière publique de droit belge,
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, tel. 03/287.67.87, www.vastnedretailbelgium.be

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du
troisième trimestre 2013 du
conseil d'administration pour
la période du 01.07.2013 au
30.09.2013

Annexes



Compte de résultats consolidés (9 mois)

en milliers €	30.09.2013	30.09.2012
Revenus locatifs	16.297	16.686
Charges relatives à la location	-99	-97
RESULTAT LOCATIF NET	16.198	16.589
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	27	5
RESULTAT IMMOBILIER	16.225	16.594
Frais techniques	-388	-578
Frais commerciaux	-158	-157
Charges et taxes sur immeubles non loués	-112	-77
Frais de gestion immobilière	-929	-924
Autres charges immobilières	-118	-189
CHARGES IMMOBILIERES	-1.705	-1.925
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	14.520	14.669
Frais généraux	-802	-807
Autres revenus et charges d'exploitation	70	56
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	13.788	13.918
Résultat sur ventes des immeubles de placement	259	560
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.794	5.507
Autre résultat sur portefeuille	-91	76
RESULTAT D'EXPLOITATION	12.162	20.061
Revenus financiers	2	37
Charges d'intérêt nettes	-3.737	-3.916
Autres charges financières	-8	-4
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	1.561	-1.779
RESULTAT FINANCIER	-2.182	-5.662
RESULTAT AVANT IMPOTS	9.980	14.399
IMPOTS	-24	-26
RESULTAT NET	9.956	14.373

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du
troisième trimestre 2013 du
conseil d'administration pour
la période du 01.07.2013 au
30.09.2013

vastned
Retail Belgium

Compte de résultats consolidés (9 mois) (suite)

en milliers €	30.09.2013	30.09.2012
RESULTAT NET	9.956	14.373
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	9.969	9.976
Résultat sur portefeuille	-1.626	6.143
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	1.613	-1.746
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	9.956	14.373
Intérêts minoritaires	0	0
RESULTAT PAR ACTION	30.09.2013	30.09.2012
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	1,96	2,83
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,96	1,96

Résultat global consolidé (9 mois)

en milliers €	30.09.2013	30.09.2012
RESULTAT NET	9.956	14.373
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	1.148	178
RESULTAT GLOBAL	11.104	14.551
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	11.104	14.551
Intérêts minoritaires	0	0

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du
troisième trimestre 2013 du
conseil d'administration pour
la période du 01.07.2013 au
30.09.2013

vastned
Retail Belgium

Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	30.09.2013	31.12.2012
Actifs non courants	364.164	359.792
Immobilisations incorporelles	7	4
Immeubles de placement	363.552	359.183
Autres immobilisations corporelles	602	602
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
Actifs courants	6.088	3.142
Actifs détenus en vue de la vente	4.515	1.999
Créances commerciales	256	245
Créances fiscales et autres actifs courants	120	161
Trésorerie et équivalents de trésorerie	425	216
Comptes de régularisation	772	521
TOTAL DE L'ACTIF	370.252	362.934

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du
troisième trimestre 2013 du
conseil d'administration pour
la période du 01.07.2013 au
30.09.2013

vastned
Retail Belgium

Bilan consolidé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.09.2013	31.12.2012
Capitaux propres	232.878	235.080
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	232.878	235.080
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	121.526	115.020
Résultat net de l'exercice	9.956	18.664
Intérêts minoritaires	0	0
Passif	137.374	127.854
Passifs non courants	123.275	94.648
Dettes financières non courantes	120.013	89.517
<i>Etablissements de crédit</i>	120.000	89.500
<i>Location-financement</i>	13	17
Autres passifs financiers non courants	3.110	4.998
Autres passifs non courants	115	118
Passifs d'impôts différés	37	15
Passifs courants	14.099	33.206
Dettes financières courantes	9.655	27.399
<i>Etablissements de crédit</i>	9.650	27.394
<i>Location-financement</i>	5	5
Autres passifs financiers courants	875	1.697
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.249	2.971
Autres passifs courants	215	210
Comptes de régularisation	1.105	929
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	370.252	362.934