

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2013

Information réglementée -
embargo jusqu'au 07/05/2013, 8h00



Anvers, le 7 mai 2013

Changement de dénomination d'Intervest Retail en Vastned Retail Belgium
Augmentation du résultat d'exploitation distribuable de 5 %¹
Légère hausse de la juste valeur du portefeuille immobilier
Taux d'endettement bas: 32%

1. Activités d'exploitation du premier trimestre 2013

Changement de dénomination

La sicaif immobilière Intervest Retail a changé le 24 avril 2013 sa dénomination en Vastned Retail Belgium. Le changement de dénomination montre qu'en matière de politique d'investissement en biens immobiliers la sicaif immobilière se rallie à la stratégie de son actionnaire majoritaire néerlandais Vastned. Egalement au niveau opérationnel une synergie renforcée entre les pays où Vastned est active est poursuivie au moyen d'une concertation régulière se rapportant aux affaires opérationnelles.

Vastned, le fonds immobilier européen coté en bourse qui met l'accent sur "venues for premium shopping", est actif aux Pays-Bas, en France, en Belgique, en Espagne et en Turquie (Istanbul) et son patrimoine investi s'élève à environ € 2,0 milliards. Vastned, l'actionnaire majoritaire d'Intervest Retail depuis 1999, était auparavant déjà associé à son prédécesseur en droit et possède actuellement une participation de 65,5 %.

La stratégie renforcée de Vastned se concentre sur l'immobilier commercial de première qualité dans les rues commerçantes les plus populaires dans les grandes villes ("high streets"). Les nouvelles acquisitions seront réalisées dans les centres villes où les grandes zones commerçantes offrent une expérience authentique de shopping. Vastned Retail Belgium se rallie à cette stratégie et désire ainsi répondre de façon optimale au paysage changeant de la vente au détail.

Le rendement direct de tels investissements à des emplacements de premier ordre dans les centres villes est à court terme inférieur au rendement des magasins le long d'axes routiers. Vastned Retail Belgium aspire à accroître la part des 'high streets shops' à des emplacements de premier ordre de 50 % de l'ensemble du portefeuille (à la fin de l'année 2012) à 65 % au minimum du portefeuille en vue d'obtenir un profil de risque moins élevé.

¹ Par rapport au résultat d'exploitation du premier trimestre 2012.

Activités locatives

Au premier trimestre 2013, Vastned Retail Belgium a renouvelé 8 contrats de bail, représentant un volume locatif d'environ 595.000 €/an. Par rapport au niveau des loyers actuellement en vigueur le niveau des loyers augmentera de 18 % à partir de la prochaine échéance, ce qui est une bonne performance étant donné les circonstances économiques actuelles. La confiance des consommateurs est encore très basse, ce qui pousse les détaillants à être plus critique par rapport aux loyers des nouveaux emplacements commerciaux. Ce phénomène est plus prononcé en dehors des emplacements de tout premier ordre.

En outre, Vastned Retail Belgium a franchi une nouvelle étape quant au repositionnement du complexe commercial Jardin d'Harscamp à Namur. Grâce au regroupement avec une autre unité commerciale, la superficie du magasin Club passe de 317 m² à 478 m². Le niveau du loyer augmentera de 46 % par rapport aux conditions locatives précédemment en vigueur pour la superficie en question. Club adaptera son magasin à sa formule de magasin modernisée.

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2013

vastned
Retail Belgium

2. Résultats financiers

Compte de résultats consolidés

| en milliers € | 31.3.2013 | 31.3.2012 |
|--|------------------|------------------|
| Revenus locatifs | 5.466 | 5.489 |
| Charges relatives à la location | -39 | -48 |
| Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière | 3 | 0 |
| RESULTAT IMMOBILIER | 5.430 | 5.441 |
| Charges immobilières | -566 | -638 |
| Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation | -260 | -288 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 4.604 | 4.515 |
| Résultat sur ventes des immeubles de placement | -35 | 1 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 888 | 3.278 |
| Autre résultat sur portefeuille | -3 | 39 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 5.454 | 7.833 |
| Résultat financier (hors variation de la juste valeur - IAS 39) | -1.248 | -1.314 |
| Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) | 528 | -472 |
| Impôts | -9 | -10 |
| RESULTAT NET | 4.725 | 6.037 |
| Note: | | |
| Résultat d'exploitation distribuable | 3.333 | 3.182 |
| Résultat sur portefeuille | 850 | 3.318 |
| Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables | 542 | -463 |
| RESULTAT PAR ACTION | 31.3.2013 | 31.3.2012 |
| Nombre d'actions copartageantes | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Résultat net (€) | 0,93 | 1,19 |
| Résultat d'exploitation distribuable (€) | 0,66 | 0,63 |

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2013

vastned
Retail Belgium

Analyse des résultats²

Malgré la vente d'environ 3 % de son portefeuille immobilier en décembre 2012 (3 magasins périphériques situés à Hasselt, Beaumont et Mons et un parc de vente au détail à Andenne) les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium sont restés stables au premier trimestre 2013, atteignant € 5,5 millions (€ 5,5 millions). Cela résulte essentiellement des indexations des contrats de bail existants et de la réalisation des renouvellements des contrats bail.

Au 31 mars 2013, le **taux d'occupation**³ du portefeuille immobilier s'élève à 96,3 % (97,3 % au 31 décembre 2012). La baisse par rapport au 31 décembre 2012 provient de la fin de quelques locations temporaires.

Les **charges immobilières** ont légèrement baissé suite aux frais commerciaux moins élevés et s'élèvent à € 0,6 million pour le premier trimestre 2013 (€ 0,6 million). Les **frais généraux** restent au même niveau qu'au premier trimestre de l'exercice précédent.

Les **variations positives de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent au premier trimestre 2013 à € 0,9 million (€ 3,3 millions). Cet effet positif provient des indexations et des renouvellements de contrats de bail dans le portefeuille immobilier existant.

Le **résultat financier (hors variation de la juste valeur - IAS 39)** s'élève à - € 1,2 million (- € 1,3 million). La baisse résulte des ventes des immeubles de placement pour un montant de € 11 millions en décembre 2012. Au premier trimestre 2013, le taux d'intérêt moyen de la sicaif immobilière s'élève à 4,3 % (4,2%). Au 31 mars 2013, 76 % des lignes de crédit sont des financements à long terme ayant une durée moyenne restant de 3,3 ans. 24 % des lignes de crédit sont des financements à court terme composés de financements à durée indéterminée progressant chaque fois pour 364 ou 30 jours. Au premier trimestre 2013, Vastned Retail Belgium a prolongé le financement d'un crédit d'un montant de € 10 millions, échu le 15 avril 2013. Le crédit existant a été refinancé auprès du même banquier à des conditions conformes au marché pour une durée de 4,5 ans. La sicaif immobilière a ainsi déjà réalisé tous ses refinancements pour l'exercice 2013.



Anvers - 721 m²

² Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs du premier trimestre 2012.

³ Le taux d'occupation est calculé en tant que le rapport entre les revenus locatifs et ces mêmes revenus locatifs augmentés de la valeur locative estimée des espaces non occupés.

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2013

vastned
Retail Belgium

Les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent au premier 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 € 0,5 million (- € 0,5 million).

Le **résultat net** de la sicaf immobilière Vastned Retail Belgium s'élève pour le premier trimestre 2013 à € 4,7 millions (€ 6,0 millions) et peut être réparti en:

- ✓ le résultat d'exploitation distribuable de € 3,3 millions (€ 3,2 millions) ou une augmentation d'environ 5 %
- ✓ le résultat sur portefeuille de € 0,9 million (€ 3,3 millions)
- ✓ les variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables, d'un montant de € 0,5 million (- € 0,5 million).

Le **résultat d'exploitation distribuable** par action augmente de 5 % et s'élève pour le premier trimestre 2013 à € 0,66 (€ 0,63).

| DONNEES DU BILAN PAR ACTION | 31.3.2013 | 31.12.2012 |
|---|-----------|------------|
| Nombre d'actions copartageantes | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Valeur active nette (juste valeur) (€) | 47,30 | 46,29 |
| Valeur active nette (valeur d'investissement) (€) | 49,08 | 48,07 |
| Valeur active nette EPRA (€) | 48,43 | 47,61 |
| Cours boursier à la date de clôture (€) | 51,50 | 47,60 |
| Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%) | 9 % | 3 % |

La **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève au 31 mars 2013 à € 47,30 (€ 46,29 au 31 décembre 2012). Etant donné qu'au 31 mars 2013 le cours boursier s'élève à € 51,50, l'action Vastned Retail Belgium (VASTB, auparavant INTV) est cotée avec une prime d'environ 9 % par rapport à cette valeur active nette (juste valeur).

Le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière a baissé de 1 % au cours du premier trimestre 2013 et s'élève à 32 % au 31 mars 2013 (33 % au 31 décembre 2012).

Au 31 mars 2013 la **juste valeur du portefeuille immobilier** de Vastned Retail Belgium s'élève à € 359 millions et est ainsi quasi inchangée par rapport à la fin de l'année 2012 (€ 359 millions au 31 décembre 2012).

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2013



3. Assemblée générale et distribution du dividende

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 24 avril 2013 a approuvé les comptes annuels statutaires et consolidés de Vastned Retail Belgium (à ce moment Intervest Retail), clôturés au 31 décembre 2012, y compris l'affectation du résultat. Pour l'exercice 2012, un dividende brut de € 2,62 par action est distribué. Après déduction du précompte mobilier de 25 % le dividende net de l'exercice 2012 s'élève donc à € 1,97 par action.

Le dividende est payable à partir du 3 mai 2013 sur base de l'actionnariat au 2 mai 2013.

Pour les actions au porteur le paiement a été effectué contre remise du coupon numéro 13 auprès de la Banque Degroof (agent payeur principal) ou une autre institution financière au choix.

Pour les actions dématérialisées le paiement a été effectué aux détenteurs par les institutions financières auprès desquelles les actions sont inscrites sur un compte titres.

Le dividende pour les actions nominatives est automatiquement viré par la société aux actionnaires.

4. Prévisions

Vastned Retail Belgium est la seule sicaf immobilière à avoir développé une forte position qualitative aux meilleurs emplacements dans les villes. Un investissement dans Vastned Retail Belgium est ainsi unique et la sicaf immobilière souhaite renforcer sa position à ces emplacements dans les centres-villes, en accentuant clairement les emplacements de qualité dans les grandes villes. Le portefeuille se compose de 50 % de magasins le long d'axes routiers et de 50 % de magasins dans les centres villes, dont un certain nombre d'emplacements de premier ordre dans les grandes villes. Etant donné le taux d'endettement limité de 32 % la sicaf immobilière a une position très confortable pour répondre aux opportunités qui se présentent.

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

Vastned Retail Belgium SA, sicaf immobilière publique de droit belge,
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, T + 32 3 287 67 87, www.vastnedretailbelgium.be

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2013

Annexes



ETATS FINANCIERS

Compte de résultats consolidés

| en milliers € | 31.3.2013 | 31.3.2012 |
|--|--------------|---------------|
| Revenus locatifs | 5.466 | 5.489 |
| Charges relatives à la location | -39 | -48 |
| RESULTAT LOCATIF NET | 5.427 | 5.441 |
| Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 53 | 20 |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -53 | -20 |
| Autres revenus et dépenses relatifs à la location | 3 | 0 |
| RESULTAT IMMOBILIER | 5.430 | 5.441 |
| Frais techniques | -123 | -125 |
| Frais commerciaux | -47 | -95 |
| Charges et taxes sur immeubles non loués | -40 | -56 |
| Frais de gestion immobilière | -318 | -325 |
| Autres charges immobilières | -38 | -37 |
| CHARGES IMMOBILIERES | -566 | -638 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 4.864 | 4.803 |
| Frais généraux | -268 | -311 |
| Autres revenus et charges d'exploitation | 8 | 23 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 4.604 | 4.515 |
| Résultat sur ventes des immeubles de placement | -35 | 1 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 888 | 3.278 |
| Autre résultat sur portefeuille | -3 | 39 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 5.454 | 7.833 |
| Revenus financiers | 0 | 1 |
| Charges d'intérêt nettes | -1.244 | -1.305 |
| Autres charges financières | -4 | -10 |
| Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) | 528 | -472 |
| RESULTAT FINANCIER | -720 | -1.786 |
| RESULTAT AVANT IMPOTS | 4.734 | 6.047 |
| Impôts | -9 | -10 |
| RESULTAT NET | 4.725 | 6.037 |

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2013

vastned
Retail Belgium

Compte de résultats consolidés (suite)

| en milliers € | 31.3.2013 | 31.3.2012 |
|---|--------------|--------------|
| RESULTAT NET | 4.725 | 6.037 |
| Note: | | |
| Résultat d'exploitation distribuable | 3.333 | 3.182 |
| Résultat sur portefeuille | 850 | 3.318 |
| Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables | 542 | -463 |
| Attribuable aux: | | |
| Actionnaires de la société mère | 4.725 | 6.037 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |

Résultat global consolidé

| en milliers € | 31.3.2013 | 31.3.2012 |
|---|--------------|--------------|
| RESULTAT NET | 4.725 | 6.037 |
| Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie | 404 | 30 |
| RESULTAT GLOBAL | 5.129 | 6.067 |
| Attribuable aux: | | |
| Actionnaires de la société mère | 5.129 | 6.067 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2013

vastned
Retail Belgium

Bilan consolidé

| ACTIF en milliers € | 31.3.2013 | 31.12.2012 |
|---|----------------|----------------|
| Actifs non courants | 360.014 | 359.792 |
| Immobilisations incorporelles | 3 | 4 |
| Immeubles de placement | 359.406 | 359.183 |
| Autres immobilisations corporelles | 602 | 602 |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | 3 | 3 |
| Actifs courants | 2.907 | 3.142 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 1.398 | 1.999 |
| Créances commerciales | 218 | 245 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | 161 | 161 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 299 | 216 |
| Comptes de régularisation | 831 | 521 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 362.921 | 362.934 |

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire
du conseil d'administration
du premier trimestre 2013

vastned
Retail Belgium

Bilan consolidé (suite)

| CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers € | 31.3.2013 | 31.12.2012 |
|--|----------------|----------------|
| Capitaux propres | 240.208 | 235.080 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 240.208 | 235.080 |
| Capital | 97.213 | 97.213 |
| Primes d'émission | 4.183 | 4.183 |
| Réserves | 115.423 | 115.020 |
| Résultat net de l'exercice 2012 | 18.664 | 18.664 |
| Résultat net de l'exercice - premier trimestre 2013 | 4.725 | 0 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |
| Passif | 122.713 | 127.854 |
| Passifs non courants | 94.846 | 94.648 |
| Dettes financières non courantes | 90.016 | 89.517 |
| <i>Etablissements de crédit</i> | 90.000 | 89.500 |
| <i>Location-financement</i> | 16 | 17 |
| Autres passifs financiers non courants | 4.621 | 4.998 |
| Autres passifs non courants | 176 | 118 |
| Passifs d'impôts différés - courants | 33 | 15 |
| Passifs courants | 27.867 | 33.206 |
| Dettes financières courantes | 23.505 | 27.399 |
| <i>Etablissements de crédit</i> | 23.500 | 27.394 |
| <i>Location-financement</i> | 5 | 5 |
| Autres passifs financiers courants | 1.142 | 1.697 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 1.977 | 2.971 |
| Autres passifs courants | 206 | 210 |
| Comptes de régularisation | 1.037 | 929 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 362.921 | 362.934 |