

Communiqué de presse

Résultats annuels 2013

Information réglementée -
embargo jusqu' à 11/2/2014,
8.00 heures



Anvers, le 11 février 2014

RESULTATS ANNUELS 2013:

Le dividende brut de Vastned Retail Belgium augmente en 2013 et atteint € 2,65 par action (€ 2,62 pour l'exercice 2012). Rendement brut du dividende de 5 % sur base du cours de clôture au 31 décembre 2013 (€ 52,40).

Juste valeur quasiment stable du portefeuille immobilier existant en 2013 (-0,8%¹).

Acquisition au troisième trimestre 2013 d'un superbe immeuble à un emplacement de premier ordre au centre-ville de Bruges, loué à Massimo Dutti.

Vente d'un parc de vente au détail et de quatre immeubles commerciaux en 2013.

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

Au 31 décembre 2013, 58 % du portefeuille immobilier de la sicaif immobilière est investi dans des magasins de centres-villes.

Au 31 décembre 2013 le taux d'occupation du portefeuille immobilier atteint 95,4 %.

En 2013 la sicaif immobilière a changé son nom en "Vastned Retail Belgium" pour indiquer clairement son indépendance et qu'elle se rallie en matière de politique d'investissement en biens immobiliers à la stratégie de son actionnaire majoritaire néerlandais Vastned.

Au 31 décembre 2013 le taux d'endettement n'atteint que 34 %.

¹ Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2012.

1. Résultats d'exploitation de 2013

Evolution d'exploitation et stratégique en 2013

L'année écoulée a été une année particulière pour l'immobilier commercial. Le paysage commercial a subi des changements structurels à cause, entre autres, de l'augmentation des ventes en ligne et de la crise économique persistante. Les chiffres d'affaires de certains détaillants se sont ainsi trouvés sous pression.

En revanche, les loyers les plus élevés des magasins dans le centre des villes de premier ordre telles qu'Anvers et Bruxelles se maintiennent à un niveau élevé et Vastned Retail Belgium a pu réaliser de belles transactions locatives à des emplacements de tout premier ordre avec, entre autres, ICI Paris XL à l'avenue Louise 7 à Bruxelles et Pearl Opticiens au Leysstraat 28-30 à Anvers.



> Armani Jeans
Anvers
678 m²

Sur le marché de l'investissement, l'immobilier commercial offrant des rendements 'top' de 4 % est très recherché et les changements structurels mentionnés ci-dessus se remarquent donc peu. Vastned Retail Belgium a profité de ces conditions favorables sur le marché de l'investissement pour vendre quelques immeubles moins stratégiques. Le prix de vente de € 6,8 millions se situe largement 7 % au-dessus de la valeur comptable (juste valeur).

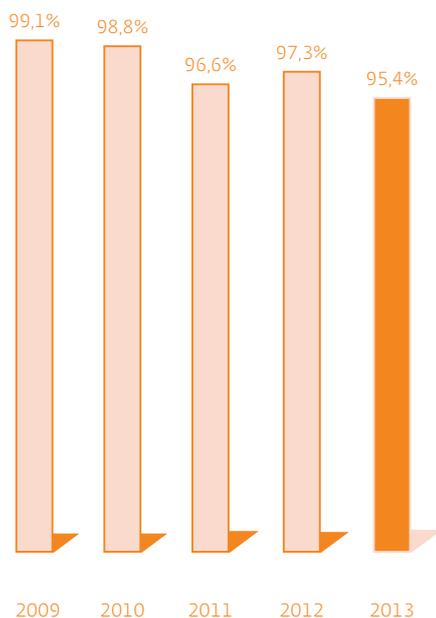
Entre-temps il apparaît toutefois clairement que la résistance aux conditions de marché modifiées est différente pour les emplacements de premier ordre (aussi bien les magasins le long d'axes routiers que les magasins des centres-villes) et les emplacements dont la qualité est légèrement inférieure. Les emplacements qui semblaient encore attrayants l'année dernière, ont entre-temps perdu de leur éclat. Pas mal de villes secondaires qui connaissaient un certain succès sont maintenant confrontées à de l'inoccupation, aussi bien pour les magasins le long d'axes routiers que ceux dans le centre des villes. C'est également le cas de Tongres où Vastned Retail Belgium est propriétaire du Julianus Shopping qui est relié au Maastrichterstraat. Aussi bien Julianus Shopping que le Maastrichterstraat font face à une inoccupation considérable.

Etant donné son ampleur, sa diversité et surtout sa qualité générale le portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium résiste relativement bien aux évolutions du marché, ce qui n'exclut pas que la sicaf immobilière doit se montrer vigilante et anticiper à temps une évolution possible des conditions de marché.

Les rendements des magasins le long d'axes routiers ainsi que des immeubles dans le centre des villes ont été légèrement revus à la hausse en raison de cette évolution. Au 31 décembre 2013, le rendement moyen des magasins situés le long d'axes routiers et des centres commerciaux dans le portefeuille de la sicaf immobilière est de 7,3 % (6,9 % au 31 décembre 2012) et celui des magasins dans les centres-villes de 5,6 % (5,4 % au 31 décembre 2012).

Au cours de l'exercice 2013, au total 8 contrats de bail ont été signés avec des nouveaux locataires, augmentant le loyer de 2 % en moyenne par rapport au loyer précédent. En outre, les 13 renouvellements de contrats de bail qui ont été conclus avec des locataires existants, ont donné lieu à des augmentations de loyer de 9 % en moyenne. Cela représente dans l'ensemble des augmentations de loyer de 5 % pour ces transactions locatives qui représentent environ 9 % de la totalité des revenus locatifs du portefeuille. Ces transactions ont pris cours en 2013 ou entreront en vigueur en 2014. Le taux d'occupation de 95,4 % est resté à un niveau élevé.

Taux d'occupation (%)



Compte tenu des évolutions sur le marché de la vente au détail la stratégie d'investissement de la sicaf immobilière avait déjà été modifiée en 2012. La

stratégie d'investissement renforcée se concentre sur l'immobilier commercial de première qualité dans les rues commerçantes les plus populaires des grandes villes ("high streets"). De nouvelles acquisitions ne seront réalisées que dans les grandes villes où les zones commerçantes importantes offrent une expérience authentique de shopping.

L'objectif de Vastned Retail Belgium est d'accroître la part des 'high streets shops' à des emplacements de premier ordre à 65 % au minimum du portefeuille. Fin 2013 le portefeuille de Vastned Retail Belgium était composé de 42 % de magasins le long d'axes routiers et de 58 % de magasins de centres-villes.

La stratégie du groupe Vastned tient ainsi en large mesure compte du caractère spécifique du paysage commercial en Belgique où des parcs de ventes au détail bien situés, facilement accessibles et offrant des emplacements de parking gratuits, répondent aussi bien aux attentes des détaillants que des consommateurs.

En vue de l'amélioration générale de la qualité du portefeuille immobilier et afin d'obtenir un profil de risque moins élevé, un emplacement de premier ordre situé Steenstraat 38 à Bruges a été acquis en 2013 pour une valeur d'investissement de € 11,5 millions. Des acquisitions à des emplacements de premier ordre doivent être réalisées avec la circonspection nécessaire et ne sont attrayantes que lorsqu'elles présentent suffisamment de potentiel pour augmenter le loyer.

Le rendement direct de tels investissements à des emplacements de premier ordre dans le centre des villes est à court terme moins élevé que le rendement des magasins le long d'axes routiers, mais il veille à une bonne répartition des risques, une amélioration générale de la qualité et une meilleure prévisibilité à long terme.

En outre, le but de la stratégie est basée sur le renforcement de la collaboration opérationnelle entre les différentes organisations du groupe Vastned où les diverses équipes nationales échangent des contacts et expériences. Il est entre-temps évident que cela offre une valeur ajoutée étant donné le caractère international des détaillants importants. La combinaison d'une expérience internationale et d'une connaissance approfondie du marché local renforcent la confiance de la sicaf immobilière face aux défis de 2014.

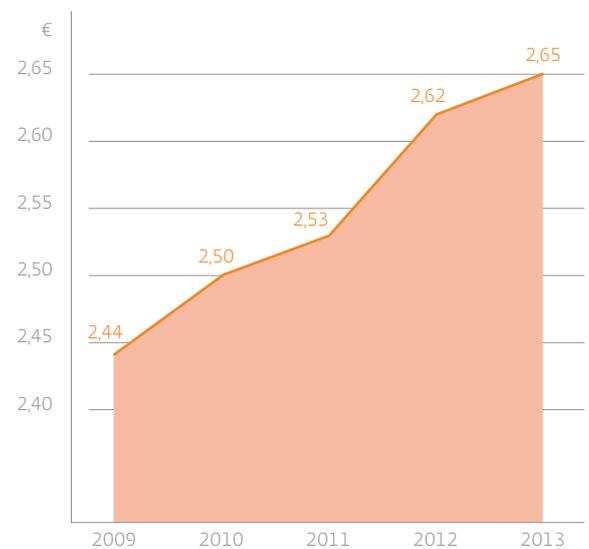
Communiqué de presse

Résultats annuels 2013

vastned
Retail Belgium

Le résultat d'exploitation distribuable par action de la sicaif immobilière est plus élevé en 2013 qu'en 2012. Pour l'exercice 2013, Vastned Retail Belgium peut offrir à ses actionnaires un dividende brut de € 2,65 par action en comparaison à € 2,62 par action pour l'exercice 2012. Le rendement brut du dividende par action s'élève ainsi à 5 % sur base du cours boursier de clôture au 31 décembre 2013.

Le dividende brut



Le dividende brut de Vastned Retail Belgium augmente en 2013 et s'élève à € 2,65 par action.



> Massimo Dutti
Bruges
700 m²

Evolution du portefeuille immobilier en 2013²

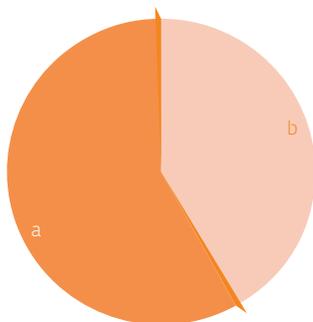
La sicaif immobilière Vastned Retail Belgium est orientée en matière de politique d'investissement vers de l'immobilier commercial, en respectant les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble commercial que la répartition géographique et le secteur des locataires.



La juste valeur totale des immeubles de placement s'élève au 31 décembre 2013 à € 362 millions.

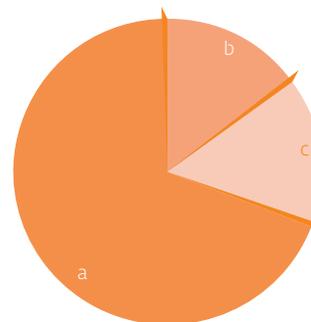
Au 31 décembre 2013, cette répartition des risques est la suivante:

Type d'immeuble commercial



- a ● 58 % Magasins de centres-villes
- b ● 42 % Magasins le long d'axes routiers et centres commerciaux

Répartition géographique

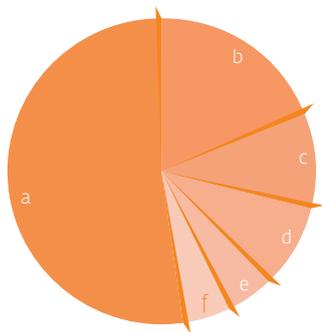


- a ● 69 % Flandre
- b ● 16 % Wallonie
- c ● 15 % Bruxelles

Au 31 décembre 2013 le portefeuille se compose de 58 % de magasins de centres-villes et de 42 % de magasins situés le long d'axes routiers et de centres commerciaux.

² Les graphiques sont composées sur base des revenus annuels de 2013 et de la valeur de l'immobilier au 31 décembre 2013.

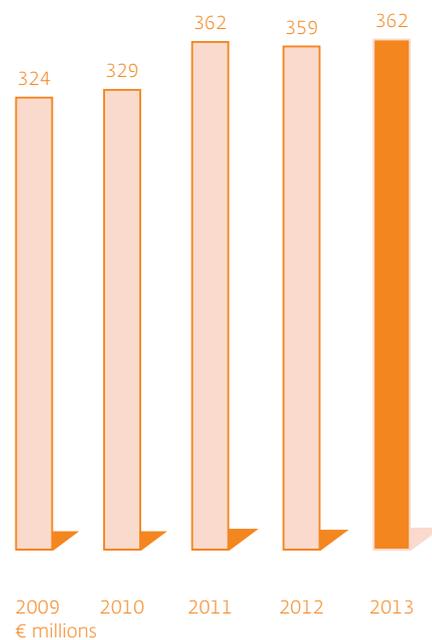
Répartition selon le secteur des locataires



- a ● 52 % Habillement, chaussures et accessoires
- b ● 19 % Articles ménagers, intérieur et hobby
- c ● 11 % Loisirs, articles de luxe et soins personnels
- d ● 8 % Magasins d'alimentation et grandes surfaces
- e ● 5 % TV, hifi, elektro, multimédia et téléphone
- f ● 5 % Autres

Le portefeuille immobilier comprend actuellement 245 unités locatives, réparties sur 86 emplacements différents.

Evolution de la juste valeur des biens immobiliers



PATRIMOINE IMMOBILIER	31.12.2013	31.12.2012
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	361.678	359.183
Surface locative totale (m ²)	146.962	151.041
Taux d'occupation (%)	95,4 %	97,3 %

Au 31 décembre 2013 la juste valeur des immeubles de placement de Vastned Retail Belgium s'élève à € 362 millions (€ 359 millions). Cette augmentation de € 3 millions par rapport au 31 décembre 2012 provient principalement:

- de l'investissement dans un magasin de centre-ville à Bruges, ayant une juste valeur d'environ € 11,5 millions.
- de la vente d'un parc de vente au détail à Schelle et de quatre immeubles commerciaux à Scherpenheuvel, Sint-Job-in-'t-Goor, Merksem et Diest, ayant une juste valeur totale de € 6,3 millions au 31 décembre 2012.
- d'une réduction de valeur du portefeuille immobilier de € 3,0 millions suite principalement à la baisse de la juste valeur de Julianus Shopping à Tongres.

Investissements

Pour les nouveaux investissements Vastned Retail Belgium met l'accent sur de l'immobilier commercial de première qualité à des emplacements de premier ordre dans le centre des grandes villes en Belgique, telles que Bruxelles, Anvers, Gand et Bruges.



> Massimo Dutti
Bruges
700 m²

Acquisition d'un superbe immeuble à un emplacement de premier ordre situé Steenstraat à Bruges

Au troisième trimestre 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 1763 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 en agence bancaire. Jusque mi-2013 l'immeuble a été exploité comme agence bancaire de la KBC. Au quatrième trimestre 2013, l'immeuble a été réaménagé en immeuble commercial pour Massimo Dutti tout en respectant la riche architecture de la façade. L'aménagement de haute qualité de l'immeuble renforce le rayonnement et le caractère de l'immeuble.

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.

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.

Désinvestissements de biens immobiliers

En 2013, Vastned Retail Belgium a vendu un parc de vente au détail et quatre immeubles commerciaux pour un montant total de € 6,8 millions, ce qui représente environ 2 % de son portefeuille immobilier.

La stratégie de Vastned Retail Belgium consiste à réduire à terme la part des magasins situés le long d'axes routiers au sein du portefeuille de la sicaaf immobilière et d'évoluer vers une part de 65 % de magasins de centres-villes, de préférence à des emplacements de premier ordre.

Les immeubles de Vastned Retail Belgium sont évalués en permanence sur base de leur position future dans cette stratégie et de leur contribution au rendement. Ainsi, des immeubles sont-ils régulièrement destinés à la vente pour diverses raisons:

- les immeubles se situent à des emplacements où il ne faut plus s'attendre à une croissance ou dont la force d'attraction a diminué.
- il s'agit d'immeubles solitaires à des emplacements qui sont moins recherchés par les détaillants.
- il ne s'agit pas d'immeubles commerciaux mais d'immobilier résidentiel.

Vastned Retail Belgium a vendu en septembre 2013 un parc de vente au détail d'une superficie commerciale brute totale 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 sicaaf immobilière a encore vendu en 2013 quatre petits immeubles commerciaux situés à Scherpenheuvel, Sint-Job-in-'t-Goor, Merksem et Diest, ayant superficie commerciale totale de 1.865 m².

Le prix de vente total de ces cinq immeubles s'élève à € 6,8 millions (après déduction des frais de vente). Ce prix de vente se situe environ 7 % en moyenne au-dessus

de la valeur comptable qui s'élève à € 6,3 millions (juste valeur telle que déterminée par l'expert indépendant de la sicaaf immobilière au 31 décembre 2012). Cette juste valeur représente environ 2 % de la juste valeur totale des immeubles de placement de la sicaaf immobilière au 31 décembre 2012.

L'ensemble des revenus locatifs annuels du parc de vente au détail et des quatre immeubles commerciaux qui ont été vendus s'élèvent à € 0,5 million ou environ 2 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels de la sicaaf immobilière.

L'acquisition du Steenstraat 38 à Bruges et la vente du parc de vente au détail à Schelle et de quatre petits immeubles commerciaux correspondent à l'objectif stratégique de porter la part des magasins de centres-villes à des emplacements de premier ordre à 65 % de l'ensemble du portefeuille.

Après ces transactions 58 % du portefeuille consiste en magasins dans le centre des villes.

2. Résultats financiers³

Compte de résultats consolidés

en milliers €	2013	2012
Revenus locatifs	21.743	22.245
Charges relatives à la location	-72	-133
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	37	19
Résultat immobilier	21.708	22.131
Charges immobilières	-2.276	-2.605
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-989	-989
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	18.443	18.537
Résultat sur ventes des immeubles de placement	273	918
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.030	6.406
Autre résultat sur portefeuille	-154	91
Résultat d'exploitation	15.532	25.952
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-4.891	-5.166
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	1.586	-2.090
Impôts	-33	-32
Résultat net	12.194	18.664
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	13.448	13.290
Résultat sur portefeuille	-2.911	7.415
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	1.657	-2.041

Résultat par action	2013	2012
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	2,40	3,68
Dividende brut (€)	2,65	2,62
Dividende net ⁴ (€)	1,9875	1,9650

³ Entre parenthèses les chiffres comparatifs de l'exercice 2012.

⁴ Suite à la Loi du 28 décembre 2011 portant des dispositions diverses le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques passait de 15 % à 21 % pour l'année d'imposition 2012. Par après suite à la Loi programme du 27 décembre 2012 le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières est passé à partir de l'année d'imposition 2013 de 21 % à 25 % (sauf certaines exonérations).

En 2013 les revenus locatifs de Vastned Retail Belgium baissent de 2 % suite au désinvestissement de quelques immeubles non stratégiques dans le portefeuille.

Les revenus locatifs de Vastned Retail Belgium s'élèvent pour l'exercice 2013 à € 21,7 millions (€ 22,2 millions). Cette baisse de € 0,5 million ou 2 % provient principalement de la vente d'environ 3 % du portefeuille immobilier en décembre 2012 (trois magasins périphériques le long d'axes routiers à Hasselt, Beaumont et Mons et un parc de vente au détail à Andenne) et ensuite de la vente d'un parc de vente au détail et de quatre immeubles commerciaux au cours de l'exercice 2013, représentant de nouveau 2 % du portefeuille immobilier. La baisse des revenus locatifs suite à ces désinvestissements est compensée partiellement par l'achat d'un superbe immeuble à un emplacement de premier ordre à Bruges au troisième trimestre 2013 et par les indexations et renouvellements des contrats de bail existants.

En 2013, les charges immobilières de la sicaf immobilière qui s'élèvent à € 2,3 millions, ont baissé de € 0,3 million par rapport à l'exercice précédent (€ 2,6 millions) principalement en raison des frais d'entretien et de réparation moins élevés.

Les frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation s'élèvent à € 1,0 million en 2013 et se situent au même niveau que l'année précédente (€ 1,0 million).

La baisse des revenus locatifs, partiellement compensée par la baisse des charges immobilières, résulte en 2013 en une baisse de seulement € 0,1 million du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille qui atteint € 18,4 millions (€ 18,5 millions).

La marge d'exploitation de Vastned Retail Belgium est de 85 % pour l'exercice 2013 (83 %).

Le résultat sur ventes des immeubles de placement s'élève à € 0,3 million (€ 0,9 million) et comprend essentiellement la plus-value réalisée sur la vente d'un parc de vente au détail à Schelle et de quatre immeubles commerciaux à Sint-Job-in-'t-Goor, Scherpenheuvel, Merksem et Diest, ayant une juste valeur total de € 6,3 millions (au 31 décembre 2012).

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2013 sont négatives et s'élèvent à - € 3,0 millions (€ 6,4 millions). 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.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)) de l'exercice 2013 s'élève à - € 4,9 millions (- € 5,2 millions). L'utilisation moyenne des crédits de la sicaf immobilière sur base annuelle a baissé d'environ € 9 millions en 2013 par rapport à 2012 suite aux désinvestissements des immeubles de placement en décembre 2012 et en 2013. Par cette baisse de l'utilisation de crédits et suite à l'entrée en vigueur des nouveaux swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés, les frais de financements de la sicaf immobilière ont baissé de € 0,3 millions en 2013.

Pour l'exercice 2013, le taux d'intérêt moyen des crédits en cours de la sicaf immobilière s'élève à 4,0 % y compris les marges bancaires (4,0 %).

Les variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) comprennent en 2013 la réduction 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 € 1,6 million (- € 2,1 millions). Cette revalorisation résulte de la hausse des taux d'intérêt sur le marché financier.

Le résultat net de Vastned Retail Belgium s'élève pour l'exercice 2013 à € 12,2 millions (€ 18,7 millions) et peut être réparti en:

- le résultat d'exploitation distribuable de € 13,4 millions par rapport à € 13,3 millions en 2012. Cette augmentation de € 0,1 million provient essentiellement de la baisse des charges immobilières et des frais de financement, partiellement compensée par la diminution des revenus locatifs en raison du désinvestissement de quelques immeubles non stratégiques.
- le résultat sur portefeuille de - € 2,9 millions (€ 7,4 millions), résultant principalement des ventes des immeubles de placement et des variations de la juste valeur des immeubles de placement suite à la baisse de la juste valeur de Julianus Shopping à Tongres et de la comptabilisation de 2,5 % de frais de transaction suite à l'acquisition de l'immeuble situé Steenstraat 38 à Bruges

- 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 € 1,7 million (- € 2,0 millions).

Pour l'exercice 2013, le résultat d'exploitation distribuable de Vastned Retail Belgium augmente donc et atteint € 13,4 millions (€ 13,3 millions). Compte tenu des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2013 un dividende brut par action de € 2,65 en comparaison à € 2,62 en 2012. Le rendement brut du dividende de l'action s'élève ainsi à 5 % sur base du cours boursier au 31 décembre 2013.

Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2013	31.12.2012
Actifs non courants	362.265	359.792
Actifs courants	2.768	3.142
ACTIF	365.033	362.934
Capitaux propres	235.467	235.080
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	121.877	115.020
Résultat net de l'exercice	12.194	18.664
Passifs	129.566	127.854
Passifs non courants	116.965	94.648
Passifs courants	12.601	33.206
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	365.033	362.934

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 362 millions au 31 décembre 2013.

Au 31 décembre 2013 la juste valeur des immeubles de placement de Vastned Retail Belgium s'élève à € 362 millions (€ 359 millions). Cette augmentation de € 3 millions par rapport au 31 décembre 2012 résulte principalement:

- de l'investissement dans un magasin de centre-ville à Bruges, ayant une juste valeur d'environ € 11,5 millions
- de la vente en 2013 d'un parc de vente au détail et de quatre immeubles commerciaux ayant une juste valeur totale de € 6,3 millions au 31 décembre 2012.
- d'une réduction de valeur du portefeuille immobilier de € 3,0 millions suite principalement à la baisse de la juste valeur de Julianus Shopping à Tongres.

Au 31 décembre 2013, les biens immobiliers sont évalués à € 371 millions (valeur d'investissement) par les experts immobiliers indépendants. La juste valeur est la valeur d'investissement moins les droits et frais de mutation hypothétiques qui devront être payés lors d'une éventuelle vente future.

Les actifs courants s'élèvent à € 3 millions (€ 3 millions) et se composent principalement de € 2 millions de trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les capitaux propres de la sicař immobilière s'élèvent à € 235 millions. Le capital social (€ 97 millions) et les

réserve du solde positif des variations de juste valeur des immeubles de placement de € 135 millions (€ 128 millions), d'une réserve pour l'impact négatif de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement de - € 9 millions (- € 9 millions) et d'une réserve pour le solde négatif des variations de la juste valeur des instruments de couverture de - € 5 millions (- € 5 millions).

Par rapport à 2012, les passifs non courants ont augmenté, atteignant € 117 millions (€ 95 millions), et consistent essentiellement de financements à long terme de € 114 millions ainsi que de la valeur de marché négative des instruments de couverture non courants de € 3 millions. L'augmentation provient essentiellement du refinancement à long terme des facilités de crédit qui étaient devenues courantes au 31 décembre 2012 ainsi que du financement de l'achat de l'immeuble à un emplacement de premier ordre à Bruges.

Les passifs courants s'élèvent à € 13 millions (€ 33 millions) et se composent principalement de € 8 millions (€ 27 millions) de dettes financières courantes (des financements à court terme progressant chaque fois). La baisse de € 19 millions en 2013 résulte principalement de la conversion des refinancements en facilités de crédit à long terme et du désinvestissement de quelques immeubles non stratégiques. En outre, les passifs courants se composent de € 1 million de la valeur de marché négative des instruments de couvertures courants, de € 3 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes et de € 1 million de comptes de régularisation.

Par un credit control stricte le crédit clients dû ne s'élève qu'à 2 jours.

primes d'émission (€ 4 millions) sont restés inchangés par rapport à l'année précédente. Au 31 décembre 2013, le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 5.078.525 unités.

Les réserves de la société s'élèvent à € 122 millions (€ 115 millions) et se composent principalement d'une

Un taux d'endettement relativement bas de 34 % au 31 décembre 2013 (33 % au 31 décembre 2012) et des financements dont les dates d'échéance sont bien réparties, procurent à Vastned Retail Belgium une position stable du bilan.

En 2013 la marge libre de l'action est inchangée à 34,5 %.

Communiqué de presse

Résultats annuels 2013

vastned
Retail Belgium

Données par action	31.12.2013	31.12.2012
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur active nette (juste valeur) (€)	46,37	46,29
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	48,13	48,07
Valeur active nette EPRA (€)	47,08	47,61
Cours boursier à la date de clôture (€)	52,40	47,60
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	13 %	3 %
Taux d'endettement (max. 65 %)	34 %	33 %

La valeur active nette (juste valeur) de l'action s'élève au 31 décembre 2013 à € 46,37 (€ 46,29). Etant donné qu'au 31 décembre 2013 le cours boursier s'élève à € 52,40, l'action Vastned Retail Belgium est cotée avec une prime d'environ 13 % par rapport à cette valeur active nette (juste valeur).

Au 31 décembre 2013, le cours boursier de l'action Vastned Retail Belgium s'élève à € 52,40, ce qui lui permet d'offrir à ses actionnaires un rendement brut du dividende de 5 %.



Zara
Bruxelles
6.577 m² <

Structure financière

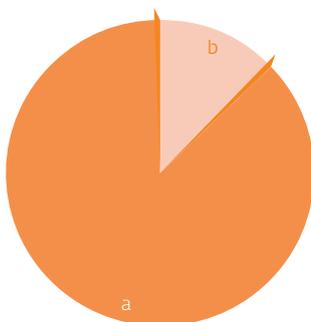
Au 31 décembre 2013, Vastned Retail Belgium a une structure financière conservatrice qui lui permet d'exercer ses activités également en 2014.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2013 sont:

- montant des dettes financières: € 122 millions
- 87 % des lignes de crédit sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 2,8 ans
- dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2015 et 2018
- répartition des crédits auprès de 5 institutions financières européennes
- € 15 millions de lignes de crédit disponibles non-utilisées
- 74 % des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt, 26 % un taux d'intérêt variable
- les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 3,3 ans en moyenne
- taux d'intérêt moyen pour 2013: 4,0 % y compris les marges bancaires (2012: 4,0 %)
- valeur de marché des dérivés financiers: € 3,6 millions en négatif
- taux d'endettement limité de 34 % (maximum légal: 65 %) (33 % au 31 décembre 2012)

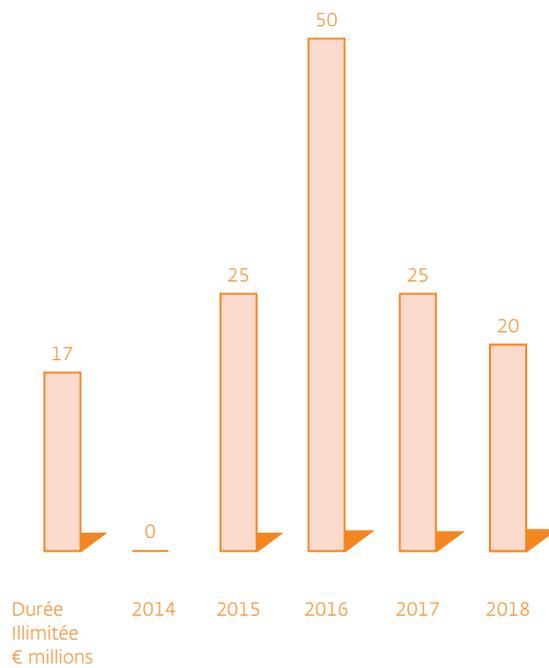
Au 31 décembre 2013, 87 % des lignes de crédit disponibles de Vastned Retail Belgium sont des financements à long terme. 13 % des lignes de crédit sont des financements à court terme avec une durée indéterminée (€ 17,4 millions). Au cours de l'exercice 2014 Vastned Retail Belgium ne doit pas effectuer des refinancements de ses crédits. Le prochain crédit venant à échéance ne se situe que fin mars 2015.

Relation des financements à long terme et à court terme



- a ● 87 % Crédits à long terme
- b ● 13 % Crédits à court terme avec une durée illimitée

Calendrier des échéances des lignes de crédit



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.

Au quatrième trimestre 2013 la sicaf immobilière a acheté un swap de taux d'intérêt d'un montant nominal de € 10 millions avec une durée de 4 ans. Cette couverture de taux d'intérêt est réalisée à 0,79 % ce qui est substantiellement moins élevé que le taux d'intérêt du swap de taux d'intérêt échu.

Au 31 décembre 2013 la sicaf immobilière dispose d'un montant nominal de € 80 millions de swaps de taux d'intérêt actifs à un taux d'intérêt moyen de 2,44 %. En outre la sicaf immobilière a un crédit de € 10 millions à un taux d'intérêt fixe de 3,40 %. Grâce à ces couvertures de taux d'intérêt, le taux d'intérêt de 66 % des lignes de crédit est fixé au 31 décembre 2013 pour une durée moyenne restante de 3,3 ans.



3. Prévisions

En 2014, Vastned Retail Belgium souhaite poursuivre le chemin emprunté en mettant explicitement l'accent sur une qualité de premier ordre pour les emplacements et immeubles commerciaux.

Pour les nouvelles acquisitions l'accent sera mis sur les rues commerçantes de premier ordre dans les principales villes telles que Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Il n'est pas réaliste de mentionner des objectifs d'expansion étant donné qu'il existe encore une pénurie pour les produits de premier ordre. Investir à des emplacements de premier ordre entraîne également une baisse du rendement. Les rendements pour les emplacements de premier ordre se situent aux environs de 4 % et même moins en fonction du potentiel de location. Des investissements à de tels rendements ne sont judicieux d'un point de vue économique que si le niveau des loyers permet une augmentation des loyers.

Les désinvestissements seront surtout réalisés d'une manière opportuniste. Les agents immobiliers et les investisseurs savent que Vastned Retail Belgium est disposée à vendre certains immeubles pour autant que cela soit réalisé à des conditions intéressantes pour la sicaif immobilière. Les désinvestissements ne se rapportent qu'aux magasins de centres-villes dans les villes secondaires et aux magasins le long d'axes routiers moins stratégiques ou à des parcs de vente au détail. Vastned Retail Belgium tend à faire concorder le volume et le timing des désinvestissements afin de maintenir le niveau du résultat d'exploitation. La sicaif immobilière ne souhaite toutefois pas que des opportunités exceptionnelles ou prioritaires se rapportant aux désinvestissements en dépendent, de sorte que les revenus locatifs de la sicaif immobilière pourraient se trouver temporairement sous pression.

Les projets de magasins le long d'axes routiers de tout premier ordre tels que le Gouden Kruispunt à Tielit 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 et les investissements dans des immeubles.

En ce qui concerne l'augmentation future des loyers qui seront surtout le résultat des renouvellements des contrats de bail qui seront négociés en 2014 et entreront en vigueur en 2015, la sicaif immobilière est modérément optimiste. Un nombre d'emplacements de premier ordre donneront certainement lieu à une augmentation de loyer correcte mais dans certains cas il faudra se contenter du niveau des loyers actuellement en vigueur. Le niveau de l'inflation restera probablement bas.

Au cours de l'exercice 2013 les swaps de taux d'intérêt que Vastned Retail Belgium avait déjà acheté en 2011, sont graduellement entrés en vigueur pour un montant notionnel de € 45 millions. En outre, la sicaif immobilière a encore acheté au quatrième trimestre 2013 un swap de taux d'intérêt pour un montant notionnel de € 10 millions avec une durée de 4 ans à 0,79 %.

Le taux d'intérêt moyen de ces couvertures de taux d'intérêt qui ont pris cours en 2013 s'élève à 2,2 % ce qui est substantiellement inférieur au taux d'intérêt moyen des couvertures de taux d'intérêt précédentes qui s'élevait à 3,8 %. Ces nouveaux swaps de taux d'intérêt feront, à un taux d'intérêt de marché constant, baisser les charges de financement futures de la sicaif immobilière.

4. Calendrier financier

Calendrier financier	
Communication des résultats annuels au 31 décembre 2013:	le mardi 11 février 2014
Assemblée générale des actionnaires:	le mercredi 30 avril 2014 à 14h30
Mise en paiement du dividende:	
Ex-date dividende 2013	le mardi 6 mai 2014
Record date dividende 2013	le jeudi 8 mai 2014
Mise en paiement dividende 2013	à partir du vendredi 9 mai 2014
Déclaration intermédiaire des résultats au 31 mars 2014:	le mardi 6 mai 2014
Rapport financier semestriel au 30 juin 2014:	le mardi 29 juillet 2014
Déclaration intermédiaire des résultats au 30 septembre 2014:	le mardi 28 octobre 2014

Le rapport annuel de l'exercice 2013 sera disponible à partir du 31 mars 2014 sur le site web de la société (www.vastnedretailbelgium.be).

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

Etats financiers⁵

Compte de résultats consolidés

en milliers €	2013	2012
Revenus locatifs	21.743	22.245
Charges relatives à la location	-72	-133
RESULTAT LOCATIF NET	21.671	22.112
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur im- meubles loués	1.548	1.459
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.548	-1.459
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	37	19
RESULTAT IMMOBILIER	21.708	22.131
Frais techniques	-460	-837
Frais commerciaux	-215	-229
Charges et taxes sur immeubles non loués	-168	-83
Frais de gestion immobilière	-1.229	-1.227
Autres charges immobilières	-204	-229
CHARGES IMMOBILIERES	-2.276	-2.605
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	19.432	19.526
Frais généraux	-1.066	-1.049
Autres revenus et charges d'exploitation	77	60
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	18.443	18.537
Résultat sur ventes des immeubles de placement	273	918
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.030	6.406
Autre résultat sur portefeuille	-154	91
RESULTAT D'EXPLOITATION	15.532	25.952
Revenus financiers	3	50
Charges d'intérêt nettes	-4.883	-5.209
Autres charges financières	-11	-7
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	1.586	-2.090
RESULTAT FINANCIER	-3.305	-7.256
RESULTAT AVANT IMPOTS	12.227	18.696
Impôt de société	-33	-32
IMPOTS	-33	-32
RESULTAT NET	12.194	18.664

⁵ 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.

Compte de résultats consolidés (suite)

en milliers €	2013	2012
RESULTAT NET	12.194	18.664
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	13.448	13.290
Résultat sur portefeuille	-2.911	7.415
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	1.657	-2.041
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	12.194	18.664
Intérêts minoritaires	0	0
RESULTAT PAR ACTION	2013	2012
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	2,40	3,68
Résultat net dilué (€)	2,40	3,68
Résultat d'exploitation distribuable (€)	2,65	2,62

Résultat global consolidé

RESULTAT PAR ACTION	2013	2012
RESULTAT NET	12.194	18.664
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	1.499	525
RESULTAT GLOBAL	13.693	19.189
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	13.693	19.189
Intérêts minoritaires	0	0

Communiqué de presse

Résultats annuels 2013



Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	31.12.2013	31.12.2012
ACTIFS NON COURANTS	362.265	359.792
Immobilisations incorporelles	7	4
Immeubles de placement	361.678	359.183
Autres immobilisations corporelles	560	602
Actifs financiers non courants	17	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
ACTIFS COURANTS	2.768	3.142
Actifs détenus en vue de la vente	0	1.999
Créances commerciales	173	245
Créances fiscales et autres actifs courants	91	161
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.860	216
Comptes de régularisation	644	521
TOTAL DE L'ACTIF	365.033	362.934

Bilan consolidé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2013	31.12.2012
CAPITAUX PROPRES	235.467	235.080
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	235.467	235.080
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	121.877	115.020
Résultat net de l'exercice	12.194	18.664
Intérêts minoritaires	0	0
Passif	129.566	127.854
Passifs non courants	116.965	94.648
Dettes financières non courantes	113.712	89.517
<i>Etablissements de crédit</i>	113.700	89.500
<i>Location-financement</i>	12	17
Autres passifs financiers non courants	3.106	4.998
Autres passifs non courants	109	118
Passifs d'impôts différés	38	15
Passifs courants	12.601	33.206
Dettes financières courantes	8.405	27.399
<i>Etablissements de crédit</i>	8.400	27.394
<i>Location-financement</i>	5	5
Autres passifs financiers courants	521	1.697
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.576	2.971
Autres passifs courants	175	210
Comptes de régularisation	924	929
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	365.033	362.934

Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Reserves	Résultat net de l'exercice	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2011	97.213	4.183	91.036	36.308	228.739
Résultat global 2012			525	18.664	19.189
Transfert par l'affectation du résultat 2011:					
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			23.513	-23.513	0
Transfert des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers			-92	92	0
Autres mutations			38	-38	0
Dividende exercice 2011				-12.849	-12.849
Bilan au 31 décembre 2012	97.213	4.183	115.020	18.664	235.080
Résultat global 2013			1.499	12.194	13.693
Transfert par l'affectation du résultat 2012:					
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			7.415	-7.415	0
Transfert des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers			-2.090	2.090	0
Autres mutations			33	-33	0
Dividende exercice 2012				-13.306	-13.306
Bilan au 31 décembre 2013	97.213	4.183	121.877	12.194	235.467

Communiqué
de presse

Résultats annuels 2013