

## Déclaration intermédiaire du conseil d'administration concernant le premier trimestre 2019

- Poursuite de la stratégie clairement axée sur l'immobilier commercial de haute qualité.
- Au 31 mars 2019, le portefeuille immobilier se compose des magasins de tout premier ordre dans les centres des grandes villes et des parcs de vente au détail hautement qualitatifs.
- Étant donné la qualité actuelle du portefeuille, aucune distinction n'est faite entre les magasins de tout premier ordre dans les grandes villes et les autres biens immobiliers.
- Taux d'occupation au 31 mars 2019 : 97 % (98 % au 31 décembre 2018).
- Pour 2019, le management se concentre principalement sur le maintien du taux d'occupation élevé.
- Diminution de la juste valeur<sup>1</sup> du portefeuille immobilier existant de € 7,8 millions au cours du premier trimestre de 2019, principalement par une nouvelle baisse de la valeur locative estimée.
- Augmentation du résultat<sup>2</sup> EPRA, qui progresse de 2 % pour s'établir à € 0,67 par action au cours du premier trimestre de 2019 (€ 0,66 pour le premier trimestre de 2018).
- Taux d'endettement limité de 27 % au 31 mars 2019.

<sup>1</sup> À composition du portefeuille immobilier identique à celle du 31 décembre 2018.

<sup>2</sup> Conformément aux directives publiées par l'European Securities and Market Authority (ESMA), en application depuis le 3 juillet 2016, les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par Vastned Retail Belgium sont intégrées. Les définitions, leur utilité et les tableaux de réconciliation sont repris dans le Rapport Annuel 2018 ainsi que sur le site internet [www.vastned.be](http://www.vastned.be) il y a un Lexique séparé disponible en ce qui concerne ces APM's. Suite à cette directive le terme « résultat d'exploitation distribuable » utilisé précédemment n'est plus d'application et a été modifié en résultat EPRA. Au niveau du contenu il n'y a pas de différence avec le terme « résultat d'exploitation distribuable » utilisé précédemment.

## 1. 1. Activités d'exploitation du premier trimestre 2019

### Locations

Au cours du premier trimestre de 2019, Vastned Retail Belgium a réalisé 9 transactions locatives, qui représentent environ 3 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels.

- Six transactions locatives ont été conclues avec de nouveaux locataires, pour un volume locatif total de € 0,4 million par an. Les nouveaux loyers de ces contrats de bail sont en moyenne 7,5 % plus élevés que les loyers des contrats de bail antérieurs.
- Trois contrats de bail ont été renouvelés pour un volume total d'environ € 0,1 million par an. En l'occurrence, le nouveau loyer est en moyenne 13,9 % (soit € 24.000 par an) inférieur au loyer actuel des contrats de bail existants. La baisse des loyers est principalement attribuable aux immeubles situés dans les centres de villes secondaires en Wallonie.

À la suite du départ du magasin d'ameublement Seats & Sofa's au Gouden Kruispunt à Tielt-Winge, un contrat de bail a été conclu avec Jysk, une chaîne d'ameublement internationale danoise disposant de 2.700 points de vente dans 52 pays, qui vend « tout pour la maison ». L'immeuble est en cours de transformation et l'enlèvement d'un entresol de cet espace commercial aboutira à la création d'un magasin de 2.000 m<sup>2</sup> avec une hauteur libre de 5,5 mètres au rez-de-chaussée.

### Redéveloppements

Entre-temps, la société a obtenu le permis de construire pour le développement d'un appartement duplex au-dessus de l'immeuble commercial situé à la Schuttershofstraat 30, exploité par ZAPA, la marque française de vêtements haut-de-

gamme. Dans la mesure du possible, Vastned Retail Belgium a l'intention de donner une destination résidentielle aux étages inoccupés au-dessus des magasins et d'ainsi créer une plus-value dans le portefeuille immobilier.



Anvers - Schuttershofstraat - ZAPA

## Taux d'occupation<sup>3</sup>

TAUX D'OCCUPATION (HORS IMMEUBLES EN COURS DE RÉNOVATION)	31.03.2019	31.12.2018
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	97%	98%

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 97 % au 31 mars 2019 soit une diminution de 1 % par rapport au 31 décembre 2018. Dans les circonstances actuelles sur le marché du commerce de détail, les négociations des contrats

prennent plus de temps. De ce fait, la société n'a pas réussi à conclure de nouveaux contrats après le départ de locataires sortants, si bien que le portefeuille est confronté à des périodes d'inoccupation un peu plus longues.

## Évolution de la juste valeur

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31.03.2019	31.12.2018
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	364.699	372.278
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	89.577	89.730

Au 31 mars 2019, la juste valeur du portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium s'élève à € 365 millions et a ainsi diminué de € 7 millions par rapport à la fin de l'année 2018 (€ 372 millions au 31 décembre 2018). Cette diminution est principalement la conséquence de la nouvelle baisse de la valeur locative estimée. Cette baisse est le résultat des changements en cours dans le paysage du commerce de détail, notamment la recherche constante du juste équilibre entre les ventes en ligne et hors ligne chez les détaillants et l'évolution des habitudes de dépenses des consommateurs.

La surface locative totale au 31 mars 2019 s'élève à 89.577 m<sup>2</sup>.

## Composition du portefeuille immobilier

Aucune modification de la composition du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2018 ne s'est produite au cours du premier trimestre 2019. Au 31 mars 2019, l'essentiel du portefeuille se compose d'immeubles des magasins de

tout premier ordre dans les centres de grandes villes comme Anvers, Gand, Bruxelles et Bruges et des parcs de vente au détail hautement qualitatifs.

<sup>3</sup> Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ces mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

## 2. Résultats financiers du premier trimestre de 2019

### Compte de résultats consolidés

EN MILLIERS €	31.03.2019	31.03.2018
Revenus locatifs	4.868	4.832
Charges relatives à la location	-41	-39
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	4	30
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>4.831</b>	<b>4.823</b>
Charges immobilières	-539	-529
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-451	-506
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>3.841</b>	<b>3.788</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.757	25
Autre résultat sur portefeuille	44	54
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-3.872</b>	<b>3.867</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-424	-428
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-387	171
Impôts	-10	-15
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-4.693</b>	<b>3.595</b>
<b>Note:</b>		
Résultat EPRA	3.407	3.330
Résultat sur portefeuille	-7.713	79
Variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuable	-387	186

DONNÉES PAR ACTION	31.03.2019	31.03.2018
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	-0,92	0,71
Résultat EPRA (€)	0,67	0,66

## Analyse des résultats<sup>4</sup>

Les revenus locatifs de Vastned Retail Belgium s'élèvent à € 4,9 millions (€ 4,8 millions) au cours du premier trimestre de 2019. Cette augmentation de € 0,1 million est principalement imputable aux nouvelles locations conclues au cours de l'exercice 2018 ainsi que par les indexations de contrats de bail existants et des renouvellements de bail réalisés.

Les charges immobilières s'élèvent à € 0,5 million (€ 0,5 million) et sont restées stables par rapport à la même période l'année dernière. Les charges immobilières se composent essentiellement des frais commerciaux tels que les commissions et honoraires d'avocats, les frais techniques pour l'entretien des bâtiments et les frais de gestion de l'immobilier. Les frais généraux s'élèvent à € 0,5 million (€ 0,5 million) et sont donc restés stables par rapport à la même période l'année précédente.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement au premier trimestre 2019 sont négative et s'élèvent à € -7,8 millions (€ 25.000). Cette diminution de la juste valeur des immeubles de placement est principalement la conséquence de la nouvelle baisse de la valeur locative estimée.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'élève à € -0,4 million au 31 mars 2019 (€ -0,4 million). Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève pour le premier trimestre de 2019 à 1,7 %, y compris les marges bancaires (1,7 %).

Les variations de la juste valeur des instruments financiers comprennent, au premier trimestre de 2019, l'augmentation de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à l'IAS 39, ne peuvent pas être classés en tant qu'instruments de couverture des flux de trésorerie, pour un montant de € -0,4 million (€ 0,2 million).

Le résultat net de Vastned Retail Belgium s'élève, pour le premier trimestre de 2019, à € -4,7 millions (€ 3,6 millions) et peut être réparti entre:

- le résultat EPRA de € 3,4 millions (€ 3,3 millions), ou une augmentation d'environ 2 % ;
- le résultat sur portefeuille de € -7,7 millions (€ 0,1 million) ;
- les variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables d'un montant de € -0,4 million (€ 0,2 million).

Le résultat EPRA par action s'élève, par conséquent, à € 0,67 pour le premier trimestre de 2019, ce qui correspond à une augmentation de 1 cent par rapport à la même période de l'année dernière (€ 0,66 par action).

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	31.03.2019	31.12.2018
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	51,93	52,86
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	53,88	54,78
Valeur active nette EPRA (€)	52,46	53,31
Cours boursier à la date de clôture (€)	49,60	40,90
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-5%	-23%

Au 31 mars 2019, la valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 51,93 (€ 52,86 au 31 décembre 2018). Étant donné que le cours boursier de Vastned Retail Belgium s'établit à € 49,60 au 31 mars 2019, l'action est cotée donc, à cette date, avec une décote de 5 % par rapport à cette valeur nette (juste valeur).

Le taux d'endettement de la société a diminué de 0,5 % au cours du premier trimestre de 2019 et s'élève à 27 % au 31 mars 2019 (27,5 % au 31 décembre 2018).

<sup>4</sup> Tussen haakjes de vergelijkbare cijfers van het eerste kwartaal 2018.

### 3. Assemblée générale et distribution des dividendes

L'assemblée générale des actionnaires du 24 avril 2019 a approuvé les comptes de résultats consolidés et statutaires de Vastned Retail Belgium clôturés le 31 décembre 2018, y compris l'affectation du résultat. Pour l'exercice 2018, un dividende brut de € 2,85 par action est distribué. Après retenue du précompte mobilier de 30 %, le dividende net de l'exercice 2018 s'élève à € 1,995 par action.

Le dividende est payable à partir du 9 mai 2019, sur la base de l'actionnariat au 8 mai 2019.

Pour les actions dématérialisées, les institutions financières auprès desquelles les actions sont inscrites sur un compte-titres se chargent de la distribution aux porteurs. Le dividende des actions nominatives est versé automatiquement aux actionnaires par virement effectué par la société.



Anvers - Steenhouwersvest - Pain Quotidien - Damoy - Diane Von Furstenberg

## 4. Prévisions pour 2019

En 2019, Vastned Retail Belgium souhaite poursuivre la voie empruntée en mettant plus explicitement l'accent sur une qualité absolue pour les emplacements et les parcs de vente au détail. La société s'efforcera par ailleurs de surpondérer clairement les meilleurs immeubles commerciaux des rues commerçantes les plus populaires des grandes villes. L'accent est principalement mis sur l'acquisition d'immeubles commerciaux dans le centre d'Anvers, ainsi que sur les autres grandes villes comme Gand, Bruxelles et Bruges. La priorité donnée à un nombre limité de centres urbains renforce la connaissance du marché de l'équipe de management de la société, ce qui permet d'évaluer efficacement les opportunités. Les nouveaux investissements dépendront dans une large mesure des évolutions ultérieures du marché des immeubles commerciaux. L'objectif à long terme est d'être investi à hauteur de 75 % dans l'immobilier commercial de haute qualité dans les villes les plus populaires.

Ces dernières années, Vastned Retail Belgium a fortement augmenté la qualité de son portefeuille immobilier en investissant dans des magasins de tout premier ordre de qualité, ainsi qu'en se désengageant de plusieurs autres biens immobiliers non stratégiques. Cette stratégie peut se mesurer à la bonne santé du portefeuille de biens loués, avec un taux d'occupation de 97 %. Étant donné la qualité actuelle du portefeuille immobilier, aucune distinction n'est plus opérée entre les segments de magasins de tout premier ordre et des autres biens immobiliers.

Le commerce électronique continue de se développer et, avec la création d'un centre logistique européen à Liège, la société Chinoise Alibaba fait part de sa volonté de s'attaquer

au marché européen. Amazon a également indiqué qu'il se concentrerait sur la région néerlandophone. Par ailleurs, nous constatons que les consommateurs consacrent une part sans cesse croissante de leur budget disponible aux smartphones, aux multimédias, aux restaurants et aux voyages. De ce fait, la pression augmente sur les chaînes de magasins, ce qui a conduit à la faillite de chaînes telles que CoolCat, Intertoys, New Look Belgique, Sissy Boy et Tony Mertens Interieur pendant le premier trimestre 2019. Étant donné que plusieurs immeubles sont inoccupés et disponibles, notamment à la suite des faillites susmentionnées, les loyers sont mis sous pression et les prix stagnent ou baissent pour le moment. Aussi à cause d'une contraction des marges chez les détaillants les loyers sont sous pression. En raison de cette contraction des marges, due, d'une part, à l'évolution des habitudes de consommation du consommateur et, d'autre part, aux coûts élevés des investissements dans leur plateforme de commerce électronique, les détaillants essaient de négocier auprès de leur bailleur des réductions de loyer, des diminutions temporaires de loyer ou des loyers liés au chiffre d'affaires.

Toutefois, les magasins physiques qui apportent une valeur ajoutée pour les clients en leur fournissant un service, des informations pertinentes ou une expérience client agréable, conserveront toujours leur place sur le marché du commerce au détail.

La qualité et la diversification du portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium constituera, selon les prévisions, une base solide pour les résultats futurs de la société immobilière.

**Au sujet de Vastned Retail Belgium.** Vastned Retail Belgium est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (VASTB). Vastned Retail Belgium investit exclusivement dans l'immobilier commercial belge, plus spécifiquement dans des magasins de tout premier ordre situés dans les meilleures rues commerçantes des grandes villes Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Pour le reste le portefeuille immobilier se compose de magasins dans le centre de villes en dehors des grandes villes, des parcs de vente au détail et des magasins le long d'axes routiers hautement qualitatifs. La SIR souhaite investir à terme 75 % dans des magasins de haute qualité.

### Pour plus d'informations veuillez contacter:

VASTNED RETAIL BELGIUM SA, société immobilière réglementée publique de droit belge,  
Rudi Taelmans - CEO ou Elke Krols - CFO, tél. + 32 3 361 05 90, [www.vastned.be](http://www.vastned.be)

### Disclaimer

Le présent communiqué de presse contient des informations prospectives, des prévisions, des convictions et des estimations élaborées par Vastned Retail Belgium concernant les prestations futures escomptées de Vastned Retail Belgium et du marché sur lequel la société est active. Nous attirons l'attention des lecteurs sur le fait que de telles prévisions sont tributaires de risques et d'incertitudes pouvant entraîner des écarts de résultats substantiels par rapports aux résultats exprimés dans ces déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives peuvent être influencées par des facteurs importants tels que des changements au niveau de la situation économique et des facteurs fiscaux, concurrentiels et contextuels. Vastned Retail Belgium n'est pas en mesure de garantir que les hypothèses sur lesquelles reposent ces informations prospectives sont exemptes d'erreurs.

## États financiers

### 1. Compte de résultats consolidés

EN MILLIERS €	31.03.2019	31.03.2018
Revenus locatifs	4.868	4.832
Charges relatives à la location	-41	-39
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>4.827</b>	<b>4.793</b>
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.097	1.094
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.097	-1.094
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	4	30
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>4.831</b>	<b>4.823</b>
Frais techniques	-140	-211
Frais commerciaux	-33	-28
Charges et taxes sur immeubles non loués	-80	-30
Frais de gestion immobilière	-278	-251
Autres charges immobilières	-8	-9
<b>Charges immobilières</b>	<b>-539</b>	<b>-529</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>4.292</b>	<b>4.294</b>
Frais généraux	-455	-509
Autres revenus et charges d'exploitation	4	3
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>3.841</b>	<b>3.788</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.757	25
Autre résultat sur portefeuille	44	54
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-3.872</b>	<b>3.867</b>
Revenus financiers	0	1
Charges d'intérêt nettes	-423	-427
Autres charges financières	-1	-2
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-387	171
<b>Résultat financier</b>	<b>-811</b>	<b>-257</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>-4.683</b>	<b>3.610</b>
<b>Impôts</b>	<b>-10</b>	<b>-15</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-4.693</b>	<b>3.595</b>

EN MILLIERS €	31.03.2019	31.03.2018
<b>Note:</b>		
Résultat EPRA	3.407	3.330
Résultat sur portefeuille	-7.713	79
Variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuable	-387	186
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	-4.693	3.595
Intérêts minoritaires	0	0

## 2. Résultat global consolidé

EN MILLIERS €	31.03.2019	31.03.2018
<b>RÉSULTAT NET</b>	-4.693	3.595
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	0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>-4.693</b>	<b>3.595</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	-4.693	3.595
Intérêts minoritaires	0	0

### 3. Bilan consolidé

ACTIF EN MILLIERS €	31.03.2019	31.12.2018
<b>Actifs non courants</b>	<b>365.185</b>	<b>372.782</b>
Immobilisations incorporelles	13	13
Immeubles de placement	364.699	372.278
Autres immobilisations corporelles	470	488
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
<b>Actifs courants</b>	<b>2.733</b>	<b>1.658</b>
Créances commerciales	300	330
Créances fiscales et autres actifs courants	0	12
Trésorerie et équivalents de trésorerie	570	512
Comptes de régularisation	1.863	804
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>367.918</b>	<b>374.440</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS €	31.03.2019	31.12.2018
<b>Capitaux propres</b>	<b>263.749</b>	<b>268.442</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>263.749</b>	<b>268.442</b>
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	159.806	159.806
Résultat net de l'exercice	7.240	7.240
Résultat net de l'exercice - premier trimestre 2019	-4.693	0
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passif</b>	<b>104.169</b>	<b>105.998</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>94.778</b>	<b>97.584</b>
Dettes financières non courantes	91.976	95.161
<i>Établissements de crédit</i>	91.976	95.161
Autres passifs financiers non courants	2.478	2.090
Autres passifs non courants	114	116
Passifs d'impôts différés	210	217
<b>Passifs courants</b>	<b>9.391</b>	<b>8.414</b>
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	4.700	4.850
<i>Établissements de crédit</i>	4.700	4.850
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.131	2.084
Autres passifs courants	621	603
Comptes de régularisation	1.670	608
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>367.918</b>	<b>374.440</b>



**VASTNED RETAIL BELGIUM**

Generaal Lemansstraat 74

2600 Berchem - Anvers

T +32 3 361 05 90

[info@vastned.be](mailto:info@vastned.be)

[WWW.VASTNED.BE](http://WWW.VASTNED.BE)