

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre pour le troisième trimestre de l'exercice 2019

- Augmentation du résultat¹ EPRA durant les neuf premiers mois de 2019 à € 2,17 par action (€ 2,12 pour les neuf premiers mois de 2018), principalement en raison des locations réalisées d'une part et des frais d'entretien plus favorables que prévu d'autre part.
- Augmentation de la perspective du dividende brut attendu pour 2019 à € 2,85 - € 2,90 par action.
- Poursuite de la stratégie focalisée sur l'immobilier commercial de haute qualité.
- Au 30 septembre 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.
- Taux d'occupation a augmenté plus de 1 % pendant le troisième trimestre jusqu'à 97 % par rapport au 30 juin 2019 (98 % au 31 décembre 2018).
- Pour 2019, le management se concentre principalement sur le maintien du taux d'occupation élevé.
- Diminution de la juste valeur² du portefeuille immobilier existant de € 9,1 millions au cours des neuf premiers mois de 2019, justifiée par une baisse de la valeur locative estimée.
- Prolongation de la durée des crédits renouvelables d'un an jusqu'en 2024 à des conditions identiques.
- Taux d'endettement limité de 29% au 30 septembre 2019.

¹ 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 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.

² A composition du portefeuille immobilier identique à celle du 31 décembre 2018.

1. Activités d'exploitation du troisième trimestre 2019

Activités de location

Au cours du troisième trimestre de 2019, Vastned Retail Belgium a réalisé 10 transactions locatives, qui représentent environ 13 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels.

Six transactions locatives ont été conclues avec de nouveaux locataires, pour un volume locatif total de € 1,4 million par an. Les principaux nouveaux contrats de bail sont ceux conclus avec Pampling et Hairdis à Anvers, Zara à Bruxelles et Edisac à Gand. Quatre contrats de bail ont par ailleurs été renouvelés, pour un volume locatif total d'environ € 1,3 million par an. Les principaux renouvellements de bail concernent H&M à Gand et Heytens à Alost et Wavre.

La baisse moyenne sur les contrats de bail conclus s'est élevée à € 0,6 million. Les loyers négociés par Vastned Retail Belgium sont conformes aux loyers du marché déterminés par les experts immobilier indépendants. Ces loyers de marché reflètent le sentiment actuel du marché de détail et correspondent à la moyenne pondérée des contrats de location conclus récemment.

Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 septembre 2019

Au 30 septembre 2019, l'essentiel du portefeuille se compose d'immeubles de magasin 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. Au cours des neuf premiers mois de 2019, Vastned Retail Belgium a vendu un immeuble commercial. Il s'agit d'un immeuble non stratégique situé dans le centre-ville de Liège, vendu pour un montant de € 0,7 million. Par ailleurs, un compromis de vente sans conditions suspensives a été signé

le 25 juin 2019 pour un parc retail. L'acte a été passé le 23 octobre 2019. Il s'agit d'un parc non stratégique situé à Ans, vendu pour un montant de € 2,5 millions. Le 30 septembre 2019, le parc de vente au détail a donc été présenté comme un actif détenu en vue de la vente et le résultat sur cette vente (€ 1,0 million) ne sera affiché qu'au moment de la passation de l'acte. Au 30 septembre 2019, ce résultat a été comptabilisé dans les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Portefeuille immobilier

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30.09.2019	31.12.2018
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	361.657	372.278
Surface locative totale (m²)	85.915	89.730

Au 30 septembre 2019, la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à € 362 millions et a ainsi diminué de € 10 millions par rapport à la fin de l'année 2018 (€ 372 millions au 31 décembre 2018). Cette diminution est principalement la conséquence, d'une part, de la nouvelle baisse de la valeur locative estimée et le désinvestissement de 2

emplacements non stratégiques, d'autre part. La baisse de la valeur locative estimée 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.

Taux d'occupation³

TAUX D'OCCUPATION (HORS IMMEUBLES EN COURS DE RÉNOVATION)	30.09.2019	31.12.2018
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	97%	98%

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97 % au lundi 30 septembre 2019, soit une diminution de 1 % par rapport au 31 décembre 2018. Grâce aux contrats de bail conclus au cours

du troisième trimestre, la société a réussi à augmenter le taux d'occupation de plus de 1 % par rapport au 30 juin 2019.

2. Résultats financiers du troisième trimestre de 2019

Comptes de résultats consolidés

EN MILLIERS €	30.09.2019	30.09.2018
Revenus locatifs	14.517	14.486
Charges relatives à la location	-5	-102
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	41	62
Résultat immobilier	14.553	14.446
Charges immobilières	-1.221	-1.280
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-920	-1.020
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.412	12.146
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-154	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8.823	-3.954
Autre résultat sur portefeuille	35	214
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	3.470	8.406
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-1.336	-1.305
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-588	206
Impôts	-30	-46
RÉSULTAT NET	1.516	7.261
Note:		
Résultat EPRA	11.045	10.750
Résultat sur portefeuille	-8.942	-3.739
Variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables	-587	250

³ 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.

Analyse des résultats⁴

Les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élevaient à € 14,5 millions pour les neuf premiers mois de 2019 (€ 14,5 millions) et sont donc restés stables par rapport à la même période de l'année dernière.

Les **charges immobilières** s'élevaient à € 1,2 million (€ 1,3 million) et ont diminué de € 0,1 million, principalement en raison de l'effet combiné d'une diminution des coûts techniques et d'une augmentation des coûts commerciaux. La baisse des coûts techniques par rapport à l'exercice précédent est principalement la conséquence de travaux d'entretien plus favorables que prévu au sein du portefeuille immobilier. Les frais commerciaux concernent principalement les commissions de courtage qui ont augmenté à la suite des transactions locatives conclues au troisième trimestre 2019.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élevaient à € 0,9 million (€ 1,0 million) et ont également diminué de € 0,1 million par rapport à la même période de l'année précédente. La diminution des frais généraux s'explique principalement par les frais uniques de 2018 relatifs à l'offre publique d'acquisition émise par l'actionnaire majoritaire Vastned Retail N.V..

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** s'élevait à € -0,2 million et comprend la moins-value réalisée sur le désinvestissement en 2019 d'un magasin non stratégique situé dans un centre-ville secondaire. Le prix de vente net de € 0,7 million est inférieur d'environ 18 % à la valeur comptable au 31 décembre 2018 (juste valeur telle qu'elle est déterminée par l'expert immobilier indépendant de la société).

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** durant les neuf premiers mois de l'année 2019 sont négatives et s'élevaient à € -8,8 millions (€ -4,0 million). 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'élevait pour les neuf premiers mois de 2019 à € -1,3 million (€ -1,3 million) et est ainsi tout à fait similaire au montant de la même période de l'année précédente. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élevait à 1,7 %, y compris les marges bancaires pour les neuf premiers mois de 2019 (1,7 %).

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** comprennent, pour les neuf premiers mois 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 comme un instrument de couverture des flux de trésorerie, d'un montant de € -0,6 million (€ 0,2 million).

Le **résultat net** de Vastned Retail Belgium s'élevait, pour les neuf premiers mois de 2019, à € 1,5 millions (€ 7,3 millions) et peut être réparti entre:

- le résultat EPRA de € 11,1 millions (€ 10,8 millions) ou une augmentation de € 0,3 million, principalement le résultat d'une baisse des charges immobilières et des frais généraux de la société ;
- le résultat sur portefeuille de € -8,9 millions (€ -3,8 million);
- les variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables d'un montant de € -0,6 million (€ 0,3 million).

Le résultat EPRA par action s'élevait, par conséquent, à € 2,17 pour les neuf premiers mois de 2019, ce qui correspond à une hausse de 54 cents par rapport à la même période de l'année dernière (€ 2,12 par action).

⁴ Entre parenthèses, les chiffres comparables du troisième trimestre de 2018.

Chiffres clés par action

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (9 mois/1 an/ 9 mois) (€)	0,30	1,43	1,43
Résultat EPRA (9 mois/1 an/ 9 mois) (€)	2,17	2,85	2,12
Valeur nette (juste valeur) (€)	50,31	52,86	52,86
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	52,23	54,78	54,75
Valeur active nette EPRA (€)	50,88	53,31	53,30
Cours boursier à la date de clôture (€)	44,80	40,90	47,30
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-11%	-23%	-11%

Au 30 septembre 2019, la valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 50,31 (€ 52,86 au 31 décembre 2018). Étant donné que le cours boursier de Vastned Retail Belgium s'établit à € 44,80 au 30 septembre 2019, l'action est cotée donc, à cette date, avec une décote de 11% par rapport à cette valeur nette (juste valeur).

Le taux d'endettement de la société s'élève au 30 septembre 2019 à 29% et a ainsi augmenté de 1,5% dans les neuf premiers mois de 2019 (27,5% au 31 décembre 2018). L'augmentation est la conséquence de la diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Au cours du troisième trimestre 2019, Vastned Retail Belgium a été en mesure de prolonger la durée de ses crédits renouvelables d'une année à des conditions identiques à celles du refinancement de 2017.

Au 30 septembre 2019, 92% des lignes de crédit de la société sont des financements à long terme pour une période restante de 4,7 ans en moyenne. 8% des lignes de crédit sont des financements à court terme, dont 100% de crédits pour une durée indéterminée.

Au 30 septembre 2019, 78% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt. Les taux d'intérêt des crédits de la société sont fixés pour une période restante de 3,8 ans en moyenne. Au 30 septembre 2019 Vastned Retail Belgium dispose de € 21,4 millions de lignes de crédit non utilisées auprès d'institutions financières pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité de la société et pour le financement de futurs investissements.



Steenhoudersvest - Anvers

3. Prévisions pour 2019

En 2019, Vastned Retail Belgium souhaite poursuivre la voie empruntée en mettant explicitement l'accent sur une qualité absolue de ses emplacements urbaines et de ses 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 en Belgique (Anvers, Bruxelles, Gand 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 à se développer et le comportement des consommateurs évolue de plus en plus, avec une augmentation des dépenses dans le marché du loisir et l'événementiel et une diminution des dépenses dans le marché du textile et accessoires. Tout cela a pour effet d'accroître la pression sur les chaînes de magasins et

plusieurs chaînes nationales et internationales ont fait faillite au cours des neuf premiers mois de 2019. Étant donné que plusieurs immeubles sont inoccupés et disponibles, 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 du comportement 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. Des villes de premier plan comme Anvers, Bruxelles et Gand doivent cependant veiller à leur accessibilité pour les clients intéressés.

Le secteur des cafés, hôtels et restaurants continue à se développer avec des formats attrayants qui assurent le « look & feel » nécessaire dans nos rues commerçantes.

Sauf imprévus, tels que d'importantes faillites de locataires ou des hausses imprévues du taux d'intérêt, Vastned Retail Belgium estime pouvoir offrir à ses actionnaires, pour l'exercice 2019, un dividende brut par action situé entre € 2,85 et € 2,90 (comparé à € 2,85 pour l'exercice 2018). Sur base du cours boursier de clôture au 30 septembre 2019 (€ 44,80), cela équivaut à un rendement brut du dividende d'environ 6,4%.



Veldstraat - Gand

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, tel. + 32 3 361 05 90, www.vastned.be

Disclaimer

Le présent communiqué de presse contient des informations relatives à l'avenir, 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 rapport aux résultats exprimés dans ces déclarations relatives à l'avenir. Ces déclarations relatives à l'avenir 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 relatives à l'avenir sont exemptes d'erreurs.

Etats financiers

1. Compte de résultats consolidés (9 mois)

EN MILLIERS €	30.09.2019	30.09.2018
Revenus locatifs	14.517	14.486
Charges relatives à la location	-5	-102
RÉSULTAT LOCATIF NET	14.512	14.384
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	41	62
RÉSULTAT IMMOBILIER	14.553	14.446
Frais techniques	-203	-356
Frais commerciaux	-226	-100
Charges et taxes sur immeubles non loués	-97	-41
Frais de gestion immobilière	-691	-767
Autres charges immobilières	-4	-16
Charges immobilières	-1.221	-1.280
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.332	13.166
Frais généraux	-924	-1.040
Autres revenus et charges d'exploitation	4	20
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.412	12.146
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-154	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8.823	-3.954
Autre résultat sur portefeuille	35	214
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	3.470	8.406
Revenus financiers	4	10
Charges d'intérêt nettes	-1.339	-1.314
Autres charges financières	-1	-1
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-588	206
Résultat financier	-1.924	-1.099
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	1.546	7.307
Impôts	-30	-46
RÉSULTAT NET	1.516	7.261

EN MILLIERS €	30.09.2019	30.09.2018
Note:		
Résultat EPRA	11.045	10.750
Résultat sur portefeuille	-8.942	-3.739
Variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuable	-587	250
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	1.516	7.261
Intérêts minoritaires	0	0

2. Résultat par action

DONNÉES PAR ACTION	30.09.2019	30.09.2018
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
RÉSULTAT NET (€)	0,30	1,43
Résultat net dilué (€)	0,30	1,43
Résultat EPRA (€)	2,17	2,12

3. Résultat global consolidé (9 mois)

EN MILLIERS €	30.09.2019	30.09.2018
RÉSULTAT NET	1.516	7.261
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
RÉSULTAT GLOBAL	1.516	7.261
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	1.516	7.261
Intérêts minoritaires	0	0

4. Bilan consolidé

ACTIF EN MILLIERS €	30.09.2019	31.12.2018
Actifs non courants	362.373	372.782
Immobilisations incorporelles	8	13
Immeubles de placement	361.657	372.278
Autres immobilisations corporelles	705	488
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
Actifs courants	4.505	1.658
Actifs détenus en vue de la vente	2.500	0
Créances commerciales	661	330
Créances fiscales et autres actifs courants	0	12
Trésorerie et équivalents de trésorerie	596	512
Comptes de régularisation	748	804
TOTAL DE L'ACTIF	366.878	374.440
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS €	30.09.2019	31.12.2018
Capitaux propres	255.484	268.442
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	255.484	268.442
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	152.572	159.806
Résultat net de l'exercice	1.516	7.240
Intérêts minoritaires	0	0
Passif	111.394	105.998
Passifs non courants	101.006	97.584
Dettes financières non courantes	97.997	95.161
<i>Établissements de crédit</i>	96.894	95.161
<i>Location-financement</i>	1.103	0
Autres passifs financiers non courants	2.678	2.090
Autres passifs non courants	110	116
Passifs d'impôts différés	221	217
Passifs courants	10.388	8.414
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	6.788	4.850
<i>Établissements de crédit</i>	6.750	4.850
<i>Location-financement</i>	38	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.844	2.084
Autres passifs courants	584	603
Comptes de régularisation	903	608
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	366.878	374.440



VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemansstraat 74

2600 Berchem - Anvers

T +32 3 361 05 90

info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE