



Rapport financier semestriel du conseil d'administration pour la période du 01.01.2017 au 30.06.2017

- Le résultat EPRA¹ au premier semestre 2017 atteint € 1,24 par action (€ 1,18 pour le premier semestre 2016).
- Poursuite de la réalisation de la stratégie pour porter à terme la proportion de magasins de tout premier ordre à plus de 75 % dans le portefeuille immobilier.
- Le portefeuille immobilier se compose au 30 juin 2017 de 59% de magasins de tout premier ordre et de 41% d'autres biens immobiliers (des magasins situés dans le centre des villes secondaires, parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers).
- La réalisation de 13 transactions locatives qui représentent environ 8% de l'ensemble des revenus locatifs annuels.
- Taux d'occupation au 30 juin 2017: 98% (98% au 31 décembre 2016).
- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 13,5 millions² au premier semestre 2017, principalement par l'aiguinement des rendements des magasins de tout premier ordre.
- Taux d'endettement limité de 28% au 30 juin 2017.
- Dividende brut attendu pour 2017 entre € 2,40 et € 2,50 par action.

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 2016 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 Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2016.

Table de matière

| | | |
|------|---|-------|
| 1. | Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2017 | p. 3 |
| 1.1. | Résultat d'exploitation | p. 3 |
| 1.2. | Activités locatives | p. 3 |
| 1.3. | Redéveloppement et désinvestissements | p. 4 |
| 1.4. | Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 juin 2017 | p. 4 |
| 1.5. | Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2017 | p. 7 |
| 1.6. | Analyse des résultats | p. 8 |
| 1.7. | Structure financière au 30 juin 2017 | p. 9 |
| 1.8. | Risques pour les mois restants de 2017 | p. 11 |
| 1.9. | Prévisions pour 2017 | p. 11 |
| 2. | Chiffres semestriels consolidés résumés | p. 13 |
| 2.1. | Compte de résultats consolidés résumés | p. 13 |
| 2.2. | Résultat global consolidé résumé | p. 14 |
| 2.3. | Bilan consolidé résumé | p. 15 |
| 2.4. | Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés | p. 16 |
| 2.5. | État consolidé résumé des variations des capitaux propres | p. 17 |
| 2.6. | Note aux chiffres semestriels consolidés résumés | p. 18 |
| 2.7. | Rapport du commissaire | p. 25 |
| 2.8. | Calendrier financier | p. 26 |
| 3. | Déclaration relative au rapport financier semestriel | p. 26 |

1. Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2017

Vastned Retail Belgium reste également au premier semestre 2017 fidèle à sa stratégie d'investissement qui consiste à mettre l'accent sur des magasins de tout premier ordre. Ce sont des magasins de première classe situés dans les meilleures rues commerçantes des grandes villes Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. En outre, le portefeuille immobilier se compose d'autres biens immobiliers qui comprennent des magasins situés dans le centre des villes secondaires, les parcs de vente au détail et les magasins le long d'axes routiers.

1.1. Résultat d'exploitation

Une tendance à la hausse des revenus locatifs est observée au cours du premier semestre 2017 avec une composition quasi inchangée du portefeuille immobilier.

Le résultat EPRA de Vastned Retail Belgium augmente au premier semestre 2017 et s'élève à € 6,3 millions par rapport à € 6,0 millions au premier semestre 2016. Cette augmentation de € 0,3 million provient principalement de la hausse des revenus locatifs (€ 0,4 million) suite aux nouvelles locations conclues au cours de l'exercice 2016 ainsi que par une hausse des charges immobilières (€ 0,1 million).

Cela représente par action un résultat EPRA de € 1,24 en comparaison à € 1,18 au premier semestre de l'exercice précédent.



Anvers - Meir - Massimo Dutti

1.2. Activités locatives

Au premier semestre 2017, Vastned Retail Belgium a conclu 13 transactions locatives, dont 3 dans des magasins de tout premier ordre, représentant environ 8% de l'ensemble des revenus locatifs annuels.

Au premier semestre 2017, 5 transactions locatives ont été conclues avec des nouveaux locataires pour un volume locatif total de € 0,4 million sur base annuelle. Il s'agit de 2 locations de magasins inoccupés, 2 locations suite au départ du locataire précédent et 1 location suite à la faillite du locataire précédent. Ces 5 contrats de bail représentent environ 2% de l'ensemble des revenus locatifs de la société. Les nouveaux loyers de ces contrats de bail sont en moyenne 4% inférieurs aux loyers des contrats de bail précédents.

Cette baisse des loyers ne représente que € 14 000, soit 0,1% de l'ensemble des revenus locatifs annuels. Ces transactions constituent une baisse du taux d'inoccupation sur les deux segments, avec à la clé une augmentation du cash-flow.

Au premier semestre 2017, Vastned Retail Belgium a renouvelé 8 contrats de bail avec des locataires existants pour un volume locatif d'environ € 1,2 million sur base annuelle. Ces 8 contrats de bail représentent environ 6% de l'ensemble des revenus locatifs de la société. Les nouveaux loyers de ces contrats de bail sont en moyenne 1% supérieurs aux loyers actuels des contrats de bail existants.

Taux d'occupation³

| TAUX D'OCCUPATION (HORS IMMEUBLES EN COURS DE RÉNOVATION) | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.06.2016 |
|---|------------|------------|------------|
| Magasins de tout premier ordre | 99% | 99% | 99% |
| Autres biens immobiliers (magasins dans les villes secondaires, parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers) | 98% | 97% | 98% |
| Taux d'occupation du portefeuille immobilier | 98% | 98% | 99% |

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève au 30 juin 2017 à 98% par rapport à 98% au 31 décembre 2016.

1.3.Redéveloppement et désinvestissements

Redéveloppement d'un magasin de tout premier ordre à Gand

La deuxième phase du redéveloppement marquant et de la rénovation approfondie d'un magasin de tout premier ordre dans le centre historique de Gand a débuté fin mars 2017.

L'immeuble commercial existant de la Zonnestraat 10 à Gand est déjà démolé et les travaux de construction du nouveau bâtiment ont débuté. L'immeuble commercial sera reconstruit sous la forme d'un bâtiment moderne ayant des fonctions commerciales et résidentielles. La réception par le nouveau locataire YAYA est prévue aux alentours de la mi-janvier 2018.



Gand - Zonnestraat - AS Adventure

Désinvestissement

Au premier semestre de 2017, Vastned Retail Belgium a vendu un immeuble commercial non stratégique situé à Kuurne pour un montant de € 0,5 millions. L'immeuble possède une surface commerciale de 736 m² et était assez longtemps non occupés. Ce désinvestissement s'inscrit parfaitement dans la stratégie de la société de se concentrer sur les magasins de tout premier ordre. Kuurne est une location commerciale

secondaire, où les loyers sont mis sous pression par la diminution du nombre de visiteurs et le succès grandissant du commerce en ligne. La société immobilière a, par conséquent, estimé qu'il valait mieux de désinvestir de cet immeuble.

1.4. Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 juin 2017

Au 30 juin 2017, le portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium se compose de 59% de magasins de tout premier ordre, ce sont de magasins de première classe situés dans les meilleures rues commerçantes d'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges (59% au 31 décembre 2016). 41% du portefeuille se

compose d' autres biens immobiliers, ce sont des magasins situés dans le centre des villes secondaires, des parcs de vente au détail et des magasins le long d'axes routiers (41% au 31 décembre 2016).

³ Le taux d'occupation est calculé étant le rapport entre les revenus locatifs et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

Au 30 juin 2017, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 364 millions (€ 351 millions au 31 décembre 2016). L'augmentation de € 13,5 millions au premier semestre 2017 résulte principalement de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant. La juste valeur des

magasins de tout premier ordre augmente de 3,13% et celle des autres biens immobiliers de 5,33% (desquels les magasins situés dans le centre des villes secondaires augmente de 5,38% et des parcs de vente au détail et des magasins le long d'axes routiers de 4,63%).

| PORTEFEUILLE IMMOBILIER | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.06.2016 |
|--|------------|------------|------------|
| Juste valeur des immeubles de placement (€ 000) | 364.263 | 350.719 | 349.227 |
| Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000) | 373.369 | 359.487 | 357.958 |
| Surface locative totale (m ²) | 88.684 | 90.255 | 90.335 |

Au premier semestre 2017, le rendement du portefeuille de la société immobilière reste à peu près stable à 5,42% (5,57% au 31 décembre 2016). Le rendement moyen dans le portefeuille de Vastned Retail Belgium s'élève au 30 juin 2017 à 4,62% pour les magasins de tout premier ordre (4,75% au 31 décembre 2016) et à 6,55% pour les autres biens immobiliers (6,76% au 31 décembre 2016).

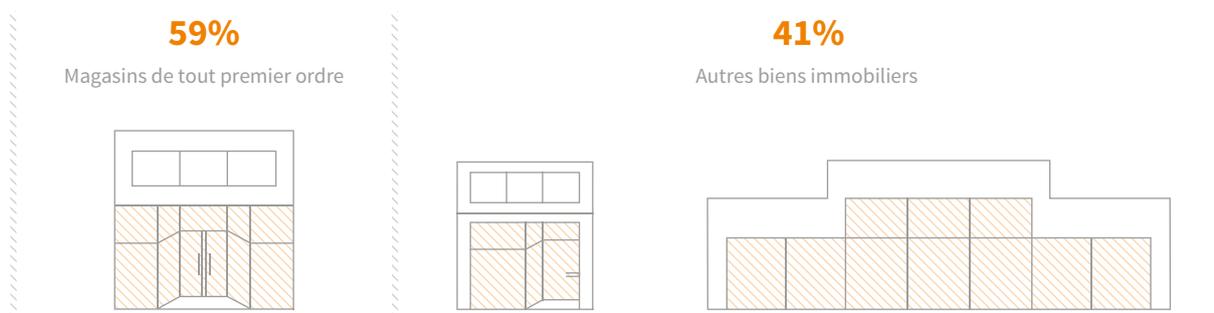
Vastned Retail Belgium est orientée en matière de stratégie vers de l'immobilier commercial, en tenant compte des critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble commercial que la répartition géographique et le secteur des locataires.

Au 30 juin 2017, cette répartition des risques est la suivante:



Anvers - Leysstraat - Armani Jeans

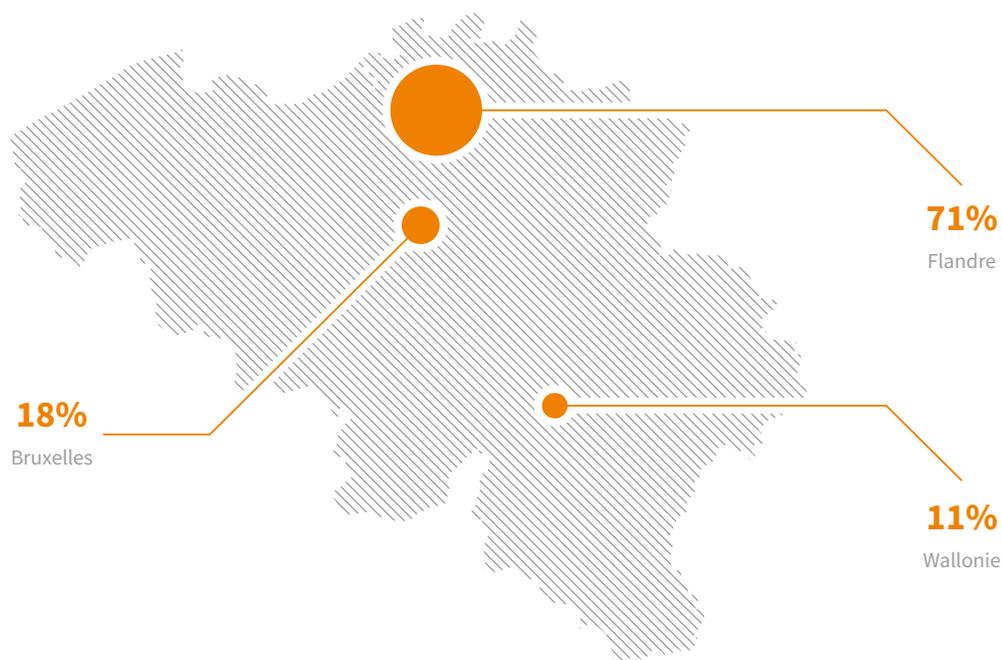
Répartition selon le type d'immeuble commercial



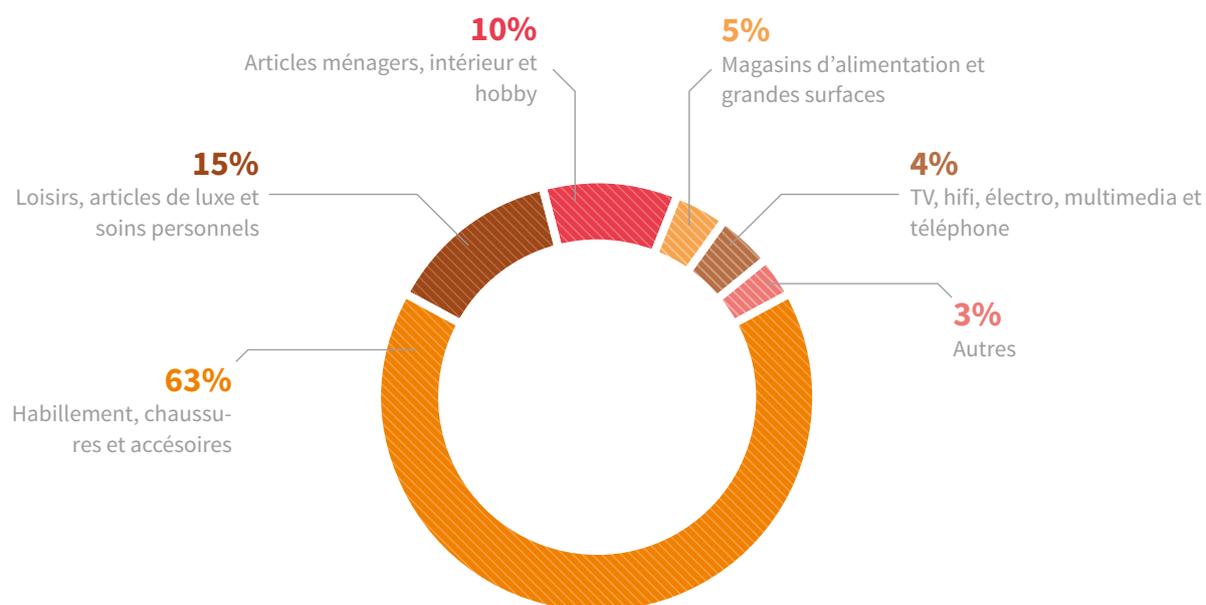
Vastned Retail Belgium souhaite à terme avoir réalisé 75% de ses investissements dans des magasins de tout premier ordre en Belgique. Vastned Retail Belgium est d'avis que ces

emplacements de première classe offrent l'expérience la plus authentique et unique et qu'en outre ils offrent à long terme la meilleure garantie comme objet d'investissement.

Répartition géographique



Répartition selon le secteur des locataires



Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants au 30 juin 2017

| Expert immobilier | Juste valeur des immeubles de placement (€ 000) |
|---------------------|---|
| Cushman & Wakefield | 204.321 |
| CB Richard Ellis | 159.942 |
| Total | 364.263 |

1.5. Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2017⁴

Un consommateur a deux besoins en matière de commerces : il optera par moments pour l'animation des villes phares, par moments pour des achats rapides et efficaces dans un parc de

vente de premier choix offrant de nombreuses possibilités de stationnement.

Le marché de la location

Malgré la pression du commerce en ligne, les détaillants continuent à investir dans des points de vente physiques. Commerce électronique et commerce physique coexistent de manière toujours plus harmonieuse. Il est possible de passer une commande dans un commerce physique et de se la faire livrer à domicile par e-commerce ou d'effectuer sur internet un achat qui sera livré dans le magasin phare de son choix. Des détaillants tels que H&M et Zara sont très performants en matière de stimulation de la synergie entre le commerce en ligne et le commerce physique.

En outre, la Belgique reste très appréciée des détaillants en tant que marché expérimental. Anvers et Bruxelles sont les villes par excellence qui réussissent à attirer ces « nouveaux » locataires (Arket & Weekday (H&M), Burger King, JD Sports, Jysk, YAYA, vanHaren, Kiabi).

Les loyers sont restés stables dans les rues commerçantes de premier plan. Dans les villes secondaires, la correction à la baisse des loyers se poursuit.

Dans des villes phares telles qu'Anvers et Bruxelles, les loyers se maintiennent aisément. Des loyers élevés pouvant atteindre € 1.950 le mètre carré par an à Anvers et € 1.850 le mètre carré à Bruxelles ne sont pas exceptionnels.

À Gand, le prix des locations est quelque peu sous pression dans la Veldstraat, conséquence de l'ouverture d'un magasin Primark l'année dernière, d'une part, et des travaux de voirie et de l'adoption du plan de mobilité, qui n'est pas encore tout à fait au point, d'autre part.



Gand - Veldstraat - H&M

⁴ Sources: Retail Focus 2017 et Retail Detail

Marché de l'investissement

Le volume d'investissement des meilleures rues est resté limité au cours du premier semestre 2017. L'intérêt des

investisseurs nationaux et étrangers continue à croître, ce qui pousse toujours les rendements à la baisse.

1.6. Analyse des résultats⁵

Les revenus locatifs de Vastned Retail Belgium s'élèvent au premier semestre 2017 à € 9,5 millions (€ 9,1 millions). La hausse de € 0,4 million provient principalement aux nouvelles locations conclues au cours de l'exercice 2016, par des contrats de bail qui ont été renouvelés et par des indexations de contrats de bail existants ainsi que des indemnités de résiliation ont été reçues de locataires ayant quitté leur immeuble de manière anticipée.

Les charges immobilières s'élèvent à € 1,0 million (€ 0,9 million) et ont augmenté de € 0,1 million en raison principalement d'une augmentation des frais commerciaux se rapportant notamment aux commissions, aux honoraires des avocats et aux divers frais de conseil. Les frais généraux s'élèvent à € 0,6 million (€ 0,7 million) et ont donc baissé de € 0,1 million par rapport au premier semestre 2016 en raison de la réduction d'effective pour la gestion financière et administrative.

Au premier semestre 2017, la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté. Les variations de la juste valeur des immeubles de placement s'élèvent à € 13,7 millions (€ 2,0 millions), principalement pour les magasins de tout premier ordre à la suite d'une progression des rendements.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)) s'élève pour le premier semestre 2017 à € -1,5 million (€ -1,5 million) et reste conforme à l'exercice précédent.

Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 3,1% y compris les marges bancaires pour le premier semestre 2017 (3,1%).

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) comprennent au premier semestre 2017 la diminution de la valeur de marche négative des swaps de taux d'intérêt qui conformément à IAS 39 ne peuvent être classés comme instrument de couverture, d'un montant de € 0,9 million (€ -0,2 million).

Le résultat net de Vastned Retail Belgium s'élève au premier semestre 2017 à € 20,7 millions (€ 7,8 millions) et peut être reparti en:

- le résultat EPRA de € 6,3 millions (€ 6,0 millions) ou une hausse de € 0,3 million ou environ 5% qui provient principalement de l'augmentation des revenus locatifs, partiellement compensée par une augmentation des charges immobilières
- le résultat sur portefeuille de € 13,5 millions (€ 2,0 millions)
- les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables d'un montant de € 0,9 million (€ -0,2 million).

Pour le premier semestre 2017, cela représente par action un résultat EPRA de € 1,24 (€ 1,18) ou une hausse d'environ 5,1%.

| CHIFFRES CLÉS PAR ACTION | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.06.2016 |
|---|------------|------------|------------|
| Nombre d'actions copartageantes | 5.078.525 | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€) | 4,08 | 4,04 | 1,53 |
| Résultat EPRA (6 mois/1 an/6 mois) (€) | 1,24 | 2,45 | 1,18 |
| Valeur nette (juste valeur) (€) | 51,31 | 49,68 | 47,17 |
| Valeur nette (valeur d'investissement) (€) | 53,09 | 51,36 | 48,87 |
| Cours boursier à la date de clôture (€) | 46,26 | 53,85 | 52,50 |
| Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%) | -10% | 8% | 11% |

⁵ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs au premier semestre 2016.

La valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève au 30 juin 2017 à € 51,31 (€ 49,68 au 31 décembre 2016). Etant donné qu'au 30 juin 2017 le cours boursier s'élève à € 46,26, l'action Vastned Retail Belgium (VASTB) est cotée avec une décote de 10% par rapport à cette valeur nette (juste valeur).

Au 30 juin 2017, le taux d'endettement de la SIR s'élève à 28% (27% au 31 décembre 2016). Cette augmentation provient de la distribution du dividende de l'exercice 2016 en mai 2017 d'un montant de € 12,4 millions.

| EPRA – CHIFFRES CLÉS* | 30.06.2017 | 31.12.2016 | 30.06.2016 |
|---|------------|------------|------------|
| EPRA Résultat par action (€) | 1,24 | 2,45 | 1,18 |
| EPRA VAN par action (€) | 51,79 | 50,33 | 48,09 |
| EPRA VANNN par action (€) | 51,31 | 49,68 | 47,17 |
| EPRA Rendement initial net (RIN) (%) | 4,6% | 4,8% | 4,8% |
| EPRA RIN ajusté (%) | 4,8% | 4,9% | 5,0% |
| EPRA Taux vacance locative (%) | 1,6% | 1,8% | 1,4% |
| EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) | 17,3% | 16,2% | 17,4% |
| EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) | 16,8% | 15,8% | 16,6% |

1.7. Structure financière au 30 juin 2017

Vastned Retail Belgium a au 30 juin 2017 une structure financière conservatrice qui lui permet d'exercer ses activités en 2017. Au cours du premier semestre 2017, Vastned Retail Belgium a commencé à refinancer l'ensemble de son portefeuille de prêts. Ce refinancement déploiera ses effets dans le courant du troisième trimestre de 2017. Il a donné lieu à une prolongation de la durée des lignes de crédit, à un étalement favorable des dates d'échéance et à une baisse des taux d'intérêt moyens.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 30 juin 2017 sont comme suit :

- Montant des dettes financières utilisées: € 100 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers).
- 40% des lignes de crédit sont des financements à long terme pour une période restante de 2,9 ans en moyenne. 60% des lignes de crédit sont des financements à court terme dont 29% de crédits pour une durée illimitée (€ 32 millions) et 31% des crédits qui viennent à échéance au troisième trimestre 2017 (€ 20 millions) et au premier semestre 2018 (€ 15 millions).

Relations des financements à long terme et à court terme

40%
Crédits à long terme



60%
Crédits à court terme



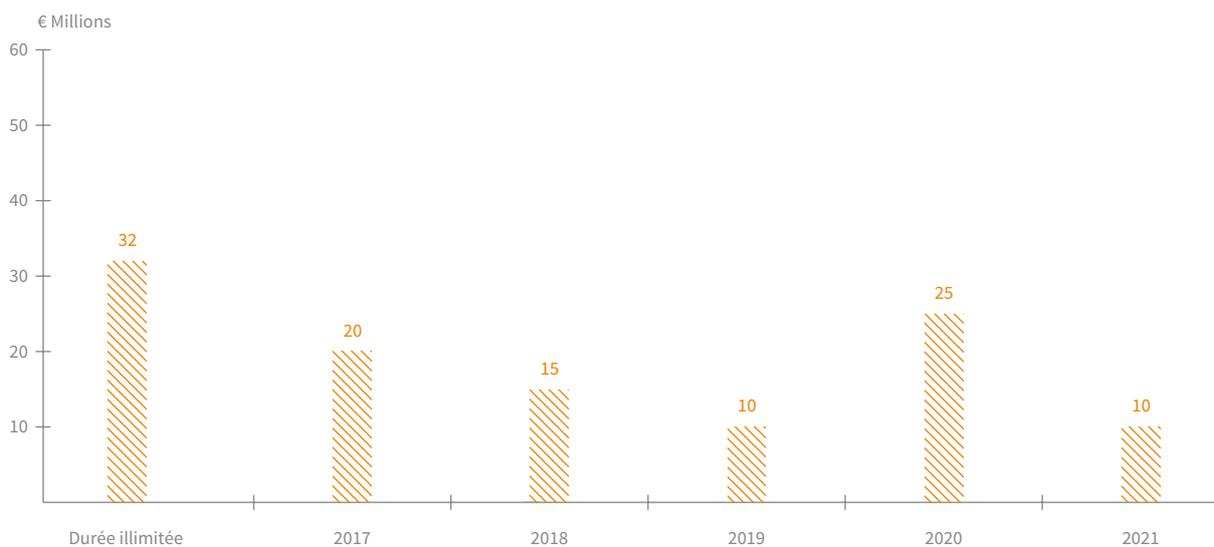
29%
Crédits à durée illimitée

31%
Crédits à refinancer au moins d'un an

* Le commissaire a vérifié si les ratios "EPRA Résultat", "EPRA VAN" et "EPRA VANNN" avaient été calculés conformément aux définitions reprises dans "EPRA BPR" de décembre 2014 et si les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'inclues dans les états financiers consolidés.

- Dates d'échéance des crédits entre 2017 et 2021.
- Répartition des crédits auprès de 4 institutions financières européennes
- € 12 millions de lignes de crédit non utilisées disponibles pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité et pour le financement d'investissements futurs.
- 80% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 20% un taux d'intérêt variable. Au 30 juin 2017, 90% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe, 10% un taux d'intérêt variable.
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 1,8 ans en moyenne.
- Taux d'intérêt moyen pour le premier semestre 2017: 3,1% y compris les marges bancaires (3,1% pour le premier semestre 2016).
- Valeur de marché des dérivés financiers: € 2,3 millions en négatif.
- Taux d'endettement limité de 28% (27% au 31 décembre 2016) (maximum légal: 65%).
- Il n'y a pas eu au premier semestre 2017 de changements dans les covenants contractés et au 30 juin 2017 la SIR respecte ces covenants.

Calendrier d'échéance des lignes de crédit



Tielt-Winge - Gouden Kruispunt - Avance

1.8. Risques pour les mois restants de 2017

Vastned Retail Belgium estime que les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2017 sont comme suit:

Risques liés à la location

Etant donné la nature des immeubles qui sont principalement loués à des détaillants nationaux et internationaux, le portefeuille immobilier est en certaine mesure sensible à la conjoncture. A court terme aucun risque direct n'est toutefois identifié pouvant influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2017. En outre, il existe au sein de la société au niveau des risques débiteurs des procédures de contrôle internes claires et efficaces pour limiter ce risque.

Évolution de la valeur du portefeuille

La valeur des immeubles de placement de Vastned Retail Belgium est en certaine mesure sensible à la conjoncture. En raison de la conjoncture actuelle il existe, en dehors des emplacements de tout premier ordre, un risque accru d'occupation. Ce risque accru peut entraîner une baisse de valeur du portefeuille immobilier au deuxième semestre 2017.

Évolution des taux d'intérêt

Suite au financement avec des capitaux d'emprunt le rendement de société dépend de l'évolution des taux d'intérêt. Afin de limiter ce risque une relation adéquate entre les capitaux d'emprunt à taux d'intérêt variable et les capitaux d'emprunt à taux d'intérêt fixe est recherchée lors de la composition du portefeuille de prêts. Au 30 juin 2017, le portefeuille de crédits utilisés se compose de 90% d'emprunts à taux d'intérêt fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. 10% du portefeuille des crédits à un taux d'intérêt variable, qui est sujet à des hausses (im)prévues des taux d'intérêt qui sont actuellement bas.

1.9. Prévisions pour 2017

Le marché retail continue à évoluer en raison du comportement toujours changeant des consommateurs en matière d'achats. Une partie du budget des consommateurs est plus que jamais consacrée aux voyages, aux sorties au restaurant et aux smartphones/tablettes. Le commerce en ligne jouera un rôle de plus en plus important. Les commerçants qui réussiront à concilier commerce en ligne et hors ligne sont les grands gagnants de demain. Les consommateurs sont flexibles et feront leurs achats soit sur Internet, soit dans les rues commerçantes.

Vastned Retail Belgium maintient sa stratégie, qui consiste à se concentrer sur des biens commerciaux de premier choix situés dans les villes phares que sont Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges en mettant clairement l'accent sur Anvers.

Les biens commerciaux de premier choix sont essentiels aux détaillants pour mettre en œuvre leurs projets d'expansion. Les détaillants accordent cependant beaucoup d'importance au rayonnement de leur bien immobilier et sont même disposés à payer un loyer plus élevé à cet effet. Ils ne veulent plus être présents dans un grand nombre de villes (parfois plus petites), mais se concentrent sur les villes les plus importantes.

Investissements

L'offre de biens commerciaux de premier choix dans les villes phares est réduite. Grâce aux contacts étroits qu'elle entretient avec l'ensemble des acteurs sur le terrain, Vastned Retail

Belgium dispose d'informations précieuses concernant les objets d'investissement disponibles.

Redéveloppements

La rénovation et revalorisation des biens immobiliers du portefeuille existant permettent également de réaliser une croissance supplémentaire sur le segment de tout premier ordre.

La dernière phase du redéveloppement a été lancée à la Zonnestraat à Gand. Le bâtiment situé au numéro 10 a entre-temps été démoli et la construction du nouveau bâtiment a débuté. Vastned Retail Belgium livrera ce bâtiment dans le courant du mois de janvier 2018 au locataire YAYA, enseigne faisant partie du groupe AS Adventure.



Gand - Zonnestraat - YAYA (janvier 2018)

Désinvestissements

Etant donné le haut niveau qualitatif du portefeuille actuel de la société immobilière, les désinvestissements ne sont pas prioritaires dans le cadre de la stratégie. Néanmoins, les désinvestissements opportunistes d'autres biens immobiliers – tels que des magasins dans des villes secondaires, des magasins le long d'axes routiers non stratégiques ou des parcs de vente au détail – seront envisagés.

Dividende brut exercice 2017

Sur base des résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2017, Vastned Retail Belgium estime pouvoir offrir à ses actionnaires un dividende brut par action qui se situe entre € 2,40 et € 2,50 (en comparaison à € 2,45 pour l'exercice 2016). Sur base du cours boursier de clôture au 30 juin 2017 (€ 46,26) ceci revient à un rendement brut du dividende entre 5,2% et 5,4%.



Bruges - Steenstraat - H&M

2. Chiffres semestriels consolidés résumés

2.1. Compte de résultats consolidés résumés

| EN MILLIERS € | 30.06.2017 | 30.06.2016 |
|--|---------------|---------------|
| Revenus locatifs | 9.460 | 9.076 |
| Charges relatives à la location | -67 | -63 |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | 9.393 | 9.013 |
| Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 1.140 | 1.270 |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -1.140 | -1.270 |
| Autres revenus et dépenses relatifs à la location | 30 | 23 |
| RÉSULTAT IMMOBILIER | 9.423 | 9.036 |
| Frais techniques | -210 | -195 |
| Frais commerciaux | -178 | -104 |
| Charges et taxes sur immeubles non loués | -47 | -74 |
| Frais de gestion immobilière | -528 | -502 |
| Autres charges immobilières | -17 | -11 |
| Charges immobilières | -980 | -886 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 8.443 | 8.150 |
| Frais généraux | -634 | -661 |
| Autres revenus et charges d'exploitation | 16 | 9 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE | 7.825 | 7.498 |
| Résultat sur ventes des immeubles de placement | -21 | 0 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 13.705 | 2.001 |
| Autre résultat sur portefeuille | -196 | 10 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 21.313 | 9.508 |
| Revenus financiers | 4 | 4 |
| Charges d'intérêt nettes | -1.468 | -1.477 |
| Autres charges financières | -2 | -3 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) | 942 | -225 |
| Résultat financier | -524 | -1.701 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔTS | 20.789 | 7.807 |
| Impôts | -61 | -22 |
| RÉSULTAT NET | 20.728 | 7.785 |

| EN MILLIERS € | 30.06.2017 | 30.06.2016 |
|---|---------------|--------------|
| RÉSULTAT NET | 20.728 | 7.785 |
| Note: | | |
| Résultat EPRA | 6.290 | 5.978 |
| Résultat sur portefeuille | 13.488 | 2.011 |
| Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables | 950 | -204 |
| Attribuable aux: | | |
| Actionnaires de la société mère | 20.728 | 7.785 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |

| DONNÉES DU BILAN PAR ACTION | 30.06.2017 | 30.06.2016 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Nombre d'actions copartageantes | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Résultat net (€) | 4,08 | 1,53 |
| Résultat net dilué (€) | 4,08 | 1,53 |
| Résultat EPRA (€) | 1,24 | 1,18 |

2.2. Résultat global consolidé résumé

| EN MILLIERS € | 30.06.2017 | 30.06.2016 |
|---|---------------|--------------|
| RÉSULTAT NET | 20.728 | 7.785 |
| Autres composants du résultat global (recyclable dans le compte de résultats) | | |
| 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 | 20.728 | 7.785 |
| Attribuable aux: | | |
| Actionnaires de la société mère | 20.728 | 7.785 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |

2.3. Bilan consolidé résumé

| ACTIF EN MILLIERS € | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| Actifs non courants | 364.880 | 351.329 |
| Immobilisations incorporelles | 6 | 1 |
| Immeubles de placement | 364.263 | 350.719 |
| Autres immobilisations corporelles | 608 | 606 |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | 3 | 3 |
| Actifs courants | 3.032 | 1.583 |
| Créances commerciales | 78 | 381 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | 106 | 110 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 1.147 | 320 |
| Comptes de régularisation | 1.701 | 722 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 367.912 | 352.912 |
| CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS € | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
| Capitaux propres | 260.567 | 252.281 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 260.567 | 252.281 |
| Capital | 97.213 | 97.213 |
| Primes d'émission | 4.183 | 4.183 |
| Réserves | 138.443 | 130.352 |
| Résultat net de l'exercice | 20.728 | 20.533 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |
| Passif | 107.345 | 100.631 |
| Passifs non courants | 47.310 | 63.304 |
| Dettes financières non courantes | 45.000 | 60.000 |
| <i>Etablissements de crédit</i> | 45.000 | 60.000 |
| Autres passifs financiers non courants | 2.057 | 3.154 |
| Autres passifs non courants | 140 | 109 |
| Passifs d'impôts différés | 113 | 41 |
| Passifs courants | 60.035 | 37.327 |
| Provisions | 269 | 269 |
| Dettes financières courantes | 55.150 | 32.900 |
| <i>Etablissements de crédit</i> | 55.150 | 32.900 |
| Autres passifs financiers courants | 261 | 106 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 1.983 | 2.725 |
| Autres passifs courants | 597 | 628 |
| Comptes de régularisation | 1.775 | 699 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 367.912 | 352.912 |

2.4. Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

| EN MILLIERS € | 30.06.2017 | 30.06.2016 |
|--|----------------|---------------|
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE | 320 | 272 |
| 1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation | 5.909 | 5.661 |
| Résultat d'exploitation | 21.313 | 9.508 |
| Intérêts payés | -1.457 | -1.501 |
| Autres éléments non opérationnels | 883 | 246 |
| Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow | -14.509 | -1.693 |
| • Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles | 44 | 33 |
| • Résultat sur ventes des immeubles de placement | 21 | 0 |
| • Étalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux locataires | -124 | 60 |
| • Variations de la juste valeur des immeubles de placement | -13.705 | -2.001 |
| • Autre résultat sur portefeuille | 196 | -10 |
| • Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) | -941 | 225 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | -320 | -407 |
| • Mouvement de l'actif | 551 | -182 |
| • Mouvement du passif | -871 | -225 |
| 2. Flux de trésorerie des activités d'investissement | 80 | -659 |
| Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles | -51 | -9 |
| Acquisition des immeubles de placement | 0 | 0 |
| Investissements dans des immeubles de placement existants | -401 | -554 |
| Revenus de la vente des immeubles de placement | 541 | 0 |
| Factures d'investissement payées par anticipation | -9 | -96 |
| 3. Flux de trésorerie des activités de financement | -5.162 | -4.893 |
| Remboursement d'emprunts | 0 | -25.000 |
| Retrait d'emprunts | 7.250 | 32.870 |
| Passifs non courants reçus comme garantie | 30 | -16 |
| Paiement de dividendes | -12.442 | -12.747 |
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE | 1.147 | 381 |

2.5. État consolidé résumé des variations des capitaux propres

| EN MILLIERS € | Capital | Primes d'émission | Réserves | Résultat net de l'exercice | Intérêts minoritaires | Total capitaux propres |
|--|---------------|----------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Bilan au 31 décembre 2015 | 97.213 | 4.183 | 127.797 | 15.302 | 0 | 244.495 |
| Résultat global du premier semestre 2016 | | | | 7.785 | | 7.785 |
| Transferts par l'affectation du résultat 2015: | | | | | | |
| Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves | | | 2.308 | -2.308 | | 0 |
| Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | | | 197 | -197 | | 0 |
| Autres variations | | | 50 | -50 | | 0 |
| Dividende exercice 2015 | | | | -12.747 | | -12.747 |
| Bilan au 30 juin 2016 | 97.213 | 4.183 | 130.352 | 7.785 | 0 | 239.533 |
| Bilan au 31 décembre 2016 | 97.213 | 4.183 | 130.352 | 20.533 | 0 | 252.281 |
| Résultat global du premier semestre 2017 | | | | 20.728 | | 20.728 |
| Transferts par l'affectation du résultat 2016: | | | | | | |
| Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves | | | 6.638 | -6.638 | | 0 |
| Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers | | | 889 | -889 | | 0 |
| Autres variations | | | 564 | -564 | | 0 |
| Dividende exercice 2016 | | | | -12.442 | | -12.442 |
| Bilan au 30 juin 2017 | 97.213 | 4.183 | 138.443 | 20.728 | 0 | 260.567 |

2.6. Note aux chiffres semestriels consolidés résumés

Compte de résultats consolidés résumés par segment

| Segmentation d'activité | Magasins de tout premier ordre | | Autres biens immobiliers | | Corporate | | TOTAL | |
|--|--------------------------------|--------------|--------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 30.06.2017 | 30.06.2016 | 30.06.2017 | 30.06.2016 | 30.06.2017 | 30.06.2016 | 30.06.2017 | 30.06.2016 |
| EN MILLIERS € | | | | | | | | |
| Revenus locatifs | 4.736 | 4.367 | 4.724 | 4.710 | | | 9.460 | 9.076 |
| Charges relatives à la location | 0 | -6 | -67 | -57 | | | -67 | -63 |
| Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière | 0 | 0 | 30 | 23 | | | 30 | 23 |
| RÉSULTAT IMMOBILIER | 4.736 | 4.361 | 4.687 | 4.676 | | | 9.423 | 9.036 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE | 4.169 | 3.993 | 4.198 | 4.098 | -542 | -593 | 7.825 | 7.498 |
| Résultat sur ventes des immeubles de placement | 0 | 0 | -21 | 0 | | | -21 | 0 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 6.490 | 1.554 | 7.215 | 447 | | | 13.705 | 2.001 |
| Autre résultat sur portefeuille | 36 | 40 | -232 | -30 | | | -196 | 10 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT | 10.695 | 5.586 | 11.160 | 4.514 | -542 | -593 | 21.313 | 9.508 |
| Résultat financier | | | | | -524 | -1.701 | -524 | -1.701 |
| Impôts | | | | | -61 | -22 | -61 | -22 |
| RÉSULTAT NET | 10.695 | 5.586 | 11.160 | 4.514 | -1.127 | -2.316 | 20.728 | 7.785 |

| Segmentation d'activité: chiffres clés | Magasins de tout premier ordre | | Autres biens immobiliers | | TOTAL | |
|--|--------------------------------|------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 30.06.2017 | 30.06.2016 | 30.06.2017 | 30.06.2016 | 30.06.2017 | 30.06.2016 |
| EN MILLIERS € | | | | | | |
| Juste valeur des immeubles de placement | 213.791 | 201.480 | 150.472 | 147.747 | 364.263 | 349.227 |
| Investissements au cours de l'exercice (juste valeur) | 3 | 0 | 397 | 0 | 400 | 0 |
| Désinvestissements au cours de l'exercice (juste valeur) | 0 | 0 | -561 | 0 | -561 | 0 |
| Valeur d'investissement des immeubles de placement | 219.135 | 206.517 | 154.234 | 151.440 | 373.369 | 357.958 |
| Surface locative totale (m ²) | 23.634 | 22.740 | 65.050 | 67.595 | 88.684 | 90.335 |
| Taux d'occupation (%) | 99% | 99% | 98% | 98% | 98% | 99% |

Principes pour la rédaction des chiffres semestriels

Les chiffres semestriels consolidés résumés sont rédigés sur base des principes d'information financière conformément à IAS 34 "Informations financières intermédiaires". Pour ces chiffres semestriels résumés, les mêmes principes d'informa-

tions financières et méthodes de calculs sont utilisés que ceux utilisés pour les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2016.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur à partir de l'exercice qui prend au 1 janvier 2017

Les normes suivantes modifiées par l'IASB et les interprétations émises par l'IFRIC sont d'application pour période actuelle mais n'ont pas d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la société: IAS 7 Statement of Cash flows - Amendments as result of the Disclosure initiative

(1/1/2017); IAS 12 Income Taxes - Amendments regarding the recognition of deferred tax assets for unrealised losses (1/1/2017); Annual Improvements to IFRSs Cycle 2014-2016 (1/1/2017).

Normes et interprétations publiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2017

Les modifications suivantes qui seront d'application à partir de l'année prochaine ou ultérieurement sont supposées ne pas avoir d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la SIR: IFRS 9 Financial Instruments and Subsequent amendments (1/1/2018); IFRS 15 Revenu from Contracts with Customers (1/1/2018); IFRS 16 Leases (1/1/2019); IFRS 17 Insurance Contracts (1/1/2021).

IFRS 9 - Instruments financiers

La norme IFRS 9 a été finalisée et publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplacera la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation.

Sur base d'une analyse de la situation de Vastned Retail Belgium au 30 juin 2017, la norme IFRS 9 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés. En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à la comptabilisation plus tôt des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues actuellement appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales combinés au faible risque de crédit associé, Vastned Retail Belgium n'anticipe cependant pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés.

IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients

La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, la nouvelle norme remplacera la norme IAS 18 qui couvre les produits provenant des ventes de biens et des prestations de services, la norme IAS 11 qui traite des contrats de construction et les interprétations associées.

La norme IFRS 15 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Vastned Retail Belgium car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour Vastned Retail Belgium. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance chargés au preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que la norme IAS 18, Vastned Retail Belgium n'anticipe toutefois pas d'impact matériel à cet égard.

IFRS 16 - Contrats de location

La norme IFRS 16 fournit un modèle complet pour l'identification des accords de location et leur traitement dans les états financiers du preneur et du bailleur. Elle remplacera la norme IAS 17 – Contrats de location ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur. IFRS 16 n'a pas encore été adoptée par l'UE.

Des changements significatifs sont introduits par IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la distinction entre location simple et location-financement et la comptabilisation d'actifs et de passifs pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court-terme et aux locations d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation par le preneur,

la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 quant à la comptabilisation par le bailleur et conserve l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Vastned Retail Belgium agit presque exclusivement comme bailleur et a choisi de ne pas réévaluer si un contrat est ou comporte une location par rapport à IAS 17, la norme IFRS 16 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur ses états financiers consolidés. Dans les cas limités où Vastned Retail Belgium est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16 (p.ex. immeubles utilisés par le Groupe), un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé seront comptabilisés dans le bilan consolidé.

Évolution des immeubles de placement

| EN MILLIERS € | 30.06.2017 | | | 30.06.2016 | | |
|---|--------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------|----------------|
| | Magasins de tout premier ordre | Autres biens immobiliers | Total | Magasins de tout premier ordre | Autres biens immobiliers | Total |
| Bilan au 1 janvier | 207.297 | 143.422 | 350.719 | 199.392 | 147.282 | 346.674 |
| Investissements dans des immeubles de placement existants | 3 | 397 | 400 | 534 | 18 | 552 |
| Ventes des immeubles de placement | 0 | -561 | -561 | 0 | 0 | 0 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 6.491 | 7.214 | 13.705 | 1.554 | 447 | 2.001 |
| Bilan au 30 juin | 213.791 | 150.472 | 364.263 | 201.480 | 147.747 | 349.227 |
| AUTRE INFORMATION | | | | | | |
| Valeur d'investissement des biens immobiliers | 219.136 | 154.233 | 373.369 | 206.517 | 151.440 | 357.958 |

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie des justes valeurs:

- Niveau 1: évaluation sur base des prix de marchés cotés sur des marchés actifs
- Niveau 2: valeurs basées sur l'information directement ou indirectement (externe) observable
- Niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe).

Selon la classification d'IFRS 13 les immeubles de placement sont du niveau 3.

Au 30 juin 2017, la proportion des immeubles loués à H&M (Hennes & Mauritz) s'élève à 20,4% de l'actif consolidé de Vastned Retail Belgium. Sur base de l'ensemble des revenus locatifs annuels H&M représente 18,05%. La FSMA a accordé à Vastned Retail Belgium une dérogation à la restriction de 20% conformément à l'article 30 §3 et §4 de la Loi SIR. Cet article interdit à une SIR d'investir plus de 20% de son actif dans un seul ensemble immobilier. A la lumière de cette dérogation accordée, le taux d'endettement conformément aux stipulations de l'article 30 §4 de la Loi SIR ne peut être supérieur à 33%. Le taux d'endettement de Vastned Retail Belgium atteint 28% au 30 juin 2017. La dérogation précitée a été obtenue pour 2 ans, jusqu'en octobre 2017.

Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

La valeur au comptant des futurs revenus locatifs jusqu'à la première échéance des contrats de bail à les délais de paiement suivants au 30 juin 2017:

| EN MILLIERS € | 30.06.2017 | 30.06.2016 |
|---|---------------|---------------|
| Créances avec une échéance restante de: | | |
| • Echéant dans l'année | 18.482 | 17.992 |
| • Entre un et cinq ans | 21.057 | 22.226 |
| • A plus de cinq ans | 0 | 25 |
| Total des futurs revenus locatifs minimaux | 39.539 | 40.243 |

Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière au 30 juin 2017 est mentionnée au paragraphe 1.7. (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

Au cours du premier semestre 2017, Vastned Retail Belgium a commencé à refinancer l'ensemble de son portefeuille de prêts. Ce refinancement déploiera ses effets dans le courant du troisième trimestre de 2017. Il a donné lieu à une prolongation de la durée des lignes de crédit, à un étalement favorable des dates d'échéance et à une baisse des taux d'intérêt moyens.

Instruments financiers

Les principaux instruments financiers de Vastned Retail Belgium se composent de créances et de dettes financières et commerciales, de trésorerie et d'équivalents de trésorerie

ainsi que d'instruments financiers du type swap de taux d'intérêt (IRS).

| Résumé des instruments financiers | | | 30.06.2017 | | 31.12.2016 | |
|--|------------|--------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| EN MILLIERS € | Catégories | Niveau | Valeur comptable | Juste valeur | Valeur comptable | Juste valeur |
| INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF | | | | | | |
| Actifs non courants | | | | | | |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | A | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Actifs courants | | | | | | |
| Créances commerciales | A | 2 | 78 | 78 | 381 | 381 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | A | 2 | 106 | 106 | 110 | 110 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | B | 2 | 1.147 | 1.147 | 320 | 320 |
| INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF | | | | | | |
| Passifs non courants | | | | | | |
| Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt) | A | 2 | 45.000 | 45.000 | 60.000 | 60.000 |
| Autres passifs financiers non courants | C | 2 | 2.057 | 2.057 | 3.154 | 3.154 |
| Autres passifs non courants | A | 2 | 140 | 140 | 109 | 109 |
| Passifs courants | | | | | | |
| Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt) | A | 2 | 55.150 | 55.150 | 32.900 | 32.900 |
| Autres passifs financiers courants | C | 2 | 261 | 261 | 106 | 106 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | A | 2 | 1.983 | 1.983 | 2.725 | 2.725 |
| Autres passifs courants | A | 2 | 597 | 597 | 628 | 628 |

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- A. Actifs et passifs financiers (y compris les créances et prêts) détenus jusqu'à la date d'échéance au cout amorti
- B. Placements détenus jusqu'à la date d'échéance au cout amorti
- C. Actifs ou passifs, détenus à la juste valeur par le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers déterminés comme instrument de couverture.

Les instruments financiers sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie des justes valeurs:

- Niveau 1: évaluation sur base des prix de marchés cotés sur des marchés actifs
- Niveau 2: valeurs basées sur l'information directement ou indirectement (externe) observable
- Niveau 3: évaluation basée entièrement ou partiellement sur l'information (externe) non observable

Les instruments financiers de Vastned Retail Belgium correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont mentionnées dans le Rapport annuel 2016 à la Note 19 Instruments financiers.

Juste valeur des dérivés financiers au 30 juin 2017:

| EN MILLIERS € | | Début | Échéance | Taux d'intérêt | Montant notionnel contractuel | Comptabilité de couverture | Juste valeur | |
|--|-----|----------|----------|----------------|-------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| | | | | | | Oui/Non | 30.06.17 | 31.12.16 |
| 1 | IRS | 15/04/13 | 15/04/18 | 2,29% | € 10.000 | Non | 0 | -338 |
| 2 | IRS | 6/10/13 | 6/10/18 | 2,60% | € 15.000 | Non | -559 | -779 |
| 3 | IRS | 6/10/13 | 6/10/18 | 2,50% | € 10.000 | Non | -359 | -501 |
| 4 | IRS | 15/12/13 | 15/12/18 | 2,50% | € 10.000 | Non | -410 | -552 |
| 5 | IRS | 1/10/14 | 1/10/19 | 0,72% | € 15.000 | Non | -307 | -400 |
| 6 | IRS | 18/06/15 | 18/06/20 | 0,49% | € 5.000 | Non | -87 | -119 |
| 7 | IRS | 26/06/15 | 26/06/20 | 0,49% | € 5.000 | Non | -88 | -121 |
| 8 | IRS | 18/06/15 | 18/06/21 | 0,64% | € 10.000 | Non | -247 | -344 |
| Autres passifs financiers non courants | | | | | | | -2.057 | -3.154 |
| 1 | IRS | 15/04/13 | 15/04/18 | 2,29% | € 10.000 | Non | -209 | 0 |
| 9 | IRS | 15/12/13 | 15/12/17 | 0,79% | € 10.000 | Non | -52 | -106 |
| Autres passifs financiers courants | | | | | | | -261 | -106 |
| Total de la juste valeur des dérivés financiers | | | | | | | -2.318 | -3.260 |

Ces swaps de taux d'intérêt ont au 30 juin 2017 une valeur de marche négative de € -2,3 millions (montant notionnel contractuel de € 90 millions) ce qui est fixé sur base trimestrielle par l'institution financière émettrice.

Vastned Retail Belgium ne classe aucun swap de taux d'intérêt comme une couverture de flux de trésorerie au 30 juin 2017. Les fluctuations de valeur de tous les swaps de taux d'intérêt existants sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.

Parties liées

Au premier semestre 2017, il n'y a pas eu de changements dans la nature des transactions qui ont lieu entre parties liées par rapport à la description à la Note 21 du Rapport financier du Rapport annuel 2016

Passifs conditionnels

Au premier semestre 2017, il n'y a pas eu de changements dans les passifs conditionnels tels que décrits à la Note 25 du Rapport financier du Rapport annuel 2016.

Événements marquants survenus après clôture

Au 3 juillet 2017 la société immobilière réglementée Vastned Retail Belgium a élargi son portefeuille immobilier à Anvers en acquérant trois bâtiments commerciaux historiques adjacents situés dans la Steenhouwersvest 44-46-48.

L'acquisition de ces immeubles, qui représente un investissement d'environ € 6 millions (frais d'acquisition inclus), s'inscrit dans la stratégie de la société immobilière qui consiste à investir dans des biens immobiliers dans le centre-ville. Le portefeuille immobilier à Anvers se compose à présent de 18 immeubles pour une valeur totale de € 82,9 millions.

Situé au numéro 44, le local commercial a une superficie de 60 mètres carrés et est loué à Diane von Furstenberg (DVF), une créatrice de mode belgo-américaine qui fait partie des stylistes les plus influents du monde. La marque DVF est vendue dans 70 pays et compte environ 50 boutiques mono marques à travers le monde

L'immeuble commercial situé au numéro 46 a une superficie de 66 mètres carrés au rez-de-chaussée et de 180 mètres carrés au premier étage. Il est loué à Damoy, une boutique multimarque belge axée sur la 'city chic-fashion' d'Anvers, de Bruxelles, de Paris, de Londres et de Milan.

L'immeuble commercial situé au numéro 48 a une superficie de 65 mètres carrés et est loué au Pain Quotidien, une chaîne de boulangerie belge qui compte 239 filiales établies dans 18 pays. Le groupe compte déjà 29 filiales en Belgique.

En plus des 3 immeubles commerciaux, cet acquisition porte sur 5 appartements en cours de rénovation. La livraison est prévue au cours du troisième trimestre de 2017.

Les environs

La Steenhouwersvest se situe dans le cœur historique d'Anvers, à proximité immédiate du quartier commerçant « De Wilde Zee » et près de la Nationalestraat, de la Lombardenvest et de la Kloosterstraat. Le quartier de la Steenhouwersvest est de plus en plus prisé par les détaillants. Clio Goldbrenner et Ace & Tate ont récemment ouvert leur première boutique belge dans cette zone commerçante en plein essor.

La transaction

Les immeubles de la Steenhouwersvest ont été acquis pour un montant total d'environ € 6 millions par la reprise des actions de la RR Developments SA. Cette acquisition à un taux de rendement conforme aux conditions de marché est financée par des lignes de crédit disponibles et par la reprise des crédits de la société acquise. La valeur d'acquisition est conforme à l'évaluation réalisée par l'expert immobilier indépendant de la société.

L'acquisition génère pour la société immobilière réglementée des revenus locatifs annuels d'environ € 0,3 million et contribue directement au résultat consolidé EPRA.

Pour le reste il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la date de clôture au 30 juin 2017.



Anvers - Steenhouwersvest 44 - 46 - 48 - Diane Von Fustenberg - Damoy - Le Pain Quotidien

2.7. Rapport du commissaire

Rapport du commissaire aux actionnaires de Vastned Retail Belgium nv sur l'examen limité des Chiffres Semestriels Consolidés Résumés clos le 30 juin 2017 et pour la période de 6 mois se terminant à cette date

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé de Vastned Retail Belgium nv (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2017, ainsi que du Compte de résultats consolidés résumés, le résultat global consolidé résumé, l'aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés et le bilan résumé de mutation des capitaux propres consolidés y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date, ainsi que des notes explicatives, communément, les « Chiffres Semestriels Consolidés Résumés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 367.912 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois de € 20.728 milliers. La préparation et la présentation des Chiffres Semestriels Consolidés Résumés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces Chiffres Semestriels Consolidés Résumés, basé sur notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Chiffres Semestriels Consolidés Résumés ci-joints n'ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément à IAS 34 Information Financière Intermédiaire approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 26 juillet 2017

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL

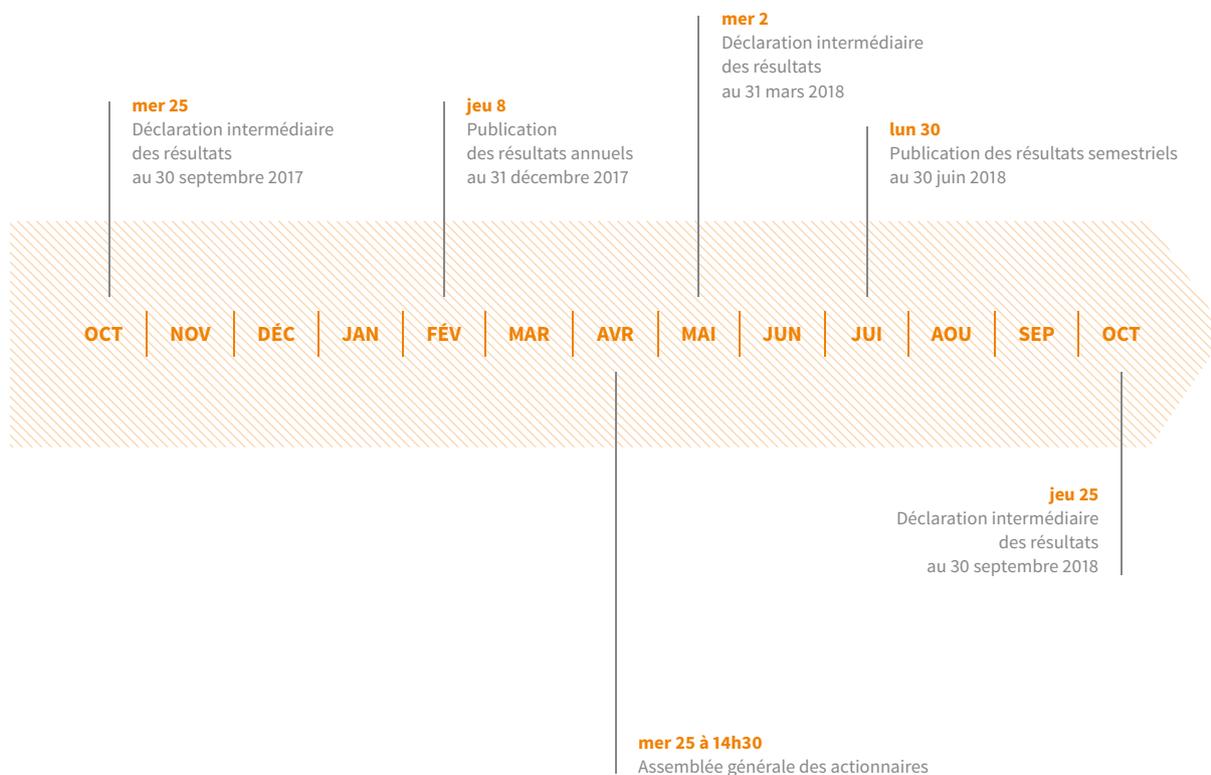
Commissaire
représentée par

Joeri Klaykens*

Associé

* Agissant au nom d'une SPRL

2.8. Calendrier financier



3. Déclaration relative au rapport financier semestriel

Conformément à l'article 13 §2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, le conseil d'administration composé de Jean-Pierre Blumberg (président), Taco de Groot, Reinier Walta, Peggy Deraedt, Anka Reijnen et Lieven Cuvelier, déclare qu'à sa connaissance,

- les chiffres semestriels résumés, rédigés sur base des principes d'informations financières conformément à l'IFRS et conformément à IAS 34 "Informations financières intermédiaires", tels qu'acceptés par l'Union européenne, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats de Vastned Retail Belgium et des entreprises reprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion intermédiaire donne une analyse fidèle des principaux événements qui se sont produits

au cours des six premiers mois de l'exercice actuel, leur influence sur les chiffres semestriels résumés, les principaux facteurs de risques et incertitudes par rapport aux prochains mois de l'exercice, ainsi que les principales transactions entre les parties liées et leur éventuel effet sur les chiffres semestriels résumés si ces transactions représentent un intérêt significatif et ne sont pas conclues à des conditions de marché normales ;

- les données dans le rapport semestriel sont conformes à la réalité et aucune donnée dont la mention modifierait la portée du rapport semestriel n'a été omise.

Ces chiffres semestriels résumés sont approuvés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 26 juillet 2017.

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), et dans d'autres biens immobiliers (des magasins dans le centre des 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 tout premier ordre dans les grandes villes.

Pour plus d'informations veuillez contacter:

VASTNED RETAIL BELGIUM SA, société immobilière réglementée publique de droit belge,
Taco de Groot, Rudi Taelmans ou Reinier Walta, tel. + 32 3 361 05 90, 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.



VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74
2600 Berchem - Anvers

T +32 3 361 05 90
info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE