

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

2016

## Table de matière

<b>1.</b>	<b>Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2016</b>	<b>4</b>
1.1.	Résultat d'exploitation	4
1.2.	Activités locatives	5
1.3.	Redéveloppement d'un magasin de tout premier ordre situé Zonnestraat à Gand	6
1.4.	Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 juin 2016	7
1.5.	Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2016	9
1.6.	Analyse des résultats	11
1.7.	Structure financière au 30 juin 2016	13
1.8.	Risques pour les mois restants de 2016	14
1.9.	Prévisions pour 2016	15
1.10.	Structure de l'organisation	16
<b>2.</b>	<b>Chiffres semestriels consolidés résumés</b>	<b>17</b>
2.1.	Compte de résultats consolidés résumés	17
2.2.	Résultat global consolidé résumé	18
2.3.	Bilan consolidé résumé	19
2.4.	Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés	20
2.5.	Bilan résumé de mutation des capitaux propres consolidés	21
2.6.	Note aux chiffres semestriels consolidés résumés	22
2.7.	Rapport du commissaire	27
2.8.	Calendrier financier	28
<b>3.</b>	<b>Déclaration relative au rapport financier semestriel</b>	<b>28</b>

## Rapport financier semestriel du conseil d'administration pour la période du 01.01.2016 au 30.06.2016

- Fort ancrage dans le segment des magasins de tout premier ordre reste l'objectif.
- Le portefeuille immobilier se compose au 30 juin 2016 de 58% de magasins de tout premier ordre, de 17% de magasins de premier ordre et de 25% d'autres biens immobiliers (parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers).
- La réalisation de 7 transactions locatives (dont 2 dans des magasins de tout premier ordre) qui représentent environ 3% de l'ensemble des revenus locatifs annuels donne lieu à une augmentation moyenne des loyers de 9%.
- Les travaux dans le cadre du redéveloppement marquant et la restauration approfondie d'un magasin de tout premier ordre de 3.000 m<sup>2</sup>, situé Zonnestraat à Gand, se déroulent comme planifié.
- Taux d'occupation au 30 juin 2016: 99% (98% au 31 décembre 2015).
- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 2 millions<sup>1</sup> au premier semestre 2016, principalement pour les magasins de tout premier ordre.
- Le résultat d'exploitation distribuable au premier semestre 2016 atteint € 1,18 par action (€ 1,21 pour le premier semestre 2015), une légère baisse résultant principalement du désinvestissement en 2015 de 14 immeubles commerciaux non stratégiques.
- Taux d'endettement limité de 30% au 30 juin 2016.
- Dividende brut attendu pour 2016 entre € 2,40 et € 2,50 par action.
- Vastned Retail Belgium sera gérée par une direction dédiée.

<sup>1</sup> Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2015.



## 1. Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre 2016

Vastned Retail Belgium reste également au premier semestre 2016 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 de magasins de premier ordre, étant des magasins situés dans le centre des villes secondaires, et d'autres biens immobiliers qui comprennent les parcs de vente au détail et les magasins le long d'axes routiers.

### 1.1. Résultat d'exploitation

Le remaniement structurel dans le portefeuille qui met l'accent sur des immeubles plus qualitatifs a, à court terme, un impact moins favorable sur les revenus locatifs et par conséquent sur le résultat d'exploitation distribuable de la société. À long terme ceci résultera toutefois en une amélioration de la qualité du portefeuille.

Le **résultat d'exploitation distribuable** de Vastned Retail Belgium baisse légèrement au premier semestre 2016 et s'élève à € 6,0 millions par rapport à € 6,1 millions au premier semestre 2015. Cette baisse de € 0,1 million provient principalement de la baisse des revenus locatifs (€ 0,8 million) suite au désinvestissement en 2015 de 14 immeubles non stratégiques, ou environ 12% du portefeuille immobilier, compensée partiellement par l'acquisition en 2015 de 4 magasins de tout premier ordre situés à Anvers, par la baisse des charges immobilières (€ 0,2 million) et par les frais de financement moins élevés (€ 0,4 million).

Cela représente par action un résultat d'exploitation distribuable de € 1,18 en comparaison à € 1,21 au premier semestre de l'exercice précédent.

↓ Schuttershofstraat 24, Anvers



↓ Graanmarkt 13, Anvers



## 1.2. Activités locatives

Au premier semestre 2016, Vastned Retail Belgium a conclu **7 transactions locatives**, dont 2 dans des magasins de tout premier ordre, représentant environ 3% de l'ensemble des revenus locatifs et résultant en une augmentation moyenne des loyers de 9%.

Au premier semestre 2016, 5 transactions locatives ont été conclues avec des **nouveaux locataires** pour un volume locatif total de € 0,3 million sur base annuelle. Il s'agit de 2 locations de magasins inoccupés, 1 location suite au départ du locataire précédent, 1 location suite à la faillite du locataire précédent et 1 reprise d'un contrat de bail existant. Les nouveaux loyers de ces contrats de bail sont en moyenne 10% supérieurs aux loyers des contrats de bail précédents. Ces 5 contrats de bail représentent environ 1% de l'ensemble des revenus locatifs de la société.

Au premier semestre 2016, Vastned Retail Belgium a **renouvelé 2 contrats de bail** avec des locataires existants pour un volume locatif d'environ € 0,3 million sur base annuelle. Les nouveaux loyers de ces contrats de bail sont en moyenne 9% supérieurs aux loyers actuels des contrats de bail existants. Ces 2 contrats de bail représentent environ 2% de l'ensemble des revenus locatifs de la société.

### Taux d'occupation

Le **taux d'occupation**<sup>2</sup> du portefeuille immobilier s'élève au 30 juin 2016 à 99% par rapport à 98% au 31 décembre 2015.

La baisse au premier semestre 2016 du taux d'occupation pour les magasins de tout premier ordre qui passe de 100% à 99%, provient de la faillite d'un locataire dans une des unités commerciales en sous-sol (652 m<sup>2</sup>) d'un magasin de tout premier ordre à Bruxelles. Le taux d'occupation des magasins de premier ordre reste stable (98%) et celui des autres biens immobiliers (98%) a augmenté de 2% suite à des locations.

Taux d'occupation (hors immeubles en cours de rénovation)	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Magasins de tout premier ordre	99%	100%	98%
Magasins de premier ordre	98%	98%	92%
Autres biens immobiliers (parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers)	98%	96%	96%
<b>Taux d'occupation du portefeuille immobilier</b>	<b>99%</b>	<b>98%</b>	<b>97%</b>

↓ Steenstraat 38, Bruges



↓ Steenstraat 80, Bruges



<sup>2</sup> Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre les revenus locatifs et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

### 1.3. Redéveloppement d'un magasin de tout premier ordre situé Zonnestraat à Gand

Les travaux dans le cadre du **redéveloppement** marquant et la **restauration approfondie** d'un magasin de tout premier ordre de 3.000 m<sup>2</sup>, situé **Zonnestraat à Gand**, se déroulent comme planifié.

Vastned Retail Belgium rénove à la Zonnestraat dans le centre commercial de Gand un de ses magasins historiques de tout premier ordre. L'immeuble en question, datant de 1922, avait perdu beaucoup de sa grandeur au cours des années. La société immobilière a l'intention explicite de rendre son rayonnement très caractéristique à ce magasin et d'augmenter ainsi la valeur commerciale de l'immeuble. L'intérieur est remis à l'honneur, les faux-plafonds sont démolis de sorte que les magnifiques vitraux des coupoles art déco soient à nouveau visibles et la façade extérieure est restaurée le mieux possible dans son état initial.

Ce redéveloppement représente un montant d'investissement d'environ € 2 millions. En août 2016, AS Adventure, une chaîne de magasins belge spécialisée dans les activités de plein air, les loisirs et la mode, deviendra le nouveau locataire de cet immeuble. L'ouverture du magasin de loisirs à marques multiples est prévue en octobre.

Pour la démolition et la reconstruction du magasin adjacent une demande de permis de bâtir a été introduite au premier semestre 2016.

↓ Zonnestraat 6-10, Gand



↓ Zonnestraat 6-10, Gand



#### 1.4. Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 juin 2016

Au 30 juin 2016, le portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium se compose de 58% 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 (58% au 31 décembre 2015). 17% du portefeuille se compose de magasins de premier ordre (17% au 31 décembre 2015), ce sont des magasins situés dans le centre des villes secondaires. Les autres biens immobiliers, ce sont des parcs de vente au détail et des magasins le long d'axes routiers, représentent 25% du portefeuille immobilier (25% au 31 décembre 2015).

Au 30 juin 2016, la **juste valeur des immeubles de placement** s'élève à € 349 millions (€ 347 millions au 31 décembre 2015). L'augmentation de € 2 millions au premier semestre 2016 résulte principalement de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant. La juste valeur des magasins de tout premier ordre augmente de 1% et celle des autres biens immobiliers de 0,8%. Par contre, la juste valeur des magasins de premier ordre enregistre une baisse de 0,4%.

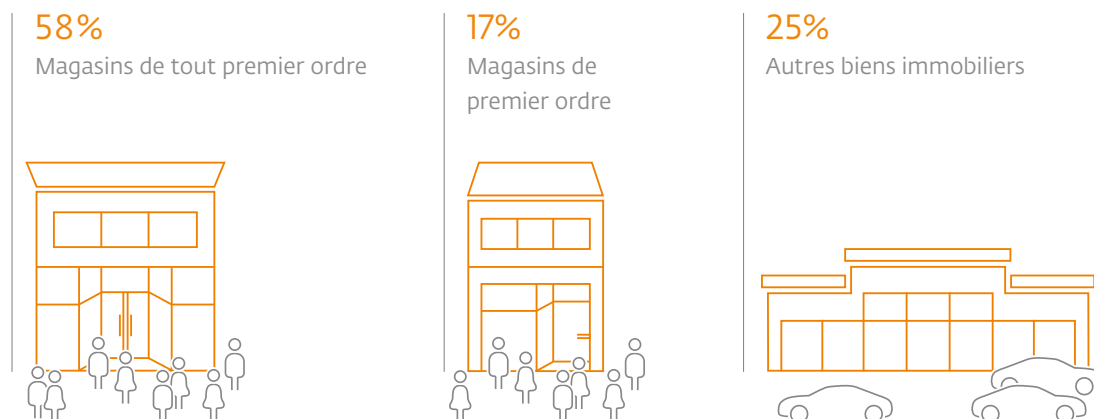
Portefeuille immobilier	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	349.227	346.674	361.074
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	357.958	355.341	370.101
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	90.335	90.220	109.218

Au premier semestre 2016, le **rendement** du portefeuille de la société immobilière reste inchangé à 5,4%. Le rendement moyen dans le portefeuille de Vastned Retail Belgium s'élève au 30 juin 2016 à 4,5% pour les magasins de tout premier ordre (4,5% au 31 décembre 2015), à 6,0% pour les magasins de premier ordre (5,9% au 31 décembre 2015) et à 6,9% pour les autres biens immobiliers (6,9% au 31 décembre 2015).

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.

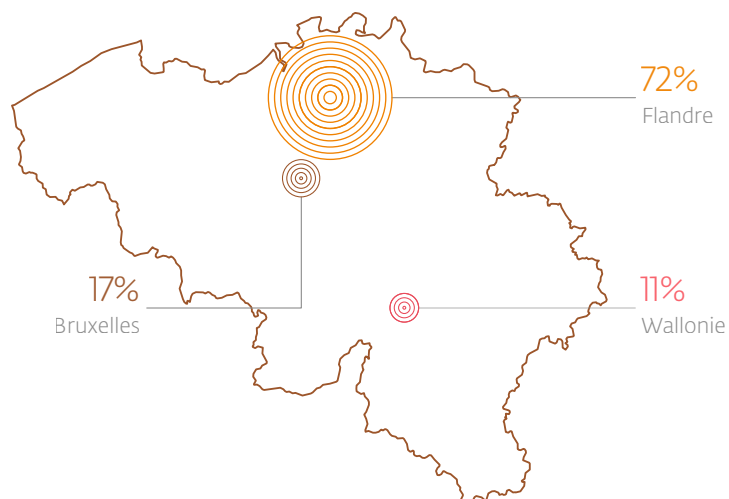
Au 30 juin 2016, cette répartition des risques est la suivante:

#### Répartition selon le type d'immeuble commercial

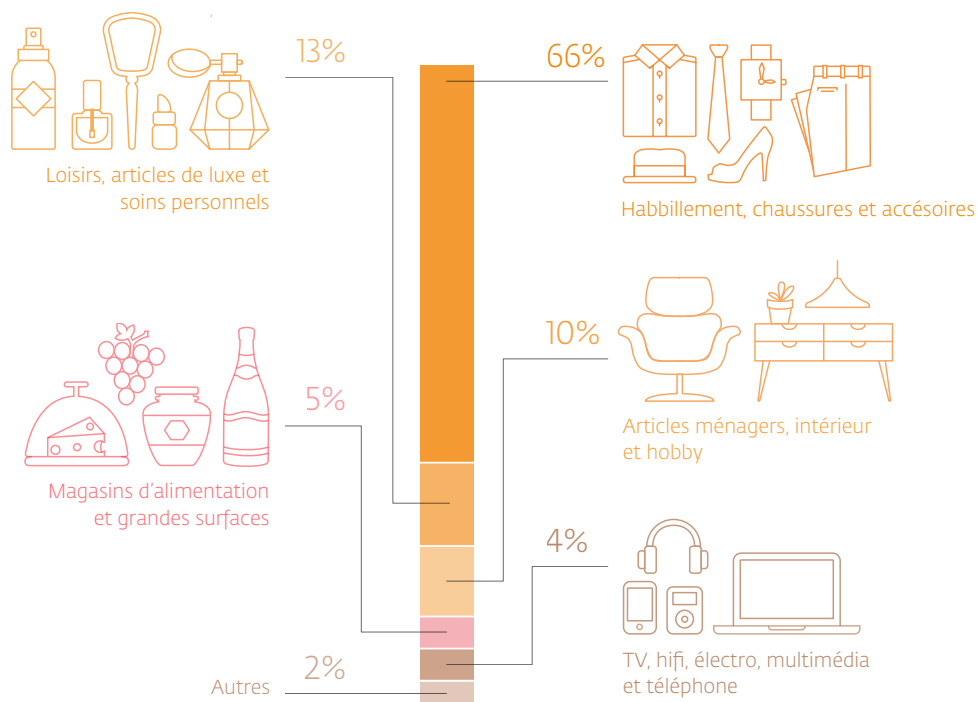


Vastned Retail Belgium souhaite à terme avoir réalisé 75% de ses investissements dans des magasins de tout premier ordre en Belgique. Vastned Retail Belgium est d'avis que ces emplacements de première classe offrent l'expérience la plus authentique et unique et qu'en outre ils offrent à long terme la 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 2016:

Expert immobilier	Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)
Cushman & Wakefield	147.912
CB Richard Ellis	201.315
<b>Total</b>	<b>349.227</b>

## 1.5. Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2016<sup>3</sup>

### L'économie belge

Il est indéniable que l'économie belge a souffert au cours du premier semestre 2016 des attentats terroristes du 22 mars 2016. Ils ont érodé la confiance des consommateurs et les détaillants ont immédiatement constaté une baisse du chiffre d'affaires. Les attentats ne donnent cependant pas lieu à du pessimisme et des détaillants s'attendent encore cette année à une reprise complète. La Banque Nationale prévoit que le revenu disponible réel du belge augmentera cette année de 1,4% et que cette hausse va se poursuivre au cours de prochaines années.

### Le marché de la location

La polarisation entre les villes secondaires et les parcs de vente au détail de la première génération (les parcs de vente au détail plus anciens et moins structurés) d'une part et les villes de première classe et les parcs de vente au détail bien structurés d'autre part, augmente.

Différents facteurs en sont la cause. Les magasins solitaires le long d'axes routiers et les parcs de vente au détail de la première génération souffrent de la venue de nouveaux projets en périphérie. Les villes secondaires souffrent de l'accessibilité difficile et du manque de parking dont le tarif est élevé. Ils n'ont, en outre, plus aucune valeur ajoutée en comparaison à l'offre croissante, complète et qualitative des magasins dans la périphérie immédiate. Les loyers baissent dans les deux segments de marché et l'inoccupation augmente.

Lorsque la nouvelle réglementation relative aux pop-up stores entrera en vigueur et les contrats de bail commerciaux de maximum 1 an seront possibles, l'inoccupation dans ce segment du marché pourra temporairement diminuer, entraînant probablement une baisse des loyers.

Les nouveaux parcs de vente au détail – parcs de vente au détail bien structurés formant un bel ensemble architectural – et les parcs de vente au détail existants dont la dimension et la diversité des locataires sont suffisantes – comme par exemple le Gouden Kruispunt à Tielt Winge – restent des destinations commerciales attrayantes. Ils attirent les détaillants expansifs en provenance du centre-ville tels que H&M, Lola & Liza, AS Adventure ou Veritas.

Le shopping en périphérie devient agréable et l'image discount a disparu. Ici, le niveau des loyers augmente et atteint jusqu'à € 160/m<sup>2</sup> pour les magasins dont la superficie est inférieure à 1.000 m<sup>2</sup>.

Les villes de première classe ne souffrent pas de l'offre de magasins en périphérie étant donné qu'ils ont une valeur ajoutée: l'expérience. Une journée de shopping en ville reste un passe-temps favori de nombreux consommateurs.

3 Retail Focus 2016 et Cushman & Wakefield Marktupdate Q1 2016.

La Belgique conserve son pouvoir d'attraction auprès des nouveaux venus internationaux (Uniqlo, Weekday, Kiko, NYX, JD Sports) qui choisissent des villes de première classe pour l'ouverture de leurs flagship stores. Les flagship stores ne sont pas uniquement un outil de marketing essentiel pour les nouveaux venus mais également pour l'e-commerce des chaînes existantes: ces magasins offrent une renommée, remplissent le rôle de showroom et renforcent et construisent l'image d'une marque.

Uniquement les emplacements supérieurs dans les villes de première classe à forte fréquentation sont pris en considération. Le niveau des loyers y reste élevé et l'inoccupation et de courte durée. Au Meir à Anvers ou dans la rue Neuve à Bruxelles des loyers élevés atteignant jusqu'à € 1.850/m<sup>2</sup> sont à noter pour les magasins dont la superficie est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

↓ Leysstraat 32, Anvers



↓ Meir 99, Anvers



↓ Veldstraat 23-27, Gand



↓ avenue Louise 7, Bruxelles



### Marché de l'investissement

Le volume des investissements reste relativement limité au premier semestre, principalement en raison du manque d'immeubles commerciaux de qualité. L'intérêt d'aussi bien les investisseurs nationaux qu'étrangers est croissant de sorte que les rendements dans les villes de première classe sont en forte baisse.

Le volume des investissements augmentera probablement au deuxième semestre suite aux ventes attendues de Médiacité à Liège et Toisor d'or et Dockx à Bruxelles.

## 1.6. Analyse des résultats<sup>4</sup>

Les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élèvent au premier semestre 2016 à € 9,1 millions (€ 9,9 millions). La baisse de € 0,8 million provient principalement, d'une part, du désinvestissement en 2015 de 14 immeubles commerciaux non stratégiques (étant des magasins le long d'axes routiers et des magasins dans le centre des villes à des emplacements secondaires) pour approximativement 12% du portefeuille immobilier, compensée d'autre part par l'acquisition de 4 magasins de tout premier ordre à Anvers au cours de l'année 2015, ainsi que par des indexations de contrats de bail existants et par des contrats de bail qui ont été renouvelés.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 0,9 million (€ 1,0 million) et ont baissé de € 0,1 million en raison de la réduction d'effectif pour la gestion des biens immobiliers. Les **frais généraux** s'élèvent à € 0,7 million (€ 0,6 million) et augmentent de € 0,1 million par rapport au premier semestre 2015.

Au premier semestre 2016, la **juste valeur** du portefeuille immobilier a augmenté. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € 2,0 millions (€ 4,3 millions), principalement pour les magasins de tout premier ordre dans les grandes villes.

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 2016 à € -1,5 million (€ -1,9 million) et baisse ainsi de € 0,4 million par rapport au premier semestre 2015, suite principalement au désinvestissement de 14 immeubles commerciaux non stratégiques en 2015.

Le **taux d'intérêt moyen** des financements s'élève à 3,1% y compris les marges bancaires pour le premier semestre 2016 (3,5%).

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent au premier semestre 2016 l'augmentation de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui conformément à IAS 39 ne peuvent être classés comme instrument de couverture, d'un montant de € -0,2 million (€ 0,4 million).

Le **résultat net** de Vastned Retail Belgium s'élève au premier semestre 2016 à € 7,8 millions (€ 10,9 millions) et peut être réparti en:

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 6,0 millions (€ 6,1 millions) ou une baisse de € 0,1 million ou environ 3% qui provient principalement du désinvestissement en 2015 de 14 immeubles commerciaux non stratégiques résultant en une baisse des revenus locatifs, partiellement compensée par des charges immobilières et des frais de financement moins élevés
- le **résultat sur portefeuille** de € 2,0 millions (€ 4,4 million)
- 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 € -0,2 million (€ 0,4 million).

↓ Schuttershofstraat 55, Anvers



↓ Huidevetterstraat 12, Anvers



4 Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs au premier semestre 2015.

Pour le premier semestre 2016, cela représente **par action** un résultat d'exploitation distribuable de € 1,18 (€ 1,21) ou une baisse d'environ 2,4%.

Chiffres clés par action	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,53	3,01	2,15
Résultat d'exploitation distribuable (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,18	2,51	1,21
Valeur nette (juste valeur) (€)	47,17	48,14	47,28
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	48,87	49,90	49,03
Cours boursier à la date de clôture (€)	52,50	55,97	54,99
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	11%	16%	16%

La **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève au 30 juin 2016 à € 47,17 (€ 48,14 au 31 décembre 2015). Étant donné qu'au 30 juin 2016 le cours boursier s'élève à € 52,50, l'action Vastned Retail Belgium (VASTB) est cotée avec une prime de 11% par rapport à cette valeur nette (juste valeur). Au 30 juin 2016, le **taux d'endettement** de la SIR s'élève à 30% (28% au 31 décembre 2015). Cette augmentation provient de la distribution du dividende de l'exercice 2015 en mai 2016 d'un montant de € 12,7 millions.

EPRA – Chiffres clés*	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
EPRA Résultat par action (€)	1,18	2,52	1,21
EPRA VAN par action (€)	48,09	49,02	48,06
EPRA VANNN par action (€)	47,17	48,14	47,28
EPRA Rendement initial net (RIN) (%)	4,8%	4,8%	4,7%
EPRA RIN ajusté (%)	5,0%	4,9%	4,9%
EPRA Taux vacance locative (%) <sup>8</sup> (%)	1,4%	1,8%	3,3%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	17,4%	16,2%	16,7%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	16,6%	16,0%	16,0%

\* 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'incluses dans les états financiers consolidés.

↓ Leysstraat 17, Anvers



↓ Schuttershofstraat 32, Anvers





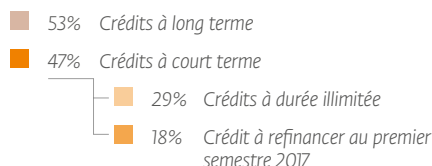
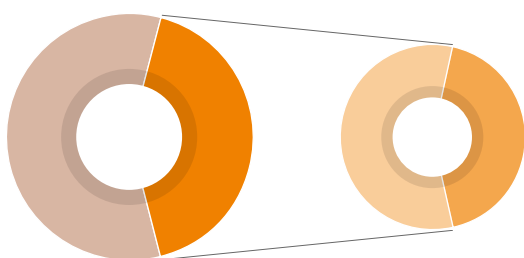
## 1.7. Structure financière au 30 juin 2016

Vastned Retail Belgium a au 30 juin 2016 une structure financière conservatrice qui lui permet d'exercer ses activités en 2016.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 30 juin 2016 sont comme suit.

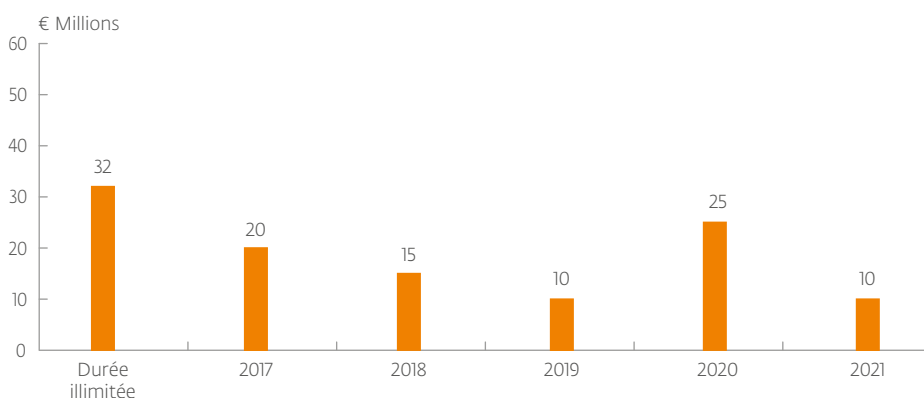
- Montant des dettes financières utilisées: € 103 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers).
- 53% des lignes de crédit sont des financements à long terme pour une période restante de 3,3 ans en moyenne. 47% des lignes de crédit sont des financements à court terme dont 29% de crédits pour une durée illimitée (€ 32 millions) et 18% un crédit qui vient à échéance au premier semestre 2017 (€ 20 millions). Pour l'exercice 2016 Vastned Retail Belgium ne doit par conséquent plus effectuer des refinancements de ses crédits.

### Relation des financements à long terme et à court terme



- Dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2017 et 2021.
- Répartition des crédits auprès de 4 institutions financières européennes
- € 9 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 2016, 87% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe, 13% un taux d'intérêt variable.
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 2,8 ans en moyenne.
- Taux d'intérêt moyen pour le premier semestre 2016: 3,1% y compris les marges bancaires (3,5% pour le premier semestre 2015).
- Valeur de marché des dérivés financiers: € 4,4 millions en négatif.
- Taux d'endettement limité de 30% (28% au 31 décembre 2015) (maximum légal: 65%).
- Il n'y a pas eu au premier semestre 2016 de changements dans les covenants contractés et au 30 juin 2016 la SIR respecte ces covenants.

### Calendrier d'échéance des lignes de crédit



### 1.8. Risques pour les mois restants de 2016

Vastned Retail Belgium estime que les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2016 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. À court terme aucun risque direct n'est toutefois identifié pouvant influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2016. 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'inoccupation. Ce risque accru peut entraîner une baisse de valeur du portefeuille immobilier au deuxième semestre 2016.

#### 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 2016, le portefeuille de crédits utilisés se compose de 87% d'emprunts à taux d'intérêt fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. 13% 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 2016

La stratégie d'investissement de Vastned Retail Belgium met l'accent sur des magasins de tout premier ordre en Belgique. Ce sont les meilleurs immeubles commerciaux dans les rues commerçantes les plus populaires des grandes villes. Les villes de première classe ont un centre-ville historique ayant un pôle d'attraction touristique. Elles connaissent une croissance démographique positive, le pouvoir d'achat y est plus élevé que dans les villes provinciales et elles abritent plusieurs institutions nationales et internationales et universités.

Les emplacements commerciaux de premier ordre sont plus que cruciaux pour les détaillants. Leur présence dans ces villes renforce leur renommée et leur image, ce qui contribue à obtenir un chiffre d'affaires optimal et des marges bénéficiaires durables. Ils sont donc disposés à payer des loyers plus élevés pour être présents à ces emplacements.

Le portefeuille immobilier actuel de Vastned Retail Belgium se compose de 58% de ces magasins de tout premier ordre à Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges. Une expansion en vue d'atteindre 75% est envisagée.

En mettant l'accent sur un nombre limité de noyaux urbains, la connaissance du marché de l'asset team de Vastned Retail Belgium augmente de sorte que les opportunités peuvent être bien évaluées.

En plus des magasins de tout premier ordre dans les grandes villes, il y a dans le portefeuille immobilier également de la place pour d'autres investissements en immobilier commercial de bonne qualité comme des parcs de vente au détail de premier ordre et des supermarchés bien situés ou des magasins de premier ordre dans des villes secondaires ou des petites villes, comme par exemple le Gouden Kruispunt à Tielt Winge ou les magasins dans le centre historique de Liège.

### Investissements

L'offre d'objets d'investissement adéquats, étant conformes au marché, est assez restreinte. L'équipe de management de Vastned Retail Belgium reste en contact étroit avec les agents immobiliers et les propriétaires locaux en vue d'analyser les dossiers d'investissements intéressants.

### Redéveloppements

La poursuite de la croissance dans le segment de premier ordre peut également être réalisée par la rénovation et revalorisation d'immeubles dans le portefeuille existant.

Dans la Zonnestraat dans le centre commercial de Gand, Vastned Retail Belgium rénove un de ses magasins historiques de tout premier ordre. En août 2016, AS Adventure sera le nouveau locataire de cet immeuble.

### Désinvestissements

Étant 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 de premier ordre dans des villes secondaires et des magasins le long d'axes routiers non stratégiques ou des parcs de vente au détail – seront envisagés.

### Dividende brut exercice 2016

Sur base des résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2016, 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 € 2,51 pour l'exercice 2015). Sur base du cours boursier de clôture au 30 juin 2016 (€ 52,50) ceci revient à un rendement brut du dividende entre 4,6% et 4,8%.

## 1.10. Structure de l'organisation

Étant donné la récente modification de structure des actionnaires d'Interinvest Offices & Warehouses, il a été décidé en concertation que Vastned Retail Belgium et Interinvest Offices & Warehouses soient gérées par une propre équipe de direction dans le courant troisième trimestre 2016.

Le ceo actuel, Jean-Paul Sols et cfo, Inge Tas, mettront au 1er août 2016 un terme à leur collaboration avec Vastned Retail Belgium et travailleront exclusivement pour Interinvest Offices & Warehouses.

Dans la nouvelle structure de Vastned Retail Belgium, Rudi Taelmans et Taco de Groot occuperont conjointement la fonction de ceo. Rudi Taelmans est actuellement coo de Vastned Retail Belgium. Taco de Groot est momentanément ceo de Vastned Retail et membre du conseil d'administration de Vastned Retail Belgium.

Reinier Walta, cfo de Vastned Retail et membre du conseil d'administration de Vastned Retail Belgium, occupera la fonction de cfo de Vastned Retail Belgium.

En outre, Vastned Retail Belgium a engagé un manager financier qui assistera le nouveau cfo, Reinier Walta, pour les activités quotidiennes.

Les asset managers, qui sont déjà employés par Vastned Retail Belgium, restent également en service dans la nouvelle structure de Vastned Retail Belgium.

↓ Graanmarkt 13, Anvers





## 2. Chiffres semestriels consolidés résumés

### 2.1. Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.06.2016	30.06.2015
Revenus locatifs	9.076	9.856
Charges relatives à la location	-63	-67
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>9.013</b>	<b>9.789</b>
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.270	1.428
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.270	-1.428
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	23	20
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>9.036</b>	<b>9.809</b>
Frais techniques	-195	-264
Frais commerciaux	-104	-85
Charges et taxes sur immeubles non loués	-74	-73
Frais de gestion immobilière	-502	-632
Autres charges immobilières	-11	14
<b>Charges immobilières</b>	<b>-886</b>	<b>-1.040</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>8.150</b>	<b>8.769</b>
Frais généraux	-661	-585
Autres revenus et charges d'exploitation	9	62
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>7.498</b>	<b>8.246</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	150
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.001	4.324
Autre résultat sur portefeuille	10	-108
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>9.508</b>	<b>12.612</b>
Revenus financiers	4	3
Charges d'intérêt nettes	-1.477	-1.928
Autres charges financières	-3	-5
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-225	369
<b>Résultat financier</b>	<b>-1.701</b>	<b>-1.561</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>7.807</b>	<b>11.051</b>
Impôts	-22	-145
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>7.785</b>	<b>10.906</b>

en milliers €	30.06.2016	30.06.2015
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>7.785</b>	<b>10.906</b>
<b>Note:</b>		
Résultat d'exploitation distribuable	5.978	6.144
Résultat sur portefeuille	2.011	4.366
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-204	396
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	7.785	10.903
Intérêts minoritaires	0	3
<b>Données du bilan par action</b>		
	<b>30.06.2016</b>	<b>30.06.2015</b>
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	1,53	2,15
Résultat net dilué (€)	1,53	2,15
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,18	1,21

## 2.2. Résultat global consolidé résumé

en milliers €	30.06.2016	30.06.2015
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>7.785</b>	<b>10.906</b>
<b>Autres composants du résultat global (recyclable dans le compte de résultats)</b>		
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	0	207
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>7.785</b>	<b>11.113</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	7.785	11.110
Intérêts minoritaires	0	3

### 2.3. Bilan consolidé résumé

ACTIF en milliers €	30.06.2016	31.12.2015
<b>Actifs non courants</b>	<b>349.725</b>	<b>347.196</b>
Immobilisations incorporelles	0	1
Immeubles de placement	349.227	346.674
Autres immobilisations corporelles	496	519
Créances commerciales et autres actifs non courants	2	2
<b>Actifs courants</b>	<b>2.596</b>	<b>1.082</b>
Créances commerciales	150	151
Créances fiscales et autres actifs courants	106	106
Trésorerie et équivalents de trésorerie	381	272
Comptes de régularisation	1.959	553
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>352.321</b>	<b>348.278</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.06.2016	31.12.2015
<b>Capitaux propres</b>	<b>239.533</b>	<b>244.495</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>239.533</b>	<b>244.495</b>
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	130.352	127.797
Résultat net de l'exercice	7.785	15.302
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passif</b>	<b>112.788</b>	<b>103.783</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>64.833</b>	<b>69.775</b>
Dettes financières non courantes	60.000	65.200
<i>Établissements de crédit</i>	60.000	65.200
Autres passifs financiers non courants	4.374	4.149
Autres passifs non courants	115	131
Passifs d'impôts différés	344	295
<b>Passifs courants</b>	<b>47.955</b>	<b>34.008</b>
Provisions	278	278
Dettes financières courantes	43.350	30.280
<i>Établissements de crédit</i>	43.350	30.280
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.001	2.038
Autres passifs courants	591	630
Comptes de régularisation	1.735	782
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>352.321</b>	<b>348.278</b>

## 2.4. Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	30.06.2016	30.06.2015
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>272</b>	<b>339</b>
<b>1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>	<b>5.661</b>	<b>4.893</b>
Résultat d'exploitation	9.508	12.612
Intérêts payés	-1.501	-1.585
Autres éléments non opérationnels	246	-148
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	-1.693	-4.777
• Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	33	32
• Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-150
• Étalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux locataires	60	-74
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.001	-4.324
• Autre résultat sur portefeuille	-10	108
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	225	-369
Variation du besoin en fonds de roulement	-407	-1.209
• Mouvement de l'actif	-182	-801
• Mouvement du passif	-225	-408
<b>2. Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>	<b>-659</b>	<b>2.997</b>
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-9	-55
Acquisition des immeubles de placement	0	-4.339
Investissements dans des immeubles de placement existants	-554	-90
Revenus de la vente des immeubles de placement	0	8.227
Factures d'investissement payées par anticipation	-96	-746
<b>3. Flux de trésorerie des activités de financement</b>	<b>-4.893</b>	<b>-7.910</b>
Remboursement d'emprunts	-25.000	-20.650
Retrait d'emprunts	32.870	26.600
Repaiement de passifs de la location-financement	-16	-2
Passifs non courants reçus comme garantie	0	-44
Païement de dividendes	-12.747	-13.814
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE</b>	<b>381</b>	<b>319</b>



2.5. Bilan résumé de mutation des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
<b>Bilan au 31 décembre 2014</b>	97.213	4.183	120.910	20.494	167	242.967
Résultat global du premier semestre 2015						
Transferts par l'affectation du résultat 2014			207	10.903	3	11.113
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			7.935	-7.935		0
Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			-1.240	1.240		0
Autres mutations			-15	15		0
Dividende exercice 2014				-13.814		-13.814
<b>Bilan au 30 juin 2015</b>	97.213	4.183	127.797	10.903	170	240.266
<b>Bilan au 31 décembre 2015</b>	97.213	4.183	127.797	15.302	0	244.495
Résultat global du premier semestre 2016						
Transferts par l'affectation du résultat 2015:						
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			2.309	-2.309		0
Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			196	-196		0
Autres mutations			50	-50		0
Dividende exercice 2015				-12.747		-12.747
<b>Bilan au 30 juin 2016</b>	97.213	4.183	130.352	7.785	0	239.533

## 2.6. Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

### Compte de résultats consolidés résumés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Magasins de tout premier ordre		Magasins de premier ordre		Autres biens immobiliers		Corporate		TOTAL	
	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015
en milliers €										
Revenus locatifs	4.367	4.157	1.750	1.865	2.960	3.834			9.076	9.856
Charges relatives à la location	-6	0	0	-4	-57	-63			-63	-67
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	0	0	0	-1	23	21			23	20
RÉSULTAT IMMOBILIER	4.361	4.157	1.750	1.860	2.926	3.792			9.036	9.809
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.993	3.767	1.524	1.521	2.574	3.407	-593	-449	7.498	8.246
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0	0	106	0	44			0	150
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.554	5.443	-231	-385	678	-734			2.001	4.324
Autre résultat sur portefeuille	40	-64	5	-1	-35	-43			10	-108
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	5.586	9.146	1.298	1.241	3.216	2.674	-593	-449	9.508	12.612
Résultat financier							-1.701	-1.561	-1.701	-1.561
Impôts							-22	-145	-22	-145
RÉSULTAT NET	5.586	9.146	1.298	1.241	3.216	2.674	-2.316	-2.155	7.785	10.906
SEGMENTATION D'ACTIVITÉ: CHIFFRES CLÉS	Magasins de tout premier ordre		Magasins de premier ordre		Autres biens immobiliers		TOTAL			
en milliers €	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2015
Juste valeur des immeubles de placement	201.480	185.606	59.367	63.096	88.380	112.372	349.227	361.074		
Valeur d'investissement des immeubles de placement	206.517	190.247	60.851	64.673	90.589	115.181	357.958	370.101		
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	22.740	21.520	11.508	11.937	56.087	75.761	90.335	109.218		
Taux d'occupation (%)	99%	98%	98%	92%	98%	96%	99%	96%	99%	96%

## 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'informations financières et méthodes de calculs sont utilisés que ceux utilisés pour les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2015.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur à partir de l'exercice qui prend au 1 janvier 2016

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: IFRS 14 *Regulatory Deferral Accounts* (1/1/2016); Amendments to IFRS 11 *Joint Arrangements - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations* (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 38 *Property, Plant and Equipment and Intangible Assets - Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation* (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 41 *Agriculture: Bearer Plants* (1/1/2016); Annual Improvements to IFRSs (2012-2014) (1/1/2016); Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 *Investment Entities: Applying the Consolidation Exception* (1/1/2016); Amendments to IAS 1 *Presentation of Financial Statements - Disclosure Initiative* (1/1/2016); Amendments to IAS 27 *Separate Financial Statements - Equity Method* (1/1/2016).

Normes et interprétations publiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2016

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 *Revenue from Contracts with Customers* (1/1/2018); IFRS 16 *Leases* (1/1/2019); 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).

## Évolution des immeubles de placement

en milliers €	30.06.2016				30.06.2015			
	Magasins de tout premier ordre	Magasins de premier ordre	Autres biens immobiliers	TOTAL	Magasins de tout premier ordre	Magasins de premier ordre	Autres biens immobiliers	TOTAL
<b>Bilan au 1 janvier</b>	199.392	59.580	87.702	<b>346.674</b>	175.744	66.287	114.505	<b>356.536</b>
Investissements dans des immeubles de placement existants	534	18	0	<b>552</b>	80	0	10	<b>90</b>
Achats des immeubles de placement	0	0	0	<b>0</b>	4.339	0	0	<b>4.399</b>
Ventes des immeubles de placement	0	0	0	<b>0</b>	0	-2.806	-1.409	<b>-4.215</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.554	-231	678	<b>2.001</b>	5.443	-385	-734	<b>4.324</b>
<b>Bilan au 30 juin</b>	<b>201.480</b>	<b>59.367</b>	<b>88.380</b>	<b>349.227</b>	<b>185.606</b>	<b>63.096</b>	<b>112.372</b>	<b>361.074</b>
AUTRE INFORMATION								
Valeur d'investissement des biens immobiliers	206.517	60.851	90.589	<b>357.958</b>	190.247	64.673	115.181	<b>370.101</b>

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:

- 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 2016, la proportion des immeubles loués à H&M (Hennes & Mauritz) s'élève à 21,4% de l'actif consolidé de Vastned Retail Belgium. Sur base de l'ensemble des revenus locatifs annuels H&M représente 19,4%. 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. À 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 30% au 30 juin 2016. 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 a les délais de paiement suivants au 30 juin 2016:

en milliers €	30.06.2016	30.06.2015
Créances avec une échéance restante de:		
Echéant dans l'année	17.992	18.066
Entre un et cinq ans	22.226	13.206
A plus de cinq ans	25	80
<b>Total des futurs revenus locatifs minimaux</b>	<b>40.223</b>	<b>31.352</b>

### Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière au 30 juin 2016 est mentionnée au paragraphe 1.7. (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

Au premier semestre 2016, Vastned Retail Belgium n'a pas effectué de refinancements ni acheté ou vendu des dérivés financiers.

La société ne doit pas effectuer des refinancements au deuxième semestre 2016.



## 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			30.06.2016		31.12.2015	
en milliers €	Catégories	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF</b>						
<b>Actifs non courants</b>						
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	2	2	2	2
<b>Actifs courants</b>						
Créances commerciales	A	2	150	150	151	151
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	106	106	106	106
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	381	381	272	272
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF</b>						
<b>Passifs non courants</b>						
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	60.000	60.000	65.200	65.200
Autres passifs financiers non courants	C	2	4.374	4.374	4.149	4.149
Autres passifs non courants	A	2	115	115	131	131
<b>Passifs courants</b>						
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	43.350	43.350	30.280	30.280
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	2.001	2.001	2.038	2.038
Autres passifs courants	A	2	591	591	630	630

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 coût amorti
- B. placements détenus jusqu'à la date d'échéance au coût 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 cotés sur le marché sur les 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 2015 à la Note 19 Instruments financiers.

Tableau: Juste valeur des dérivés financiers au 30 juin 2016

en milliers €	Début	Échéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur		
						Oui/Non	30.06.2016	31.12.2015
1	IRS	15/12/13	15/12/17	0,79%	10.000	Non	-168	-187
2	IRS	15/4/13	15/4/18	2,29%	10.000	Non	-481	-562
3	IRS	6/10/13	6/10/18	2,60%	15.000	Non	-1.028	-1.136
4	IRS	6/10/13	6/10/18	2,50%	10.000	Non	-662	-728
5	IRS	15/12/13	15/12/18	2,50%	10.000	Non	-717	-773
6	IRS	1/10/14	1/10/19	0,72%	15.000	Non	-530	-392
7	IRS	18/6/15	18/6/20	0,4850%	5.000	Non	-163	-82
8	IRS	26/6/15	26/6/20	0,4900%	5.000	Non	-165	-82
9	IRS	18/6/15	18/6/21	0,6425%	10.000	Non	-460	-207
<i>Instruments de couverture autorisés</i>								
Autres passifs financiers courants				90.000			-4.374	-4.149
Total de la juste valeur des dérivés financiers							-4.374	-4.149

Ces swaps de taux d'intérêt ont au 30 juin 2016 une valeur de marché négative de € -4,4 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 2016. 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 2016, 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 2015.

### Passifs conditionnels

Au premier semestre 2016, 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 2015.

### Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la date de reporting au 30 juin 2016.

## 2.7. Rapport du commissaire

Rapport du commissaire aux actionnaires de Vastned Retail Belgium SA sur l'examen limité des états financiers consolidés intermédiaires condensés clos le 30 juin 2016 pour la période de six mois se terminant à cette date

### Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé intermédiaire condensé et consolidé de Vastned Retail Belgium SA (la "Société"), et de ses filiales, ci-joint, arrêté au 30 juin 2016, ainsi que du compte de résultats consolidé intermédiaire condensé, de l'état consolidé du résultat global, de l'état des variations des capitaux propres consolidé, et du tableau de flux de trésorerie consolidé y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers consolidés Intermédiaires condensés ». La préparation et la présentation des Etats Financiers Intermédiaires Résumés et Consolidés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 *Information Financière Intermédiaire* 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 Etats Financiers consolidés Intermédiaires Condensés, basée 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 Etats Financiers Consolidés Intérimaires Condensés 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 2016

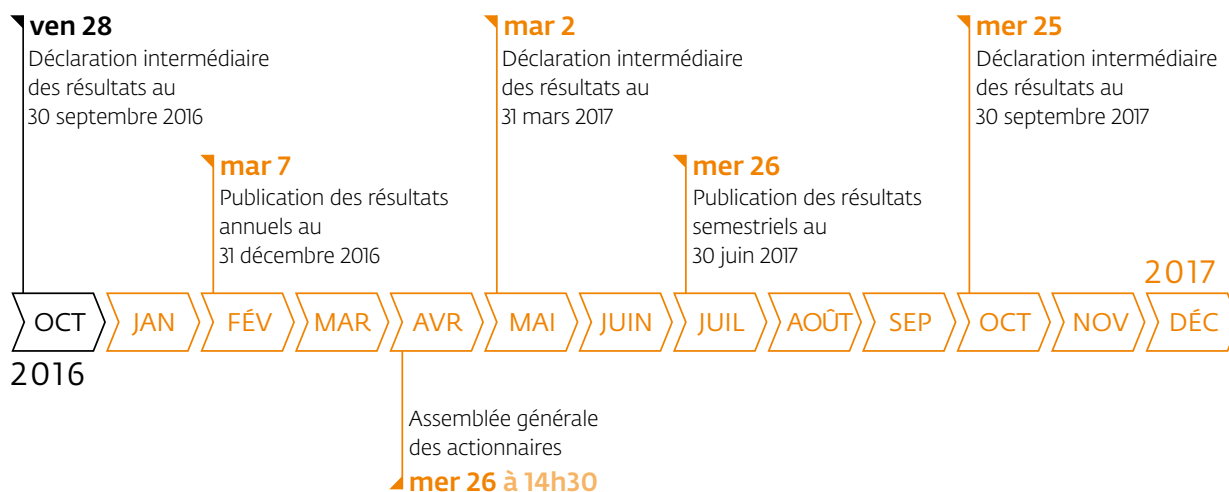
Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL  
Commissaire  
représentée par

Christel Weymeersch\*  
Associée

\*Agissant au nom d'une SPRL

17CW0009

## 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 EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters, 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 25 juillet 2016.

**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), dans des magasins de premier ordre (des magasins dans le centre des villes en dehors des grandes villes) et dans d'autres biens immobiliers (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, T +32 3 287 67 87, [www.vastned.be](http://www.vastned.be)