

RÉSULTATS SEMESTRIELS

vastned
Retail Belgium



Rapport financier semestriel du conseil d'administration sur la période du 01.01.2020 au 30.06.2020

- Des accords définitifs, concernant le loyer dû pendant la période du confinement, ont été conclus avec 85 % des locataires qui étaient obligés de fermer, lesquels représentent 87 % des revenus locatifs bruts.
- Solide position de trésorerie au 30 juin 2020, 16 millions d'euros de facilités de crédit non utilisées à disposition.
- Taux d'endettement limité de 31,6 % au 30 juin 2020.
- Diminution du résultat EPRA¹ au premier semestre 2020 jusqu'au € 1,09 par action (€ 1,45 pour le premier semestre 2019), à cause de l'apparition du COVID-19.
- Taux d'occupation a augmenté de 1,7 % pendant le deuxième trimestre 2020 jusqu'à 97,5 % par rapport au 31 mars 2020 (98,8 % au 31 décembre 2019).
- Pour 2020, le management se concentre principalement sur la perception des loyers à échéance et sur le maintien du taux d'occupation élevé du portefeuille.
- Diminution de la juste valeur² du portefeuille immobilier existant de 3,9 % au cours du premier semestre 2020, principalement sous l'influence de l'apparition du COVID-19.

¹ Conformément aux directives émises par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF), qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016, les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par Vastned Retail Belgium sont désormais reprises dans le rapport. Les définitions et l'utilisation des APM, ainsi que les tableaux de réconciliation sont repris dans le chapitre « Alternative Performance Measures » du Rapport annuel 2019 et un Lexique distinct relatif à ces APM est disponible sur le site web www.vastned.be. À la suite de cette directive, le terme « résultat d'exploitation distribuable » utilisé précédemment n'est plus utilisable et a été modifié en « résultat EPRA ». Sur le plan du contenu, il n'y a aucune différence par rapport au terme « résultat d'exploitation distribuable » utilisé précédemment.

² À composition du portefeuille immobilier identique à celle du 31 décembre 2019.

Table des matières

1.	Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre de 2020	p. 3
1.1.	Mise à jour concernant le COVID-19	p. 3
1.2.	Résultat d'exploitation	p. 4
1.3.	Activités de location	p. 4
1.4.	Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 juin 2020	p. 5
1.5.	Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2020	p. 7
1.6.	Analyse des résultats	p. 8
1.7.	Structure financière au 30 juin 2020	p. 9
1.8.	Risques pour les mois restants de 2020	p. 11
1.9.	Prévisions pour 2020	p. 11
2.	Chiffres semestriels consolidés abrégés	p. 13
2.1.	État des résultats consolidés résumé	p. 13
2.2.	Résultat global consolidé résumé	p. 14
2.3.	Bilan consolidé résumé	p. 15
2.4.	État consolidé résumé des flux de trésorerie	p. 16
2.5.	État consolidé résumé des variations des capitaux propres	p. 17
2.6.	Commentaires sur les chiffres semestriels consolidés résumé	p. 18
2.7.	Rapport du commissaire	p. 26
2.8.	Calendrier financier	p. 27
3.	Explication du rapport financier semestriel	p. 27

1. Rapport de gestion intermédiaire du premier semestre de 2020

Au premier semestre de 2020, Vastned Retail Belgium reste fidèle à sa stratégie d'investissement consistant à se concentrer sur une qualité absolue pour les emplacements. Il s'agit de biens commerciaux de premier ordre situés dans les meilleures rues commerçantes des grandes villes (Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges). Par ailleurs, le portefeuille immobilier se compose des magasins en centre-ville en dehors des grandes villes, des parcs de vente au détail et des magasins le long d'axes routiers.

1.1. Mise à jour concernant le COVID-19

Comme déjà indiqué dans la déclaration intermédiaire du premier trimestre 2020, notre pays est envahi par la pandémie du COVID-19, qui a nécessité que des mesures drastiques soient prises de la part du gouvernement. Une des mesures prises concernait la fermeture totale des magasins dits non essentiels à l'économie. A fur et à mesure que l'ampleur du COVID-19 diminuait, un certain nombre d'assouplissements gouvernementaux ont été annoncés.

Le lundi 18 avril 2020, un premier assouplissement des mesures imposées par le gouvernement dans le cadre de la fermeture obligatoire des commerces dits non essentiels à l'économie, à savoir les jardineries et les magasins de bricolage, ont été autorisés à rouvrir leurs portes au public. La fermeture obligatoire des magasins dits non essentiels à l'économie a pris fin le lundi 11 mai 2020. Enfin, le lundi 8 juin 2020, l'HoReCa a également été autorisé à rouvrir ses portes.

La fermeture obligatoire imposée par le gouvernement depuis la mi-mars 2020 a eu un impact sur 108 magasins du portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium, sur un total de 138 unités locatives. Depuis la réouverture des magasins début mai 2020, Vastned Retail Belgium a engagé un dialogue avec l'ensemble de ses locataires concernés pour parvenir à

un accord sur les loyers impayés pour les mois d'avril et mai 2020. À ce jour, un accord définitif a été conclu avec 93 locataires (dont la quasi-totalité des 10 premiers), selon lequel le coût du loyer moyen pendant la fermeture est réparti à parts égales entre le locataire et le propriétaire. Cela équivaut à une annulation d'un mois de loyer par Vastned Retail Belgium. Les accords déjà conclus représentent une annulation de 1,2 million d'euros, ce montant peut augmenter en fonction des accords à conclure en attente.

La conclusion d'un accord final entre le locataire et le propriétaire a permis de garantir les revenus locatifs pour les mois de mai et juin 2020 (et dans les accords ultérieurs également ceux de juillet 2020), puisqu'un paiement régulier de ces loyers était une condition suspensive pour parvenir à conclure un accord définitif. Les accords conclus ne portent que sur une remise d'une partie du loyer correspondant à la période pendant laquelle les magasins ont été obligés de fermer.

Vastned Retail Belgium est d'avis que la conclusion d'un accord avec ses locataires contribue de manière significative à un redémarrage rapide du commerce de détail de ses locataires après le confinement de deux mois à cause de la pandémie du COVID-19.

1.2. Résultat d'exploitation

Au cours des 6 premiers mois de 2020, les revenus locatifs ont diminué par rapport au premier semestre 2019 avec une composition quasi inchangée du portefeuille immobilier. Cette diminution est due à la pandémie du COVID-19, qui a obligé le gouvernement à fermer les magasins dits non essentiels à l'économie pendant 2 mois. L'HoReCa et les activités connexes ont même dû fermer pendant 3 mois.

À la suite de cette fermeture imposée par le gouvernement, les détaillants ne pouvaient générer des ventes que par leur canal en ligne, tandis que leurs points de vente physiques restaient fermés. En conséquence, le modèle de bénéfices des détaillants a été soumis à de fortes pressions, entraînant des problèmes de liquidités.

Vastned Retail Belgium a engagé un dialogue avec ses locataires et est parvenu à des accords équilibrés concernant le paiement des loyers impayés sous forme de remise partielle du loyer et / ou l'élaboration d'un plan de paiement réaliste.

Suite à ceci, le résultat EPRA de Vastned Retail Belgium a diminué au premier semestre 2020 et s'élève à 5,5 millions d'euros contre 7,3 millions d'euros au premier semestre 2019. Cette diminution de 1,8 million d'euros est pour la plupart imputable à la diminution du résultat locatif net de la société principalement en raison des avoirs déjà établis pour l'annulation des loyers pour un montant de 0,7 million d'euros et de la constitution d'une provision pour des pertes de crédit potentielles futures (c'est-à-dire des loyers impayés) de 0,6 million d'euros.

Par action, cela représente un résultat EPRA de € 1,09 contre € 1,45 au premier semestre de l'exercice précédent.

1.3. Activités de location

L'activité de location a été limitée au cours des 6 premiers mois de 2020. Les magasins ont été fermés le 13 mars 2020 et après la réouverture le 11 mai 2020, l'intérêt des commerçants pour l'ouverture de nouveaux points de vente avait fortement diminué, en partie en raison de la reprise faible du commerce après le confinement.

Au cours du premier semestre de 2020, Vastned Retail Belgium a réalisé 8 transactions locatives, qui représentent environ 3 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels.

Sont ici visées 8 transactions locatives conclues avec de nouveaux locataires, dont 3 locations de magasins inoccupés, 4 locations d'unités résidentielles et 2 locations liées à la cession d'un bail commercial. Les nouveaux loyers de ces contrats de bail sont en moyenne identiques à ceux des contrats antérieurs.

Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION (HORS IMMEUBLES EN COURS DE RÉNOVATION)	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Taux d'occupation du portefeuille immobilier	97,5%	98,8%	95,5%

Le taux d'occupation³ du portefeuille immobilier s'élève à 97,5 % au 30 juin 2020, contre 98,8 % au 31 décembre 2019. Le taux d'occupation a augmenté de 1,7% pendant le deuxième trimestre 2020 par rapport au 31 mars 2020. Dans les circonstances actuelles sur le marché du commerce de détail, les

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

1.4 Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 juin 2020

Au 30 juin 2020, l'essentiel du portefeuille se compose d'immeubles des magasins de tout premier ordre dans les centres de grandes villes comme Anvers, Gand, Bruxelles et Bruges et des parcs de vente au détail hautement qualitatifs. Au cours du premier semestre 2020, une promesse d'achat-vente a été signée sous la condition suspensive de l'obtention des permis nécessaires à la vente d'un magasin. Il s'agit d'un magasin en périphérie situé à Leopoldsbuurg.

Au 30 juin 2020, la juste valeur des immeubles de placement s'élevait à 347 millions d'euros et a ainsi diminué de 14 millions d'euros par rapport à la fin de l'année 2019 (361 millions d'euros au 31 décembre 2019). Cette diminution résulte principalement d'une baisse de la valeur locative estimée d'une part et d'un ajustement des rendements d'autre part, en partie due à une activité réduite sur le marché de l'investissement immobilier commercial. Cette baisse d'activité est due, d'une part, au déclenchement de la pandémie du COVID-19 et, d'autre part, aux nouvelles négatives sur les détaillants en difficulté.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Juste valeur des immeubles de placement (000 €)	346.638	360.752	362.155
Surface locative totale (m ²)	85.915	85.915	85.915

Le rendement moyen du portefeuille de la société immobilière s'élève à 5,75 % au premier semestre de 2020 et a légèrement augmenté par rapport à fin 2019 (5,5 % au 31 décembre 2019).

Analyse de sensibilité

En cas d'une adaptation négative hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de la détermination de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la société (yield ou taux de capitalisation) de 1 % (de 5,75 % à 6,75 % en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de 51 millions d'euros ou 15 %. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 5 % et s'élèverait à environ 36,9 %

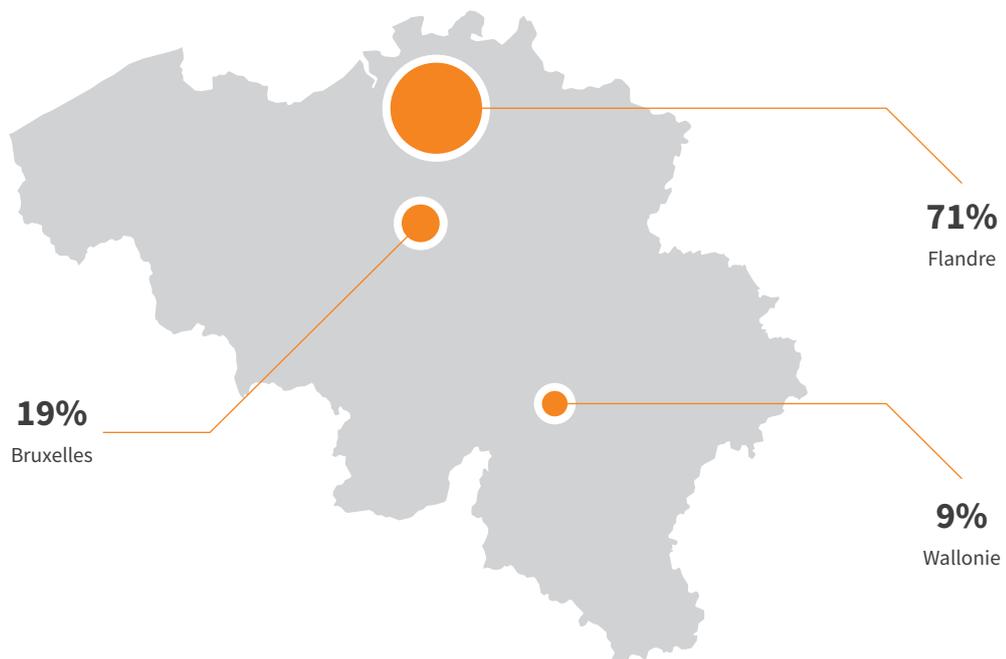
Dans le cas inverse, une adaptation positive hypothétique de ce rendement utilisé de 1 % (de 5,75 % à 4,75 % en moyenne), augmenterait la juste valeur des biens immobiliers de 73 millions d'euros ou 21 %. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 5 % et s'élèverait à environ 26,2 %.

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

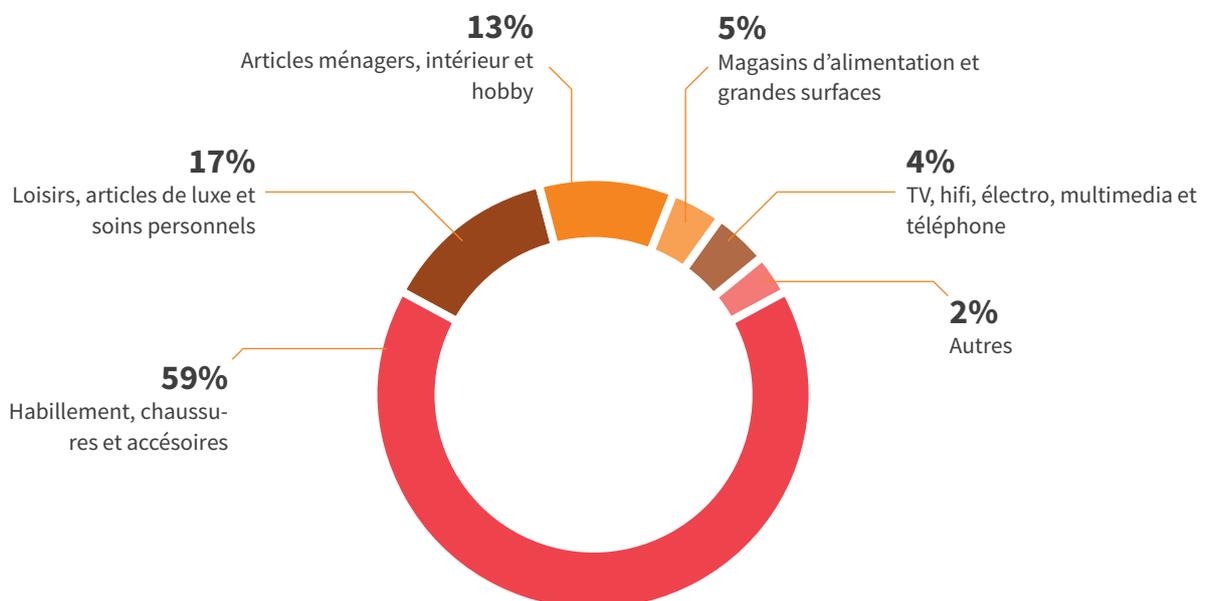
Vastned Retail Belgium est, en ce qui concerne sa stratégie, axée sur le meilleur immobilier commercial au meilleur endroit et respecte des critères de répartition des risques du portefeuille immobilier, tant en ce qui concerne la répartition géographique que le secteur des locataires.

Cette répartition des risques est la suivante au 30 juin 2020 :

Répartition géographique



Répartition selon le secteur des locataires



Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants au 30 juin 2020

À cause de l'apparition du COVID-19, le fonctionnement normal du marché immobilier a été perturbé dans tous les secteurs et, à la date du 30 juin 2020, les experts ont dès lors estimé qu'ils ne pouvaient pas uniquement se baser sur des transactions comparables antérieures ou des indications de marché antérieures pour arriver à la valeur de marché actuelle précise. Afin d'arriver à la valorisation au 30 juin 2020, l'impact

négalif que cette crise aura inévitablement sur la valorisation du bien immobilier a été intégré dans le rapport de valorisation par les experts indépendants, en tenant compte, entre autres, une baisse limitée de la valeur locative estimée, d'un ajustement du taux de capitalisation vers le haut ainsi qu'une prolongation de la période d'inoccupation.

Expert immobilier	Juste valeur des immeubles de placement (000 €)
Cushman & Wakefield	166.942
CBRE Group	179.695
Total	346.638

1.5. Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2020⁴

Marché de la location

L'activité de location en Belgique au cours du premier semestre 2020 s'est élevée à environ 153 000 m² répartis sur 280 transactions. Cela signifie une baisse de 8% par rapport aux 6 premiers mois de 2019.

Les magasins de premier ordre représentent 44.000 m², alors que les commerces hors des villes et les centres commerciaux représentent respectivement 86.000 m² et 23.000 m². Les loyers, dans ces trois segments, sont sous pression.

Les deux mois de confinement à cause de la pandémie du COVID-19 et la reprise faible de la consommation depuis sa réouverture le 11 mai 2020, ont davantage augmenté la pression sur les marges bénéficiaires et les positions de liquidités des détaillants.

À court et moyen termes, Vastned Retail Belgium prévoit que la tendance susmentionnée se poursuivra et que les valeurs locatives estimées dans l'immobilier commercial restent sous pression.

Marché de l'investissement

Le volume d'investissement reste limité au premier semestre, en partie car les investisseurs étrangers sont affectés par l'interdiction de voyager imposée et n'ont pas pu visiter les biens d'investissements. Ceci a causé du retard dans les dossiers ou les a même annulés.

Les rendements d'investissement ne diminuent plus, ceux-ci ont légèrement augmenté au cours des 12 derniers mois.

⁴ Sources : Retail Focus 2020, bulletins informatifs de Retail Detail, Retail Market Activity (CBRE) et Retail Market Snapshot (Cushman & Wakefield)

1.6. Analyse des résultats⁵

Les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élèvent à 8,7 millions d'euros (9,7 millions d'euros) au premier semestre 2020, soit une baisse par rapport à la même période de l'année dernière, principalement en raison d'une part des remises de loyers déjà accordées dans le cadre des négociations qui ont été menées avec les locataires et d'autre part par la cession d'un parc commercial non stratégique à la fin du mois d'octobre 2019.

Les **charges relatives à la location** s'élèvent à 0,7 million d'euros et sont entièrement imputables à la provision pour pertes potentielles sur créances locatives impayées au 30 juin 2020. Cette provision concerne une estimation pour les renoncations potentielles ou bien des faillites potentielles.

Les **charges immobilières** s'élèvent à 1,0 million d'euros (0,8 million d'euros) et augmentent de 0,2 million d'euros principalement en raison d'une augmentation des frais techniques d'entretien des bâtiments. Quasiment tous les travaux de maintenance budgétisés pour 2020 ont déjà été réalisés au cours des 6 premiers mois de l'exercice.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à 0,7 million d'euros (0,7 million d'euros) et sont restées stables par rapport à la même période l'année dernière.

La juste valeur du portefeuille immobilier a baissé au premier semestre de 2020. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives et s'élèvent à -14,2 millions d'euros (-8,3 millions d'euros). Cette diminution de la juste valeur des immeubles de placement est principalement la conséquence de la baisse des valeurs locatives estimées combinée avec une augmentation du taux de capitalisation.

Le **résultat financier** (hors variations de la juste valeur des instruments financiers) s'élève pour le premier semestre de 2020 à -0,8 million d'euros (-0,9 million d'euros) et augmente de 0,2 million d'euros contre la même période de l'année précédente à cause d'une restructuration de trois instruments financiers à des conditions plus favorables. Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 1,6%, y compris les marges bancaires pour le premier semestre de 2020 (1,7 %).

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** comprennent, au premier semestre de 2020, la diminution de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à l'IFRS 9 - Instruments Financiers, ne peuvent pas être classés comme un instrument de couverture des flux de trésorerie, d'un montant de 0,1 million d'euros (-0,5 million d'euros).

Le résultat net de Vastned Retail Belgium s'élève, pour le premier semestre de 2020, à -8,9 millions d'euros (6,3 millions d'euros) et peut être réparti entre :

- le résultat EPRA de 5,5 millions d'euros (7,0 millions d'euros) ou une diminution de 1,8 million d'euros, principalement le résultat d'une baisse du résultat locatif net et une augmentation des charges immobilières ;
- le résultat sur portefeuille de -14,5 millions d'euros (-8,4 million d'euros) ;
- les variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables d'un montant de 0,1 million d'euros (-0,5 million d'euros).

Par action, cela représente pour le premier semestre de 2020 un résultat EPRA de € 1,09 (€ 1,45), soit une diminution de 36 cent d'euros.

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)	-1,76	0,85	-0,31
Résultat EPRA (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,09	2,90	1,45
Valeur nette (juste valeur) (€)	46,20	50,86	49,70
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	48,05	52,78	51,62
Cours boursier à la date de clôture (€)	34,00	44,70	48,40
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-26%	-12%	-3%

⁵ Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs du premier semestre de 2019.

La valeur nette (juste valeur) de l'action s'élève au 30 juin 2020 à € 46,20 (€ 50,86 au 31 décembre 2019). Au 30 juin 2020, le cours boursier s'élève à € 34,00, l'action Vastned Retail Belgium (VASTB) est décotée d'environ 26,4 % par rapport à cette valeur nette (juste valeur). Le taux d'endettement de la

SIR s'élève à 31,6 % au 30 juin 2020 (27,9 % au 31 décembre 2019). L'augmentation est la conséquence, d'une part, de la distribution du dividende de l'exercice 2019 en mai 2020 pour un montant de 14,7 millions d'euros et, d'autre part, de la diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier.

EPRA – CHIFFRES CLÉS*	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
EPRA Résultat par action (€)	1,09	2,90	1,45
EPRA Net Reinstatement Value (NRV) par action (€)	48,42	53,18	52,03
EPRA Net Tangible Assets (NTA) par action (€)	46,68	51,37	50,25
EPRA Net Disposal Value (NDV) par action (€)	45,94	50,57	49,51
EPRA Rendement initial net (RIN) (%)	4,8%	4,7%	4,8%
EPRA RIN ajusté (%)	5,0%	4,9%	4,8%
EPRA Taux vacance locative (%)	2,8%	1,2%	4,9%
EPRA Ratio de coûts (frais directs d'inoccupation inclus)	27,0%	14,3%	15,4%
EPRA Ratio de coûts (hors frais directs d'inoccupation)	26,0%	13,9%	14,8%

1.7. Structure financière au 30 juin 2020

Au 30 juin 2019, Vastned Retail Belgium dispose d'une structure financière conservatrice qui lui permet de poursuivre ses activités en 2020. Aucune ligne de crédit n'arrive à échéance dans l'année, si bien qu'en ces temps d'incertitude, la société ne doit pas procéder au refinancement de ses lignes de crédit sur les marchés financiers.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 30 juin 2020 sont les suivantes :

- Montant des dettes financières enregistrées : 109 millions d'euros (hors valeur de marché des dérivés financiers).
- 92 % des lignes de crédit sont des financements à long terme, d'une durée restante moyenne de 4,0 ans. 8 % des lignes de crédit sont des financements à court terme à durée indéterminée.

Proportion des financements à long terme et à court terme

92%
Crédits à long terme



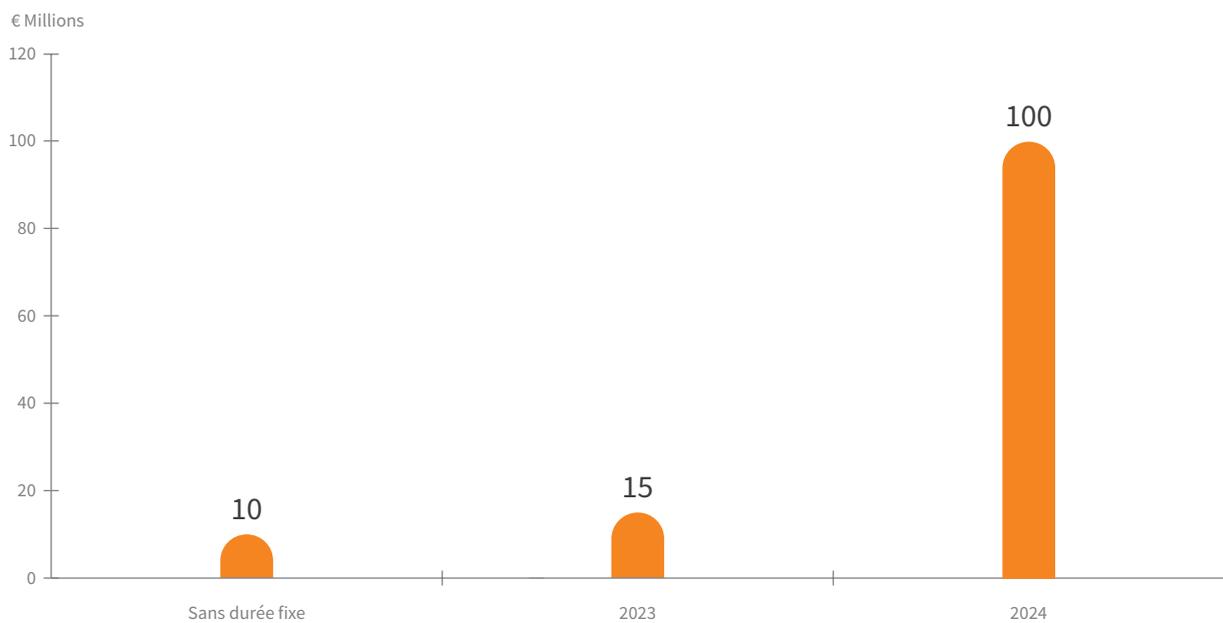
8%
Crédits à court terme,
dont 100% sans durée fixe



* Le commissaire a vérifié si les ratios « EPRA Résultat », « EPRA NRV », « EPRA NTA » et « EPRA NDV » avaient été calculés conformément aux définitions reprises dans les « EPRA BPR » de octobre 2019 et si les données utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés.

- Dates d'échéance des crédits entre 2023 et 2024.
- Répartition des crédits auprès de 4 institutions financières européennes.
- 16 millions d'euros de lignes de crédit disponibles non utilisées pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité et pour financer de futurs investissements.
- 64 % des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt, 36 % ont un taux d'intérêt variable. Au 30 juin 2020, parmi les crédits inscrits, ces taux sont respectivement de 73 % et 27 %.
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 3,9 ans en moyenne.
- Taux d'intérêt moyen pour le premier semestre de 2020 : 1,6 %, y compris les marges bancaires (1,7 % pour le premier semestre 2019).
- Valeur du marché des dérivés financiers : 2,3 million d'euros en négatif.
- Taux d'endettement limité de 31,6 % (27,9 % au 31 décembre 2019) (plafond légal : 65 %).
- Ratio de solvabilité solide de 66,4 %.
- Au premier semestre 2020, aucune modification n'a été apportée aux accords existants conclus et, au 30 juin 2020, la SIR satisfait à ces accords.

Echéancier des crédits



Anvers - Schuttershofstraat - Falke

1.8. Risques pour les mois restants de 2020

Vastned Retail Belgium estime les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2020 comme suit :

Risques locatifs

La crise du COVID-19 et les fermetures de magasins imposées par le gouvernement ont eu un impact significatif sur les résultats d'exploitation des détaillants. De grandes chaînes ont connu des difficultés financières et ont dû être mises sous protection par rapport à leurs créanciers.

Vastned Retail Belgium surveille en permanence ses locataires et dispose également de procédures de contrôle interne claires et efficaces afin de minimiser le risque débiteur.

Malgré le paysage des détaillants difficile, la direction se concentrera en 2020 principalement sur la perception des loyers à échéance et sur le maintien du taux d'occupation élevé du portefeuille.

Évolution de valeur du portefeuille

En dehors des meilleurs emplacements absolus, il existe dans le climat économique actuel un risque accru de vacance. Étant donné qu'un certain nombre de détaillants ont actuellement demandé une protection à l'encontre de leurs créanciers et sachant qu'une protection temporaire dans le cadre d'une procédure de l'OMD conduit souvent à la faillite, le nombre d'unités commerciales disponibles dans nos rues commerciales et nos magasins augmentera. Cette augmentation des unités disponibles aura un impact négatif sur les loyers de marché et sur le rendement du portefeuille.

Évolution des taux d'intérêt

En raison du financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement de la société dépend des développements du taux d'intérêt. Afin de limiter ces risques lors de la composition du portefeuille de crédits, une proportion adéquate de capitaux d'emprunt à taux variable et de capitaux d'emprunt à taux fixe est recherchée. Au 30 juin 2020, 73 % du portefeuille de crédits utilisé se composent d'emprunts à taux fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. 27 % du portefeuille de crédits ont un taux d'intérêt variable soumis à des hausses (in) attendues des taux d'intérêt actuellement bas.

1.9. Prévisions pour 2020

En 2020, Vastned Retail Belgium souhaite poursuivre la voie empruntée en mettant explicitement l'accent sur une qualité absolue pour les meilleurs immeubles commerciaux dans des rues commerçantes les plus populaires des grandes villes en Belgique.

Sans aucun doute, l'impact de la pandémie du COVID-19 sur le commerce de détail ne doit pas être sous-estimé. Un changement dans le mode d'achat des consommateurs et la croissance du commerce électronique avaient déjà mis un certain nombre de détaillants en difficultés avant le déclenchement et la propagation du corona virus. Le confinement et les mesures de barrière imposées par le gouvernement entrées en vigueur lors de la réouverture des magasins le 11 mai 2020,

ont aggravé les problèmes chez un certain nombre de détaillants. En conséquence, certains détaillants ont déjà demandé une protection judiciaire à l'encontre de leurs créanciers (entre autres FNG, Camaïeu, Orchestra, Wibra et Maxi Toys). Un certain nombre d'entre eux disparaîtront, ce qui entraînera une augmentation du nombre de commerces disponibles et, par conséquent, une pression sur les loyers.

Cependant, les magasins physiques qui offrent une valeur ajoutée à leurs clients sous forme de service, d'informations pertinentes et d'une expérience d'achats agréable, resteront performants et resteront au cœur des rues commerçantes de qualité. Les grandes villes comme Bruxelles, Gand, Anvers et Bruges continueront d'attirer les acheteurs.

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, le département d'asset management de Vastned Retail Belgium dispose d'informations précieuses concernant les objets d'investissement disponibles.

Redéveloppements

La rénovation et la valorisation des biens immobiliers du portefeuille existant permettent également de réaliser une croissance supplémentaire sur le segment premium.

Désinvestissements

Avec le portefeuille de haute qualité actuel de la société immobilière, les désinvestissements ne constituent pas une priorité dans la stratégie. Néanmoins, des désinvestissements opportunistes d'actifs qui ne se trouvent pas dans les centres-villes sont envisagés à savoir les magasins en centre-ville en dehors des grandes villes, les parcs de vente au détail et les magasins le long d'axes routiers.

Résultat EPRA attendu par action pour 2020

Sur la base des résultats semestriels et des perspectives au 30 juin 2020, compte tenu du climat économique incertain, une nouvelle apparition du virus COVID-19 en automne 2020 et des hypothèses qui y sont nécessairement associées, Vastned Retail Belgium table sur un résultat EPRA par action pour l'exercice 2020 compris entre € 2,30 et € 2,40. Cette prévision sera encore ajustée dans les mois à venir sur la base des résultats des négociations en cours et l'évolution de la conjoncture économique.



Gand - Zonnestraat - Yaya

2. Chiffres semestriels consolidés résumés

2.1. Compte de résultats consolidés abrégé

EN MILLIERS €	30.06.2020	30.06.2019
Revenus locatifs	8.698	9.700
Charges relatives à la location	-666	-12
RÉSULTAT LOCATIF NET	8.032	9.688
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.072	1.166
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.072	-1.166
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	42	23
RÉSULTAT IMMOBILIER	8.074	9.711
Frais techniques	-418	-213
Frais commerciaux	-76	-63
Charges et taxes sur immeubles non loués	-87	-64
Frais de gestion immobilière	-457	-446
Autres charges immobilières	-22	-6
Charges immobilières	-1.060	-792
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	7.014	8.919
Frais généraux	-671	-687
Autres revenus et charges d'exploitation	4	5
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	6.347	8.237
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-154
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-14.249	-8.305
Autre résultat sur portefeuille	-296	31
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-8.198	-191
Revenus financiers	0	4
Charges d'intérêt nettes	-837	-870
Autres charges financières	-2	-2
Variations de la juste valeur des instrument financiers	129	-484
Résultat financier	-710	-1.352
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-8.908	-1.543
Impôts	-6	-20
RÉSULTAT NET	-8.914	-1.563

EN MILLIERS €	30.06.2020	30.06.2019
RÉSULTAT NET	-8.914	-1.563
Note:		
Résultat EPRA	5.517	7.350
Résultat sur portefeuille	-14.545	-8.429
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et autres éléments non distribuables	114	-484
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	-8.914	-1.563
Intérêts minoritaires	0	0
RÉSULTAT PAR ACTION		
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	-1,76	-0,31
Résultat net dilué (€)	-1,76	-0,31
Résultat EPRA (€)	1,09	1,45

2.2. Résultat global consolidé abrégé

EN MILLIERS €	30.06.2020	30.06.2019
RÉSULTAT NET	-8.914	-1.563
Autres composants du résultat global (recyclable dans le compte de résultat)	0	0
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	-8.914	-1.563
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	-8.914	-1.563
Intérêts minoritaires	0	0

2.3. Bilan consolidé abrégé

ACTIF EN MILLIERS €	30.06.2020	31.12.2019
Actifs non courants	347.446	361.630
Immobilisations incorporelles	186	209
Immeubles de placement	346.638	360.752
Autres immobilisations corporelles	619	666
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
Actifs courants	5.810	1.685
Créances commerciales	3.696	651
Créances fiscales et autres actifs courants	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	428	554
Comptes de régularisation	1.686	480
TOTAL DE L'ACTIF	353.256	363.315
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS €	30.06.2020	31.12.2019
Capitaux propres	234.644	258.285
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	234.644	258.285
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	142.162	152.572
Résultat net de l'exercice	-8.914	4.317
Intérêts minoritaires	0	0
Passifs	118.612	105.030
Passifs non courants	104.717	96.362
Dettes financières non courantes	101.957	93.405
<i>Établissements de crédit</i>	<i>101.000</i>	<i>92.454</i>
<i>Location-financement</i>	<i>957</i>	<i>951</i>
Autres passifs financiers non courants	2.250	2.379
Autres passifs non courants	154	151
Passifs d'impôts différés	356	427
Passifs courants	13.895	8.668
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	7.927	6.104
<i>Établissements de crédit</i>	<i>7.850</i>	<i>5.950</i>
<i>Location-financement</i>	<i>77</i>	<i>154</i>
Autres dettes financières courantes	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	942	953
Autres passifs courants	532	603
Comptes de régularisation	4.225	739
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	353.256	363.315

2.4. Aperçu des flux de trésorerie consolidés abrégé

EN MILLIERS €	30.06.2020	30.06.2019
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	554	513
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	4.275	7.437
Résultat d'exploitation	-8.198	-191
Intérêts payés	-800	-822
Autres éléments non opérationnels	121	-502
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	14.106	9.012
• Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	46	62
• Résultat sur la vente d'immeubles de placement	0	154
• Étalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux locataires	-366	31
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	14.190	8.305
• Autre résultat sur portefeuille	296	-30
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-129	484
• Autre transactions de nature non cash-flow	69	6
Variation du besoin en fonds de roulement	-954	-60
• Mouvement de l'actif	-3.192	79
• Mouvement du passif	2.238	-139
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement	-130	87
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-1	0
Acquisition des immeubles de placement	0	0
Investissements dans des immeubles de placement existants	-129	-622
Revenus de la vente des immeubles de placement	0	709
Factures d'investissement payées par anticipation	0	0
3. Flux de trésorerie des activités de financement	-4.272	-7.712
Remboursement d'emprunts	-329	0
Retrait d'emprunts	10.775	6.850
Règlement de l'IRS	0	0
Repaiement de passifs de la location-financement	7	-84
Passifs non courants reçus comme garantie	3	-4
Païement de dividendes	-14.728	-14.474
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DU SEMESTRE	427	325

2.5. Aperçu des mouvements des fonds propres consolidés abrégé

EN MILLIERS €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2018	97.213	4.183	159.806	7.240	0	268.442
Résultat global 2019				4.317		4.317
Transfert par l'affectation du résultat 2018 :						
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			-7.129	7.129		0
Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			-210	210		0
Autres mutations			105	-105		0
Dividende exercice 2018				-14.474		-14.474
Bilan au 31 décembre 2019	97.213	4.183	152.572	4.317	0	258.285
Résultat global du premier semestre 2020				-8.914		-8.914
Transfert par l'affectation du résultat 2019:						
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			-10.989	10.989		0
Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			-289	289		0
Autres mutations			868	-868		0
Dividende exercice 2019				-14.727		-14.727
Bilan au 30 juin 2020	97.213	4.183	142.162	-8.914	0	234.644

2.6. Commentaires sur les chiffres semestriels consolidés abrégés

Compte de résultat consolidé et segmenté abrégé

Segmentation d'activité	Flandre		Wallonie		Bruxelles		Corporate		TOTAL	
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
EN MILLIERS €										
Revenus locatifs	6.128	6.620	1.027	1.351	1.543	1.729	0	0	8.698	9.700
Charges relatives à la location	-32	5	0	-17	0	0	-635	0	-666	-12
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	42	23	0	0	0	0	0	0	42	23
RÉSULTAT IMMOBILIER	6.139	6.649	1.027	1.334	1.543	1.729	-635	0	8.074	9.711
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	5.300	6.103	865	1.139	1.409	1.610	-1.227	-614	6.347	8.237
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	-154	0	0	0	0	0	-154
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10.506	-8.494	-3.893	116	150	72	0	0	-14.249	-8.305
Autre résultat sur portefeuille	-153	19	54	0	-196	11	0	0	-296	30
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	-5.359	-2.372	-2.974	1.101	1.363	1.693	-1.227	-614	-8.198	-191
Résultat financier	-5	-2	-1	-2	0	0	-703	-1.347	-710	-1.351
Impôts	0	0	0	0	0	0	-6	-20	-6	-20
RÉSULTAT NET	-5.365	-2.374	-2.976	1.099	1.363	1.693	-1.936	-1.982	-8.914	-1.563

Bases d'établissement des chiffres semestriels

Les chiffres semestriels consolidés abrégés sont établis sur la base des principes du rapport financier, conformément à l'IAS 34 « Reporting financier intermédiaire ». Dans ces chiffres semestriels abrégés, les mêmes bases sont utilisées pour

les rapports financiers et les méthodes de calcul que celles utilisées dans les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2018.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur pour l'exercice qui prend cours le 1er janvier 2020

Nouvelles normes et interprétations publiées qui sont en vigueur en 2020

Les normes suivantes modifiées par l'IASB et les interprétations émises par l'IFRIC sont d'application pour la période actuelle mais n'ont pas d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la société: Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et IAS 8 Méthodes

comptables, changements d'estimations comptables et erreurs ; Amendements à IFRS 3 Regroupement d'entreprises ; Amendements à IFRS 9 Instruments Financières et IFRS 7 Instruments Financières.



Anvers - Arme Duivelstraat - Les Hommes

Nouvelles normes et interprétations publiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2020

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 17 Contrats d'assurances.

Évolution des immeubles de placement

	30.06.2020	30.06.2019
EN MILLIERS €	TOTAL	TOTAL
Bilan au 1^{er} janvier	360.752	372.278
Investissements dans des immeubles de placement existants	129	622
Acquisition des actions de sociétés immobilières	0	0
Achats des immeubles de placement	0	0
Ventes des immeubles de placement	0	-3.363
Reconnaissance initiale 'Right of use asset' selon IFRS 16	0	873
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-14.243	-8.254
Bilan au 30 juin	346.638	362.156
AUTRE INFORMATION		
Valeur d'investissement des biens immobiliers	355.284	371.187

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur la 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 : évaluation basée sur l'information observable directement ou indirectement (externe)
- Niveau 3 : évaluation basée entièrement ou partiellement sur l'information non observable (externe)

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

Revenus locatifs

EN MILLIERS €	30.06.2020	30.06.2019
Loyers	9.806	9.942
Renoncations de loyer dans le contexte du COVID-19 négociations	-744	0
Réductions de loyer	-364	-242
Indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail	0	0
Total des revenus locatifs	8.698	9.700

Les revenus locatifs comprennent les loyers, les revenus des contrats de leasing opérationnel et les revenus qui s'y rapportent directement, comme les garanties locatives octroyées par des promoteurs et les indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail moins les réductions de loyer et les avantages locatifs octroyés. Les réductions de loyer sont réparties sur la période allant de l'entrée en vigueur du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de bail.

Les annulations de loyer déjà accordées ont été incluses dans les revenus locatifs.

Charges relatives à la location

EN MILLIERS €	30.06.2020	30.06.2019
Réductions de valeur sur créances commerciales	-1.282	-20
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	616	8
Total des charges relatives à la location	-666	-12

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 2020 :

EN MILLIERS €	30.06.2020	30.06.2019
Créances avec une échéance restante de :		
Échéant dans l'année	18.530	17.497
Entre un et cinq ans	21.377	22.781
Total des futurs revenus locatifs minimaux	39.907	40.278

Créances commerciales

EN MILLIERS €	30.06.2020	31.12.2019
Créances commerciales dues ⁶	4.305	617
Factures à établir et notes de crédits à recevoir	25	34
Débiteurs douteux	262	230
Provision débiteurs douteux	-896	-230
Total des créances commerciales	3.696	651

L'augmentation des créances commerciales est d'une part due à la mise en place d'un nouveau système comptable dans lequel les factures de location sont traitées dans le processus comptable au moment de l'établissement, c'est-à-dire avant la période à laquelle la facture se rapporte et non plus au premier jour du mois auquel la facture se rapporte. Par ailleurs

l'augmentation des créances peut s'expliquer par la crise du COVID-19 pendant laquelle les locataires ont cessé de payer leurs loyers, entraînant le non encaissement du loyer pendant le confinement des locataires avec lesquels aucun accord n'avait été conclu au 30 juin 2020.

Créances commerciales détaillées

EN MILLIERS €	30.06.2020		
Créances commerciales dues	Créance brut	Provision	Créance net
Créances commerciales dues pas liées au COVID-19	321	262	59
Créances commerciales dues liées au COVID-19	1.690	634	1.056
Créances commerciales liées aux paiements différés	93	0	93
Loyers facturés à l'avance	2.089	0	2.089
Total des créances commerciales dues⁷	4.193	896	3.297

Passifs courants et non courants

Une mise à jour de la structure financière de Vastned Retail Belgium au 30 juin 2020 est mentionnée au paragraphe 1.7. (supra) du rapport de gestion intermédiaire.

⁶ Fournisseurs avec un solde débiteur inclus pour un montant de 375 milliers d'euros

⁷ Fournisseurs avec un solde débiteur exclus

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			30.06.2020		31.12.2019	
(EN MILLIERS €)	Catégories	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
INSTRUMENTS FINANCIERS À L'ACTIF						
Actifs non courants						
Actifs financiers non courants	C	2	0	0	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	3	3	3	3
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	3.696	3.696	651	651
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	0	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	1	427	427	554	554
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF						
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	101.000	99.648	92.454	91.008
Dettes financières non courantes (leasing)	A	2	957	957	951	951
Autres passifs financiers non courants	C	2	2.250	2.250	2.379	2.379
Autres passifs non courants	A	2	154	154	151	151
Passifs courants						
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	7.850	7.850	5.950	5.950
Dettes financières courantes (leasing)	A	2	77	77	154	154
Autres passifs financiers courants	C	2	0	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	942	942	954	954
Autres passifs courants	A	2	532	532	603	603

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 la 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 : évaluation basée sur l'information observable directement ou indirectement (externe)
- Niveau 3 : évaluation basée entièrement ou partiellement sur l'information non observable (externe)

Les instruments financiers de Vastned Retail Belgium correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation de la juste valeur des instruments financiers de niveau 2 sont reprises dans le Rapport annuel 2019 dans la Note 19 : Instruments financiers.

Les dettes financières non courantes et courantes qui correspondent avec des passifs locatifs correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. La juste valeur de ces passifs locatifs est déterminée au moyen de données observables, c'est-à-dire, les taux d'intérêt sur des obligations linéaires Belges (OLO) entre 7 et 12 ans.

Au 30 juin 2020, la société possède les dérivés financiers suivants :

EN MILLIERS €		Date de début	Date de fin	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur		
							Oui/non	30.06.20	31.12.19
1	IRS	31/10/2019	31/07/2024	0,6725%	€ 15.000	Non		-380	-390
2	IRS	31/10/2019	31/07/2024	0,7375%	€ 10.000	Non		-280	-290
3	IRS	14/11/2019	31/07/2024	0,7250%	€ 5.000	Non		-137	-140
4	IRS	31/07/2017	31/07/2023	0,9520%	€ 15.000	Non		-433	-488
5	IRS	31/07/2017	31/07/2024	0,9550%	€ 10.000	Non		-372	-383
6	IRS	31/07/2017	31/07/2024	1,0940%	€ 15.000	Non		-648	-688
Autres passifs financiers non courants								-2.250	-2.379
Autres passifs financiers courants								0	0
Total de la juste valeur des dérivés financiers								-2.250	-2.379

Au 30 juin 2020, ces swaps de taux d'intérêt ont une valeur de marché négative de -2,3 millions d'euros (montant notionnel contractuel : 70 millions d'euros), laquelle est fixée sur base trimestrielle par l'institution financière émettrice.

Vastned Retail Belgium ne classe plus de swap de taux d'intérêt comme couverture de flux de trésorerie au 30 juin 2020. 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 2020, aucune modification n'a été apportée au type de transactions qui ont lieu avec des parties liées par rapport à la description donnée dans la Note 21 du Rapport Financier dans le Rapport annuel 2019.

Passifs conditionnels

Au premier semestre 2020, aucune modification n'a été apportée aux passifs conditionnels tels que décrits dans la Note 24 du Rapport Financier dans le Rapport annuel 2019.

Événements après la date de clôture

Après la clôture au 30 juin 2020 et jusqu'à la date du 24 juillet 2020, des factures de location impayées pour un montant de 2,2 millions d'euros ont été encaissées suite à des accords complémentaires conclus avec les locataires après la date de la clôture de l'exercice. Cela garantit une amélioration de la situation des créances commerciales de 53% par rapport à la position brut des créances commerciales au 30 juin 2020. Après comptabilisation de l'ensemble des accords conclus,

c'est-à-dire après établissement des notes de crédit, il reste un montant brut de créances commerciales de 0,6 million d'euros ouverts pour la période allant jusqu'au 30 juin 2020 inclus.

Il n'y a pas d'autres événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la clôture du bilan au 30 juin 2020.



Gand - Zonnestraat - AS Adventure

2.7. Rapport du commissaire

Rapport du commissaire aux actionnaires de Vastned Retail Belgium sa sur l'examen limité des Chiffres Semestriels Consolidés Résumés clos le 30 juin 2020 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 sa (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2020, 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 € 353.256 milliers et une perte consolidé pour la période de 6 mois de € 8.914 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.

Paragraphe d'observation – COVID-19

Sans remettre en cause notre opinion sur l'examen limité exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes du rapport financier semestriel concernant les conséquences sur les résultats de la Société des mesures prises à l'égard du virus COVID-19. L'évolution permanente concernant le virus COVID-19, génère une incertitude importante. L'impact de ces développements sur la Société est décrit dans le rapport financier semestriel et plus spécifiquement dans le chapitre « Facteurs de risque » concernant les risques et incertitudes pour la Société résultant des mesures prises à l'égard du virus COVID-19.

Bruxelles, le 28 juillet 2020

EY Réviseurs d'Entreprises srl

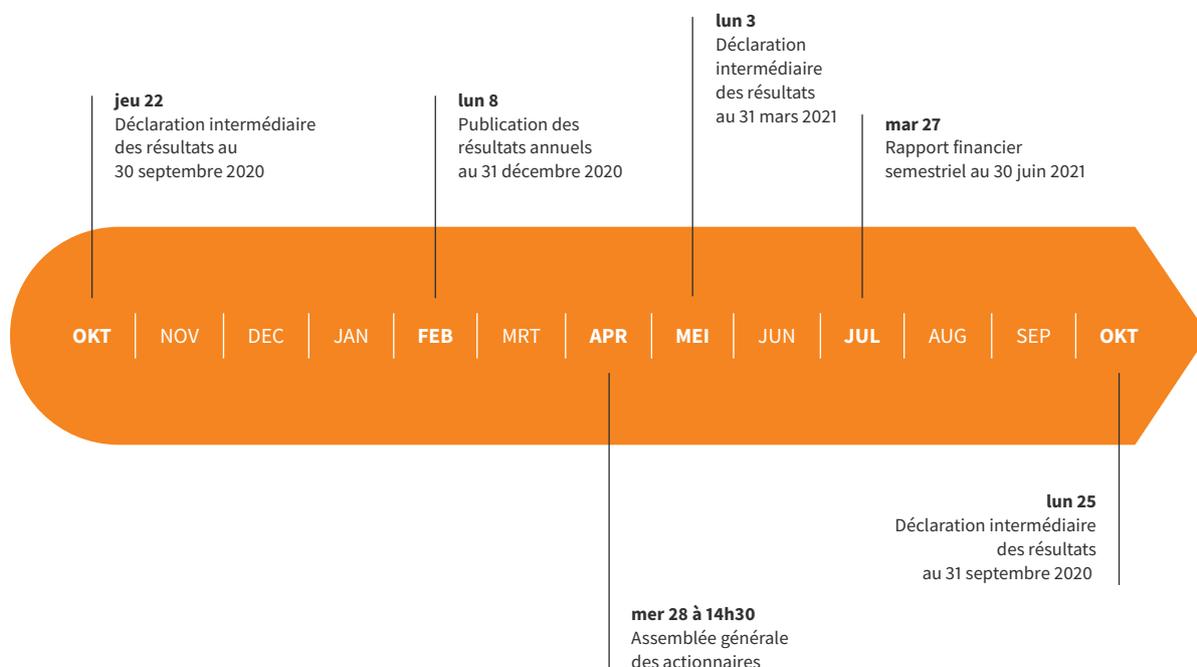
Commissaire
représentée par

Joeri Klaykens*

Associé

*Agissant au nom d'une srl

2.8. Calendrier financier



3. Explication du rapport financier semestriel

Conformément à l'article 13 § 2 de l'AR du 14 novembre 2007, le Conseil d'administration, composé de Lieven Cuvelier (président), Taco de Groot, Reinier Walta, Peggy Deraedt, Anka Reijnen et Ludo Ruysen, déclare qu'à sa connaissance :

- les chiffres semestriels abrégés, établis sur la base des principes d'informations financières conformément à l'IFRS et conformément à l'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 présente fidèlement les principaux événements survenus au cours des six premiers mois de l'exercice en cours, leur influence sur les chiffres

semestriels abrégés, les principaux facteurs de risque et incertitudes relatifs aux prochains mois de l'exercice, ainsi que les principales transactions entre les parties liées et leur incidence éventuelle sur les chiffres semestriels abrégés si ces transactions ont une importance significative et n'ont pas été conclues dans les conditions normales de marché

- les données du rapport de gestion intermédiaire sont conformes à la réalité et aucune donnée dont la mention modifierait la portée du rapport de gestion intermédiaire n'a été omise.

Ces chiffres semestriels abrégés ont été approuvés pour publication par le Conseil d'administration du 28 juillet 2020.

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

Pour plus d'informations, veuillez contacter :

VASTNED RETAIL BELGIUM SA, société immobilière réglementée publique de droit belge,
Rudi Taelemans - CEO ou Elke Krols - CFO, tel. + 32 3 361 05 90, www.vastned.be

Disclaimer

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



VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74

2600 Berchem - Anvers

T +32 3 361 05 90

info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE