

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période du
01.01.2013 au 30.06.2013

vastned
Retail Belgium 

OUVERTURE RITUALS
LEYSSTRAAT ANVERS
Superficie: 140 m²



Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période
du 01.01.2013 au 30.06.2013

Information réglementée -
embargo 30/07/2013, 8h00



Anvers, le 30 juillet 2013

Augmentation du résultat d'exploitation distribuable qui atteint € 1,32 par action (€ 1,30 au premier semestre 2012)

Juste valeur stable du portefeuille immobilier¹

Taux d'endettement bas: 35 %

Dividende brut attendu pour 2013 entre € 2,58 et € 2,68 par action

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1. Activités d'exploitation du premier semestre 2013

Le **résultat d'exploitation distribuable** de Vastned Retail Belgium augmente au premier semestre 2013 et s'élève à € 1,32 par action en comparaison à € 1,30 au premier semestre de l'exercice précédent. Cela représente une augmentation de 1,5 % par action. La baisse des revenus locatifs suite à la vente d'environ 3 % du portefeuille immobilier en décembre 2012 (3 magasins périphériques situés à Hasselt, Beaumont et Mons et un parc de vente au détail à Andenne) est compensée en 2013 par les charges immobilières moins élevées et la baisse des frais de financement.

Pour la première fois depuis que l'économie mondiale est frappée par la crise, les conséquences se font ressentir au niveau de l'activité commerciale en Belgique. Cela résulte en une baisse des chiffres d'affaires des locataires (une baisse de 22 %² pour l'industrie textile au premier trimestre 2013, également en raison des circonstances atmosphériques défavorables) ainsi qu'un report des projets d'extension, une stagnation ou même une baisse des loyers et de l'inoccupation principalement à des emplacements secondaires. La note positive est le fait qu'en Belgique la confiance des consommateurs - contrairement aux autres pays européens - reste quasiment stable. Les loyers de premier ordre des magasins dans le centre des villes de premier ordre telles qu'Anvers et Bruxelles se maintiennent au premier semestre 2013 à € 1.850/m²/an.

Au premier semestre 2013 Vastned Retail Belgium a renouvelé 8 **contrats de bail** pour un volume locatif d'environ 718.000 €/an. Par rapport aux loyers actuellement en vigueur le niveau des loyers augmentera de 19 % à partir de la prochaine échéance. Une augmentation des loyers de 30 % en moyenne a été réalisée pour les magasins dans les centres-villes et de 9 % pour les magasins le long d'axes routiers.

Dans le centre-ville deux nouveaux contrats de bail ont été conclus pour un volume locatif d'environ 237.000 €/an, représentant une augmentation des loyers de 29 % en moyenne. Pour les emplacements le long d'axes routiers seulement un contrat de bail a été conclu pour une petite superficie dont le nouveau loyer est resté stable.

La **juste valeur des immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium est (sur base d'une composition constante du portefeuille) restée quasiment inchangée au premier semestre 2013. Les loyers de marché et les rendements³ sont restés plutôt stables. Pour les magasins le long d'axes routiers le rendement moyen du portefeuille de la sicaf immobilière s'élève à 7,1 % au 30 juin 2013 (6,9 % au 31 décembre 2012) et pour les magasins dans les centres-villes à 5,5 % (5,4 % au 31 décembre 2012).

¹ Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2012.

² Site internet Retaildetail: "Au printemps, baisse d'un cinquième du chiffre d'affaires des magasins d'habillement" article du 21 mai 2013.

³ Le rendement (yield) est la relation entre les revenus locatifs (augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés) et de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période
du 01.01.2013 au 30.06.2013

vastned
Retail Belgium



Namur - 2.332 m²

La principale plus-value du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière a été réalisée dans le centre-ville de Namur dans le **complexe commercial Jardin d'Harscamp** où plusieurs magasins ont été regroupés. Club a modernisé son magasin au premier trimestre 2013 et en a profité pour agrandir la superficie qui passe de 317 m² à 478 m². Au deuxième trimestre 2013 la maison de mode Mayerline a ouvert un nouveau magasin de 254 m² dans le centre. Le niveau du loyer des deux locations a augmenté de 45 % par rapport aux conditions locatives précédemment en vigueur pour les superficies en question. La juste valeur de la galerie a ainsi augmenté de 18 % au cours premier semestre 2013. Lors Vastned Retail Belgium a acheté fin 2011 cette galerie située dans le centre-ville, 38 % de la surface locative était inoccupée. Actuellement seulement un petit magasin de 101 m² n'est pas loué (4 % de la surface locative).

Changement de dénomination

La sicaf immobilière Intervest Retail a changé le 24 avril 2013 sa dénomination en **Vastned Retail Belgium**. Le changement de dénomination montre qu'en matière de politique d'investissement en biens immobiliers la sicaf immobilière se rallie à la stratégie de son actionnaire majoritaire néerlandais Vastned. Egalement au niveau opérationnel une synergie renforcée entre les pays où Vastned est active est poursuivie au moyen d'une concertation régulière se rapportant aux affaires opérationnelles.

Vastned, le fonds immobilier européen coté en bourse qui met l'accent sur "venues for premium shopping", est actif aux Pays-Bas, en France, en Belgique, en Espagne et en Turquie (Istanbul) et son patrimoine investi s'élève à environ € 2,0 milliards. Vastned, l'actionnaire majoritaire de la sicaf immobilière depuis 1999, était auparavant déjà associé à son prédécesseur en droit et possède actuellement une participation de 65,5 %.

La stratégie renforcée de Vastned se concentre sur l'immobilier commercial de première qualité dans les rues commerçantes les plus populaires dans les grandes villes ("high streets"). Les nouvelles acquisitions seront réalisées dans les centres-villes où les grandes zones commerçantes offrent une expérience authentique de shopping. Vastned Retail Belgium se rallie à cette stratégie et désire ainsi répondre de façon optimale au paysage changeant de la vente au détail.

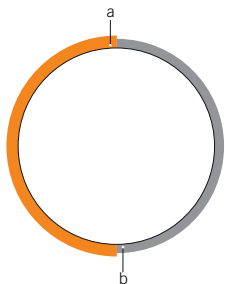
Le rendement direct de tels investissements à des emplacements de premier ordre dans les centres villes est à court terme inférieur au rendement des magasins le long d'axes routiers. Vastned Retail Belgium aspire à accroître la part des 'high streets shops' à des emplacements de premier ordre de 50 % de l'ensemble du portefeuille à 65 % au minimum du portefeuille en vue d'obtenir un profil de risque moins élevé.

1.2. Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 juin 2013

La sicaf immobilière Vastned Retail Belgium est orientée en matière de politique d'investissement vers de l'immobilier commercial, en respectant les 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.

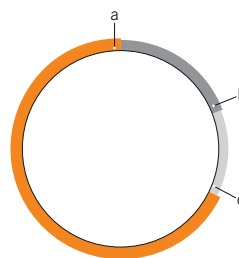
Au 30 juin 2013, cette répartition des risques est la suivante:

Répartition selon le type d'immeuble commercial



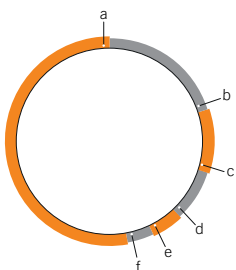
- a • 50% Magasins le long d'axes routiers et centres commerciaux
- b • 50% Magasins de centres-villes

Répartition géographique



- a • 68% Flandre
- b • 19% Wallonie
- c • 13% Bruxelles

Répartition selon le secteur des locataires



- a • 53% Habillement, chaussures et accessoires
- b • 20% Articles ménagers, intérieur et hobby
- c • 10% Loisirs, articles de luxe et soins personnels
- d • 8% Magasins d'alimentation et grandes surfaces
- e • 5% TV, hifi, électroménager, multimédia et téléphonie
- f • 4% Autres

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période
du 01.01.2013 au 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	357.925	359.183	367.236
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	366.873	368.162	376.417
Surface locative totale (m ²)	149.873	151.041	161.773
Taux d'occupation (%)	95,7 %	97,3 %	97,8 %

Au 30 juin 2013, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 358 millions (€ 359 millions au 31 décembre 2012). Cette baisse au premier semestre 2013 provient principalement de la vente de deux petits magasins le long d'axes routiers, situés à Scherpenheuvel et à Sint-Job-in-'t-Goor, dont la juste valeur s'élevait à € 1,7 million au 31 décembre 2012.

Le taux d'occupation⁴ du portefeuille s'élève au 30 juin 2013 à 95,7 %. Cette baisse de 1,6 % par rapport au 31 décembre 2012 provient de la fin d'un nombre de locations temporaires et l'inoccupation croissante aux emplacements secondaires.

Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants au 30 juin 2013:

EXPERT IMMOBILIER	Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)
Cushman & Wakefield	€ 173.480
CB Richard Ellis	€ 175.584
de Crombrughe & Partners	€ 8.861
TOTAL	€ 357.925



Louvain - 1.495 m²

⁴ Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre les revenus locatifs effectifs et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

1.3. Situation du marché de l'immobilier commercial belge en 2013⁵

Malgré la crise économique, certaines chaînes telles qu'Albert Heijn, Hunkemöller, Veritas, Action, Rituals, ZEB et JBC restent expansives en Belgique au premier semestre 2013. Rituals a ouvert mi-juin 2013 un magasin de centre-ville situé Leysstraat à Anvers. Le semestre écoulé ZEB et JBC se sont établis au Gouden Kruispunt à Tielt-Winge. Ces sont deux exemples d'emplacements commerciaux de premier ordre au sein du portefeuille de Vastned Retail Belgium qui résistent bien à la crise actuelle.

L'ouverture de 'Les Dauphins' dans la périphérie de Mouscron est le principal nouveau développement de vente au détail en 2013. Il faut également noter l'agrandissement de la superficie commerciale (5.000 m²) au Shopping de Nivelles. A Wijnegem l'extension du Wijnegem Shopping Center est en cours de réalisation.

Le nombre limité d'autres développements relatifs à la vente au détail est retardé par la difficulté d'obtenir des permis et la réserve des candidats-locataires.

Au cours du semestre écoulé Vastned Retail Belgium s'est rendu compte que certaines communes et villes adoptent une attitude plus négative à l'égard d'extensions ou même de travaux d'embellissement d'immeubles ou de revalorisations de magasins existants.

Vastned Retail Belgium ne s'attend pas encore à une reprise du marché de la vente au détail au deuxième semestre 2013 et estime que les détaillants - malgré une confiance des consommateurs stable - resteront assez pessimistes.



Tielt-Winge - 18.866 m²

⁵ Source: 'Market View March 2013' par CBRE.

1.4. Analyse des résultats⁶

Au premier semestre 2013, les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élèvent à € 10,9 millions (€ 11,1 millions). La baisse de € 0,2 million ou environ 2 % par rapport au premier semestre de l'exercice précédent provient principalement de la vente d'environ 3 % du portefeuille immobilier en décembre 2012 (3 magasins périphériques situés à Hasselt, Beaumont et Mons et un parc de vente au détail à Andenne), compensée partiellement par les indexations des contrats de bail existants et les renouvellements de contrats de bail.

Les **charges immobilières** ont baissé de 8 % et s'élèvent à € 1,1 million au premier semestre 2013 (€ 1,2 million) en raison de frais commerciaux moins élevés, essentiellement les commissions des agents immobiliers.

Les **frais généraux** restent au même niveau qu'au premier semestre de l'exercice précédent.

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** comprend la vente de deux petites magasins le long d'axes routiers à Scherpenheuvel et Sint-Job-in-'t-Goor, dont la juste valeur s'élevait à € 1,7 million au 31 décembre 2012.

Au premier semestre 2013 la juste valeur du portefeuille immobilier est restée quasiment constante. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € 0,3 million en comparaison à une augmentation de valeur de € 4,0 millions au premier semestre 2012.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39))** s'élève pour le premier semestre 2013 à - € 2,5 millions (- € 2,6 millions). La baisse provient des ventes des immeubles de placement pour un montant de € 11 millions en décembre 2012. Le taux d'intérêt moyen de la sicaif immobilière atteint au premier semestre 2013 4,2 % y compris les marges bancaires (4,1 %).

Les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent au premier semestre 2013 la diminution 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 € 1,4 million (- € 1,2 million).

Le **résultat net** de la sicaif immobilière Vastned Retail Belgium s'élève pour le premier semestre 2013 à € 8,4 millions (€ 10,0 millions) et peut être réparti en:

- ✓ Le **résultat d'exploitation distribuable** de € 6,7 million (€ 6,6 million) ou une augmentation de € 0,1 million ou environ 1,5 % qui provient principalement des indexations et renouvellements de bail au sein du portefeuille immobilier existant et des charges immobilières moins élevées et de la réduction des frais de financement et compense la baisse des revenus suite à la vente d'environ 3 % du portefeuille immobilier en décembre 2012.
- ✓ Le **résultat sur portefeuille** de € 0,2 million (€ 4,6 millions).
- ✓ Les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables** d'un montant de € 1,5 million (- € 1,1 million).

Pour le premier semestre 2013, cela représente **par action** un résultat d'exploitation distribuable de € 1,32 (€ 1,30) ou une augmentation de 1,5 %.

⁶ Entre parenthèses les chiffres comparatifs au 30 juin 2012.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période
du 01.01.2013 au 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

CHIFFRES CLES PAR ACTION	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,66	3,68	1,97
Résultat d'exploitation distribuable (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,32	2,62	1,30
Valeur active nette (juste valeur) (€)	45,48	46,29	44,50
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	47,25	48,07	46,28
Valeur active nette EPRA (€)	46,36	47,61	45,72
Cours boursier à la date de clôture (€)	51,13	47,60	51,00
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	12 %	3 %	15 %

La **valeur active nette (juste valeur)** de l'action s'élève au 30 juin 2013 à € 45,48 (€ 46,29 au 31 décembre 2012). Etant donné qu'au 30 juin 2013 le cours boursier s'élève à € 51,13, l'action de Vastned Retail Belgium (VASTB, auparavant INTV) est cotée avec une prime de 12 % par rapport à cette valeur active nette (juste valeur).

Au 30 juin 2013, le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière s'élève à 35 % (33 % au 31 décembre 2012), calculé conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010. Cette augmentation provient de la distribution du dividende de l'exercice 2012 en mai 2013 d'un montant de € 13,3 millions.



Vilvorde - 1.338 m²

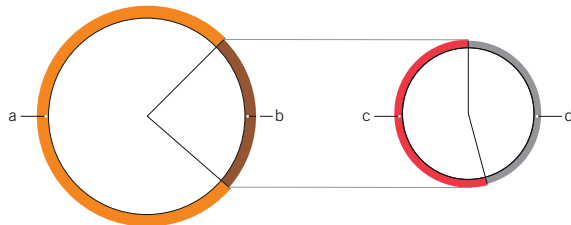
1.5. Structure financière au 30 juin 2013

Au 30 juin 2013, Vastned Retail Belgium a une structure financière conservatrice qui lui permet d'exercer ses activités en 2013.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 30 juin 2013 sont:

- ✓ Montant des dettes financières utilisées: € 122 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- ✓ 76 % des lignes de crédit sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 3,1 ans
- ✓ Dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2014 et 2018

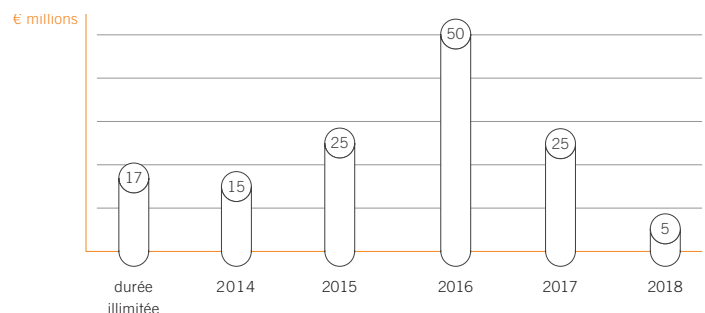
Relation des financements à long terme et à court terme



- a • 76 % Crédits à long terme
- b • 24 % Crédits à court terme
- c • 13 % Crédits à durée illimitée
- d • 11 % Crédit échéant au 1 janvier 2014

Au premier semestre 2013 Vastned Retail Belgium a prolongé un financement d'un crédit échu le 15 avril 2013 pour un montant de € 10 millions. Le crédit existant est refinancé auprès de la même institution financière avec une durée de 4,5 ans et à des conditions conformes au marché. La sicař immobilière a ainsi conclu tous ses financements pour l'exercice 2013.

Calendrier des échéances des lignes de crédit



- ✓ Répartition des crédits auprès de 5 institutions financières européennes
- ✓ € 15 millions de lignes de crédit disponibles non-utilisées
- ✓ 74 % des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe, 26 % un taux d'intérêt variable
- ✓ Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 3,4 ans en moyenne
- ✓ Taux d'intérêt moyen pour le premier semestre 2013: 4,2 % y compris les marges bancaires (4,1 % pour le premier semestre 2012)
- ✓ Valeur de marché des dérivés financiers: € 4,5 millions en négatif
- ✓ Taux d'endettement limité de 35 % (33 % au 31 décembre 2012) (maximum légal: 65 %)

1.6. Risques pour les mois restants de 2013

Vastned Retail Belgium estime que les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2013 sont les suivants:

- ✓ **Les risques liés à la location:** Etant donné la nature des immeubles qui sont principalement loués à des entreprises nationales et internationales, le portefeuille immobilier est en certaine mesure sensible à la conjoncture. A court terme aucun risque direct n'est toutefois identifié pouvant influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2013. En outre, il existe au sein de la sicaif immobilière au niveau des risques débiteurs des procédures de contrôle internes claires et efficaces pour limiter ce risque.
- ✓ **Evolution 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 2013.
- ✓ **Evolution des taux d'intérêt:** Suite au financement avec des capitaux d'emprunt le rendement de la sicaif immobilière 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 2013, le portefeuille de prêts utilisés se compose de 74 % d'emprunts à taux d'intérêt fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. 26 % du portefeuille de prêts a un taux d'intérêt variable, qui est sujet à des hausses (im) prévues des taux d'intérêt qui sont actuellement bas.

1.7. Prévisions pour 2013

Vastned Retail Belgium est la seule sicaif immobilière à avoir développé une forte position qualitative aux meilleurs emplacements dans les villes. Vastned Retail Belgium souhaite renforcer sa position à ces emplacements dans les centres-villes, en accentuant clairement les emplacements de qualité dans les grandes villes. Le portefeuille se compose de 50 % de magasins le long d'axes routiers et de 50 % de magasins dans les centres-villes, dont un certain nombre d'emplacements de premier ordre dans les grandes villes. Etant donné le taux d'endettement limité de 35 % la sicaif immobilière a une position très confortable pour répondre aux opportunités qui pourraient se présenter.

Sur base des résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2013 Vastned Retail Belgium estime pouvoir offrir à ses actionnaires un dividende brut par action qui se situe entre € 2,58 et € 2,68 (en comparaison à € 2,62 pour l'exercice 2012). Sur base du cours boursier de clôture au 30 juin 2013 (€ 51,13) ceci revient à un rendement brut du dividende entre 5,0 % et 5,2 %.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période
du 01.01.2013 au 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

2. Chiffres semestriels consolidés résumés

2.1. Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.06.2013	30.06.2012
Revenus locatifs	10.894	11.073
Charges relatives à la location	-64	-62
RESULTAT LOCATIF NET	10.830	11.011
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	312	397
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-312	-397
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	15	0
RESULTAT IMMOBILIER	10.845	11.011
Frais techniques	-260	-278
Frais commerciaux	-86	-145
Charges et taxes sur immeubles non loués	-83	-85
Frais de gestion immobilière	-632	-636
Autres charges immobilières	-81	-105
CHARGES IMMOBILIERES	-1.142	-1.249
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	9.703	9.762
Frais généraux	-525	-555
Autres revenus et charges d'exploitation	62	49
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	9.240	9.256
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-46	494
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	282	4.006
Autre résultat sur portefeuille	-2	66
RESULTAT D'EXPLOITATION	9.474	13.822
Revenus financiers	0	1
Charges d'intérêt nettes	-2.485	-2.626
Autres charges financières	-6	-2
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	1.442	-1.167
RESULTAT FINANCIER	-1.049	-3.794
RESULTAT AVANT IMPOTS	8.425	10.028
Impôts	-18	-16
RESULTAT NET	8.407	10.012

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période
du 01.01.2013 au 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

2.1. Compte de résultats consolidés résumés (suite)

en milliers €	30.06.2013	30.06.2012
RESULTAT NET	8.407	10.012
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	6.702	6.593
Résultat sur portefeuille	234	4.566
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	1.471	-1.147
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	8.407	10.012
Intérêts minoritaires	0	0

RESULTAT PAR ACTION	30.06.2013	30.06.2012
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	1,66	1,97
Résultat net dilué (€)	1,66	1,97

2.2. Résultat global consolidé résumé

en milliers €	30.06.2013	30.06.2012
RESULTAT NET	8.407	10.012
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	791	100
RESULTAT GLOBAL	9.198	10.112
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	9.198	10.112
Intérêts minoritaires	0	0

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période
du 01.01.2013 au 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

2.3. Bilan consolidé résumé

ACTIF en milliers €	30.06.2013	31.12.2012
Actifs non courants	358.560	359.792
Immobilisations incorporelles	9	4
Immeubles de placement	357.925	359.183
Autres immobilisations corporelles	623	602
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
Actifs courants	2.713	3.142
Actifs détenus en vue de la vente	1.022	1.999
Créances commerciales	246	245
Créances fiscales et autres actifs courants	163	161
Trésorerie et équivalents de trésorerie	518	216
Comptes de régularisation	764	521
TOTAL DE L'ACTIF	361.273	362.934

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période
du 01.01.2013 au 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

2.3. Bilan consolidé résumé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.06.2013	31.12.2012
Capitaux propres	230.972	235.080
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	230.972	235.080
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	121.169	115.020
Résultat net de l'exercice	8.407	18.664
Intérêts minoritaires	0	0
Passif	130.301	127.854
Passifs non courants	103.969	94.648
Dettes financières non courantes	100.014	89.517
<i>Etablissements de crédit</i>	100.000	89.500
<i>Location-financement</i>	14	17
Autres passifs financiers non courants	3.800	4.998
Autres passifs non courants	115	118
Passifs d'impôts différés	40	15
Passifs courants	26.332	33.206
Dettes financières courantes	22.005	27.399
<i>Etablissements de crédit</i>	22.000	27.394
<i>Location-financement</i>	5	5
Autres passifs financiers courants	662	1.697
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.393	2.971
Autres passifs courants	202	210
Comptes de régularisation	1.070	929
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	361.273	362.934

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période
du 01.01.2013 au 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

2.4. Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	30.06.2013	30.06.2012
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	216	379
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	6.182	6.460
Résultat d'exploitation	9.474	13.822
Intérêts payés	-2.440	-2.488
Autres éléments non opérationnels	1.354	-1.240
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	-1.612	-3.297
✓ Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	41	42
✓ Résultat sur ventes des immeubles de placement	46	-494
✓ Etalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux locataires	22	44
✓ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-282	-4.006
✓ Autre résultat sur portefeuille	2	-66
✓ Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-1.442	1.167
✓ Autres transactions de nature non cash-flow	1	16
Variation du besoin en fonds de roulement	-594	-337
✓ Mouvement de l'actif	-213	-323
✓ Mouvement du passif	-381	-14
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement	2.326	-976
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-66	-88
Investissements dans des immeubles de placement existants	-144	-1.017
Revenus de la vente des immeubles de placement	2.614	185
Factures d'investissement payées par anticipation	-78	-56
3. Flux de trésorerie des activités de financement	-8.206	-5.357
Remboursement d'emprunts	-12.394	-220
Retrait d'emprunts	17.500	7.650
Repaielement de passifs de la location-financement	-3	-2
Passifs non courants reçus comme garantie	-3	64
Paielement de dividendes	-13.306	-12.849
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DU SEMESTRE	518	506

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période
du 01.01.2013 au 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

2.5. Bilan résumé de mutation des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2011	97.213	4.183	91.035	36.308	228.739
Résultat global du premier semestre 2012			100	10.012	10.012
Transferts par l'affectation du résultat 2011:					
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			23.513	-23.513	0
Transfert des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers			-92	92	0
Autres mutations			38	-38	0
Dividende exercice 2011				-12.849	-12.849
Bilan au 30 juin 2012	97.213	4.183	114.594	10.012	226.002
Bilan au 31 décembre 2012	97.213	4.183	115.020	18.664	235.080
Résultat global du premier semestre 2013			791	8.407	9.198
Transferts par l'affectation du résultat 2012:					
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			7.415	-7.415	0
Transfert des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers			-2.090	2.090	0
Autres mutations			33	-33	0
Dividende exercice 2012				-13.306	-13.306
Bilan au 30 juin 2013	97.213	4.183	121.169	8.407	230.972

2.6. Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

Compte de résultats consolidés résumés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITE en milliers €	Magasins des centres-villes		Magasins le long d'axes routiers & centres commerciaux		Corporate		Total	
	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012
Revenus locatifs	5.429	5.345	5.465	5.728			10.894	11.073
Charges relatives à la location	-15	-17	-49	-45			-64	-62
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	-1	0	16	0			15	0
RESULTAT IMMOBILIER	5.413	5.328	5.432	5.683			10.845	11.011
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	5.180	5.024	5.080	5.279	-1.020	-1.047	9.240	9.256
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	1	-46	493			-46	494
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	753	3.145	-471	861			282	4.006
Autre résultat sur portefeuille	22	13	-24	53			-2	66
RESULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	5.955	8.183	4.539	6.686	-1.020	-1.047	9.474	13.822
Résultat financier					-1.049	-3.794	-1.049	-3.794
Impôts					-18	-16	-18	-16
RESULTAT NET	5.955	8.183	4.539	6.686	-2.087	-4.857	8.407	10.012

SEGMENTATION D'ACTIVITE: CHIFFRES CLES en milliers €	Magasins des centres-villes		Magasins le long d'axes routiers & centres commerciaux		Total	
	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012
Juste valeur des immeubles de placement	202.087	198.973	155.838	168.263	357.925	367.236
Valeur d'investissement des immeubles de placement	207.139	203.947	159.734	172.470	366.873	376.417
Surface locative totale (m²)	33.573	33.644	116.300	128.129	149.873	161.773
Taux d'occupation (%)	95,4 %	99,1 %	96,0 %	96,6 %	95,7 %	97,8 %

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période
du 01.01.2013 au 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période
du 01.01.2013 au 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

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 2012. IFRS 13 - Fair Value Measurement s'applique aux exercices comptables prenant cours le 1 janvier 2013 ou ultérieurement. Cette norme modifiera les obligations des notes de la sicaf immobilière en fonction de la classification d'immeubles de placement en niveau 1, 2 ou 3. Ces notes seront reprises dans le rapport annuel de l'exercice 2013. IFRS 9 - Financial instruments s'applique aux exercices comptables prenant cours le 1 janvier 2015 et requerra des notes supplémentaires dans le rapport annuel de l'exercice 2015.

Evolution des immeubles de placement

en milliers €	30.06.2013	30.06.2012
Solde au terme de l'exercice précédent	359.183	362.213
Investissements dans le portefeuille	144	1.017
Ventes des immeubles de placement	-1.684	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	282	4.006
Solde au terme du semestre	357.925	367.236

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 2013:

en milliers €	30.06.2013	30.06.2012
Créances avec une échéance restante de:		
Echéant dans l'année	20.168	21.056
Entre un et cinq ans	24.856	20.885
A plus de cinq ans	280	354
Total des futurs revenus locatifs minimaux	45.304	42.295

Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière au 30 juin 2013 est mentionnée au paragraphe 1.5. (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

Passifs conditionnels

Au premier semestre 2013, il n'y a pas eu de changements dans les passifs conditionnels tels que décrits à la note 24 du Rapport financier du rapport annuel 2012.

Evénements 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 2013.

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période
du 01.01.2013 au 30.06.2013

vastned
Retail Belgium

2.7. Rapport du commissaire

VASTNED RETAIL BELGIUM SA,
SICAF IMMOBILIÈRE PUBLIQUE DE DROIT BELGE

RAPPORT DE REVUE LIMITÉE SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉE
POUR LE SEMESTRE CLÔTURÉ LE 30 JUIN 2013

Au conseil d'administration

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, de l'état du résultat global consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives (conjointement les "informations financières intermédiaires") de Vastned Retail Belgium SA (avant "Intervest Retail SA"), Sicaef immobilière publique de droit belge (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé le 30 juin 2013.

Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 - *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément à la norme internationale ISRE 2410 - *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité*. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 juin 2013 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à IAS 34 *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Anvers, le 29 juillet 2013

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Kathleen De Brabander



Kathleen De Brabander

Rapport financier semestriel

du conseil d'administration
pour la période
du 01.01.2013 au 30.06.2013



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), Nick van Ommen, EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters, Hubert Roovers, Tom de Witte et Taco de Groot, déclare qu'à sa connaissance,

- a) 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
- b) 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.

Ces chiffres semestriels sont approuvés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 29 juillet 2013.

Note à la rédaction: pour plus d'informations veuillez contacter:

VASTNED RETAIL BELGIUM SA, sicaif immobilière publique de droit belge, Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO,
tel. 03/287.67.87, www.vastnedretailbelgium.be