

Aperçu 2014

- Réalisation de la stratégie planifiée d'investir 65% du portefeuille immobilier en magasins situés dans le centre des villes. Au 31 décembre 2014, 68% du portefeuille immobilier se compose de magasins situés dans le centre des villes (58% au 31 décembre 2013). Fin 2014 49% de l'ensemble du portefeuille est déjà investi dans des magasins de première classe situés dans les meilleures rues commerçantes des grandes villes Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges.
- Acquisition d'un magasin situé dans le centre-ville à un emplacement de premier ordre situé Veldstraat à Gand, en juillet 2014 pour une valeur d'investissement de € 27,7 millions.
- Désinvestissement de 19 magasins non stratégiques situés le long d'axes routiers et dans le centre des villes à des emplacements secondaires, ayant une juste valeur de € 42,9 millions (12% du portefeuille immobilier).
- Réalisation de 27 transactions locatives qui représentent environ 16% de l'ensemble des revenus locatifs annuels et résultent en une augmentation de loyer de 5% en moyenne.
- Augmentation du taux d'occupation en 2014 de 2,5% qui atteint 97,9% au 31 décembre 2014, aussi bien en raison des locations que des désinvestissements d'immeubles ayant un pourcentage d'occupation moins élevé.
- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de 3%¹ en 2014, suite principalement à la contraction des rendements des immeubles de Vastned Retail Belgium à des emplacements de premier ordre dans les grandes villes.
- Le dividende brut augmente en 2014, atteignant € 2,72 par action (€ 2,65 pour l'exercice 2013). Rendement brut du dividende de 4,7% sur base du cours de clôture au 31 décembre 2014 étant € 57,97.
- Le taux d'endettement ne s'élève seulement à 31% au 31 décembre 2014.
- Approbation du changement de statut en société immobilière réglementée (SIR) par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 27 octobre 2014.
- La stratégie est aiguisée en raison de l'accent qui est mis sur des magasins de première classe à des emplacements de premier ordre (Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges).

¹ Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2013.

Table de matière

1. ACTIVITÉS D'EXPLOITATION EN 2014

- 1.1. Evolutions générales et stratégiques
- 1.2. Locations
- 1.3. Evolution du portefeuille immobilier
- 1.4. Investissements
- 1.5. Désinvestissements
- 1.6. Renforcement de la stratégie d'investissement
- 1.7. Changement de sicaif immobilière en société d'investissement réglementée (SIR)

2. RÉSULTATS FINANCIERS 2014

- 2.1. Compte de résultats consolidés
- 2.2. Bilan consolidé
- 2.3. Structure financière

3. PRÉVISIONS 2015

4. CALENDRIER FINANCIER 2015

ANNEXES: états financiers

Compte de résultats consolidés

Résultat global consolidé

Bilan consolidé

Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

1. ACTIVITÉS D'EXPLOITATION EN 2014

1.1. Evolutions générales et stratégiques²

La stratégie définie par Vastned Retail Belgium, basée sur une hausse des loyers lors des renouvellements des contrats de bail et sur l'augmentation dans le portefeuille de la proportion des magasins situés dans le centre des villes, a été réalisée avec succès en 2014.

Le marché immobilier belge de la vente au détail se maintient bien malgré quelques signes de ralentissement de la croissance au cours de ces dernières années. Il subsiste toutefois un sentiment mixte sur le marché immobilier de la vente au détail qui évolue à différentes vitesses dans ces sous-segments. Entre-temps, il est clair que les emplacements de premier ordre (aussi bien les magasins le long d'axes routiers que les magasins dans le centre des villes) et les emplacements secondaires résistent différemment aux circonstances de marché modifiées.

Le chiffre d'affaires de nombreux détaillants a baissé au cours des dernières années du fait, entre autres, qu'ils n'ont pas assez anticipé l'augmentation des ventes par internet et la crise économique persistante. Le besoin de nouveaux espaces ou d'espaces supplémentaires a considérablement diminué, ce qui se reflète dans la pression à la baisse des loyers. Les rues commerçantes de premier ordre dans les grandes villes vont surtout bien en raison de la présence (planifiée) de détaillants tels que Primark, Marks & Spencer, Zara et Uniqlo qui louent d'importants volumes, mais même dans les 6 meilleures rues commerçantes belges les loyers ont été revus à la baisse à certains emplacements. Dans les rues commerçantes à des emplacements secondaires et dans les petites villes l'inoccupation augmente et les loyers baissent. C'est principalement à ces emplacements que les détaillants ferment leurs magasins s'ils ne sont rentables.

Les emplacements le long d'axes routiers fonctionnent relativement bien en Belgique. La tendance pour améliorer la qualité architecturale en combinaison avec

des tarifs attrayants dans la périphérie attirent les meilleures marques présentes dans le centre des villes. Ceci n'est valable que pour les meilleurs emplacements dans ce segment. Par ailleurs la périphérie a été le segment le plus actif en 2014, surtout les parcs de vente au détail. La demande y est supérieure au reste du marché. Des détaillants expansifs tels qu'Albert Heyn et des détaillants typiques du centre-ville sont devenus très actifs à ces emplacements.

Il faudra être attentif à l'impact de la régionalisation des compétences concernant les permis pour la vente au détail accordés par les autorités. Il est supposé qu'à l'avenir la législation rendra les développements futurs dans la périphérie plus difficiles de sorte que la demande pour les emplacements de premier ordre ayant déjà un permis augmentera.

Dans ces circonstances de marché Vastned Retail Belgium a enregistré de beaux résultats en 2014. Au total 27 **transactions locatives** ont été conclues, bon pour € 3,6 millions de revenus locatifs annuels représentant environ 16% de l'ensemble des revenus locatifs. L'augmentation moyenne des loyers pour ces transactions s'élève à approximativement 5%.

Au niveau de sa **stratégie d'investissement** Vastned Retail Belgium avait déjà déterminé en 2012 qu'au moins 65% de ses investissements immobiliers devaient être des magasins situés dans le centre des villes, de préférence à des emplacements de premier ordre dans les grandes villes telles que Bruxelles, Anvers, Gand et Bruges. Au 31 décembre 2014 les magasins situés dans le centre des villes représentent déjà 68% du portefeuille immobilier, ce qui est mieux que la proportion initiale de 65%. Afin de réaliser ceci la société a investi en 2014 dans un magasin situé à un emplacement de premier ordre au centre de Gand et a désinvesti des immeubles non stratégiques.

² L'information de marché de ce texte est basée sur Cushman & Wakefield, Vastned Retail Belgium Portfolio 31 décembre 2014, market overview p.12 - 18; CBRE Belgium Retailer Survey 2014, p.2 - 5; CBRE interview Kim Verdonck, du 14/1/2015 et CBRE's annual review of retail activity in 2014 and trends for 2015, p. 46-47.



Gand, Veldstraat - 2.690 m²

Fin juillet 2014 Vastned Retail Belgium a pu acquérir un magasin à un **emplacement de premier ordre** situé Veldstraat 23-27 dans le centre Gand et loué à H&M.

L'immeuble commercial a été acquis pour une valeur d'investissement d'environ € 27,7 millions et à un rendement conforme au marché. Cette acquisition génère pour la société des revenus locatifs d'environ € 1,1 million sur base annuelle. La transaction est financée au moyen des lignes de crédit existantes de la société et par la reprise des crédits de la société acquise.

Etant donné que l'immobilier commercial est très recherché sur le marché de l'investissement, Vastned Retail Belgium a profité de ces circonstances de marché favorables pour désinvestir en 2014, un total de 19 magasins non stratégiques situés le long d'axes routiers et dans le centre des villes à des emplacements secondaires. Leur juste valeur s'élève à € 42,9 millions ou approximativement 12% de l'ensemble du portefeuille immobilier. Ces **désinvestissements** se rapportent au Julianus Shopping à Tongres et des immeubles commerciaux en Flandre et en Wallonie, dont la superficie commerciale brute s'élève à environ 39.000 m². L'ensemble des revenus locatifs des immeubles commerciaux désinvestis revient à € 3,6 millions ou environ 16% de l'ensemble des revenus locatifs annuels de la société. La stratégie de la société consiste à réinvestir les moyens financiers provenant de ces désinvestissements dans des magasins situés à des emplacements de premier ordre dans le centre des villes.

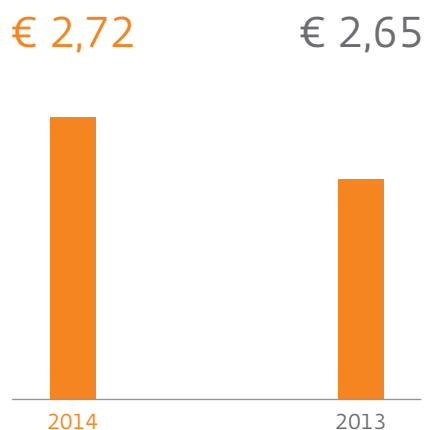
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RÉSULTATS ANNUELS 2014

Malgré ces désinvestissements d'environ 12% du portefeuille immobilier les revenus locatifs de Vastned Retail Belgium augmentent en 2014 de € 0,3 million ou 1%, suite aux investissements dans des magasins situés dans le centre des villes à des emplacements de premier ordre, aux indexations et aux renouvellements des contrats de bail. Les frais de financement de la société ont baissé en 2014 de € 0,7 million ou 14%, suite principalement à la baisse des taux d'intérêt. Le taux d'intérêt moyen de la société pour l'exercice 2014 a baissé et s'élève à 3,2% y compris les marges bancaires, en comparaison à 4,0% pour l'exercice 2013.

Le **résultat d'exploitation distribuable** par action est ainsi plus élevé en 2014 qu'en 2013. Pour l'exercice 2014, Vastned Retail Belgium peut offrir à ses actionnaires un dividende brut de € 2,72 par action en comparaison à € 2,65 par action pour l'exercice 2013. Le rendement brut du dividende par action s'élève ainsi à 4,7% sur base du cours boursier de clôture au 31 décembre 2014.

Dividende brut (€ par action)



Le dividende brut de Vastned Retail Belgium augmente en 2014 et s'élève à € 2,72 par action.



Anvers, Leysstraat - 140 m²

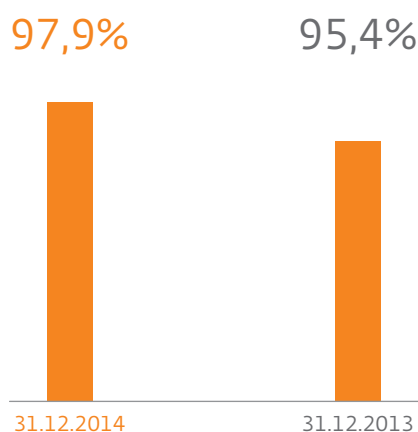
1.2. Locations

En 2014 Vastned Retail Belgium a connu une année très active au niveau des nouvelles locations. Au total 27 transactions locatives ont été conclues, bon pour € 3,6 millions de revenus locatifs annuels représentant environ 16% de l'ensemble des revenus locatifs de la société. L'augmentation moyenne des loyers pour ces transactions s'élève à approximativement 5%. En 2014, 21 contrats de bail sont entrés en vigueur ou prendront cours en 2015 ou ultérieurement.

Dans la situation de marché actuelle il est souvent impossible de réaliser des augmentations de loyers substantielles lors de locations à de nouveaux locataires, certainement pas à des emplacements secondaires où des baisses de loyers sont souvent nécessaires. Lors des prolongations des contrats de bail avec les locataires existants une augmentation de loyer peut encore être réalisée s'il agit d'un emplacement de premier ordre et ce aussi bien dans le centre des villes de premier ordre (Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges) que dans les meilleurs parcs de vente au détail (comme le Gouden Kruispunt à Tielt-Winge).

Le **taux d'occupation** du portefeuille s'élève à 97,9% au 31 décembre 2014. Cette augmentation de 2,5% par rapport au 31 décembre 2013 résulte des désinvestissements d'immeubles ayant un taux d'occupation moins élevé, ainsi que des locations, principalement à Bruxelles, Philippeville et Turnhout. Le taux d'occupation du portefeuille immobilier hors immeubles en cours de rénovation s'élève à 98,5% au 31 décembre 2014 (96,0% au 31 décembre 2013).

Taux d'occupation en %



Renouvellements de contrats de bail et renégociations avec des locataires existants

En 2014, Vastned Retail Belgium a renouvelé 14 contrats de bail pour un volume locatif d'environ € 2,5 millions sur base annuelle ou environ 11% de l'ensemble des revenus locatifs de la société. Les nouveaux loyers de ces contrats de bail sont en moyenne 7% plus élevés que les loyers actuels de ces contrats de bail.

Pour les **emplacements le long d'axes routiers** un volume locatif de € 0,8 million sur base annuelle lors de 10 transactions a été réalisé avec des augmentations de loyer de 18% en moyenne. 6 des 10 contrats de bail ont été renouvelés aux mêmes conditions locatives. Dans le parc de vente au détail à Philippeville des augmentations de loyer de 7% ont pu être réalisées. En outre, Vastned Retail Belgium a conclu deux renouvellements de bail significatifs dans le parc de vente au détail Gouden Kruispunt à Tielt-Winge. Ces loyers ont augmenté de pratiquement 50% par rapport au niveau locatif précédent, ce qui confirme la qualité de ce projet le long d'un axe routier. La différence entre le niveau locatif des emplacements primaires et secondaires reste également frappante en 2014.

Les immeubles dans le noyau des principales villes commerçantes belges sont fort demandés par des détaillants compétitifs et les locataires existants qui sont disposés à payer des loyers plus élevés pour conserver leur notoriété à certains bons emplacements. Vastned Retail Belgium a ainsi réalisé lors des renouvellements des contrats de bail de ses **magasins situés dans le centre des villes** des augmentations de loyer de 2% sur un volume locatif annuel de € 1,7 million lors de 4 transactions. Le volume locatif représente environ 8% des revenus annuels de la société. 2 de ces 4 renouvellements de contrat de bail ont été conclus avec H&M pour ses magasins situés Steenstraat à Bruges et Bondgenotenlaan à Louvain. Les renouvellements des contrats de bail ont été conclus aux mêmes conditions que les conditions locatives actuelles et le locataire prend à sa charge d'importants travaux de rénovation. H&M a entièrement rénové son magasin situé Bondgenotenlaan à Louvain et à Bruges H&M a également rénové et agrandi son magasin qui est réparti sur trois niveaux (rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ième} étage). Le magasin attenant au rez-de-chaussée - qui était encore exploité jusque fin septembre par For Men - et plusieurs espaces de stockage au 1^{er} et 2^{ième} étage ont été intégrés au magasin H&M existant.

Nouvelles locations

En 2014, les 13 transactions qui ont été conclues avec des nouveaux locataires représentent un volume locatif de € 0,9 million sur base annuelle. Une baisse de 1% en moyenne par rapport aux loyers précédents a été notée.

Cette diminution se rapporte essentiellement aux **magasins le long d'axes routiers** où lors de 9 transactions € 0,2 million de volume locatif a été réalisé sur base annuelle, entraînant une baisse moyenne des loyers de 6%. Toutes ces locations ont été réalisées à des emplacements secondaires. 4 des 9 transactions locatives ont été conclues pour des magasins inoccupés du Rooseveltcenter à Vilvorde qui a été désinvesti fin décembre 2014. Pour l'ouverture d'un magasin Cassis-Paprika de 400 m² dans le parc de vente au détail à Philippeville un nouveau contrat de bail a été conclu avec une augmentation de 11% du loyer.

Cassis-Paprika est un détaillant de mode belge attrayant qui est également présent en France, au Luxembourg et aux Pays-Bas.

Pour les **magasins situés dans le centre des villes** des revenus locatifs de € 0,7 million ont été réalisés lors de 4 transactions. L'augmentation moyenne des loyers qui a été réalisée s'élève à 1% par rapport au niveau locatif précédent. Fin 2014 G-Star Raw a ouvert un magasin phare à un emplacement de premier ordre situé Huidevettersstraat 12 à Anvers. Jusque récemment le magasin était loué à un magasin local à marques multiples. G-Star Raw a entièrement rénové le magasin et la filiale anversoise d'une superficie de 530 m² est le deuxième plus grand magasin de G-Star Raw au monde.

Un nouveau locataire dans le centre-ville est le français The Kase dans la galerie Jardin d'Harscamp à Namur. Ce nouveau venu sur le marché belge est une chaîne de magasins bien établie en France qui a des ambitions de croissance internationales. The Kase est spécialisé en housses (personnalisées) pour smartphones et tablettes.

Une des transactions locatives se rapporte à la location de l'immeuble situé Gasthuisstraat 32 à Turnhout. Le centre de Turnhout doit depuis quelques années faire face à de l'inoccupation et pour cet immeuble stratégique, au meilleur endroit de la rue commerçante principale, la location a été laborieuse. Depuis fin octobre 2014 le géant de la mode Desigual y a fait son entrée. Desigual est déjà un locataire de Vastned Retail Belgium au Jardin d'Harscamp à Namur et grâce aux contacts existants la transaction a pu rapidement être réalisée.



Namur, Jardin d'Harscamp - 2.270 m²

1.3. Evolution du portefeuille immobilier³

Vastned Retail Belgium est orientée en matière stratégique 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.

Vastned Retail Belgium est d'avis que les rues commerçantes populaires dans le centre des villes se portent garantes de l'expérience de shopping la plus authentique et unique, offrant en outre à long terme la meilleure assurance comme objet d'investissement. La stratégie de la société déterminait déjà en 2012 qu'au moins 65% des investissements immobiliers de la société devaient être des magasins situés dans le centre des villes, de préférence à des emplacements de premier ordre. Au 31 décembre 2014, les magasins situés dans le centre des villes représentent déjà 68% du portefeuille immobilier. 49% de l'ensemble du portefeuille est investi dans des magasins de première classe dans des rues commerçantes de premier ordre dans les grandes villes Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges.

Etant donné ses avantages d'échelle, sa diversité et surtout sa bonne qualité, le portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium résiste relativement bien aux évolutions sur le marché.

Ceci se reflète également dans la juste valeur des immeubles de placement de Vastned Retail Belgium où pour les emplacements de premier ordre une contraction des rendements a eu lieu dans le courant de 2014. En outre, l'amélioration de la qualité du portefeuille immobilier suite à l'acquisition d'un magasin situé à un emplacement de premier ordre dans le centre de Gand et au désinvestissement de 19 immeubles non stratégiques ont entraîné une baisse du **rendement moyen** du portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium aussi bien pour les magasins le long d'axes routiers que dans le centre des villes. Au 31 décembre 2014 les magasins le long d'axes routiers ont un rendement moyen de 6,9% (7,3% au 31 décembre 2013) et dans le centre des villes de 5,2% (5,5% au 31 décembre 2013).

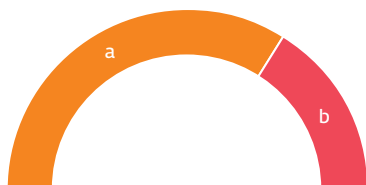
Le portefeuille se compose au 31 décembre 2014 de 68% de magasins situés dans le centre des villes et de 32% de magasins situés le long d'axes routiers.

La juste valeur totale des immeubles de placement s'élève au 31 décembre 2014 à € 357 millions.

Au 31 décembre 2014, cette répartition des risques est la suivante:

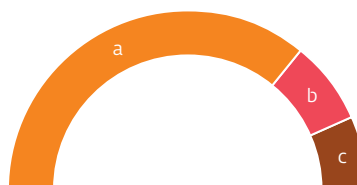
Type d'immeuble commercial

- a 68% Magasins de centres-villes
- b 32% Magasins le long d'axes routiers



Répartition géographique

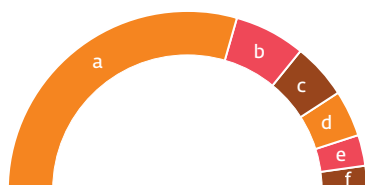
- a 72% Flandre
- b 15% Bruxelles
- c 13% Wallonie



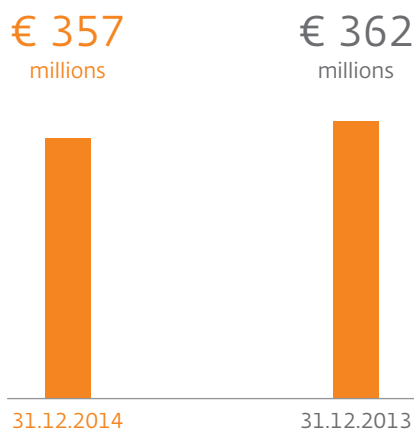
Le portefeuille se compose actuellement de 169 unités locatives réparties sur 69 emplacements différents.

Répartition selon le secteur des locataires

- a 63% Habillement, chaussures et accessoires
- b 13% Articles ménagers, intérieur et hobby
- c 10% Loisirs, articles de luxe et soins personnels
- d 6% Magasins d'alimentation et grandes surfaces
- e 5% TV, hifi, electro, multimédia et téléphone
- f 3% Autres



Evolution de la juste valeur des biens immobiliers (millions €)



PATRIMOINE IMMOBILIER	31.12.2014	31.12.2013
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	356.536	361.678
Surface locative totale (m ²)	111.594	146.962
Taux d'occupation (%)	97,9%	95,4%
Taux d'occupation hors immeubles en cours de rénovation (%)	98,5%	96,0%

Au 31 décembre 2014 la juste valeur des **immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium s'élève à € 357 millions (€ 362 millions). La baisse de € 5 millions en 2014 par rapport au 31 décembre 2013 est principalement l'effet combiné:

- du désinvestissement de 19 magasins non stratégiques le long d'axes routiers et dans le centre des villes à des emplacements secondaires, ayant une juste valeur de € 42,9 millions au 31 décembre 2013
- de l'acquisition d'un magasin à un emplacement de premier ordre dans le centre de Gand, Veldstraat, ayant une juste valeur d'environ € 26,7 millions
- de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 11,1 millions principalement pour des immeubles commerciaux situés à des emplacements de premier ordre, aussi bien dans le centre des grandes villes que dans des parcs de vente au détail importants dans la périphérie en raison de la contraction des rendements.

1.4. Investissements

Pour les nouveaux investissements Vastned Retail Belgium met l'accent sur l'immobilier commercial hautement qualitatif à des emplacements de premier ordre dans le centre des grandes villes en Belgique, telles que Bruxelles, Anvers, Gand et Bruges.

Acquisition d'un magasin de première classe à Gand Veldstraat

Après l'acquisition en 2013 d'un superbe immeuble historique situé Steenstraat 38 à Bruges, Vastned Retail Belgium a de nouveau pu acquérir un immeuble de première classe, loué à H&M, et situé cette fois-ci Veldstraat 23-27 à Gand. L'immeuble commercial se trouve dans la meilleure partie du Veldstraat, à l'angle du Bennesteeg et a une largeur de façade de 25 mètres coté Veldstraat et de 28 mètres coté Bennesteeg.

Gand fait partie des 3 meilleures villes commerçantes de Belgique. Le nombre de passants dans le Veldstraat s'élève en moyenne à 150.000 par semaine. Vastned Retail Belgium renforce par cette acquisition sa position à Gand, où elle possède déjà d'autres immeubles commerciaux situés Veldstraat, Zonnestraat et Volderstraat.

La superficie commerciale de cet immeuble de première classe se compose d'un rez-de-chaussée de 1.025 m² et d'un premier étage de 850 m². Au premier et au deuxième étage il y a également des espaces sociaux et de stockage ainsi que des locaux techniques.

L'immeuble commercial a été acquis pour une valeur d'investissement d'environ € 27,7 millions et à un rendement conforme au marché. Cette acquisition génère pour la société des revenus locatifs d'environ € 1,1 million sur base annuelle et contribue au résultat d'exploitation distribuable consolidé. La transaction est financée au moyen des lignes de crédit existantes de la société et par la reprise des crédits de la société acquise.



Gand, Veldstraat - 2.690 m²

L'acquisition de cet immeuble commercial cadre avec la stratégie d'investissement de Vastned Retail Belgium qui met l'accent sur des magasins de première classe dans les rues commerçantes les plus populaires des grandes villes ayant une importante zone commerçante.

1.5. Désinvestissements

En 2014 Vastned Retail Belgium a désinvesti dans sa totalité 19 magasins non stratégiques situés le long d'axes routiers et dans le centre des villes à des emplacements secondaires dont la juste valeur s'élève à € 42,9 millions ou approximativement 12% de l'ensemble de son portefeuille immobilier.

Ces désinvestissements se rapportant au Julianus Shopping à Tongres et à des immeubles commerciaux à Vilvorde, Hoboken, Bree, Chênée, Flémalle, Genk, La Louvière, Malmédy, Mons, Sint-Pieters-Leeuw, Waterloo, Anvers, Westerlo, Hasselt et Wilrijk ayant une superficie commerciale brute d'environ 39.000 m².

Le prix de vente total est inférieur d'environ 1% à la juste valeur au 31 décembre 2013 (juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la société). Le prix de vente net (après entre autres la déduction de frais de vente et de la révision de la TVA) est inférieur d'environ 4 % à la juste valeur au 31 décembre 2013.

L'ensemble des revenus locatifs annuels des immeubles commerciaux désinvestis s'élèvent à € 3,6 millions ou approximativement 16% de l'ensemble des revenus locatifs annuels de la société.

1.6. Renforcement de la stratégie d'investissement

Au cours de l'année écoulée Vastned Retail Belgium a réalisé l'objectif qu'elle s'était fixé, notamment l'augmentation des magasins situés dans le centre des villes pour atteindre 65%. Etant donné les développements qui sont actuellement perceptibles Vastned Retail Belgium veut renforcer cette stratégie dans le but d'atteindre 75% de magasins de première classe. Les villes de premier ordre sont attrayantes en raison de la croissance démographique positive, du fort pouvoir d'achat, d'un centre-ville historique, d'un pôle touristique et de la présence d'institutions nationales et internationales et d'universités. Ce sont des villes telles qu'Anvers, Bruxelles, Bruges et Gand. L'attention de Vastned Retail Belgium se portera uniquement sur les meilleures rues commerçantes au cœur historique de ces villes. Actuellement 49% du portefeuille est déjà situé à de telles emplacements. Le but est de réaliser par des acquisitions et des désinvestissements l'objectif stratégique d'une présence de 75% sur ces marchés. Pour les 25% restants Vastned Retail Belgium continuera à investir dans des magasins hautement qualitatifs le long d'axes routiers et dans le centre d'autres villes.



Bruges, Steenstraat - 941 m²

1.7. Changement de sicař immobilière en société immobilière réglementée (SIR)

A la suite de la publication de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (Loi SIR) et à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (Arrêté Royal SIR), Vastned Retail Belgium a décidé de changer de statut pour adopter celui de société immobilière réglementée publique ("SIR publique").

Il s'agit essentiellement pour la société de se positionner comme REIT (Real Estate Investment Trust) en vue d'améliorer sa visibilité et sa compréhension par les investisseurs internationaux et d'éviter d'être considérée comme un "fonds d'investissement alternatif", qualification qui sera désormais attachée aux sicař, ce qui impliquerait de respecter le modèle économique d'un fonds d'investissement alternatif, soumis à la Loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, transposant la directive AIFMD.

A cette fin, la société a convoqué pour le 27 octobre 2014 une assemblée générale extraordinaire avec à l'ordre du jour la modification des statuts de la société en vue du changement de statut envisagé. Cette assemblée générale extraordinaire a approuvé à l'unanimité le changement. Étant donné qu'aucun droit de retrait n'avait été exercé et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts était soumise, avaient été réalisées immédiatement, Vastned Retail Belgium a obtenu depuis le 27 octobre 2014 le statut de SIR publique.

Vastned Retail Belgium est ravie d'avoir obtenu ce nouveau statut, qui répond mieux à la réalité économique et qui offre un cadre juridique adéquat convenant à la qualité de Vastned Retail Belgium en tant que société immobilière opérationnelle et commerciale. Ce statut permet à Vastned Retail Belgium de poursuivre ses activités actuelles dans l'intérêt de la société, de ses actionnaires et d'autres parties prenantes.

2. RÉSULTATS FINANCIERS 2014

2.1. Compte de résultats consolidés⁴

en milliers €	2014	2013
Revenus locatifs	22.011	21.743
Charges relatives à la location	-81	-72
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	43	37
Résultat immobilier	21.973	21.708
Charges immobilières	-2.468	-2.276
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.223	-989
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	18.282	18.443
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-1.870	273
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11.102	-3.030
Autre résultat sur portefeuille	-1.305	-154
Résultat d'exploitation	26.209	15.532
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-4.191	-4.891
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-1.240	1.586
Impôts	-290	-33
RÉSULTAT NET	20.488	12.194
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	13.801	13.448
Résultat sur portefeuille	7.927	-2.911
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-1.240	1.657
RÉSULTAT PAR ACTION	2014	2013
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	4,03	2,40
Dividende brut (€)	2,72	2,65
Dividende net (€)	2,0400	1,9875

⁴ Entre parenthèses les chiffres comparatifs de l'exercice 2013.

Malgré le désinvestissement d'environ 12% du portefeuille immobilier les revenus locatifs de Vastned Retail Belgium augmente en 2014 de € 0,3 million ou 1% suite à l'acquisition de deux magasins situés dans le centre des villes à des emplacements de premier ordre, aux indexations et aux renouvellements des contrats de bail.

En 2014 les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élèvent à € 22,0 millions (€ 21,7 millions). L'augmentation de € 0,3 million ou 1% par rapport à 2013 provient principalement de l'acquisition de deux magasins à des emplacements de premier ordre dans le centre de Bruges en mai 2013 et de Gand en juillet 2014, des indexations des contrats de bail existants et des renouvellements des contrats de bail, compensée partiellement par le désinvestissement d'environ 12% du portefeuille immobilier en 2014.

En 2014, les **charges immobilières** de la société augmentent de € 0,2 million atteignant - € 2,5 millions (- € 2,3 millions) suite aux frais techniques plus élevés en raison des rénovations planifiées des toitures et à l'augmentation des frais commerciaux, principalement les commissions des agents immobiliers relatives aux locations.

Les **frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation** augmentent en 2014 atteignant - € 1,2 million (- € 1,0 million) suite principalement aux frais de conseil et de publication pour le changement de statut de la société de sicaif immobilière publique en société immobilière réglementée.

La hausse des revenus locatifs est compensée par la hausse des charges immobilières et des frais généraux, résultant en 2014 en une baisse de € 0,1 million du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** qui atteint € 18,3 millions (€ 18,4 millions).

La marge d'exploitation de Vastned Retail Belgium est de 83% pour l'exercice 2014 (85% en 2013).

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** s'élève à - € 1,9 million (€ 0,3 million) et comprend essentiellement la moins-value réalisée sur le désinvestissement de 19 immeubles commerciaux non stratégiques le long d'axes routiers et dans le centre des villes à des emplacements secondaires. Le prix de vente total des immeubles désinvestis est inférieur d'environ 1% à la juste valeur au 31 décembre 2013 (juste valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant de la société). Le prix de vente net (après déduction des frais de vente et de la révision de la TVA) est inférieur d'environ 4% à la juste valeur au 31 décembre 2013.

En 2014 la juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Retail Belgium a augmenté de 3% par rapport à fin 2013. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont par conséquent positives et s'élèvent à € 11,1 millions en comparaison aux variations négatives de - € 3,0 million en 2013. L'augmentation de la juste valeur en 2014 provient essentiellement des immeubles commerciaux à des emplacements de premier ordre, aussi bien dans le centre des grandes villes que dans les grands parcs de vente au détail en périphérie où une contraction des rendements a eu lieu dans le courant de 2014.

En 2014 la juste valeur du portefeuille immobilier existant a augmenté de 3% par rapport à fin 2013, ce qui confirme la qualité du portefeuille.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à - € 1,3 million et comprend la prise en résultat immédiate de la différence de prix de - € 1,1 million sur l'acquisition des actions de la société Veldstraat 23-27 sa (propriétaire de l'immeuble dans le centre de Gand) fin juillet 2014. IFRS 3 ne s'applique pas à cette acquisition.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)) s'élève pour l'exercice 2014 à - € 4,2 millions (- € 4,9 millions). La baisse de € 0,7 million ou 14% provient essentiellement de l'entrée en vigueur des swaps de taux d'intérêt (comme couverture des crédits à taux d'intérêt variable) à des taux d'intérêts moins élevés que le taux d'intérêt des swaps de taux d'intérêt échus. Le taux d'intérêt moyen de la société a baissé et atteint pour l'exercice 2014 3,2% y compris les marges bancaires en comparaison à 4,0% pour l'exercice 2013.

Pour l'exercice 2014, le taux d'intérêt moyen des crédits en cours de la société a baissé et s'élève à 3,2% y compris les marges bancaires (4,0% en 2013).

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) comprennent en 2014 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 - € 1,2 million (€ 1,6 million). Cette dévaluation provient de la baisse de la courbe des taux d'intérêt.

Le résultat net de Vastned Retail Belgium s'élève pour l'exercice 2014 à € 20,5 millions (€ 12,2 millions) et peut être réparti en:

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 13,8 millions (€ 13,4 millions) ou une augmentation de € 0,4 million ou presque 3% résultant principalement des frais de financement moins élevés suite à l'entrée en vigueur des swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés
- le **résultat sur portefeuille** de 7,9 millions (- € 2,9 millions) suite principalement à l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement
- 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 - € 1,2 million (€ 1,7 million).

Pour l'exercice 2014, le **résultat d'exploitation distribuable** de Vastned Retail Belgium augmente donc et atteint € 13,8 millions (€ 13,4 millions). Compte tenu des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2014 un **dividende brut** par action de € 2,72 en comparaison à € 2,65 en 2013. Le rendement brut du dividende de l'action s'élève ainsi à 4,7% sur base du cours boursier au 31 décembre 2014.

2.2. Bilan consolidé⁵

en milliers €	31.12.2014	31.12.2013
Actifs non courants	357.023	362.265
Actifs courants	5.391	2.768
ACTIF	362.414	365.033
Capitaux propres	242.967	235.467
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	120.910	121.877
Résultat net de l'exercice	20.494	12.194
Intérêts minoritaires	167	0
Passifs	119.447	129.566
Passifs non courants	91.632	116.965
Passifs courants	27.815	12.601
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	362.414	365.033

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 357 millions au 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2014 la juste valeur des **immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium s'élève à € 357 millions (€ 362 millions). Cette baisse de € 5 millions en 2014 par rapport au 31 décembre 2013 est principalement l'effet combiné:

- du désinvestissement de 19 magasins non stratégiques le long d'axes routiers et dans le centre des villes à des emplacements secondaires, ayant une juste valeur de € 42,9 millions au 31 décembre 2013
- de l'acquisition d'un magasin à un emplacement de premier ordre dans le centre de Gand, Veldstraat, ayant une juste valeur d'environ € 26,7 millions
- d'une augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 11,1 millions principalement pour des immeubles commerciaux situés à des emplacements de premier ordre, aussi bien dans le centre des grandes villes que dans des parcs de vente au détail importants dans la périphérie en raison de la contraction rendements.

Au 31 décembre 2014, les biens immobiliers sont évalués à € 365 millions (valeur d'investissement) par les experts immobiliers indépendants. La juste valeur est la valeur d'investissement moins les droits et frais de mutation hypothétiques qui devront être payés lors d'une éventuelle vente future.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 5 millions (€ 3 millions) et se composent principalement de € 4 millions d'actifs détenus en vue de la vente dont les actes notariés doivent encore être passés.

Par un credit control stricte le crédit clients dû ne s'élève qu'à 2 jours.

⁵ Entre parenthèses les chiffres comparatifs de l'exercice 2013.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RÉSULTATS ANNUELS 2014



Les **capitaux propres** de la société s'élèvent à € 243 millions (€ 235 millions). Le **capital social** (€ 97 millions) et les **primes d'émission** (€ 4 millions) sont restés inchangés par rapport à l'année précédente. Au 31 décembre 2014, le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 5.078.525 unités.

En 2014 la marge libre de l'action est inchangée à 34,5%.

Les **réserves** de la société s'élèvent au 31 décembre 2014 à € 121 millions (€ 122 millions) et se composent principalement d'une réserve du solde positif des variations de juste valeur des immeubles de placement de € 132 millions (€ 135 millions), d'une réserve pour l'impact négatif de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement de - € 9 millions (- € 9 millions) et d'une réserve pour le solde négatif des variations de la juste valeur des instruments de couverture de - € 3 millions (- € 5 millions).

Par rapport à 2013, les **passifs non courants** ont baissé, atteignant € 92 millions (€ 117 millions), et consistent essentiellement de financements à long terme de € 87 millions ainsi que de la valeur de marché négative des instruments de couverture non courants de € 5 millions. La baisse provient essentiellement des ventes réalisées des immeubles de placement.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 28 millions (€ 13 millions) et se composent principalement de € 20 millions (€ 8 millions) de dettes financières courantes (des financements à court terme progressant chaque fois), de € 7 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes et de € 1 million de comptes de régularisation.

Le **taux d'endettement** de la société s'élève à 31% au 31 décembre 2014 et a baissé de 3% par rapport au 31 décembre 2013 (34%) suite aux désinvestissements d'immeubles de placement en 2014 et à l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placements du portefeuille immobilier existant.

En raison de son taux d'endettement bas de 31% au 31 décembre 2014 (34% au 31 décembre 2013) la société a une position stable du bilan.

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	31.12.2014	31.12.2013
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	47,81	46,37
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	49,59	48,13
Valeur nette EPRA (€)	48,71	47,08
Cours boursier à la date de clôture (€)	57,97	52,40
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	21%	13%
Taux d'endettement (max. 65 %) (%)	31%	34%

La **valeur nette** (juste valeur) de l'action s'élève au 31 décembre 2014 à € 47,81 (€ 46,37). Etant donné qu'au 31 décembre 2014 le cours boursier s'élève à € 57,97, l'action Vastned Retail Belgium est cotée avec une prime d'environ 21% par rapport à cette valeur nette (juste valeur).

Au 31 décembre 2014, le cours boursier de l'action Vastned Retail Belgium s'élève à € 57,97, offrant un rendement brut du dividende de 4,7%.

2.3. Structure financière

Au 31 décembre 2014, Vastned Retail Belgium a une structure financière conservatrice qui lui permet d'exercer ses activités également en 2015.

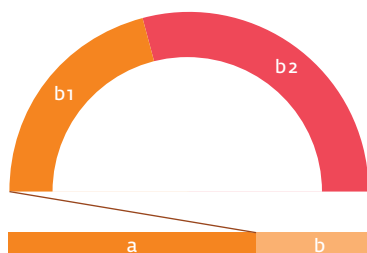
Les principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2014 sont:

- montant des dettes financières: € 106 millions
- 69% des lignes de crédit disponibles auprès des institutions financières sont des financements à long terme avec une durée moyenne pondérée restante de 2,1 ans
- dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2015 et 2018
- répartition des crédits auprès de 5 institutions financières européennes
- € 31 millions de lignes de crédit disponibles non-utilisées auprès d'institutions financières
- 75% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt, 25 % un taux d'intérêt variable
- les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 3,6 ans en moyenne
- taux d'intérêt moyen pour 2014: 3,2% y compris les marges bancaires (2013: 4,0%)
- valeur de marché des dérivés financiers: € 4,6 millions en négatif
- taux d'endettement limité de 31% (maximum légal: 65%) (34 % au 31 décembre 2013).

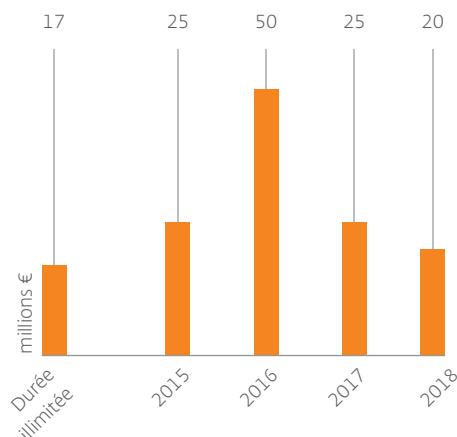
Au 31 décembre 2014, 69% des lignes de crédit disponibles auprès des institutions financières sont des financements à long terme. 31% des lignes de crédit sont des financements à court terme, dont 13% avec une durée indéterminée (€ 17,4 millions) et 18% une facilité de crédit qui doit être refinancée au premier trimestre 2015 (€ 25 millions). Pour le refinancement de ce dernier crédit des négociations sont en cours avec l'institution financière en question.

Proportion financements à long terme et à court terme

a	Crédits à long terme	69%
b	Crédits à court terme	31%
b1	Crédits à durée illimitée	13%
b2	Crédit refinancé au premier trimestre 2015	18%



Calendrier des échéances des lignes de crédit



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RÉSULTATS ANNUELS 2014

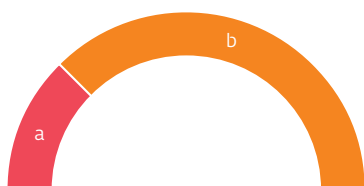
En vue de protéger ses résultats d'exploitation contre des fluctuations futures des taux d'intérêt, Vastned Retail Belgium couvre partiellement les fluctuations des taux d'intérêt par des swaps de taux d'intérêt.

Au premier semestre 2014 la société a acheté un swap de taux d'intérêt d'un montant notionnel de € 15 millions avec une durée de 5 ans à partir du 1er octobre 2014. Cette couverture de taux d'intérêt est réalisée à 0,72% ce qui est substantiellement moins élevé que le taux d'intérêt du swap de taux d'intérêt échu au 1er octobre 2014 qui s'élevait à 3,02% (d'un montant notionnel de € 25 millions).

Au 31 décembre 2014 Vastned Retail Belgium dispose d'un montant notionnel de € 70 millions de swaps de taux d'intérêt actifs à un taux d'intérêt moyen de 1,87% (à augmenter des marges bancaires). En outre la société a un crédit de € 10 millions à un taux d'intérêt fixe de 3,40%. Grâce à ces couvertures de taux d'intérêt, le taux d'intérêt de 75% des lignes de crédit utilisées est fixé au 31 décembre 2014 pour une durée moyenne restante de 3,6 ans.

Proportion entre taux d'intérêt variable et taux d'intérêt fixe

- a 25% Taux d'intérêt variable
- b 75% Taux d'intérêt fixe



Bruxelles, Avenue Louise - 245 m²

3. PRÉVISIONS 2015⁶

En 2015, Vastned Retail Belgium souhaite poursuivre la voie empruntée en mettant explicitement l'accent sur une qualité absolue pour les emplacements et les immeubles. Fin 2014 l'objectif qui consistait à accroître la proportion des immeubles situés dans le centre des villes pour atteindre 65% au minimum a été réalisé étant donné que le pourcentage d'immeubles commerciaux atteint 68%. 49% du portefeuille est ainsi déjà investi dans des magasins de première classe dans les rues commerçantes de premier ordre dans les grandes villes Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges.

Vastned Retail Belgium a ensuite aiguisé sa **stratégie d'investissement** et désire à présent investir au moins 75% dans des magasins situés dans le centre des villes en Belgique. La proportion du meilleur immobilier commercial dans les rues commerçantes les plus populaires des grandes villes doit comprendre à terme plus de 50% de l'ensemble du portefeuille immobilier.

Les **acquisitions** ne se feront que dans les grandes villes telles qu'Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges dont les zones importantes commerciales se portent garantes de l'expérience de shopping la plus authentique. Mentionner un objectif n'est pas réaliste étant donné qu'il existe toujours une pénurie sur le marché de l'investissement pour des produits de toute première qualité. Il est toutefois supposé qu'en 2015 les investissements sur le marché de l'investissement reprendront, surtout dans les rues commerçantes de premier ordre où ce sont principalement les investisseurs privés qui représentent une part importante du volume d'investissement total. L'intérêt des grands investisseurs se porte plutôt sur les centres commerciaux et les parcs de vente au détail offrant des rendements d'investissements plus raisonnables (resp. entre 5,25% - 6% et 5,75% - 6,25%) que dans les rues commerçantes de premier ordre (4%).

Le glissement vers des emplacements de premier ordre signifie un rendement moins élevé. Les rendements à Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges s'élèvent actuellement à environ 4% et même moins en fonction du potentiel de location. Des investissements à de tels rendements ne sont sensés d'un point de vue économique que si le niveau des loyers permet une augmentation des loyers.

Les **désinvestissements** seront surtout réalisés d'une manière opportuniste et ne se rapporteront qu'aux magasins moins stratégiques situés dans le centre des villes secondaires et aux magasins situés le long d'axes routiers ou à des parcs de vente au détail non stratégiques.

Les projets de magasins le long d'axes routiers de tout premier ordre tels que le Gouden Kruispunt à Tieltinge restent dans le portefeuille. Grâce à un asset management actif, Vastned Retail Belgium veut mettre à profit le potentiel commercial des projets de magasins de premier ordre en optimisant la mixité des locataires et les investissements dans les immeubles.

Il faudra être attentif à l'impact de la régionalisation des compétences des autorités concernant la vente au détail. Cela donne lieu à de l'incertitude concernant les développements futurs et la possible inégalité entre les régions. La Flandre opte clairement pour des développements urbains correspondant à la Note commerciale-stratégie. Il est supposé que la législation compliquera les développements futurs dans la périphérie de sorte que la demande pour des emplacements de premier ordre ayant déjà un permis augmentera.

L'enquête annuelle de CBRE donne de l'espoir à Vastned Retail Belgium. En effet, les détaillants font preuve d'un sentiment positif généralisé. Environ trois quart des chaînes de magasins interrogées par CBRE envisagent une expansion dans les douze mois, où un sur quatre est à la recherche de superficies plus grandes. La moitié des chaînes s'attend à une hausse du chiffre d'affaires et un peu plus de la moitié s'attend à des loyers inchangés.

L'histoire à succès de Veritas reste à suivre tout comme celle de deux autres acteurs locaux Zeb (groupe Colruyt) et Lola & Liza. Au niveau international il faut être attentif à l'effet de la venue (planifiée) d'Uniqlo au Meir à Anvers et aux plans expansifs de Primark à Gand, Bruxelles et Hasselt. Les acteurs d'e-commerce pur tels que Zalando ne sont pas vus d'un bon œil. La Belgique a longtemps accusé un retard au niveau de l'e-commerce mais elle atteint actuellement environ le même volume que la moyenne européenne. Une partie se rapporte à des détaillants étrangers. Il est estimé que la perte du chiffre d'affaires pour les détaillants locaux représente environ 3% à 4%.

En ce qui concerne l'**augmentation future des loyers** qui proviendra surtout du résultat des renouvellements des contrats de bail qui seront négociés en 2015, Vastned Retail Belgium est moyennement optimiste. Un nombre d'emplacements de premier ordre donneront certainement lieu à une augmentation correcte des loyers mais dans certains cas il faudra se contenter du niveau des loyers actuellement en vigueur. Le niveau de l'inflation restera probablement bas.

⁶ L'information de marché contenue dans ce texte est basée sur Cushman & Wakefield, Vastned Retail Belgium Portfolio 31 décembre 2014 what to expect p.19 - 20; CBRE Belgium Retailer Survey 2014, p.2 - 5; CBRE interview Kim Verdonck, d.d. 14/1/2015 et CBRE's annual review of retail activity in 2014 and trends for 2015, p. 46-47.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RÉSULTATS ANNUELS 2014

En 2014 Vastned Retail Belgium a vendu 19 magasins commerciaux non stratégiques à haut rendement le long d'axes routiers et dans le centre des villes à des emplacements secondaires et a ainsi amélioré la qualité de son portefeuille immobilier. Cela résulte en une baisse significative du **résultat d'exploitation distribuable** en 2015 par rapport à 2014. La baisse effective du résultat

d'exploitation distribuable dépendra en large mesure des investissements que la société réalisera dans les rues commerçantes de premier ordre dont les zones importantes commerciales qui se portent garantes de l'expérience de shopping la plus authentique à Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges.

4. CALENDRIER FINANCIER 2015



Le rapport annuel de l'exercice 2014 sera disponible à partir du 27 mars 2015 sur le site web de la société (www.vastned.be).

Pour plus d'informations veuillez contacter:

VASTNED RETAIL BELGIUM SA, société immobilière réglementée publique de droit belge,
Inge Tas - CFO, tel. 03/287.67.87, www.vastned.be.

ANNEXES: ÉTATS FINANCIERS⁷
COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

en milliers €	2014	2013
Revenus locatifs	22.011	21.743
Charges relatives à la location	-81	-72
RÉSULTAT LOCATIF NET	21.930	21.671
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.506	1.548
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.506	-1.548
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	43	37
RÉSULTAT IMMOBILIER	21.973	21.708
Frais techniques	-582	-460
Frais commerciaux	-319	-215
Charges et taxes sur immeubles non loués	-219	-168
Frais de gestion immobilière	-1.223	-1.229
Autres charges immobilières	-125	-204
CHARGES IMMOBILIÈRES	-2.468	-2.276
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	19.505	19.432
Frais généraux	-1.248	-1.066
Autres revenus et charges d'exploitation	25	77
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	18.282	18.443
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-1.870	273
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11.102	-3.030
Autre résultat sur portefeuille	-1.305	-154
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	26.209	15.532
Revenus financiers	6	3
Charges d'intérêt nettes	-4.187	-4.883
Autres charges financières	-10	-11
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-1.240	1.586
RÉSULTAT FINANCIER	-5.431	-3.305
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	20.778	12.227
Impôt de société	-290	-33
Impôts	-290	-33
RÉSULTAT NET	20.488	12.194

⁷ Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse et qu'une attestation sans réserve sera délivrée.

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS (SUITE)

en milliers €	2014	2013
RÉSULTAT NET	20.488	12.194
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	13.801	13.448
Résultat sur portefeuille	7.927	-2.911
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-1.240	1.657
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	20.494	12.194
Intérêts minoritaires	-6	0

RÉSULTAT PAR ACTION	2014	2013
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	4,03	2,40
Résultat net dilué (€)	4,03	2,40
Résultat d'exploitation distribuable (€)	2,72	2,65

RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en milliers €	2014	2013
RÉSULTAT NET	20.488	12.194
Autres composants du résultat global (recyclable dans le compte de résultats)		
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	297	1.499
RÉSULTAT GLOBAL	20.785	13.693
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	20.791	13.693
Intérêts minoritaires	-6	0

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF en milliers €	31.12.2014	31.12.2013
ACTIFS NON COURANTS	357.023	362.265
Immobilisations incorporelles	3	7
Immeubles de placement	356.536	361.678
Autres immobilisations corporelles	477	560
Actifs financiers non courants	0	17
Créances commerciales et autres actifs non courants	7	3
ACTIFS COURANTS	5.391	2.768
Actifs détenus en vue de la vente	4.156	0
Créances commerciales	163	173
Créances fiscales et autres actifs courants	213	91
Trésorerie et équivalents de trésorerie	339	1.860
Comptes de régularisation	520	644
TOTAL DE L'ACTIF	362.414	365.033

BILAN CONSOLIDÉ (SUITE)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2014	31.12.2013
CAPITAUX PROPRES	242.967	235.467
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	242.800	235.467
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	120.910	121.877
Résultat net de l'exercice	20.494	12.194
Intérêts minoritaires	167	0
PASSIF	119.447	129.566
Passifs non courants	91.632	116.965
Dettes financières non courantes	86.906	113.712
<i>Etablissements de crédit</i>	86.900	113.700
<i>Location-financement</i>	6	12
Autres passifs financiers non courants	4.552	3.106
Autres passifs non courants	174	109
Passifs d'impôts différés	0	38
Passifs courants	27.815	12.601
Provisions	205	0
Dettes financières courantes	19.256	8.405
<i>Etablissements de crédit</i>	2.250	8.400
<i>Location-financement</i>	6	5
<i>Autres dettes financières courantes</i>	17.000	0
Autres passifs financiers courants	0	521
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.209	2.576
Autres passifs courants	136	175
Comptes de régularisation	1.009	924
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	362.414	365.033

BILAN DE MUTATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
Bilan au 31 décembre 2012	97.213	4.183	115.020	18.664	0	235.080
Résultat global 2013			1.499	12.194		13.693
Transfert 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 des actifs et passifs financiers			-2.090	2.090		0
Autres mutations			33	-33		0
Dividende exercice 2012				-13.306		-13.306
Bilan au 31 décembre 2013	97.213	4.183	121.877	12.194	0	235.467
Résultat global 2014			297	20.494	-6	20.785
Transfert par l'affectation du résultat 2013:						
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			-2.911	2.911		0
Transfert des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			1.586	-1.586		0
Autres mutations			61	-61		0
Intérêts minoritaires Veldstraat 23-27 sa					173	173
Dividende exercice 2013				-13.458		-13.458
Bilan au 31 décembre 2014	97.213	4.183	120.910	20.494	167	242.967