



**WERELDHAVE  
BELGIUM**

**Communiqué de presse**  
**Résultats 2016**  
Vilvoorde, 2 février 2017



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE RÉSULTATS 2016

Vilvoorde, 2 février 2017

## SAMENVATTING

Wereldhave Belgium heeft over 2016 een winst gerealiseerd van € 66,2 mln (2015: € 49,4 mln); het direct resultaat per aandeel bedroeg € 5,78 (2015: € 5,63). Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal een dividend voorgesteld worden van € 5,10 bruto - € 3,57 netto (2015: € 4,90 bruto - € 3,577 netto).

De 'Like-for-Like' huurgroei over 2016 kwam uit op 4,5% (winkelcentra: 4,9%; kantoren: 2,7%) en de EPRA bezettingsgraad op 95,8% (2015: 94,6%).

De nettowaarde per aandeel vóór winstverdeling en dividenduitkering bedroeg € 86,41 (2015: €81,76).

De schuldgraad bedroeg 27,6%.

## RÉSUMÉ

En 2016, Wereldhave Belgium a réalisé un bénéfice de € 66,2 mln (2015: € 49,4 mln); le résultat direct par action a augmenté et s'élève à € 5,78 (2015: € 5,63). Lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires, un dividende brut de € 5,10 - net € 3,57 par action sera proposé (2015: brut € 4,90 - net € 3,577).

Le 'Like-for-Like' des revenus locatifs sur l'année 2016 atteignait 4,5% (centres commerciaux: 4,9%; immeubles de bureaux: 2,7%) et le taux d'occupation EPRA s'élevait à 95,8% (2015: 94,6%).

La valeur nette par action, avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende, s'élevait à € 86,41 (2015: € 81,76).

Le taux d'endettement était de 27,6%.

## SUMMARY

For 2016, Wereldhave Belgium posted a profit of € 66.2 mln (2015: € 49.4 mln); the direct result per share amounts to € 5.78 (2015: € 5.63). A dividend of € 5.10 gross - € 3.57 net per share will be proposed to the General Meeting of Shareholders (2015: € 4.90 gross - € 3.577 net).

The 'Like-for-Like' rental growth in 2016 amounts to 4.5% (shopping centers: 4.9%; offices: 2.7%) and the EPRA occupancy rate to 95.8% (2015: 94.6%).

The net asset value per share, before profit distribution and dividend payment, amounts to € 86.41 (2015: € 81.76).

The debt ratio amounts to 27.6%.

## RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR LES RÉSULTATS ARRÊTÉS AU 31/12/2016 (POUR LA PÉRIODE 01/01/2016 - 31/12/2016)

- Résultat direct par action de € 5,78 (2015: € 5,63)
- 'Like-for-Like' revenus locatifs 4,5% (centres commerciaux: 4,9%, immeubles de bureaux: 2,7%)
- Taux d'occupation EPRA de 95,8% (2015: 94,6%)
- Valeur nette par action € 86,41 (2015: € 81,76)
- Proposition de dividende de € 5,10 brut - net € 3,57 (2015: € 4,90 brut - net € 3,577)
- Taux d'endettement de 27,6%

### CHIFFRES CLÉS

(X € 1.000)

|   | 01/01/15 - 31/12/15   | 01/01/16 - 31/12/16   |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Bénéfice  | 49.391                | 66.241                |
| Résultat direct                                     | 39.093                | 40.078                |
| Résultat indirect                                   | 10.298                | 26.163                |
| Résultat direct par action (x €1)                   | 5,63                  | 5,78                  |
| Bénéfice par action (x €1)                          | 7,12                  | 9,55                  |
| <b>Actifs</b>                                       | 31 décembre 2015      | 31 décembre 2016      |
| Immeubles de placement hors projet de développement | 733.482               | 784.509               |
| Projets de développement                            | 40.547                | 35.318                |
| Capitaux propres                                    | 567.310 <sup>1)</sup> | 599.586 <sup>1)</sup> |
| Valeur nette par action (x €1)                      | 81,76 <sup>1)</sup>   | 86,41 <sup>1)</sup>   |
| Taux d'endettement sur le total de l'actif          | 27,5%                 | 27,6%                 |
| Nombre d'actions en circulation                     | 6.939.017             | 6.939.017             |

<sup>1)</sup> avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende

### BÉNÉFICE

Le bénéfice de 2016, qui se compose du résultat direct et du résultat indirect, s'est élevé à € 66,2 mln (2015: € 49,4 mln). Par rapport à la même période en 2015, cette augmentation est due à un résultat direct plus élevé (€ 1,0 mln) et à un résultat indirect plus élevé (€ 15,8 mln).

### RÉSULTAT DIRECT

En 2016, Wereldhave Belgium a réalisé un résultat direct de € 40,1 mln (2015: € 39,1 mln). Les revenus locatifs nets ont augmenté de € 2,3 mln. Cette augmentation est principalement due à l'exploitation du retail park à Tournai (€ 0,7 mln), à des revenus locatifs supplémentaires (€ 0,9 mln) liés au parking payant du centre commercial 'Genk Shopping I' ainsi qu'à d'autres revenus locatifs plus élevés dont entre autre des mises à disposition précaires temporaires, pop-ups et adaptations de loyer (€ 0,7 mln).

Les charges immobilières ont légèrement diminué de € 0,7 mln; les frais généraux ainsi que les autres revenus et frais opérationnels ont augmenté de € 1,8 mln et ce principalement en raison d'une diminution de l'activation de frais imputés à des projets de développement.

Les frais financiers opérationnels diminuent de € 0,5 mln en raison de taux d'intérêt nominaux plus bas.

Le certificat foncier "Basilix" a été liquidé en 2015 ce qui eut un impact positif ponctuel sur les résultats de 2015 (€ 0,6 mln).

Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 5,78 (2015: € 5,63).

Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation EPRA était de 95,8% (31 décembre 2015: 94,6%). Par secteur, le taux d'occupation au 31 décembre 2016 est de 95,9% (31 décembre 2015: 94,9%) pour les centres commerciaux et de 90,9% (31 décembre 2015: 93,4%) pour les immeubles de bureaux.

### RÉSULTAT INDIRECT

Le résultat indirect s'élève à € 26,2 mln (2015: € 10,3 mln). Le résultat indirect réalisé se compose des résultats d'évaluation et d'aliénation du portefeuille d'immeubles de placement (€ 26,3 mln) et d'un autre résultat sur portefeuille (€ -0,1 mln).

### CAPITAUX PROPRES ET VALEUR NETTE DE L'ACTION

Au 31 décembre 2016, les capitaux propres s'élèvent à € 599,6 mln (31 décembre 2015: € 567,3 mln). La valeur nette par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours, s'élève à € 86,41 au 31 décembre 2016 (31 décembre 2015: € 81,41).

En 2016, le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des crédits s'élevait à 0,99% (taux d'intérêt moyen 2015: 1,19%).

### PORTEFEUILLE IMMOBILIER

#### IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2016, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 784,5 mln (31 décembre 2015: € 733,5 mln).

L'augmentation nette de € 51,0 mln est attribuable aux éléments suivants :

- Transfert (reclassification) du retail park (10.000 m<sup>2</sup>), adjacent au centre commercial 'Les Bastions' à Tournai, de projets de développement vers immeubles de placement opérationnel (€ 17,0 mln);
- Divers investissements supplémentaires s'ajoutant au portefeuille existant (€ 3,7 mln);
- Amortissement des incitants locatifs (€ -0,4 mln);
- Variation du portefeuille immeubles de placement (€ 30,7 mln) - cette variation est due à l'effet positif non récurrent du changement de taux de transaction moyen à 2,5% (€ 54,9 mln) et à une réévaluation négative (€ -24,2 mln) du portefeuille existant, principalement en raison de la réévaluation négative des bâtiments à Genk et de l'immeuble de bureau Madou.

Droit de mutation à 2,5%

Au cours du second semestre de l'année 2016, l'étude commandée par l'association des SIR's (BE-REIT) et menée par des experts indépendants a confirmé que le taux moyen de droit de mutation appliqué par le secteur et fixé à 2,5% peut être considéré comme acceptable. L'étude précédente remontait à 10 ans. En raison des changements législatifs opérés au cours de ces dernières années, il s'est créé une certaine incertitude quant au caractère réaliste de ce pourcentage. La conclusion de l'étude sectorielle récente (réalisée par des experts indépendants) confirme ce caractère réaliste et supprime l'incertitude à cet égard.

Eu égard au fait que Wereldhave Belgium était encore la seule SIR à ne pas appliquer ce taux de 2,5%, Wereldhave Belgium a analysé la conclusion de l'étude sectorielle afin de déterminer si ce taux réduit pouvait s'appliquer au type de biens immobiliers dans lesquels elle investit (les centres commerciaux). Wereldhave Belgium a récemment commandé un avis juridique à l'un de ses conseillers juridiques sur les différents scénarios de vente qui peuvent être envisagés par la Société (avec application du taux réduit). Cet avis, combiné aux changements législatifs récents créant un statut de société immobilière réglementée non-cotée (FIIS) ainsi qu'aux changements annoncés dans la législation SIR (prévue pour avril 2017 et prévoyant qu'une SIR publique peut détenir une participation de moins de 50% dans une SIR institutionnelle ou dans des sociétés liées (la limite étant fixée à un minimum de 25%)), permet d'envisager de nouvelles possibilités de structuration d'une transaction de vente à taux réduits.

- Compte tenu de ce qui précède et dans sa connaissance actuelle du marché, la Société considère que la faisabilité juridique et pratique permettant de réaliser des transactions de vente à taux réduits a été étendue et qu'il est donc opportun d'appliquer le taux de 2,5% à compter de ce jour.
- Le Gérant (Conseil d'Administration) de Wereldhave Belgium considère que la variété des différents scénarios offre des perspectives supplémentaires pour de possibles désinvestissements et estime nécessaire d'évaluer et d'appliquer ces scénarios lors de projets de vente futurs.

## Bâtiment Madou

Le transfert juridique de l'immeuble de bureaux Madou a été finalisé à la fin de l'année 2016. Au cours de l'année 2016, le locataire de ce bâtiment a notifié qu'il quittera l'immeuble à l'expiration de son bail (i.e. le 31 janvier 2018). Eu égard aux investissements importants et nécessaires à consentir pour remettre ce bâtiment en location et au caractère non-stratégique du portefeuille d'immeubles de bureaux, la vente de ce bâtiment a été décidée. Wereldhave Belgium conserve néanmoins le droit aux revenus locatifs jusqu'à la date d'expiration du bail ainsi que les risques opérationnels jusqu'à cette date. Il a donc été contractuellement convenu qu'à l'expiration du bail (i.e. 31 janvier 2018) l'acquéreur aura la jouissance du bien dans l'état dans lequel il se trouvera à cette date.

Wereldhave Belgium considère qu'à la fin de l'année 2016 les critères de réalisation à prendre en considération ne sont à cette date pas (encore) remplis dès lors que tous les risques et revenus significatifs du bien n'ont pas été cédés. Ceci est entre autre fondé sur l'estimation de l'impact du « continuing involvement » qui doit encore être considéré comme significatif.

Compte tenu de ce qui précède, le traitement comptable s'opèrera comme suit :

- Le bien n'est pas encore réalisé comptablement et reste au 31/12/2016 repris au bilan à sa juste valeur (€18.6 mln) ;
- Les loyers restants découlant du bail en cours restent repris comme revenus locatifs jusqu'à l'expiration du bail (début 2018). Il en va de même pour les charges locatives restantes. La juste valeur des immeubles de placement sera réduite au même rythme dans la mesure où la contribution de cet immeuble de placement au résultat net de 2017 et 2018 sera réduite ou disparaîtra ;
- Le paiement reçu de la part de l'acquéreur sera repris au bilan au 31 décembre 2016 comme une dette, en tant que paiement anticipé ;
- Le bien sera réalisé au moment de l'expiration du bail en cours avec le locataire actuel, dès lors qu'à ce moment, tous les risques et avantages significatifs auront été transférés.

## Centres commerciaux

Wereldhave Belgium se concentre sur des centres commerciaux de taille moyenne qui ont une position dominante dans leur zone de chalandise et qui offrent un potentiel de développement. Grâce à une approche proactive, la SIR tient à maintenir et à renforcer la position de ses centres commerciaux sur le marché. Cette année, la quote-part des centres commerciaux a augmenté à environ 85% du portefeuille d'immeubles de placement.

Le taux d'occupation EPRA - voir supra - des centres commerciaux s'élève à 95,9% (31 décembre 2015: 94,9%). Le taux de location 'like-for-like' du portefeuille de base des immeubles de placement (centres commerciaux) s'élève à 4,9% (2015: 1,8%) (indexation moyenne de 2,09% incluse). Les centres commerciaux à Nivelles, 'Les Bastions' à Tournai et 'Belle-Île' à Liège sont presque entièrement loués. Le taux d'occupation des centres commerciaux 'Ring Shopping Kortrijk Noord' et 'Genk Shopping I' s'élève respectivement à 93,4 % et 81,9%.

47 baux commerciaux ont été conclus au cours de 2016 (11 nouveaux contrats et 36 renouvellements) dans les centres commerciaux.

Le retail park, adjacent au centre commercial 'Les Bastions' à Tournai, est opérationnel depuis le 19 février 2016 et est loué à 97%.

Wereldhave Belgium continue de rechercher les opportunités d'accroître son portefeuille par des acquisitions et de nouveaux développements.

## Immeubles de bureaux

Le taux d'occupation EPRA a évolué de 93,4% au 31 décembre 2015 à 90,9 % au 31 décembre 2016. Une superficie d'environ 1200 m<sup>2</sup> s'est libérée dans le bâtiment situé Medialaan 28 à Vilvoorde.

Le Gérant met tout en œuvre en vue de réduire le vide locatif. La consolidation du taux d'occupation actuel et la renégociation des baux qui arrivent à échéance restent prioritaires.

## PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Au 31 décembre 2016, la juste valeur du portefeuille de projets de développement s'élève à € 35,3 mln (31 décembre 2015: € 40,5 mln). La diminution nette de € 5,2 mln est attribuable aux éléments suivants :

- Transfert (reclassification) du retail park (10.000 m<sup>2</sup>), adjacent au centre commercial 'Les Bastions' à Tournai, de projets de développement vers immeubles de placement opérationnel (€ -17,0 mln);

- Les investissements (€ 16,2 mln) concernent principalement les travaux de construction liés au développement de l'extension (€ 14,2 mln) du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai de 15.000 m<sup>2</sup>. Ceux-ci se déroulent conformément au planning et la commercialisation a entretemps pleinement débuté. La réception technique est prévue pour le deuxième trimestre de 2018. Les coûts initiaux (€ 1,3 mln) concernant une éventuelle extension (8.000 m<sup>2</sup> GLA) du centre commercial 'Belle-Île' à Liège sont, en particulier, des frais d'étude et de conception. Le permis d'urbanisme et le permis environnemental ont été accordés de manière définitive. La commercialisation de ce projet a commencé ;
- Le projet de développement urbain 'Coeur de Ville' à Waterloo (10.000 m<sup>2</sup> GLA) fait partie d'un plan directeur qui est de nouveau à l'étude en ce moment auprès des autorités locales, mais sans consensus. Dans ce contexte, il est difficile pour le Gérant d'estimer quand ce projet pourra effectivement se concrétiser. Suite à ces nouvelles circonstances, il a été considéré qu'il y avait des indications d'une réduction de valeur et la juste valeur a été fixée à € 1,9 mln, ce montant représentant la valeur du terrain et la valeur estimée des permis. Cette valeur a été confirmée par l'expert immobilier indépendant. Le Gérant est d'avis que les autres coûts de démarrage (€ -4,4 mln) devaient être dévalués. Les évolutions concrètes et les décisions des autorités locales sont suivies de près.

### CERTIFICATS FONCIERS

La participation détenue dans les certificats fonciers cotés en bourse 'Basilix' et 'Ring Shopping Kortrijk Noord' se trouve en phase finale de liquidation. Les coupons de liquidation sur le montant limité non distribué sont repris dans la rubrique créances commerciales et n'auront plus d'impact sur le résultat de la Société.

### DÉROGATION CENTRE COMMERCIAL 'BELLE-ÎLE' À LIÈGE

Le 23 décembre 2016, le comité de direction de la FSMA (Autorité des Services et Marchés Financiers) a accordé un renouvellement de la dérogation relative à l'interdiction d'investir plus de 20% des actifs consolidés dans une entité immobilière unique au centre commercial 'Belle-Île' à Liège. Cette dérogation a été accordée pour une période maximale de deux ans (jusqu'au 31 décembre 2018). La juste valeur actuelle du centre commercial par rapport à la valeur du portefeuille immeubles de placement s'élève, au 31 décembre 2016, à 22,4%.

### DIVIDENDE ET CHIFFRES ANNUELS

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 12 avril 2017 à 11.00 heures au siège social de la Société.

Lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires, un dividende brut de € 5,10 - net € 3,57 par action sera proposé (2015: brut € 4,90 - net € 3,577). Le dividende est payable à partir du 19 avril 2017. Le rapport financier annuel sera disponible à partir de la mi-mars.

### PARTIES LIÉES

A l'exception d'une variation de la facilité de crédit intra-groupe, aucune transaction n'a eu lieu, au cours de 2016, entre des personnes ou entités connues comme intéressées directement dans la Société.

### PRÉVISIONS

Début 2017, l'équipe commerciale a été renforcée afin d'accroître le taux d'occupation et de soutenir la location du projet d'extension à Tournai. Ce projet ne contribuera cependant au résultat direct qu'à partir de 2018.

Wereldhave Belgium prévoit pour 2017, un résultat direct stable par action. Sauf circonstances imprévues, cet objectif peut être atteint. Les projets de développement sont suivis de près par le Gérant, qui veille à ce que ces projets apportent une contribution positive au bénéfice de la Société lors de leur mise en œuvre.

## CALENDRIER FINANCIER

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Communiqué de presse résultats 2016 (8:00 AM) | Jeudi 2 février 2017     |
| Assemblée Générale des Actionnaires           | Mercredi 12 avril 2017   |
| Ex-dividend                                   | Lundi 17 avril 2017      |
| Dividend record date                          | Mardi 18 avril 2017      |
| Mise en paiement du dividende 2016            | Mercredi 19 avril 2017   |
| Communiqué de presse Q1 2017 (8:00 AM)        | Jeudi 20 avril 2017      |
| Communiqué de presse Q2 2017 (8:00 AM)        | Mercredi 19 juillet 2017 |
| Communiqué de presse Q3 2017 (8:00 AM)        | Jeudi 19 octobre 2017    |

Vilvorde, 1 février 2016

NV Wereldhave Belgium SA  
Gérant Statutaire

Pour plus d'informations: E. De Landtsheer - Directeur financier - + 32 2 732 19 00  
investor.relations

*Wereldhave Belgium se concentre sur des centres commerciaux qui ont une position dominante dans leur zone de chalandise.*

*Wereldhave Belgium est coté sur le marché continu d'Euronext Bruxelles et sa capitalisation boursière au 31 décembre 2016 est de € 747 millions.*

*Pour plus d'informations : [www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)*

## RAPPORTS FINANCIERS

### SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE

(X € 1.000)

| ACTIF   | 31 DÉCEMBRE<br>2015 | 31 DÉCEMBRE<br>2016 |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>I. Actifs non courants</b>                         |                     |                     |
| <b>C. Immeubles de placement</b>                      | 774.029             | 819.827             |
|   | <b>774.029</b>      | <b>819.827</b>      |
| <b>D. Autres immobilisations corporelles</b>          | 654                 | 632                 |
|   | <b>654</b>          | <b>632</b>          |
| <b>II. Actifs courants</b>                            |                     |                     |
| <b>D. Créances commerciales</b>                       | 8.139               | 9.451               |
| <b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b> | 5.907               | 3.249               |
| <b>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>     | 6.231               | 6.501               |
|   | <b>20.277</b>       | <b>19.201</b>       |
| <b>Total de l'actif</b>                               | <b>794.960</b>      | <b>839.660</b>      |

(X € 1.000)

| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES  | 31 DÉCEMBRE<br>2015 | 31 DÉCEMBRE<br>2016 |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère</b>   |                     |                     |
| <b>A. Capital</b>   | 292.774             | 292.774             |
| <b>B. Primes d'émission</b>   | 50.563              | 50.563              |
| <b>C. Réserves</b>  |                     |                     |
| a. Réserve légale   | 36                  | 36                  |
| b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers  | 103.745             | 113.007             |
| d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée | -733                | -808                |
| j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies   | -993                | -880                |
| m. Autres réserves  | 986                 | 986                 |
| n. Résultat reporté des exercices antérieurs  | 71.541              | 77.667              |
| <b>D. Résultat net de l'exercice</b>  | 49.391              | 66.241              |
|   | <b>567.310</b>      | <b>599.586</b>      |
| <b>II. Intérêts minoritaires</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b>            |

(X € 1.000)

| PASSIF   | 31 DÉCEMBRE<br>2015 | 31 DÉCEMBRE<br>2016 |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>I. Passifs non courants</b>                           |                     |                     |
| <b>A. Provisions</b>                                     |                     |                     |
| Pensions   | 1.232               | 1.168               |
| <b>B. Dettes financières non courantes</b>               |                     |                     |
| a. Etablissements de crédit                              | 110.000             | 140.000             |
| c. Autres  |                     |                     |
| Autres emprunts  | 36.000              | 22.000              |
| Garanties locatives reçues                               | 396                 | 497                 |
| <b>C. Autres passifs financiers non-courants</b>         |                     |                     |
| Instruments de couverture autorisés                      | 733                 | 808                 |
| <b>E. Autres passifs non-courants</b>                    | 0                   | 16.447              |
| <b>F. Passifs d'impôts différés</b>                      |                     |                     |
| b. Autres  | 1.730               | 1.799               |
|  | <b>150.091</b>      | <b>182.719</b>      |
| <b>II. Passifs courants</b>                              |                     |                     |
| <b>B. Dettes financières courantes</b>                   |                     |                     |
| a. Etablissements de crédit                              | 63.000              | 45.200              |
| c. Autres  |                     |                     |
| Autres   | 1.417               | 434                 |
| <b>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</b> |                     |                     |
| b. Autres  |                     |                     |
| Fournisseurs   | 6.222               | 5.821               |
| Impôts, rémunérations et charges sociales                | 1.234               | 1.162               |
| <b>F. Comptes de régularisation</b>                      |                     |                     |
| Revenus immobiliers perçus d'avance                      | 2.082               | 1.570               |
| Autres   | 3.604               | 3.168               |
|  | <b>77.559</b>       | <b>57.355</b>       |
| <b>Total des capitaux propres et du passif</b>           | <b>794.960</b>      | <b>839.660</b>      |
| Valeur intrinsèque par action (x € 1)                    | 81,76               | 86,41               |

## COMpte DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE

(X € 1.000)

|   | 31 DÉCEMBRE<br>2015 | 31 DÉCEMBRE<br>2016 |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>I. Revenus locatifs</b>  |                     |                     |
| Loyers  | 46.744              | 49.369              |
| Indemnités de rupture anticipée de bail   | 665                 | 364                 |
| <b>Résultat locatif net</b>   | <b>47.409</b>       | <b>49.733</b>       |
| <b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b> | 8.376               | 10.908              |
| <b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>                  | -8.716              | -11.466             |
|   | <b>-340</b>         | <b>-558</b>         |
| <b>Résultat immobilier</b>  | <b>47.069</b>       | <b>49.175</b>       |
| <b>IX. Frais techniques</b>   |                     |                     |
| Frais techniques récurrents   |                     |                     |
| Réparations   | -372                | -408                |
| Redevances de garantie totale   | -92                 | 0                   |
| Primes d'assurances   | -40                 | -48                 |
|   | <b>-504</b>         | <b>-456</b>         |
| <b>X. Frais commerciaux</b>   |                     |                     |
| Commissions d'agence  | -369                | -315                |
| Publicité   | -179                | -300                |
|   | <b>-548</b>         | <b>-615</b>         |
| <b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>   |                     |                     |
| Frais sur immeubles non loués   | -727                | -616                |
| Précompte immobilier sur les immeubles non loués  | -188                | -165                |
|   | <b>-915</b>         | <b>-781</b>         |
| <b>XII. Frais de gestion immobilière</b>  |                     |                     |
| Charges (internes) de gestion d'immeubles   | -1.327              | -766                |
|   | <b>-1.327</b>       | <b>-766</b>         |
| <b>Charges immobilières</b>   | <b>-3.294</b>       | <b>-2.618</b>       |
| <b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>  | <b>43.775</b>       | <b>46.557</b>       |
| <b>XIV. Frais généraux de la Société</b>  |                     |                     |
| Personnel   | -1.420              | -2.085              |
| Autres  | -1.655              | -2.541              |
| <b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>   | 971                 | 751                 |
|   | <b>-2.104</b>       | <b>-3.875</b>       |
| <b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>  | <b>41.671</b>       | <b>42.682</b>       |

(X € 1.000)

|   | 31 DÉCEMBRE<br>2015 | 31 DÉCEMBRE<br>2016 |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers</b>                      |                     |                     |
| Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction) | 1                   | -1                  |
|   | <b>1</b>            | <b>-1</b>           |
| <b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>              |                     |                     |
| Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement                  | 23.558              | 50.660              |
| Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement                  | -14.815             | -24.296             |
|   | <b>8.743</b>        | <b>26.364</b>       |
| <b>XIX. Autre résultat sur portefeuille</b>   | -215                | -117                |
|   | <b>-215</b>         | <b>-117</b>         |
|   | <b>8.529</b>        | <b>26.246</b>       |
| <b>Résultat d'exploitation</b>  | <b>50.200</b>       | <b>68.928</b>       |
| <b>XX. Revenus financiers</b>   |                     |                     |
| Intérêts et dividendes perçus   | 559                 | 0                   |
| Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers                          | 1.823               | 0                   |
| <b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>   |                     |                     |
| Intérêts nominaux sur emprunts  | -2.960              | -2.372              |
| <b>XXII. Autres charges financières</b>   |                     |                     |
| Frais bancaires et autres commissions   | -76                 | -97                 |
| <b>Résultat financier</b>   | <b>-654</b>         | <b>-2.469</b>       |
| <b>Résultat avant impôts</b>  | <b>49.546</b>       | <b>66.459</b>       |
| <b>XXV. Impôts des sociétés</b>   |                     |                     |
| Impôts des sociétés   | -102                | -134                |
| Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement            | -53                 | -84                 |
| <b>Impôt</b>  | <b>-155</b>         | <b>-218</b>         |
| <b>Résultat net</b>   | <b>49.391</b>       | <b>66.241</b>       |
| <b>Résultat net actionnaires du groupe</b>  | <b>49.391</b>       | <b>66.241</b>       |
| <b>Résultat par action (x € 1)</b>  | <b>7,12</b>         | <b>9,55</b>         |
| <b>Résultat dilué par action (x € 1)</b>  | <b>7,12</b>         | <b>9,55</b>         |

## ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE

| (X € 1.000)  | 2015          |               | 2016          |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | DIRECT        | INDIRECT      | DIRECT        | INDIRECT      |
| Résultat locatif net   | 47.409        |               | 49.733        |               |
| Charges locatives et taxes<br>normalement assumées par le<br>locataire sur immeubles loués | -340          |               | -558          |               |
| Charges immobilières   |               |               |               |               |
| IX. Frais techniques   | -504          |               | -456          |               |
| X. Frais commerciaux   | -548          |               | -615          |               |
| XI. Charges et taxes sur<br>immeubles non loués  | -915          |               | -781          |               |
| XII. Frais de gestion immobilière  | -1.327        |               | -766          |               |
| XIV. Frais généraux de la Société  | -3.075        |               | -4.626        |               |
| XV. Autres revenus et charges<br>d'exploitation  | 971           |               | 751           |               |
| <b>Résultat d'exploitation avant<br/>résultat sur portefeuille</b>                         | <b>41.671</b> |               | <b>42.682</b> |               |
| XVII. Résultat sur vente d'autres<br>actifs non financiers                                 | 1             |               | -1            |               |
| XVIII. Variations de la juste valeur des<br>immeubles de placement                         |               |               |               |               |
| - positif  |               | 23.558        |               | 50.660        |
| - négatif  |               | -14.815       |               | -24.296       |
| XIX. Autre résultat sur portefeuille   |               | -215          |               | -117          |
| <b>Résultat d'exploitation</b>   | <b>41.672</b> | <b>8.528</b>  | <b>42.681</b> | <b>26.247</b> |
| Résultat financier   | -2.477        | 1.823         | -2.469        |               |
| <b>Résultat avant impôts</b>   | <b>39.195</b> | <b>10.351</b> | <b>40.212</b> | <b>26.247</b> |
| Impôts des sociétés  | -102          | -53           | -134          | -84           |
| <b>Résultat net</b>  | <b>39.093</b> | <b>10.298</b> | <b>40.078</b> | <b>26.163</b> |
| Bénéfice par action (x €1)   | 5,63          | 1,49          | 5,78          | 3,77          |

## ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(X € 1.000)

|  | 31 DÉCEMBRE<br>2015 | 31 DÉCEMBRE<br>2016 |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>I. Résultat net</b>   | <b>49.391</b>       | <b>66.241</b>       |
| <b>II. Autres éléments du résultat global</b>  |                     |                     |
| <b>Eléments qui seront repris au résultat</b>  |                     |                     |
| B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS | -239                | -75                 |
| C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente  | -565                | 0                   |
| <b>Eléments qui ne seront pas repris au résultat</b>   |                     |                     |
| E. Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies   | -6                  | 113                 |
|  | -810                | 38                  |
| <b>Résultat global (I + II)</b>  | <b>48.581</b>       | <b>66.279</b>       |
| Imputable à:   |                     |                     |
| Intérêts minoritaires  | 0                   | 0                   |
| Part du groupe   | 48.581              | 66.279              |

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE

(X € 1.000)

|  | 31 DÉCEMBRE<br>2015 | 31 DÉCEMBRE<br>2016 |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles</b>       |                     |                     |
| Résultat net avant impôts  | 49.546              | 66.459              |
| Produits des intérêts et dividendes                                    | -559                | 0                   |
| Plus-value sur vente certificats fonciers                              | -1.822              | 0                   |
| <b>Resultat hors dividende perçu</b>                                   | <b>47.165</b>       | <b>66.459</b>       |
| Amortissements des immobilisations corporelles                         | 261                 | 265                 |
| Gratuités locatives et investissements                                 | 830                 | 765                 |
| Charges d'intérêts   | 3.030               | 2.561               |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement               | -8.743              | -26.364             |
| Variations de provision  | -1.250              | -1.679              |
| Variations de dettes à court terme                                     | 1.693               | -1.819              |
| Impôts des sociétés payé   | -102                | -213                |
| Impôts des sociétés reçu   | 121                 | 2.891               |
|  | <b>-4.160</b>       | <b>-23.593</b>      |
| <b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles</b>  | <b>43.005</b>       | <b>42.866</b>       |
| <b>Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement</b>      |                     |                     |
| Vente certificats fonciers   | 18.127              | 0                   |
| Acompte vente actifs non courants                                      | 0                   | 16.447              |
| Paieement pour immeubles de placement                                  | -102.040            | -20.074             |
| Acquisition mobilier et matériel roulant                               | -104                | -297                |
| Intérêts reçus   | 559                 | 0                   |
| <b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement</b> | <b>-83.458</b>      | <b>-3.924</b>       |
| <b>Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement</b>        |                     |                     |
| Augmentation de capital  | 49.418              | 0                   |
| Appel établissements de crédit/Autres                                  | 123.000             | 79.200              |
| Remboursement établissements de crédit/Autres                          | -97.500             | -81.000             |
| Dividendes payés   | -29.023             | -34.001             |
| Intérêts payés   | -3.265              | -2.871              |
| <b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement</b>   | <b>42.631</b>       | <b>-38.672</b>      |
| <b>Flux de trésorerie nets</b>   | <b>2.178</b>        | <b>270</b>          |
| <b>Trésorerie</b>  |                     |                     |
| Situation au 1er janvier   | 4.053               | 6.231               |
| Augmentation/diminution de trésorerie                                  | 2.178               | 270                 |
| <b>Situation au 31 décembre</b>  | <b>6.231</b>        | <b>6.501</b>        |

## INFORMATION PAR SEGMENT

2016

(X € 1.000)

| 2016   | BUREAUX      | RETAIL        | TOTAL         |
|--|--------------|---------------|---------------|
| Loyers   | 9.754        | 39.614        | 49.369        |
| Indemnités de rupture anticipée de bail  | 110          | 254           | 364           |
| <b>Résultat locatif net</b>  | <b>9.864</b> | <b>39.868</b> | <b>49.733</b> |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -118         | -440          | -558          |
| IX Frais techniques  |              |               | -456          |
| Réparations  | -178         | -230          |               |
| Primes d'assurances  | -2           | -46           |               |
| X Frais commerciaux  |              |               | -615          |
| Commissions d'agence   | -231         | -84           |               |
| Publicité  | -41          | -258          |               |
| XI Charges et taxes sur immeubles non loués  |              |               | -781          |
| Frais sur immeubles non loués  | -313         | -302          |               |
| Précompte immobilier sur les immeubles non loués                                     | -15          | -150          |               |
| XII Charges (internes) de gestion d'immeubles  | -70          | -696          | -766          |
| <b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>   | <b>8.895</b> | <b>37.662</b> | <b>46.557</b> |
| XIV/X V Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels        |              |               | -3.875        |
| <b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>                       |              |               | <b>42.682</b> |
| XVII Résultat sur vente d'autres actifs non financiers                               |              |               | 1             |
| XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement                       |              |               | 26.364        |
| Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement                   | 7.563        | 43.097        |               |
| Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement                   | -9.482       | -14.814       |               |
| XIX Autre résultat sur portefeuille  | 0            | -117          | -117          |
| <b>Résultat d'exploitation</b>   |              |               | <b>68.928</b> |
| <b>Résultat financier</b>  |              |               | <b>-2.469</b> |
| <b>Résultat avant impôts</b>   |              |               | <b>66.459</b> |

(X € 1.000)

| 2016   | BUREAUX        | RETAIL         | TOTAL          |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Impôts des sociétés  |                |                | -134           |
| Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement |                |                | -84            |
| <b>Impôts</b>  |                |                | <b>-218</b>    |
| <b>Résultat net</b>  |                |                | <b>66.241</b>  |
| <b>Immeubles de placement</b>  |                |                |                |
| Immeubles de placement hors projets de développement                     |                |                |                |
| Situation au 1er janvier   | 124.894        | 607.026        | 731.920        |
| Investissements  | 478            | 3.178          | 3.656          |
| Transfert de développement vers investissement                           | 0              | 17.030         | 17.030         |
| Réévaluations  | -1.919         | 32.671         | 30.752         |
| <b>Situation au 31 décembre</b>  | <b>123.453</b> | <b>659.904</b> | <b>783.357</b> |
| Incitants locatifs activés   | 707            | 444            | 1.151          |
| <b>Valeur immeubles de placement hors projets de développement</b>       | <b>124.160</b> | <b>660.348</b> | <b>784.508</b> |
| <b>Projets de développement</b>  |                |                |                |
| Situation au 1er janvier   |                | 40.547         | 40.547         |
| Investissements  |                | 15.873         | 15.873         |
| Transfert de développement vers investissement                           |                | -17.030        | -17.030        |
| Réévaluations  |                | -4.387         | -4.387         |
| Intérêts capitalisés   |                | 316            | 316            |
| <b>Situation au 31 décembre</b>  |                | <b>35.319</b>  | <b>35.319</b>  |

## 2015

(X € 1.000)

| 2015   | BUREAUX      | RETAIL        | TOTAL         |
|--|--------------|---------------|---------------|
| Loyers   | 9.676        | 37.068        | 46.744        |
| Indemnités de rupture anticipée de bail  | 148          | 517           | 665           |
| <b>Résultat locatif net</b>  | <b>9.823</b> | <b>37.586</b> | <b>47.409</b> |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -152         | -188          | -340          |
| IX Frais techniques  |              |               | -504          |
| Réparations  | -220         | -152          |               |
| Redevances de garantie totale  | -45          | -47           |               |
| Primes d'assurances  | -12          | -28           |               |
| X Frais commerciaux  |              |               | -548          |
| Commissions d'agence   | -207         | -162          |               |
| Publicité  | -31          | -148          |               |
| XI Charges et taxes sur immeubles non loués  |              |               | -915          |
| Frais sur immeubles non loués  | -398         | -329          |               |
| Précompte immobilier sur les immeubles non loués                                     | -134         | -54           |               |
| XII Charges (internes) de gestion d'immeubles  | -227         | -1.100        | -1.327        |
| <b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>   | <b>8.397</b> | <b>35.378</b> | <b>43.775</b> |
| XIV/X Frais généraux de la Société et autres revenus ou                              |              |               |               |
| V frais opérationnels  |              |               | -2.104        |
| <b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>                       |              |               | <b>41.671</b> |
| XVI Résultat sur vente d'immeubles de placement                                      |              |               | 0             |
| XVII Résultat sur vente d'autres actifs non financiers                               |              |               | 1             |
| XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement                       |              |               | 8.743         |
| Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement                   | 2.654        | 20.904        |               |
| Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement                   | -3.760       | -11.055       |               |
| XIX Autre résultat sur portefeuille  | 0            | -215          | -215          |
| <b>Résultat d'exploitation</b>   |              |               | <b>50.200</b> |
| <b>Résultat financier</b>  |              |               | <b>-654</b>   |
| <b>Résultat avant impôts</b>   |              |               | <b>49.546</b> |

(X € 1.000)

| 2015   | BUREAUX        | RETAIL         | TOTAL          |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Impôts des sociétés  |                |                | -102           |
| Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement |                |                | -53            |
| <b>Impôt</b>   |                |                | <b>-155</b>    |
| <b>Résultat net</b>  |                |                | <b>49.391</b>  |
| <b>Immeubles de placement</b>  |                |                |                |
| Immeubles de placement hors projets de développement                     |                |                |                |
| Situation au 1er janvier   | 125.559        | 597.048        | 722.607        |
| Investissements  | 441            | -701           | -260           |
| Réévaluations  | -1.106         | 10.679         | 9.573          |
| <b>Situation au 31 décembre</b>  | <b>124.894</b> | <b>607.026</b> | <b>731.920</b> |
| Incitants locatifs activés   | 958            | 604            | 1.562          |
| <b>Valeur immeubles de placement hors projets de développement</b>       | <b>125.852</b> | <b>607.630</b> | <b>733.482</b> |
| <b>Projets de développement</b>  |                |                |                |
| Situation au 1er janvier   |                | 25.802         | 25.802         |
| Investissements  |                | 15.340         | 15.340         |
| Réévaluations  |                | -830           | -830           |
| Intérêts capitalisés   |                | 235            | 235            |
| <b>Situation au 31 décembre</b>  |                | <b>40.547</b>  | <b>40.547</b>  |

## MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(X € 1.000)

|   | 2015                   | 2016                   |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Situation au 1 janvier</b>   | 722.607                | 731.920                |
| <b>Immeubles de placement hors projets de développement</b>                             |                        |                        |
| Transfert de développement vers investissement  | 0                      | 17.030                 |
| Investissements   | -260                   | 3.656                  |
| Réévaluations   | 9.573                  | 30.751                 |
| <b>Situation au 31 décembre</b>   | <b>731.920</b>         | <b>783.357</b>         |
| Valeur comptable incitants locatifs activés   | 1.562                  | 1.152                  |
| <b>Valeur immeubles de placement en conformité avec le rapport d'évaluation externe</b> | <b>733.482</b>         | <b>784.509</b>         |
|   |                        |                        |
| <b>Modifications des projets de développement</b>                                       |                        |                        |
| (x € 1.000)   |                        |                        |
| <b>Situation au 1 janvier</b>   | 25.802                 | 40.547                 |
| Transfert de développement vers investissement  | 0                      | -17.030                |
| Intérêts capitalisés  | 235                    | 316                    |
| Investissements   | 15.340                 | 15.873                 |
| Réévaluations   | -830                   | -4.388                 |
| <b>Situation au 31 décembre</b>   | <b>40.547</b>          | <b>35.318</b>          |
| <b>Total immeubles de placement</b>   | <b>774.029</b>         | <b>819.827</b>         |
|   |                        |                        |
| <b>Chiffres clés par action</b>   | 01/01/15 -<br>31/12/15 | 01/01/16 -<br>31/12/16 |
| (chiffres par action x € 1)   |                        |                        |
| Nombre d'actions donnant droit au dividende   | 6.939.017              | 6.939.017              |
| Bénéfice par action donnant droit au dividende  | 7,12                   | 9,55                   |
| Moyenne du nombre d'actions   | 6.939.017              | 6.939.017              |
| Bénéfice par action   | 7,12                   | 9,55                   |
| Résultat direct par action  | 5,63                   | 5,78                   |
| Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année en cours                            | 81,76                  | 86,41                  |

La société n'a pas émis de valeurs convertibles en actions.

## BASE DES RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2016

L'information financière relative à l'exercice expirant le 31 décembre 2016 est établie conformément aux 'International Financial Reporting Standards' (IFRS), tel que ces normes ont été approuvées et fixées par l'Union Européenne. Ce communiqué financier doit être lu en accord avec les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2016. En 2016, Wereldhave Belgium n'a pas adopté de nouvelles normes ou interprétations IFRS et les règles d'évaluation appliquées sont restées identiques à celles appliquées pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2015.

### CONSOLIDATION

Les chiffres publiés dans ce communiqué sont des chiffres consolidés; conformément à la loi, les participations et filiales sont consolidées.

### GESTION DES RISQUES

Le Gérant reste en permanence vigilant par rapport aux risques d'exploitation, financiers, opérationnels et stratégiques afin de limiter leur impact éventuel sur la Société et ses actionnaires. La stratégie d'investissement dans les centres commerciaux, qui a été choisie, implique une plus grande concentration d'un nombre limité d'ensembles immobiliers sur un plan géographique. Ceci implique également une plus grande concentration du risque en cas de problèmes techniques ou d'incendie.

Conformément à l'article 76 de la loi de 20 juillet 2004, le Gérant confirme que, dans la gestion des moyens financiers et l'exécution des droits liés aux titres du portefeuille, les aspects sociaux, éthiques et environnementaux sont pris en compte. Voir rapport financier annuel 2016, Section 'Durabilité'.

### TRAVAUX DE RÉVISION

Le commissaire a confirmé que ses travaux de révision, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans le communiqué.

## OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS AU PUBLIC (A.R. DU 14 NOVEMBRE 2007)

Monsieur D. Anbeek et Monsieur K. Deforche, administrateurs-délégués du Gérant statutaire de la SIR, déclarent, au nom et pour le compte du Gérant statutaire en sa qualité d'organe de gestion de la SIR, qu'à leur connaissance:

- a. Les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la SIR et des entreprises comprises dans la consolidation;
- b. le rapport financier de 2016 contient un exposé fidèle des informations exigées.