



# WERELDHAVE BELGIUM



Communiqué de presse  
**Résultats 2017**  
Vilvorde, 1 février 2018

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE RÉSULTATS 2017

Vilvorde, le 1<sup>er</sup> février 2018

## RÉSUMÉ

En 2017, Wereldhave Belgium a réalisé un bénéfice de € 54,7 mio (2016: € 66,2 mio); le résultat net des activités clés par action s'élève à € 5,68 (2016: € 5,78).

Le 'Like-for-Like' des revenus locatifs sur l'année 2017 atteignait - 1,2% (centres commerciaux: -1,1%; immeubles de bureaux: - 1,8%) et le taux d'occupation EPRA s'élevait à 94,3% (2016: 95,8%).

La valeur d'actif net par action, avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende, s'élevait à € 89,25 (2016: € 86,41).

Le taux d'endettement était de 29,0%.

## SAMENVATTING

Wereldhave Belgium heeft over 2017 een winst gerealiseerd van € 54,7 mln (2016: € 66,2 mln); het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel bedroeg € 5,68 (2016: € 5,78).

De 'Like-for-Like' huurgroei over 2017 kwam uit op - 1,2% (winkelcentra: - 1,1%; kantoren: - 1,8%) en de EPRA bezettingsgraad op 94,3% (2016: 95,8%).

De nettowaarde per aandeel vóór winstverdeling en dividenduitkering bedroeg € 89,25 (2016: € 86,41).

De schuldgraad bedroeg 29,0%.

## SUMMARY

For 2017, Wereldhave Belgium posted a profit of € 54.7 mln (2016: € 66.2 mln); the net result from core activities per share amounts to € 5.68 (2016: € 5.78).

The 'Like-for-Like' rental growth in 2017 amounts to - 1.2% (shopping centres: -1,1%; offices: -1,8%) and the EPRA occupancy rate to 94.3% (2016: 95.8%).

The net asset value per share, before profit distribution and dividend payment, amounts to € 89.25 (2016: € 86.41).

The debt ratio amounts to 29.0%.

## RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR LES RÉSULTATS ARRÊTÉS AU 31/12/2017 (POUR LA PÉRIODE 01/01/2017 - 31/12/2017)

- Valeur nette par action € 89,25 (2016: € 86,41)
- Proposition de dividende optionnel de € 5,10 brut - € 3,57 net (2016: € 5,10 brut - € 3,57 net)
- Résultat net des activités clés par action de € 5,68 (2016: € 5,78)
- Taux d'occupation EPRA de 94,3% (2016: 95,8%)
- Taux d'endettement de 29,0%

### CHIFFRES CLÉS

(X € 1.000)

RÉSULTATS	2016	2017
Résultat locatif net	49.733	50.103
Résultat net	66.241	54.682
Résultat net des activités clés <sup>1)</sup>	40.078	39.404
Résultat net des activités non-clés <sup>2)</sup>	26.163	15.278
Bénéfice par action donnant droit au dividende (x €1)	9,55	7,88
Résultat net des activités clés par action (x €1)	5,78	5,68

BILAN	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
Immeubles de placement <sup>3)</sup> hors projets de développement	784.509	786.747
Projets de développement	35.318	66.817
<b>Total portefeuille immeubles de placement</b>	<b>819.827</b>	<b>853.564</b>
Capitaux propres	599.586 <sup>4)</sup>	619.284 <sup>4)</sup>
Valeur intrinsèque par action (x €1)	86,41 <sup>4)</sup>	89,25 <sup>4)</sup>
Taux d'endettement sur le total de l'actif	27,6%	29,0%
Nombres d'actions en circulation	6.939.017	6.939.017

<sup>1)</sup> Le résultat net des activités clés comprend les loyers, les charges immobilières, les frais généraux, le résultat financier et l'impôt des sociétés.

<sup>2)</sup> Le résultat net des activités non-clés comprend le résultat sur le portefeuille, les adaptations de valeur, les résultats de la vente et les résultats divers (e.a. le résultat financier) qui ne sont pas repris dans le résultat net des activités clés.

<sup>3)</sup> La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (2,5%) encourus lors de la vente. L'expert immobilier indépendant a effectué l'évaluation conformément aux 'International Valuation Standards' et aux 'European Valuation Standards'.

<sup>4)</sup> Avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende.

## BÉNÉFICE

Le bénéfice de 2017, qui se compose du résultat net des activités clés et des activités non-clés, s'est élevé à € 54,7 mio (2016: € 66,2 mio). Par rapport à la même période en 2016, cette diminution est due à une diminution des résultats net des activités clés et non-clés de respectivement € -0,7 mio et € -10,8 mio).

## RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS

En 2017, Wereldhave Belgium a réalisé un résultat net des activités clés de € 39,4 mio (2016: € 40,1 mio).

La légère augmentation du résultat locatif net est principalement due à diverses hausses de revenus locatifs relatives notamment à des mises à disposition à titre précaire, pop-ups et adaptations de loyers (€ 0,4 mio).

Les charges immobilières ont légèrement augmenté de € 0,5 mio; les frais généraux ainsi que les autres revenus et frais opérationnels ont augmenté de € 0,7 mio et ce principalement en raison de paiements non-récurrents d'indemnités de rupture de différents contrats de travail.

Les frais financiers (€ -0,1 mio) et les taxes (€ -0,1 mio) sont restés relativement stables. Wereldhave Belgium a encore perçu en 2017 un dernier dividende de € 0,3 mio dans le cadre de la liquidation du certificat foncier 'Basilix'.

Le résultat net par action des activités clés s'élève ainsi à € 5,68 (2016: € 5,78).

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation EPRA était de 94,3% (31 décembre 2016: 95,8%). Par secteur, le taux d'occupation au 31 décembre 2017 est de 94,9% (31 décembre 2016: 95,9%) pour les centres commerciaux et de 91,7% (31 décembre 2016: 90,9%) pour les immeubles de bureaux. Le départ au 15 décembre 2017 d'un locataire du Shopping de Nivelles représente à lui seul un impact de -0,6%. Cet impact devrait être rapidement compensé.

## RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS NON-CLÉS

Le résultat net des activités non-clés s'élève à € 15,3 mio (2016: € 26,2 mio) et se compose principalement de la réévaluation du portefeuille d'immeubles de placement (€ 15,4 mio) et d'un autre résultat sur portefeuille (€ -0,1 mio).

## CAPITAUX PROPRES ET VALEUR NETTE DE L'ACTION

Au 31 décembre 2017, les capitaux propres s'élèvent à € 619,3 mio (31 décembre 2016: € 599,6 mio). La valeur nette par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours, s'élève à € 89,25 au 31 décembre 2017 (31 décembre 2016: € 86,41).

En 2017, le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des crédits s'élevait à 0,94% (taux d'intérêt moyen 2016: 0,99%).

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2017, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 786,7 mio (31 décembre 2016: € 784,5 mio).

L'augmentation nette de € 2,2 mio est attribuable aux éléments suivants :

- Divers investissements supplémentaires s'ajoutant au portefeuille existant (€ 3,7 mio);
- Variation de valeur comptable des incitants locatifs pris à l'actif du bilan (€ -0,5 mio);
- Variation de la valeur réelle du portefeuille immeubles de placement (€ 15,4 mio) - cette variation est due à une réévaluation positive du portefeuille existant de centres commerciaux (€ 20,7 mio), et à une réévaluation négative du portefeuille d'immeubles de bureaux (-5,3 mio) ;
- Le transfert (reclassification) de l'immeuble de bureaux 'Madou' du portefeuille d'immeubles de placement vers le poste des immeubles détenus en vue de la vente (-16,4 mio).

### Bâtiment Madou

Le transfert juridique de l'immeuble de bureaux 'Madou' à Bruxelles a été finalisé à la fin de l'année 2016, moment auquel le prix de vente a été payé (€ 16,4 mio). Wereldhave Belgium a néanmoins conservé le droit aux revenus locatifs jusqu'à la date d'expiration du bail (i.e. 31 janvier 2018) et a supporté les risques opérationnels jusqu'à cette date. En date de clôture, l'immeuble est ainsi repris dans la rubrique des immeubles destinés à la vente. Il a été contractuellement convenu qu'à l'expiration du bail l'acquéreur deviendra plein propriétaire (juridique et économique) et supportera tous les risques opérationnels y afférents à partir de cette date.

### 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 86% du portefeuille d'immeubles de placement.

Le taux d'occupation EPRA - voir supra - des centres commerciaux s'élève à 94,9% (31 décembre 2016: 95,9%). L'évolution 'Like-for-Like' des revenus locatifs nets du portefeuille de base des immeubles de placement (centres commerciaux) s'élève à -1,1% (2016: 4,9%) (indexation moyenne de 1,8% incluse). Cette baisse du 'Like-for-Like' s'explique principalement par l'impact financier de la mise à disposition gratuite de places de parking pour les visiteurs à Genk (cette mesure ayant généré un impact positif sur le nombre de visiteurs et sur le chiffre d'affaires des commerçants). Les centres commerciaux à Nivelles et 'Belle-Ile' 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 92,6 % et 79,7%.

94 baux commerciaux ont été conclus au cours de 2017 (69 nouveaux contrats et 25 renouvellements) dans les centres commerciaux.

Ce 25 janvier 2018, Wereldhave Belgium a appris par la presse l'intention de Carrefour de procéder à la fermeture de ses magasins dans le 'Shopping 1' à Genk ainsi que dans le shopping de 'Belle-Ile' à Liège. A ce jour, aucune initiative formelle n'a été prise par Carrefour à l'égard de la Société; la situation contractuelle des baux en cours avec Carrefour restant dès lors pleinement d'application. Les revenus locatifs générés par ces baux représentent environ 3,7% des revenus locatifs de la Société. A Liège, le contrat de bail prévoit une faculté de résiliation en date du 23 septembre 2018 tandis qu'à Genk, la durée ferme du bail court encore jusqu'au 30 novembre 2019. Des initiatives pour l'élaboration d'alternatives ont d'ores et déjà été entamées, impliquant concrètement des hypothèses de recommercialisation des surfaces respectives, avec ou sans rénovation ou redéveloppement de celles-ci.

### Immeubles de bureaux

Le taux d'occupation EPRA a évolué de 90,9% au 31 décembre 2016 à 91,7 % au 31 décembre 2017. Le complexe de bureaux 'De Veldekens' à Berchem-Antwerpen est pratiquement 100% occupé en date de clôture. Le taux d'occupation du parc de bureaux 'Business&Media' à Vilvorde s'élevait au 31 décembre 2017 à 76,3% (par rapport à 78,1% fin 2016). Cette diminution est principalement due à une relocalisation de deux locataires.

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

La juste valeur du portefeuille de projets de développement s'élève à € 66,8 mio au 31 décembre 2017 (31 décembre 2016: € 35,3 mio). L'augmentation nette de € 31,5 mio est attribuable aux éléments suivants :

- Les travaux de construction liés au développement de l'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai de 15.000 m<sup>2</sup> (€ 30,3 mio);
- Des coûts de préparation (€ 1,0 mio) portant sur une éventuelle extension (8.000 m<sup>2</sup> GLA) du centre commercial 'Belle-Ile' à Liège (frais d'étude et de conception). Le permis d'urbanisme et le permis environnemental ont été accordés et sont devenus définitifs. La poursuite de ce projet sera examinée tenant compte de l'évolution de l'occupation des surfaces actuellement louées par Carrefour (10 000 m<sup>2</sup>).

### Extension et rénovation structurelle du centre commerciale « Les Bastions » à Tournai

Le mois d'avril 2018 marquera l'aboutissement de plus de 3 ans de chantier sur le site des Bastions à Tournai. Début 2016, l'ouverture des portes du Retail Park de 10.000m<sup>2</sup>, sur le terrain situé à côté du centre commercial datant des années 70 a été couronnée de succès. Parallèlement à la construction de l'extension de 15.000m<sup>2</sup> du shopping a été réalisée une rénovation en profondeur de la partie existante. L'architecture contemporaine et son environnement commercial répondent parfaitement à la demande des consommateurs.

La commercialisation de l'extension se déroule rapidement : des contrats ont déjà été signés pour plus de 95% des surfaces locatives. Des enseignes de retailers de premier plan (telles que Zara, Bershka, Superdry, JD Sports, etc.) se sont déjà engagées et viendront compléter l'offre des locataires de qualité déjà présents ( Delhaize, H&M et C&A notamment). Cet excellent mix commercial permettra de renforcer encore l'attractivité du shopping et du retail park dans le futur. Le centre accueillera également de nombreux établissements horeca et, élément important, maintiendra la gratuité de son parking. Le site commercial des 'Bastions', avec ses 43.500m<sup>2</sup>, devient ainsi un des plus grands ensembles commerciaux de Wallonie.

### *DÉROGATION CENTRE COMMERCIAL 'BELLE-ILE' À LIÈGE*

Le 23 décembre 2016, le comité de direction de la FSMA (Autorité des Services et Marchés Financiers) a accordé, pour le centre commercial 'Belle-Ile' à Liège, un renouvellement de la dérogation relative à l'interdiction d'investir plus de 20% des actifs consolidés dans un seul ensemble immobilier. Cette dérogation a été accordée pour une période maximale de deux ans (soit 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 2017, à 22,7%. La Société tente, par une prospection active du marché en vue d'identifier des nouvelles opportunités d'investissement, de ramener la juste valeur de l'actif considéré en-dessous de la limite des 20%. L'élargissement de la stratégie d'investissement vers les retail parks et vers le marché luxembourgeois devrait positivement contribuer à la réalisation de cet objectif.

### *DIVIDENDE ET CHIFFRES ANNUELS*

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 11 avril 2018 à 11.00 heures au siège social de la Société.

Le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires de Wereldhave Belgium SCA un dividende brut d'un montant par action de € 5,10 - net € 3,57 (2016: brut € 5,10 - net € 3,57).

Le Conseil d'Administration déclare en outre son intention de proposer aux actionnaires de la Société, par le biais d'un dividende optionnel, la possibilité

pour ceux-ci de réaliser un apport en nature de leur créance générée par la distribution du dividende dans le capital de la Société, contre l'émission de nouvelles actions (tout en maintenant la possibilité pour les actionnaires de percevoir leur dividende en espèces ou d'opter pour une combinaison des deux options mentionnées ci-avant). La décision finale quant à l'octroi de ce dividende optionnel sera prise par le Conseil d'Administration du mercredi 18 avril 2018, au cours duquel le Conseil d'Administration, dans le cadre du capital autorisé, procédera à une augmentation du capital social par l'apport en nature de la créance nette du dividende (i.e. € 3,57 net par action). Pour les actionnaires qui opteront pour un apport de tout ou partie de leur droit au dividende en échange de nouvelles actions et qui bénéficieront d'un taux de précompte mobilier réduit ou d'une exonération totale de précompte mobilier, tout comme pour les actionnaires ne bénéficiant pas de telles réduction ou exonération, l'apport s'élèvera à leur créance de dividende nette de précompte (i.e. € 3,57 par action), le solde de dividende découlant de cette réduction ou exonération de précompte étant payé en espèces à partir du 8 mai 2018. Les conditions et modalités concrètes de cette opération seront fixées lors du Conseil d'Administration du 18 avril 2018.

Tenant compte de cette intention, le calendrier financier repris dans les précédents communiqués de presse est adapté, de manière à ce que l' 'Ex-dividend date', la 'Dividend record date' et la 'Mise en paiement du dividende' soient respectivement fixées les 19 avril, 20 avril et 8 mai 2018.

### *ORGANISATION*

En accord avec le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire, Eddy De Landtsheer a décidé de mettre fin à sa fonction de Chief Financial Officer en date du 31 janvier 2018. Les membres du Conseil d'Administration tiennent à remercier Eddy pour son importante contribution et sa longue implication au sein de la Société.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, la fonction de Chief Financial Officer est assurée par Cédric Biquet. Il assurera, sur base de son expérience financière et immobilière, la continuité de fonctionnement du département financier de la Société.

### *PARTIES LIÉES*

A l'exception de la facilité de crédit intra-groupe, aucune transaction n'a eu lieu, au cours de 2017, entre des personnes ou entités connues comme intéressées directement dans la Société.

### *PRÉVISIONS*

A partir de 2018, l'extension du shopping de Tournai contribuera au résultat net des activités clés de la Société.

L'annonce de Carrefour quant à son intention de fermer ses magasins dans le 'Shopping I' de Genk et à 'Belle-Ile' générera en 2018 un impact limité sur le résultat net des activités clés de la Société. Wereldhave Belgium prévoit pour 2018 un résultat net des activités clés de la Société s'établissant entre € 5,70 - € 5,80 par action. Sauf circonstances imprévues, cet objectif peut être atteint.

Wereldhave Belgium poursuit ses recherches d'extension de son portefeuille par des acquisitions et de nouveaux développements.

### *CALENDRIER FINANCIER*

Communiqué de presse résultats 2017 (8:00 AM)	Jeudi 1 février 2018
Assemblée Générale des Actionnaires	Mercredi 11 avril 2018
Communiqué de presse Q1 2018 (8:00 AM)	Jeudi 19 avril 2018
Ex-dividend date (détachement du coupon)	Jeudi 19 avril 2018
Dividend record date	Vendredi 20 avril 2018
Mise en paiement du dividende 2017	Mardi 8 mai 2018
Communiqué de presse Q2 2018 (8:00 AM)	Mercredi 18 juillet 2018
Communiqué de presse Q3 2018 (8:00 AM)	Jeudi 18 octobre 2018

Vilvorde, le 1<sup>er</sup> février 2018

NV Wereldhave Belgium SA  
Gérant Statutaire

Pour plus d'informations: K. Deforche - CEO - + 32 2 732 19 00  
investor.relations@wereldhavebelgium.com

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

*Wereldhave Belgium est cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles et sa capitalisation boursière au 31 décembre 2017 est de € 661 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 2016	31 DÉCEMBRE 2017
<b>I. Actifs non courants</b>		
<b>C. Immeubles de placement</b>	819.827	853.564
	<b>819.827</b>	<b>853.564</b>
<b>D. Autres immobilisations corporelles</b>	632	579
	<b>632</b>	<b>579</b>
<b>II. Actifs courants</b>		
<b>A. Actifs détenus en vue de la vente</b>		
Immeubles de placement	0	16.447
<b>D. Créances commerciales</b>	9.451	10.303
<b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b>	3.249	1.351
<b>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	6.501	2.115
	<b>19.201</b>	<b>30.215</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>839.660</b>	<b>884.359</b>

(X € 1.000)

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
<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	113.007	139.371
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	-808	-503
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-880	-786
m. Autres réserves	986	956
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	77.667	82.190
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	66.241	54.682
	<b>599.586</b>	<b>619.284</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



(X € 1.000)

PASSIF	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
<b>I. Passifs non courants</b>		
<b>A. Provisions</b>		
Pensions	1.168	1.060
<b>B. Dettes financières non courantes</b>		
a. Etablissements de crédit	140.000	186.000
c. Autres		
Autres emprunts	22.000	22.000
Garanties locatives reçues	497	795
<b>C. Autres passifs financiers non-courants</b>		
Instruments de couverture autorisés	808	503
<b>E. Autres passifs non-courants</b>	16.447	0
<b>F. Passifs d'impôts différés</b>		
b. Autres	1.799	1.824
	<b>182.719</b>	<b>212.182</b>
<b>II. Passifs courants</b>		
<b>B. Dettes financières courantes</b>		
a. Etablissements de crédit	45.200	25.961
c. Autres		
Autres	434	735
<b>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>		
b. Autres		
Fournisseurs	5.821	3.402
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.162	1.462
<b>E. Autres passifs courants</b>	0	16.449
<b>F. Comptes de régularisation</b>		
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.570	903
Autres	3.168	3.981
	<b>57.355</b>	<b>52.893</b>
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>839.660</b>	<b>884.359</b>
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	86,41	89,25

## COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
<b>I. Revenus locatifs</b>		
Loyers	49.369	49.725
Indemnités de rupture anticipée de bail	364	378
<b>Résultat locatif net</b>	<b>49.733</b>	<b>50.103</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	10.908	11.382
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	-11.466	-11.991
	<b>-558</b>	<b>-609</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>49.175</b>	<b>49.494</b>
<b>IX. Frais techniques</b>		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-408	-419
Primes d'assurances	-48	-61
	<b>-456</b>	<b>-480</b>
<b>X. Frais commerciaux</b>		
Commissions d'agence	-315	-303
Publicité	-300	-190
	<b>-615</b>	<b>-493</b>
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>		
Frais sur immeubles non loués	-616	-906
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-165	-182
	<b>-781</b>	<b>-1.088</b>
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-766	-1.010
	<b>-766</b>	<b>-1.010</b>
<b>Charges immobilières</b>	<b>-2.618</b>	<b>-3.072</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>46.557</b>	<b>46.422</b>
<b>XIV. Frais généraux de la Société</b>		
Personnel	-2.085	-2.611
Autres	-2.541	-2.453
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	751	457
	<b>-3.875</b>	<b>-4.607</b>
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>42.682</b>	<b>41.815</b>

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
<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	-16
	<b>-1</b>	<b>-16</b>
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	50.660	31.537
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-24.296	-16.152
	<b>26.364</b>	<b>15.385</b>
<b>XIX. Autre résultat sur portefeuille</b>	-117	-65
	<b>-117</b>	<b>-65</b>
	<b>26.246</b>	<b>15.303</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>68.928</b>	<b>57.118</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>		
Intérêts et dividendes perçus	0	330
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>		
Intérêts nominaux sur emprunts	-2.372	-2.433
<b>XXII. Autres charges financières</b>		
Frais bancaires et autres commissions	-97	-104
<b>Résultat financier</b>	<b>-2.469</b>	<b>-2.207</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>66.459</b>	<b>54.911</b>
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>		
Impôts des sociétés	-134	-188
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	-84	-41
<b>Impôt</b>	<b>-218</b>	<b>-229</b>
<b>Résultat net</b>	<b>66.241</b>	<b>54.682</b>
<b>Résultat net actionnaires du groupe</b>	<b>66.241</b>	<b>54.682</b>
<b>Résultat par action (x € 1)</b>	<b>9,55</b>	<b>7,88</b>
<b>Résultat dilué par action (x € 1)</b>	<b>9,55</b>	<b>7,88</b>

## ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS (1) ET NON-CLÉS (2) JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE

(X € 1.000)

	2016		2017	
	(1)	(2)	(1)	(2)
Résultat locatif net	49.733		50.103	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-558		-609	
IX. Frais techniques	-456		-480	
X. Frais commerciaux	-615		-493	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-781		-1.088	
XII. Frais de gestion immobilière	-766		-1.010	
XIV. Frais généraux de la Société	-4.626		-5.064	
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	751		457	
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>42.682</b>		<b>41.815</b>	
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-1		-16	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement				
- positif		50.660		31.537
- négatif		-24.296		-16.152
XIX. Autre résultat sur portefeuille		-117		-65
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>42.681</b>	<b>26.247</b>	<b>41.799</b>	<b>15.319</b>
Résultat financier	-2.469	0	-2.207	0
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>40.212</b>	<b>26.247</b>	<b>39.592</b>	<b>15.319</b>
Impôts des sociétés	-134	-84	-188	-41
<b>Résultat net</b>	<b>40.078</b>	<b>26.163</b>	<b>39.404</b>	<b>15.278</b>
Bénéfice par action (x €1)	5,78	3,77	5,68	2,20

(1) Le résultat net des activités clés est le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille moins le résultat financier et les impôts, à l'exclusion des variations de valeur réelle des dérivés financiers (qui ne sont pas traités comme une comptabilité de couverture conformément à l'IAS 39) et d'autres éléments non distribuables sur la base des états financiers individuels de Wereldhave Belgium.

(2) Le résultat des activités non-clés (résultat sur portefeuille) comprend (i) le résultat sur la vente de placements immobiliers, (ii) les variations de la valeur réelle de placements immobiliers, et (iii) l'autre résultat sur portefeuille.

## ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
<b>I. Résultat net</b>	<b>66.241</b>	<b>54.682</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	-75	306
<b>Eléments qui ne seront pas repris au résultat</b>		
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	113	95
	38	400
<b>Résultat global (I + II)</b>	<b>66.279</b>	<b>55.082</b>
Imputable à:		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	66.279	55.082

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles</b>		
Résultat net avant impôts	66.459	54.911
Produits des intérêts et dividendes	0	-330
<b>Resultat hors dividende perçu</b>	<b>66.459</b>	<b>54.582</b>
Amortissements des immobilisations corporelles	265	194
Gratuités locatives et investissements	765	630
Charges d'intérêts	2.561	2.537
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-26.364	-15.385
Variations de provision	-1.679	-1.000
Variations de dettes à court terme	-1.819	-1.721
Impôts des sociétés payés	-213	-373
Impôts des sociétés reçus	2.891	2.020
	<b>-23.593</b>	<b>-13.098</b>
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles</b>	<b>42.866</b>	<b>41.484</b>
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement</b>		
Vente certificats fonciers	16.447	0
Paiement pour immeubles de placement	-20.074	-35.067
Acquisition mobilier et matériel roulant	-297	-356
Intérêts reçus	0	330
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement</b>	<b>-3.924</b>	<b>-35.093</b>
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement</b>		
Appel établissements de crédit/Autres	79.200	72.000
Remboursement établissements de crédit/Autres	-81.000	-45.239
Dividendes payés	-34.001	-35.389
Intérêts payés	-2.871	-2.149
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement</b>	<b>-38.672</b>	<b>-10.777</b>
<b>Flux de trésorerie nets</b>	<b>271</b>	<b>-4.386</b>
<b>Trésorerie</b>		
Situation au 1er janvier	6.231	6.501
Augmentation/diminution de trésorerie	270	4.386
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>6.501</b>	<b>2.115</b>

## INFORMATION PAR SEGMENT

(X € 1.000)

2017	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Loyers	9.806	39.919	49.725
Indemnités de rupture anticipée de bail		378	378
<b>Résultat locatif net</b>	<b>9.806</b>	<b>40.297</b>	<b>50.103</b>
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.256	9.126	11.382
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.415	-9.576	-11.991
			-609
<b>Résultat immobilier</b>	<b>9.647</b>	<b>39.847</b>	<b>49.494</b>
IX Frais techniques			-480
Réparations	-217	-202	
Primes d'assurances	-8	-53	
X Frais commerciaux			-493
Commissions d'agence	-131	-172	
Publicité	-25	-165	
XI Charges et taxes sur immeubles non loués			-1.088
Frais sur immeubles non loués	-357	-549	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-12	-170	
XII Charges (internes) de gestion d'immeubles	-87	-923	-1.010
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>8.809</b>	<b>37.614</b>	<b>46.422</b>
XIV/X V Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-4.607
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>			<b>41.815</b>
XVII Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			-16
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement			15.385
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	110	31.427	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-5.380	-10.772	
XIX Autre résultat sur portefeuille			-65
<b>Résultat d'exploitation</b>			<b>57.118</b>
<b>Résultat financier</b>			<b>-2.207</b>
<b>Résultat avant impôts</b>			<b>54.911</b>

(X € 1.000)

2017	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Impôts des sociétés			-188
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement			-41
<b>Impôts</b>			<b>-229</b>
<b>Résultat net</b>			<b>54.682</b>
<b>Immeubles de placement</b>			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	123.452	659.905	783.357
Investissements	1.500	2.205	3.705
Immeubles de placement destinés à la vente	-16.447		-16.447
Réévaluations	-5.270	20.655	15.385
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>103.235</b>	<b>682.765</b>	<b>786.000</b>
Incitants locatifs activés	511	236	747
<b>Valeur immeubles de placement hors projets de développement</b>	<b>103.746</b>	<b>683.001</b>	<b>786.747</b>
<b>Projets de développement</b>			
Situation au 1er janvier		35.318	35.318
Investissements		31.121	31.121
Intérêts capitalisés		378	378
<b>Situation au 31 décembre</b>		<b>66.817</b>	<b>66.817</b>



(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>39.869</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 Frais généraux de la Société et autres revenus ou			
V 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>Impôt</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	-1.920	32.671	30.751
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>123.452</b>	<b>659.905</b>	<b>783.357</b>
Incitants locatifs activés	577	575	1.152
<b>Valeur immeubles de placement hors projets de développement</b>	<b>124.029</b>	<b>660.480</b>	<b>784.509</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		-4.388	-4.388
Intérêts capitalisés		316	316
<b>Situation au 31 décembre</b>		<b>35.318</b>	<b>35.318</b>

## MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(X € 1.000)

	2016	2017
<b>Situation au 1 janvier</b>	731.920	783.357
<b>Immeubles de placement hors projets de développement</b>		
Transfert de développement vers investissement	17.030	0
Transfert vers actifs détenus en vue de la vente	0	-16.447
Investissements	3.656	3.705
Réévaluations	30.751	15.385
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>783.357</b>	<b>786.000</b>
Valeur comptable incitants locatifs activés	1.152	747
<b>Valeur immeubles de placement en conformité avec le rapport d'évaluation externe</b>	<b>784.509</b>	<b>786.747</b>
<b>Modifications des projets de développement</b>		
<b>Situation au 1 janvier</b>	40.547	35.318
Transfert de développement vers investissement	-17.030	0
Intérêts capitalisés	316	378
Investissements	15.873	31.121
Réévaluations	-4.388	0
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>35.318</b>	<b>66.817</b>
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>819.827</b>	<b>853.564</b>

## CHIFFRES CLÉS PAR ACTION

	31 DÉCEMBRE 2016	31 DÉCEMBRE 2017
(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	9,55	7,88
Moyenne du nombre d'actions	6.939.017	6.939.017
Bénéfice par action	9,55	7,88
Résultat direct par action	5,78	5,68
Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année en cours	86,41	89,25

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

## BASE DES RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2017

L'information financière relative à l'exercice expirant le 31 décembre 2017 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 2017. En 2017, 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 2016.

### 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 88 de la loi du 3 août 2012, 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 2017 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 2017 contient un exposé fidèle des informations exigées.