



WERELDHAVE
BELGIUM



Communiqué de presse Résultats 2015

Vilvorde, 2 février 2016

RÉSUMÉ

En 2015, Wereldhave Belgium a réalisé un bénéfice de € 49,4 mln (2014: € 38,9 mln); le résultat direct par action a augmenté et s'élève à € 5,63 (2014: € 5,29). Lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires, un dividende brut de € 4,90 - net € 3,577 par action sera proposé (2014: brut € 4,60 - net € 3,45).

Le 'Like-for-Like' des revenus locatifs sur l'année 2015 atteignait 1,4% (centres commerciaux: 1,8%; immeubles de bureaux: 0,2%) et le taux d'occupation EPRA s'élevait à 94,6% (2014: 94,1%).

La valeur nette par action, avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende, s'élevait à € 81,76 (2014: € 78,99).

Le taux d'endettement était de 27,5%.

SAMENVATTING

Wereldhave Belgium heeft over 2015 een winst gerealiseerd van € 49,4 mln (2014: € 38,9 mln); het direct resultaat per aandeel bedroeg € 5,63 (2014: € 5,29). Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal een dividend voorgesteld worden van € 4,90 bruto - € 3,577 netto (2014: € 4,60 bruto - € 3,45 netto).

De Like-for-Like huurgroei over 2015 kwam uit op 1,4% (winkelcentra: 1,8%; kantoren: 0,2%) en de EPRA bezettingsgraad op 94,6% (2014: 94,1%).

De nettowaarde per aandeel vóór winstverdeling en dividenduitkering bedroeg € 81,76 (2014: €78,99).

De schuldgraad bedroeg 27,5%.

SUMMARY

For 2015, Wereldhave Belgium posted a profit of € 49.4 mln (2014: € 38.9 mln); the direct result per share amounted to € 5.63 (2014: € 5.29). A dividend of € 4.90 gross - € 3.577 net per share will be proposed to the General Meeting of Shareholders (2014: € 4.60 gross - € 3.45 net).

The Like-for-Like' rental growth in 2015 amounted to 1.4% (shopping centers: 1.8%; offices: 0.2%) and the EPRA occupancy rate to 94.6% (2014: 94.1%).

The net asset value per share, before profit distribution and dividend payment, amounted to € 81.76 (2014: € 78.99).

The debt ratio amounted to 27.5%.

1. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR LES RÉSULTATS ARRÊTÉS AU 31/12/2015 (POUR LA PÉRIODE 01/01/2015 – 31/12/2015)

- Résultat direct par action de € 5,63 (2014: € 5,29)**
- Like-for-Like revenus locatifs 1,4% (centres commerciaux: 1,8%, immeubles de bureaux: 0,2%)**
- Taux d'occupation EPRA de 94,6% (2014: 94,1%)**
- Valeur nette par action € 81,76 (2014: € 78,99)**
- Proposition de dividende de € 4,90 brut – net € 3,577 (2014: € 4,60 brut – net € 3,45)**
- Taux d'endettement de 27,5%**

Chiffres clés

(x € 1.000)

	01/01/15 - 31/12/15	01/01/14 - 31/12/14
Bénéfice	49 391	38 855
Résultat direct	39 093	33 371
Résultat indirect	10 298	5 484
Résultat direct par action (x €1)	5,63	5,29
Bénéfice par action (x €1)	7,12	6,16
Actifs		
Immeubles de placement hors projets de développement	733 482	724 296
Projets de développement	40 547	25 802
Certificats fonciers	0	9 116
Capitaux propres	567 310	498 284
Valeur nette par action (x €1)	81,76	78,99
Taux d'endettement sur le total de l'actif	27,5%	34,8%
Nombre d'actions en circulation	6 939 017	6 308 198

¹⁾ avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende

BÉNÉFICE

Le bénéfice de 2015, qui se compose du résultat direct et du résultat indirect, s'est élevé à € 49,4 mln (2014: € 38,9 mln). Par rapport à la même période en 2014, cette augmentation est due à un résultat direct plus élevé (€ 5,7 mln) et à un résultat indirect plus élevé (€ 4,8 mln).

RÉSULTAT DIRECT

En 2015, Wereldhave Belgium a réalisé un résultat direct de € 39,1 mln (2014: € 33,4 mln). Les revenus locatifs nets ont augmenté de € 8,5 mln. Cette augmentation est principalement due à l'acquisition du Kortrijk Ring Shopping Noord ainsi qu'à l'augmentation graduelle du taux d'occupation dans le centre commercial Genk Shopping 1 et dans le bâtiment multifonctionnel sis à Gent – Overpoortstraat. Les charges immobilières ont légèrement augmenté de € 0,7 mln; les frais généraux ainsi que les autres revenus et frais opérationnels ont diminué de € 0,1 mln. Les frais financiers opérationnels ainsi que les taxes ont été plus élevés de € 1,4 mln. Les revenus financiers ont baissé de € 0,7 mln en raison de la liquidation du certificat foncier 'Ring Shopping Kortrijk Noord'. Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 5,63 (2014: € 5,29).

Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation EPRA était de 94,6% (31 décembre 2014: 94,1%). Par secteur, le taux d'occupation au 31 décembre 2015 (31 décembre 2014) est de: 94,9% (94,6%) pour les centres commerciaux et de 93,4% (92,5%) pour les immeubles de bureaux.

RÉSULTAT INDIRECT

Le résultat indirect s'élève à € 10,3 mln (2014: € 5,5 mln). Le résultat indirect réalisé se compose des résultats d'évaluation et d'aliénation du portefeuille d'immeubles de placement (€ 8,5 mln) et d'un boni de liquidation réalisé sur le certificat foncier de Basilix (€ 1,8 mln).

CAPITAUX PROPRES ET VALEUR NETTE DE L'ACTION

Au 31 décembre 2015, les capitaux propres s'élèvent à € 567,3 mln (31 décembre 2014: € 498,2 mln). La valeur nette par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours, s'élève à € 81,76 au 31 décembre 2015 (31 décembre 2014: € 78,99).

En 2015, le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des crédits s'élevait à 1,19% (taux d'intérêt moyen 2014: 1,37%).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Immeubles de placement

Au 31 décembre 2015, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 733,5 mln (31 décembre 2014: € 724,3 mln). L'augmentation nette de € 9,2 mln est principalement due à une réévaluation positive des centres commerciaux. La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (10% - 12,5%) encourus lors de la vente.

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 83% du portefeuille d'immeubles de placement. Le taux d'occupation EPRA – voir supra – des centres commerciaux s'élève à 94,9% (31 décembre 2014: 94,6%).

Le taux de location « like-for-like » du portefeuille de base des immeubles de placement (centres commerciaux) s'élève à 1,8% (2014: 3,25%) (indexation moyenne de 0,6% incluse). Dans les centres commerciaux, 55 baux commerciaux ont été conclus durant l'année 2015 (33 nouveaux contrats et 22 renouvellements de bail).

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

Immeubles de bureaux

Le taux d'occupation EPRA a évolué de 92,5% au 31 décembre 2015 à 93,4 % au 31 décembre 2015. La consolidation du taux d'occupation actuel et la renégociation des baux qui arrivent à échéance restent prioritaires.

Projets de développement

Au 31 décembre 2015, la juste valeur du portefeuille de projets de développement s'élève à € 40,5 mln (31 décembre 2014: € 25,8 mln). L'augmentation nette de € 14,7 mln est principalement due aux travaux de construction relatifs à la réalisation du retail park (10.000 m²), adjacent au centre commercial 'Les Bastions' à Tournai.

Les premiers magasins ouvrent leurs portes le 19 février 2016. Des baux ont déjà été conclus avec Blokker, Pronti, AS Adventure, Maison du Monde, Sportsdirect.com, Pro Duo et Action. Pour les surfaces restantes, les négociations avec des locataires potentiels sont à un stade avancé.

Les travaux d'extension et de rénovation du centre commercial ont également débuté début 2016. La commercialisation de ces surfaces supplémentaires a déjà débuté. L'achèvement des travaux est prévu pour le premier trimestre 2018.

En ce qui concerne le projet 'Cœur de Ville' à Waterloo (10.000 m² GLA), la première étape de la procédure de permis (PRU) a démarré. Le permis socio-économique a déjà été obtenu.

La demande de permis pour la possible extension à Belle-Ile (7.000 m² GLA) a été introduite début 2016. Le permis socio-économique a, ici aussi, déjà été accordé.

Certificats fonciers

La participation (17,8%) détenue dans le certificat foncier ‘Basilix’ se trouve en phase de liquidation. Au 31 juillet 2015, les droits de propriété du centre commercial ont été transférés à un investisseur tiers. Le prix de vente réalisé de € 64,8 mln, coûts acquéreur, est, après déduction des frais, intégralement distribué aux détenteurs du certificat. Au 30 septembre 2015, la S.A. Immo Basilix a versé un premier coupon de liquidation de € 407,11 (précompte mobilier inclus) aux détenteurs du certificat.

Le coupon de liquidation sur le montant non distribué (garanties constituées au profit des acquéreurs) pourra être fixé endéans les 18 mois et sera payé au cours de l'année 2017. Suite à cette transaction, la société réalise une plus-value sur cette participation de € 1,8 mln.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GÉRANT STATUTAIRE

En étroite concertation avec le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire, Monsieur Luc Plasman a décidé de stopper ces activités d'administrateur et d'administrateur délégué du Gérant Statutaire au 30 juin 2016. Il sera succédé en tant qu'administrateur délégué, à partir du 1 juillet, par Monsieur Kasper Deforche, sous la condition suspensive de l'approbation de la FSMA. Kasper est licencié en Science Economique Appliquée et a plus de 10 ans d'expérience dans l'immobilier commercial en Belgique et à l'étranger. Depuis octobre 2014, il est actif au sein de Wereldhave Belgium en tant que COO.

Monsieur Plasman reste disponible jusqu'au 31 octobre 2016 en tant que conseiller de la société.

DIVIDENDE ET CHIFFRES ANNUELS

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 13 avril 2016 à 11.00 heures au siège social de la société.

Lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires, un dividende brut de € 4,90 – net € 3,577 par action sera proposé (2014: brut € 4,60 – net € 3,45). Le dividende est payable à partir du 18 avril 2015. Le rapport financier annuel sera disponible à partir de la mi-mars.

CORPORATE – AUGMENTATION DE CAPITAL – DIVIDENDE

Les droits préférentiels de souscription (€ 50 mln) ont été souscrits avec succès le 16 février 2015. Les actions nouvelles (630.819) donnent droit aux dividendes à partir du 1er Janvier 2015. Après cette opération, le nombre d'actions en circulation s'élève à 6.939.017.

PARTIES LIÉES

Au cours de 2015, aucune transaction n'a eu lieu entre des personnes ou entités connues comme intéressées directement dans la société.

PRÉVISIONS

Wereldhave Belgium vise pour 2016, 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 2015 (8:00 AM)	mardi 2 février 2016
Assemblée Générale des Actionnaires	mercredi 13 avril 2016
Ex-dividend	lundi 18 avril 2016
Dividend record date	mardi 19 avril 2016
Mise en paiement du dividende 2015	vendredi 22 avril 2016
Communiqué de presse Q1 2016 (8:00 AM)	jeudi 21 avril 2016
Communiqué de presse Q2 2016 (8:00 AM)	mercredi 20 juillet 2016
Communiqué de presse Q3 2016 (8:00 AM)	jeudi 20 octobre 2016

Vilvorde, 2 février 2016

NV Wereldhave Belgium SA

Gérant Statutaire

Pour plus d'informations: E. De Landtsheer - Directeur financier - + 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 coté sur le marché continu d'Euronext Bruxelles et sa capitalisation boursière au 31 décembre 2015 est de € 763 millions.

Pour plus d'informations: www.wereldhavebelgium.com

2. RAPPORTS FINANCIERS

SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE

	31 décembre 2015	31 décembre 2014
(x € 1.000)		
<u>Actif</u>		
I. Actifs non courants		
C. Immeubles de placement	774 029	750 098
D. Autres immobilisations corporelles	654	811
E. Actifs financiers non courants		
Actifs disponibles à la vente		
Certificats fonciers	0	9 116
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	11
	<hr/> 654	<hr/> 9 938
II. Actifs courants		
D. Créances commerciales	8 139	5 606
E. Créances fiscales et autres actifs courants	5 907	4 327
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 231	4 053
	<hr/> 20 277	<hr/> 13 986
Total de l'actif	<hr/> 794 960	<hr/> 774 022
<u>Capitaux propres</u>		
A. Capital	292 774	266 160
B. Primes d'émission	50 563	27 759
C. Réserves		
a. Réserve légale	36	36
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	103 745	104 043
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	-494
i. Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	565
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-993	-987
m. Autres réserves	986	1 019
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	71 541	61 328
D. Résultat net de l'exercice	49 391	38 855
	<hr/> 567 310	<hr/> 498 284
<u>Passif</u>		
I. Passifs non courants		
A. Provisions		
Pensions	1 232	1 372
B. Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	110 000	50 000
c. Autres		
Autres emprunts	36 000	119 000
Garanties locatives reçues	396	247
C. Autres passifs non-courants		
Instruments de couverture	733	494
F. Passifs d'impôts différés	1 730	1 693
	<hr/> 150 091	<hr/> 172 806
II. Passifs courants		
B. Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	63 000	0
c. Autres		
Autres emprunts	0	14 500
Autres	1 417	1 473
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
Fournisseurs	6 222	82 641
Impôts, rémunérations et charges sociales	1 234	870
F. Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	2 082	866
Autres	3 604	2 582
	<hr/> 77 559	<hr/> 102 932
Total capitaux propres et du passif	<hr/> 794 960	<hr/> 774 022
Valeur nette par action (x € 1)	81,76	78,99

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE

(x € 1.000)	2015	2014
I. Revenus locatifs		
Loyers	46 744	38 660
Indemnités de rupture anticipée de bail	665	272
Résultat locatif net	47 409	38 932
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8 376	4 799
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-8 716	-4 937
	-340	-138
Résultat immobilier	47 069	38 794
IX. Frais techniques		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-372	-364
Redevances de garantie totale	-92	-128
Primes d'assurances	-40	-30
	-504	-522
X. Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-369	-379
Publicité	-179	-184
	-548	-563
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-727	-490
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-188	-197
	-915	-687
XII. Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-1 327	-835
	-1 327	-835
Charges immobilières	-3 294	-2 607
Résultat d'exploitation des immeubles	43 775	36 187
XIV. Frais généraux de la Société		
Personnel	-1 420	-1 169
Autres	-1 655	-1 390
XV. Autres revenus ou frais opérationnels	971	341
	-2 104	-2 218
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	41 671	33 969

SUITE DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE

	2015	2014
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	0	1 290
Valeur comptable des immeubles vendus	0	-1 263
	0	27
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	1	1
	1	1
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	23 558	2 562
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-14 815	-2 860
	8 743	-298
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-215	-536
	-215	-536
	8 529	-807
Résultat opérationnel	50 200	33 163
XX. Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	559	1 298
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	1 823	6 228
XXI. Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-2 960	-1 541
XXII. Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-76	-84
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
Autres	0	490
Résultat financier	-654	6 391
Résultat avant impôts	49 546	39 554
XXIV. Impôt des sociétés		
Impôt des sociétés	-102	-272
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	-53	-427
Impôts des sociétés	-155	-699
Résultat net	49 391	38 855
Résultat net actionnaires du groupe	49 391	38 855
Résultat par action (x € 1)	7,12	6,16
Résultat dilué par action (x € 1)	7,12	6,16

ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE

(x € 1.000)	01-01-2015/31-12-2015 Direct	31-12-2015 Indirect	01-01-2014/31-12-2014 Direct	31-12-2014 Indirect
Résultat locatif net	47 409		38 932	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-340		-138	
Charges immobilières				
IX. Frais techniques	-504		-522	
X. Frais commerciaux	-548		-563	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-915		-687	
XII. Frais de gestion immobilière	-1 327		-835	
XIV. Frais généraux de la Société	-3 075		-2 559	
XV. Autres revenus ou frais opérationnels	971		341	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	41 671		33 969	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		0		27
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		1		1
XVIII. Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif	23 558		2 562	
- négatif	-14 815		-2 860	
XIX. Autre résultat sur portefeuille		-215		-536
Résultat opérationnel	41 672	8 528	33 970	-807
Résultat financier	-2 477	1 823	-327	6 718
Résultat avant impôts	39 195	10 351	33 643	5 911
Impôt des sociétés	-102	-53	-272	-427
Résultat net	39 093	10 298	33 371	5 484
Bénéfice par action (x € 1)	5,63	1,49	5,29	0,87

Etat du résultat global**RESULTAT 2015**

(x € 1.000)

	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Résultat net	49 391	38 855
Autres éléments du résultat global		
Eléments qui seront repris au résultat		
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-565	-2 842
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-239	-494
Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-6	-429
	-810	-3 765
Résultat global	48 581	35 090
Intérêts minoritaires	0	0

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE
(x € 1.000)

	01-01-2015/31-12-2015	01-01-2014/31-12-2014
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net avant impôt	49 546	39 554
Produits des intérêts et dividendes	-559	-1 298
Plus-value sur vente certificats fonciers	-1 822	0
Résultat hors dividende reçu	47 165	38 256
Amortissements des immobilisations corporelles	261	200
Gratuités locatives et investissements	830	243
Charges d'intérêts	3 030	1 135
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-8 743	299
Vente d'immeubles de placement	0	-27
Variations de provision	-1 250	-1 373
Variations de dettes à court terme	1 693	-824
Impôt des sociétés payé	-102	-272
Impôt des sociétés reçu	121	531
	-4 160	-88
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	43 005	38 168
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Vente certificats fonciers	18 127	-6 228
Paiement pour immeubles de placement	-102 040	-64 145
Revenus vente d'immeubles de placement	0	27
Acquisition mobilier et matériel roulant	-104	-220
Intérêts reçus	559	1 298
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-83 458	-69 268
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Augmentation de capital	49 418	0
Appel établissements de crédit/Autres	123 000	62 500
Remboursement établissement de crédit/Autres	-97 500	0
Dividendes payés	-29 023	-27 757
Intérêts payés	-3 265	-2 124
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	42 631	32 619
Flux de trésorerie nets	2 178	1 519
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	4 053	2 534
Augmentation/diminution de trésorerie	2 178	1 519
Situation au 31 décembre	6 231	4 053
Variations de capitaux propres (x € 1.000)		
	2015	2014
Situation au 1 janvier	498 284	490 979
Augmentation de capital	26 614	0
Primes d'émission	22 804	0
Résultat net	49 391	38 855
Dividende	-29 018	-27 757
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-565	-2 842
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	-239	-494
Prélèvement sur les réserves	-33	-28
Provisions pour pensions	72	-429
Situation au 31 décembre	567 310	498 284

INFORMATION PAR SEGMENT

La segmentation des revenus locatifs, des charges immobilières, des immeubles de placement et des réévaluations est repartie par secteur:

	Bureaux	Retail	Total
2015 (x € 1.000)			
Loyers	9 676	37 068	46 744
Indemnités de rupture anticipée de bail	148	517	665
Résultat locatif net	9 823	37 586	47 409
Récupération de charges locatives et de 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
Résultat d'exploitation des immeubles	8 397	35 378	43 775
XIV. Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-2 104
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			41 671
XVI. Résultat vente immeubles de placement		0	0
XVII. 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		-215	-215
Résultat opérationnel			50 200
Résultat financier			-654
Résultat avant impôts			49 546
Impôt des sociétés			-102
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			-53
Impôts			-155
Résultat net			49 391
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	125 559	597 048	722 607
Investissements	441	-701	-260
Achats		0	0
Transfert de développement vers investissement		0	0
Réévaluations	-1 106	10 679	9 573
Situation au 31 décembre	124 894	607 026	731 920
Incitants locatifs activés	958	604	1 562
	125 852	607 630	733 482
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		25 802	25 802
Investissements		15 340	15 340
Ventes		0	0
Transfert de développement vers investissement		0	0
Réévaluations		-830	-830
Intérêts capitalisés		235	235
Situation au 31 décembre	40 547	40 547	

SUIVI DE L'INFORMATION PAR SEGMENT

2014 (x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
Loyers	9 592	29 068	38 660
Indemnités de rupture anticipée de bail	100	172	272
Résultat locatif net	9 692	29 240	38 932
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-95	-43	-138
IX. Frais techniques			-522
Réparations	-142	-222	
Redevances de garantie totale	-67	-61	
Primes d'assurances	-11	-19	
X. Frais commerciaux			-563
Commissions d'agence	-228	-151	
Publicité	-35	-149	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués			-687
Frais sur immeubles non loués	-425	-65	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-159	-38	
XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-159	-676	-835
Résultat d'exploitation des immeubles	8 371	27 816	36 187
XIV. Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-2 218
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			33 969
XVI. Résultat vente immeubles de placement	27	27	
XVII. Vente d'autres actifs non financiers			1
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			-298
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	871	1 691	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-213	-2 647	
XIX. Autre résultat sur portefeuille			-536
Résultat opérationnel			33 163
Résultat financier			6 391
Résultat avant impôts			39 554
Impôt des sociétés			-272
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			-427
Impôts			-699
Résultat net			38 855
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	124 440	380 882	505 322
Investissements	462	955	1 416
Achats		112 754	112 754
Transfert de développement vers investissement		103 413	103 413
Réévaluations	657	-956	-298
Situation au 31 décembre	125 559	597 048	722 607
Incitants locatifs activés	1 377	312	1 689
	126 936	597 360	724 296
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		90 159	90 159
Investissements		39 334	39 334
Ventes		-1 263	-1 263
Transfert de développement vers investissement		-103 413	-103 413
Réévaluations		0	0
Intérêts capitalisés		985	985
Situation au 31 décembre		25 802	25 802

MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Modifications des immeubles de placement hors projets de développement

(x € 1.000)

Situation au 1 janvier

Immeubles de placement hors projets de développement

Transfert de développement vers investissement

Acquisitions

Investissements

Réévaluations

Situation au 31 décembre

Valeur comptable incitants locatifs activés

Valeur immeubles de placement

en conformité avec le rapport

d'évaluation externe

	2015	2014
	722 607	505 322
Transfert de développement vers investissement	0	103 413
Acquisitions	0	112 754
Investissements	-260	1 416
Réévaluations	9 573	-298
	731 920	722 607
Valeur comptable incitants locatifs activés	1 562	1 689
	733 482	724 296

Modifications des projets de développement

(x € 1.000)

Situation au 1 janvier

Acquisitions

Ventes

Transfert de développement vers investissement

Intérêts capitalisés

Investissements

Réévaluations

Situation au 31 décembre

	25 802	90 159
Acquisitions	0	0
Ventes	0	-1 263
Transfert de développement vers investissement	0	-103 413
Intérêts capitalisés	235	985
Investissements	15 340	39 334
Réévaluations	-830	0
	40 547	25 802
Total immeubles de placement	774 029	750 098
Chiffres clés par action (chiffres par action x € 1)		
Nombre d'actions donnant droit au dividende	6 939 017	6 308 198
Bénéfice par action donnant droit au dividende	7,12	6,16
Moyenne du nombre d'actions	6 939 017	6 308 198
Bénéfice par action	7,12	6,16
Résultat direct par action	5,63	5,29
Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année en cours	81,76	78,99

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

BASE DES RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2015

L'information financière relative à l'exercice expirant le 31 décembre 2015 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 2015. En 2015, 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 2014.

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 2015, 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.

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

Monsieur D. Anbeek et Monsieur L. Plasman, 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 2015 contient un exposé fidèle des informations exigées.