



**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 | 31 décembre 2015 | 31 décembre 2014 |
| 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 ¹⁾ | 498 284 ¹⁾ |
| Valeur nette par action (x €1) | 81,76 ¹⁾ | 78,99 ¹⁾ |
| 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 IMMOBILIERImmeubles 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 2014 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

| (x € 1.000) | 31 december 2015 | | 31 décembre 2014 | |
|---|------------------|----------------|------------------|----------------|
| Actif | | | | |
| I. Actifs non courants | | | | |
| C. Immeubles de placement | 774 029 | | 750 098 | |
| | | 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 | |
| | | 654 | | 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 | |
| | | 20 277 | | 13 986 |
| Total de l'actif | | 794 960 | | 774 022 |
| Capitaux propres | | | | |
| 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 | |
| | | 567 310 | | 498 284 |
| Passif | | | | |
| I. Passifs non courants | | | | |
| A. Provisions | | | | |
| Pensions | 1 232 | | 1 372 | |
| B. Dettes financières non courantes | | | | |
| a. 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 | |
| | | 150 091 | | 172 806 |
| II. Passifs courants | | | | |
| B. Dettes financières courantes | | | | |
| a. 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 | |
| | | 77 559 | | 102 932 |
| Total capitaux propres et du passif | | 794 960 | | 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 | | 01-01-2014/31-12-2014 | |
|--|-----------------------|---------------|-----------------------|--------------|
| | Direct | Indirect | Direct | 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 | | |
| Ecart 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 |
| Paieement 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 répartie par secteur:

| 2015 (x € 1.000) | | | |
|---|----------------|---------------|---------------|
| | Bureaux | Retail | Total |
| 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 | | | |
| XV. 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)

| | 2015 | 2014 |
|---|----------------|----------------|
| Situation au 1 janvier | 722 607 | 505 322 |
| Immeubles de placement hors projets de développement | | |
| Transfert de développement vers investissement | 0 | 103 413 |
| Acquisitions | 0 | 112 754 |
| Investissements | -260 | 1 416 |
| Réévaluations | 9 573 | -298 |
| Situation au 31 décembre | 731 920 | 722 607 |
| Valeur comptable incitants locatifs activés | 1 562 | 1 689 |
| Valeur immeubles de placement en conformité avec le rapport d'évaluation externe | 733 482 | 724 296 |

Modifications des projets de développement

(x € 1.000)

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Situation au 1 janvier | 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 |
| Situation au 31 décembre | 40 547 | 25 802 |

Total immeubles de placement

| | | |
|--|----------------------------|----------------------------|
| | 774 029 | 750 098 |
| Chiffres clés par action | 01/01/15 - 31/12/15 | 01/01/14 - 31/12/14 |
| <i>(chiffres par action x € 1)</i> | | |
| 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.