



WERELDHAVE
BELGIUM

Communiqué de presse

Résultats 2013

Vilvorde, 4 février 2014



RÉSUMÉ

En 2013, Wereldhave Belgium a réalisé un bénéfice de € 34,8 mln (2012: € 36,5 mln); le résultat direct par action a augmenté à € 5,09 (2012: € 4,87). Lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires, un dividende brut de € 4,40 - net € 3,30 par action sera proposé (2012: brut € 4,25 - net € 3,1875).

Le 'Like-for-Like' revenus locatifs a augmenté à 6,3% en 2013 (centres commerciaux: 6,3%; immeubles de bureaux: 6,2%) et le taux d'occupation à 97,0% (2012: 93,7%).

Wereldhave Belgium attache une grande importance à une structure de bilan solide qui se traduit par un taux d'endettement faible de 20,6 % (2012: 16,2 %).

La valeur intrinsèque par action, avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende était de € 77,83 (2012: € 76,21).

SAMENVATTING

Wereldhave Belgium heeft over 2013 een winst gerealiseerd van € 34,8 mln (2012: € 36,5 mln); het direct resultaat per aandeel bedroeg € 5,09 (2012: € 4,87). Aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders zal een dividend voorgesteld worden van € 4,40 bruto - € 3,30 netto (2012: € 4,25 bruto - € 3,1875 netto).

De Like-for-Like huurgroei over 2013 kwam uit op 6,3% (winkelcentra: 6,3% ; kantoren: 6,2%) en de bezettingsgraad 97,0% (2012: 93,7%).

Wereldhave Belgium hecht veel belang aan een sterke balansstructuur hetgeen zich uit in een lage schuldgraad van 20,6% (2012: 16,2%).

De intrinsieke waarde per aandeel vóór winstverdeling en dividenduitkering bedroeg € 77,83 (2012: € 76,21).

SUMMARY

For 2013, Wereldhave Belgium posted a profit of € 34.8 mln (2012: € 36.5 mln); the direct result per share amounted to € 5.09 (2012: € 4.87). A dividend of € 4.40 gross - € 3.30 net per share will be proposed to the General Meeting of Shareholders (2012: € 4.25 gross - € 3.1875 net).

The Like-for-Like' rental growth in 2013 amounted to 6.3% (shopping centres: 6.3% ; offices: 6.2%) and the occupancy rate to 97.0% (2012: 93.7%).

Wereldhave Belgium attaches great importance to a strong balance sheet structure which is reflected in a low debt ratio of 20.6% (2012: 16.2%).

The net asset value per share, before profit distribution and dividend payment, amounted to € 77.83 (2012: € 76.21).

1. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR LES RÉSULTATS ARRÊTÉS AU 31/12/2013 (POUR LA PÉRIODE 01/01/2013-31/12/2013)

- **Résultat direct par action de € 5,09 (2012: € 4,87)**
- **Taux d'occupation de 97,0% (2012 : 93,7 %)**
- **Like-for-Like revenus locatifs 6,3% (centres commerciaux: 6,3% ; immeubles de bureaux: 6,2%)**
- **Taux d'endettement faible de 20,6% (2012 : 16,2%)**
- **Valeur intrinsèque par action € 77,83 (2012 : € 76,21)**
- **Proposition de dividende de € 4,4 brut - net € 3,3 (2012: brut € 4,25 - net € 3,1875)**

Chiffres clés

(x € 1.000)	01/01/13 - 31/12/13	01/01/12 - 31/12/12
Bénéfice	34.752	36.465
Résultat direct	32.089	29.415
Résultat indirect	2.663	7.050
Résultat direct par action (x €1)	5,09	4,87
Bénéfice par action (x €1)	5,51	6,04
Actifs	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Immeubles de placement hors projets de développement	505.322	499.801
Projets de développement	90.159	55.244
Certificats fonciers	18.506	15.481
Capitaux propres	490.979 ¹⁾	480.720 ¹⁾
Valeur intrinsèque par action (x €1)	77,83 ¹⁾	76,21 ¹⁾
Taux d'endettement sur le total de l'actif	20,6 %	16,2 %
Nombre d'actions en circulation	6.308.198	6.308.198

¹⁾ avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende

BÉNÉFICE

Le bénéfice de 2013 s'élève à € 34,8 mln (2012 : € 36,5 mln). Par rapport à la même période en 2012, cette diminution est due à un résultat direct plus élevé (€ 2,7 mln) et à un résultat indirect moins élevé (€ -4,4 mln). Le bénéfice se compose du résultat direct et indirect.

RÉSULTAT DIRECT

Le résultat direct de 2013 s'élève à € 32,1 mln (2012: € 29,4 mln).

Le résultat locatif net a augmenté de € 2,7 mln. L'augmentation est due à l'apport de l'immobilier commercial à Genk dès le 11 avril 2012, à l'ouverture de l'extension du centre commercial à Nivelles dès le 30 mars 2012 et à des loyers contractuels plus élevés dans le centre commercial 'Belle-Ile' à Liège. Les charges immobilières sont restées stables et les frais généraux et autres revenus ou frais opérationnels sont de € 0,3 mln plus élevés. Les frais financiers ont diminué de € 0,1 mln.

Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 5,09 (2012: € 4,87).

Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation EPRA était de 97,0%, ce qui signifie une augmentation de 3,3% par rapport au 31 décembre 2012. Par secteur, le taux d'occupation EPRA au 31 décembre 2013 (31 décembre 2012) est de: 99,2% (98,7%) pour les centres commerciaux et 91,8% (81,3%) pour les immeubles de bureaux.

RÉSULTAT INDIRECT

Le résultat indirect s'élève à € 2,7 mln (2012: € 7,1 mln). Le résultat indirect se compose principalement des résultats d'évaluation et d'aliénation du portefeuille d'immeubles de placement (€ 3,3 mln), d'une réduction de la juste valeur des actifs financiers des entreprises liées (€ -0,5 mln) et d'une variation des latences fiscales des entreprises liées (€ -0,1 mln).

CAPITAUX PROPRES ET VALEUR INTRINSÈQUE DE L'ACTION

Au 31 décembre 2013, les capitaux propres s'élèvent à € 490,8 mln (31 décembre 2012: € 480,7 mln). La valeur intrinsèque par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours, s'élève à € 77,83 au 31 décembre 2013 (31 décembre 2012: € 76,21).

Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des crédits s'élevait en 2013 à 1,47% (taux d'intérêt moyen 2012: 1,69%).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Immeubles de placement

Au 31 décembre 2013, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 505,3 mln (31 décembre 2012: € 499,8 mln).

L'augmentation nette de € 5,5 mln est le résultat d'investissements de € 2,2 mln dans les immeubles du portefeuille et d'une réévaluation nette positive de € 3,3 mln.

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 sicafi tient à maintenir et à renforcer la position de ses centres commerciaux sur le marché. L'an dernier, la part des centres commerciaux a augmenté à environ 80 % du portefeuille d'immeubles de placement.

Le taux d'occupation des centres commerciaux s'élève à 99,2%.

En 2013, le 'Like-for-Like' était de 6,3%.

Bureaux

Le taux d'occupation EPRA a évolué de 81,3% au 31 décembre 2012 à 91,8% au 31 décembre 2013. L'absorption nette de l'espace de bureau est restée positive, aussi bien dans le parc d'affaires 'De Veldekens' à Berchem que dans le 'Business & Mediapark' à Vilvorde. De nouveaux baux ont été signés avec e.a. Argenta (3.300 m²), Antea (2.200 m²) et ENI (1.300 m²). Le 'Like-for-Like' revenus locatifs a ainsi augmenté à 6,2%.

La consolidation de l'occupation actuelle et la renégociation des baux qui arrivent à échéance restent prioritaires.

Projets de développement

Au 31 décembre 2013, la juste valeur du portefeuille des projets de développement s'élève à € 90,2 mln (31 décembre 2012: € 55,2 mln). L'augmentation nette de € 35,0 mln est attribuable aux investissements dans les projets de développement à Genk ('Shopping 1'), Gand (Overpoort) et Tournai.

Les travaux de construction relatifs à la rénovation et à l'extension du centre commercial 'Shopping 1' à **Genk** se déroulent suivant le planning. La réception des unités commerciales nouvelles et/ou rénovées commencera à partir d'avril 2014 et se déroulera progressivement jusque fin novembre 2014. Fin 2014, la rénovation et l'extension devraient se terminer. Après achèvement de cette extension (11.800 m²), la surface locative totale s'élèvera à 27.400 m². Le nombre d'emplacements de parking sera porté de 530 à 1.250 unités. La commercialisation est en cours.

En raison d'une objection et d'une procédure de recours administratif, le redéveloppement du projet urbain mixte (retail 3.700 m² -119 chambres d'étudiant) situé Overpoortstraat à **Gand**, a pris un

retard de plusieurs mois. La réception des travaux est prévue pour mi-2014. 80% ont déjà été loué aux conditions du marché.

Le projet à **Tournai** comporte une extension substantielle du centre commercial (14.500 m²) et intègre la création d'un 'retail park' (10.000 m²). Le permis socio-économique a été délivré et la procédure pour le permis unique est en cours.

Les autres projets de développement se trouvent encore en phase d'études et de demandes de permis.

Certificats fonciers

Au 31 décembre 2013, Wereldhave Belgium détient deux participations dans les certificats fonciers, 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) et 'Basilix' (17,8%). La juste valeur du portefeuille des certificats fonciers au 31 décembre 2013 est de € 18,5 mln (31 décembre 2012: € 15,5 mln). En 2013, il n'y a pas eu d'acquisition de certificats fonciers.

DIVIDENDE ET CHIFFRES ANNUELS

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 9 avril 2014 à 11.00 heures au siège social de la société. Lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires, un dividende brut de € 4,40 - net € 3,30 par action sera proposé (2012: brut € 4,25 - net € 3,1875). Le dividende est payable à partir du 17 avril 2014. Le rapport financier annuel sera disponible à partir de mi-mars.

PARTIES LIÉES

Au cours de 2013, aucune transaction n'a eu lieu entre des personnes ou entités connues comme intéressées directement dans la société.

PRÉVISIONS

Pour 2014, Wereldhave Belgium vise une croissance stable du résultat direct par action et du dividende. 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.

Vilvorde, le 3 février 2014

NV Wereldhave Belgium SA

Gérant Statutaire

2. RAPPORTS FINANCIERS

SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE

(x € 1.000)

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Actif		
Actifs non courants		
Goodwill	2.020	2.020
Immeubles de placement	2.020	2.020
Immeubles de pl. hors proj. de développement	505.322	499.801
Projets de développement	90.159	55.244
	<hr/> 595.481	<hr/> 555.045
Autres immobilisations corporelles	533	519
Actifs financiers non courants		
Actifs disponibles à la vente		
Certificats fonciers	18.506	15.481
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.674	1.203
	<hr/> 20.713	<hr/> 17.203
Actifs courants		
Créances commerciales	5.012	1.798
Créances fiscales et autres actifs courants	899	1.209
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.626	2.015
	<hr/> 8.537	<hr/> 5.022
Total de l'actif	<hr/> 626.751	<hr/> 579.290
Capitaux propres		
Capital	266.160	266.160
Primes d'émission	27.759	27.759
Réserves		
Réserves disponibles	5.627	5.627
Résultat reporté	153.832	144.327
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	3.407	382
Provisions pour pensions	-558	
Résultat net de l'exercice	34.752	36.465
	<hr/> 490.979	480.720
Passif		
Passifs non courants		
Provisions		
Pensions	787	109
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	113.000	90.000
Garanties locatives reçues	189	159
Autres	3.780	
Passifs d'impôts différés	1.282	1.157
	<hr/> 119.038	91.425
Passifs courants		
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	8.000	1.000
Autres	311	181
Dettes commerciales et autres dettes courantes		
Autres		
Fournisseurs	3.028	2.020
Impôts, rémunérations et charges sociales	740	531
Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.133	853
Autres	3.522	2.560
	<hr/> 16.734	<hr/> 7.145
Total capitaux propres et du passif	<hr/> 626.751	<hr/> 579.290
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	77,83	76,21

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE

(x € 1.000)

	2013	2012
Revenus locatifs		
Loyers	35.675	32.935
Indemnités de rupture anticipée de bail	<u>156</u>	<u>235</u>
Résultat locatif net	35.831	33.170
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.467	1.135
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	<u>-1.466</u>	<u>-1.343</u>
Résultat immobilier	1	-208
Frais techniques		
Frais techniques récurrents		
Réparation	-297	-334
Redevances de garantie totale	-121	-157
Primes d'assurances	<u>-47</u>	<u>-31</u>
	-465	-522
Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-362	-274
Publicité	<u>-99</u>	<u>-79</u>
	-461	-353
Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-515	-666
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	<u>-12</u>	<u>-42</u>
	-527	-708
Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	<u>-635</u>	<u>-549</u>
	-635	-549
Charges immobilières	-2.088	-2.132
Résultat d'exploitation des immeubles	33.744	30.830
Frais généraux de la Société		
Personnel	-848	-797
Autres	-976	-911
Autres revenus ou frais opérationnels	<u>46</u>	<u>254</u>
	-1.778	-1.454
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	31.966	29.376

SUITE DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE

	2013	2012
Résultat sur vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	0	11.773
Valeur comptable des immeubles vendus	0	-11.878
	0	-105
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	-1	10
	-1	10
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	5.642	17.063
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-2.348	-9.908
	3.294	7.155
	3.293	7.060
Résultat opérationnel	35.259	36.436
Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	1.198	1.189
Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-945	-1.042
Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-69	-47
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
Autres	-490	
	-306	100
Résultat financier	34.953	36.536
Résultat avant impôts	34.953	36.536
Impôt des sociétés		
Impôt des sociétés	-60	-71
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement		
	-141	
Impôts des sociétés	-201	-71
Résultat net	34.752	36.465
Résultat net actionnaires du groupe	34.752	36.465
Résultat par action (x € 1)	5,51	6,04
Résultat dilué par action (x € 1)	5,51	6,04

ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE

(x € 1.000)

	01-01-2013/31-12-2013	01-01-2012/31-12-2012		
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Résultat locatif net	35.831		33.170	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1		-208	
Charges immobilières				
Frais techniques	-465		-522	
Frais commerciaux	-461		-353	
Charges et taxes sur immeubles non loués	-527		-708	
Frais de gestion immobilière	-635		-549	
Frais généraux de la Société	-1.824		-1.708	
Autres revenus ou frais opérationnels	46		254	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	31.966		29.376	
Résultat sur vente d'immeubles de placement		0		-105
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		-1		10
Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif		5.642		17.063
- négatif		-2.348		-9.908
Résultat opérationnel	31.965	3.294	29.386	7.050
Résultat financier	184	-490	100	
Résultat avant impôts	32.149	2.804	29.486	7.050
Impôt des sociétés	-60	-141	-71	
Résultat net	32.089	2.663	29.415	7.050
Bénéfice par action (x € 1)	5,09	0,42	4,87	1,17

Etat du résultat global 2013

(x € 1.000)

	2013	2012
Résultat net	34.752	36.465
Autres éléments du résultat global		
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	3.407	-1.235
Ecart actuariel des plans de pension à prestations définies	-558	
	2.849	
Résultat global	37.601	35.230
Intérêts minoritaires		

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

	01-01-2013/31-12-2013	01-01-2012/31-12-2012
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	34.752	36.465
Intérêts et dividendes perçus	<u>-1.198</u>	<u>-1.189</u>
Résultat hors dividende reçu	33.554	35.276
Amortissements des immobilisations corporelles	118	95
Gratuités locatives et investissements	-257	262
Intérêts payés	-1.435	-1.042
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.294	-7.155
Variations de provision	-2.408	530
Variations de dettes à court terme	<u>1.815</u>	<u>-3.140</u>
	<u>-5.461</u>	<u>-10.450</u>
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	28.093	24.826
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Certificats fonciers		-5.344
Investissements	-31.780	-36.226
Revenus vente d'immeubles de placement		11.698
Acquisition mobilier et matériel roulant	-172	-262
Dividendes perçus	<u>1.198</u>	<u>1.189</u>
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	<u>-30.754</u>	<u>-28.945</u>
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	30.000	24.000
Dividendes payés	<u>-26.820</u>	<u>-21.147</u>
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	<u>3.180</u>	<u>2.853</u>
Flux de trésorerie nets	<u>519</u>	<u>-1.266</u>
Trésorerie		
Situation au 1er janvier		3.281
Augmentation/diminution de trésorerie	519	-1.266
Situation au 31 décembre	<u>2.534</u>	<u>2.015</u>
Variations de capitaux propres (x € 1.000)		

	2013	2012
Situation au 1 janvier	480.720	397.909
Augmentation de capital		41.191
Primes d'émission		27.759
Résultat net	34.752	36.465
Dividende	-26.814	-21.328
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	3.025	-1.235
Prélèvement sur les réserves	-146	-41
Provisions pour pensions	<u>-558</u>	
Situation au 31 décembre	<u>490.979</u>	<u>480.720</u>

INFORMATION PAR SEGMENT

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

2013

	Bureaux	Retail	Total
Résultat locatif net	9.044	26.631	35.675
Indemnités de rupture anticipée de bail	168	-12	156
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-105	106	1
Frais techniques			-465
Réparations	-74	-223	
Redevances de garantie totale	-65	-56	
Primes d'assurances	-17	-30	
Frais commerciaux			-461
Commissions d'agence	-215	-147	
Publicité	-24	-74	
Charges et taxes sur immeubles non loués			-527
Frais sur immeubles non loués	-451	-64	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	9	-21	
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-157	-478	-635
Résultat d'exploitation des immeubles	<u>8.112</u>	<u>25.632</u>	<u>33.744</u>
Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			<u>-1.778</u>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			<u>31.966</u>
Vente d'autres actifs non financiers			-1
Variations de la juste valeur des immeubles de placement			3.294
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.828	3.814	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1.441	-907	
Résultat opérationnel			<u>35.259</u>
Résultat financier			<u>-306</u>
Résultat avant impôts			<u>34.953</u>
Impôt des sociétés			-201
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			
Impôts			<u>-201</u>
Résultat net			<u>34.752</u>
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	122.298	377.503	499.801
Investissements	1.755	455	2.210
Réévaluations	387	2.924	3.311
Situation au 31 décembre	<u>124.440</u>	<u>380.882</u>	<u>505.322</u>
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		55.244	55.244
Acquisitions		34.305	34.305
Réévaluations		-17	-17
Intérêts capitalisés		626	626
Situation au 31 décembre	<u>90.159</u>	<u>90.159</u>	

SUIVI DE L'INFORMATION PAR SEGMENT**2012**

	Bureaux	Retail	Total
Résultat locatif net	9.845	23.325	33.170
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-102	-106	-208
Frais techniques	-176	-158	-522
Réparations	-93	-64	
Redevances de garantie totale	-12	-19	
Primes d'assurances			
Frais commerciaux			-353
Commissions d'agence	-266	-8	
Publicité	-24	-55	
Charges et taxes sur immeubles non loués			-708
Frais sur immeubles non loués	-599	-67	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-25	-17	
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-165	-384	-549
Résultat d'exploitation des immeubles	<u>8.383</u>	<u>22.447</u>	<u>30.830</u>
Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-1.454
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			<u>29.376</u>
Vente d'immeubles de placement			-105
Ventes d'immeubles	11.773		
Valeur comptable des immeubles vendus	-11.878		
Vente d'autres actifs non financiers			10
Variations de la juste valeur des immeubles de placement			7.155
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	502	16.561	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-8.162	-1.746	
Résultat opérationnel			<u>36.436</u>
Résultat financier			<u>100</u>
Résultat avant impôts			<u>36.536</u>
Impôt des sociétés			-71
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			
Impôts			<u>-71</u>
Résultat net			<u>36.465</u>
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	141.495	256.913	398.408
Investissements	235	974	1.209
Transfert de proj. de développement aux immeubles de Ventes		54.620	54.620
	-11.772		-11.772
Augmentation du capital par apport en nature		49.468	49.468
Réévaluations	-7.660	15.528	7.868
Situation au 31 décembre	<u>122.298</u>	<u>377.503</u>	<u>499.801</u>
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		74.428	74.428
Acquisitions		1.416	1.416
Augmentation du capital par apport en nature		19.630	19.630
Transfert de proj. de développement aux immeubles de placement		-54.620	-54.620
Investissements		14.680	14.680
Réévaluations		-714	-714
Intérêts capitalisés		424	424
Situation au 31 décembre	<u>55.244</u>	<u>55.244</u>	

MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (x € 1.000)**Modifications des immeubles de placement hors projets de développement**

(x € 1.000)

Situation au 1 janvier

Ventes

Transfert d'investissement vers développement

Augmentation du capital par apport en nature

Investissements

Réévaluations

	2013	2012
	499.801	398.408
Ventes	0	-11.772
Transfert d'investissement vers développement	0	54.620
Augmentation du capital par apport en nature	0	49.468
Investissements	2.210	1.209
Réévaluations	3.311	7.868
Situation au 31 décembre	505.322	499.801

Modifications des projets de développement

(x € 1.000)

Situation au 1 janvier

Acquisitions

Transfert d'investissement vers développement

Augmentation du capital par apport en nature

Intérêts capitalisés

Investissements

Réévaluations

	2013	2012
	55.244	74.428
Acquisitions	4.735	1.416
Transfert d'investissement vers développement	0	-54.620
Augmentation du capital par apport en nature	0	19.630
Intérêts capitalisés	626	424
Investissements	29.570	14.680
Réévaluations	-17	-714
Situation au 31 décembre	90.159	55.244

Chiffres clés par action*(chiffres par action x € 1)*

Nombre d'actions donnant droit au dividende

	01/01/13 - 31/12/13	01/01/12 - 31/12/12
	6.308.198	6.308.198
Bénéfice par action donnant droit au dividende	5,51	5,78
Moyenne du nombre d'actions	6.308.198	6.038.795
Bénéfice par action	5,51	6,04
Résultat direct par action	5,09	4,87
Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année en cours	77,83	76,21

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

BASE DES RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Les chiffres au 31 décembre 2013 sont élaborés conformément aux 'International Financial Reporting Standards' (IFRS), comme approuvé par l'Union Européenne. Ce rapport de gestion doit être lu en accord avec les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2012.

Durant 2013, Wereldhave Belgium n'a pas adopté de nouvelles normes ou interprétations IFRS et les règles d'évaluation appliquées sont identiques à celles appliquées pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2012 à l'exception de la norme IAS 19 'Avantages du personnel'.

Les modifications de l'IAS 19 concernent le traitement comptable des régimes de retraite à prestations définies et des indemnités de licenciement. La principale modification porte sur le traitement des mutations dans les régimes à prestations définies et les actifs du régime. Les modifications exigent la reconnaissance directe des modifications dans les régimes à prestations définies et dans la juste valeur des actifs du régime via l'aperçu des résultats réalisés et non réalisés lorsqu'ils se produisent et l'élimination de la 'méthode du corridor' qui est autorisée dans la version antérieure d'IAS 19. L'impact de cette modification de traitement comptable aurait pour l'exercice comptable un effet négatif de € 0,6 mln sur les capitaux propres.

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 vigilant par rapport au risques d'exploitation, financiers, opérationnels et stratégiques afin de limiter leur impact éventuel sur la société et ses actionnaires.

L'objectif choisi par la sicafi en matière de centres commerciaux implique une plus grande concentration géographique, à savoir que la répartition est effectuée sur un nombre limité d'entités immobilières, ainsi qu'une plus grande concentration du risque en cas de problèmes techniques ou d'incendie.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Fin janvier 2014, la sicafi a acheté 6 unités commerciales supplémentaires dans le centre commercial 'Shopping 1' à Genk. Le prix d'acquisition était de € 2,7 mln.

À l'exception de cet achat, aucun événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 31 décembre 2013.

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 2012, page 33-34, 'Entreprendre de manière socialement responsable'.

TRAVAUX DE RÉVISION

Le commissaire a confirmé que ses travaux de révision, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas révélé d'inexactitude significative dans le projet des comptes consolidés, et que les informations comptables reprises dans le communiqué annuel concordent, à tous égards importants, avec ledit projet des comptes dont elles sont extraites.

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 sicafi, déclarent, au nom et pour le compte du Gérant statutaire en sa qualité d'organe de gestion de la sicafi, qu'à leur connaissance:

- a) Les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la sicafi et des entreprises comprises dans la consolidation;
- b) le rapport financier de 2013 contient un exposé fidèle des informations exigées.

Pour plus d'informations:

Eddy De Landsheer
eddy.de.landsheer@wereldhave.com
+ 32 2 732 19 00 - www.wereldhavebelgium.com