



**WERELDHAVE
BELGIUM**

Communiqué de presse Résultats 2014

Vilvorde, 26 janvier 2015



RÉSUMÉ

En 2014, Wereldhave Belgium a réalisé un bénéfice de € 38,9 mln (2013: € 34,8 mln); le résultat direct par action a augmenté et s'élève à € 5,29 (2013: € 5,09). Lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires, un dividende brut de € 4,60 - net € 3,45 par action sera proposé (2013: brut € 4,40 - net € 3,30).

Le 'Like-for-Like' des revenus locatifs sur l'année 2014 a augmenté à 4,0% (centres commerciaux: 3,2%; immeubles de bureaux: 6,5%) et le taux d'occupation s'est élevé à 94,1% (2013: 97%).

La valeur intrinsèque par action, avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende, s'élevait à € 78,99 (2013: € 77,83).

Le taux d'endettement s'élève à 34,8%, après augmentation de capital à 28,3%.

SAMENVATTING

Wereldhave Belgium heeft over 2014 een winst gerealiseerd van € 38,9 mln (2013: € 34,8 mln); het direct resultaat per aandeel bedroeg € 5,29 (2013: € 5,09). Aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders zal een dividend voorgesteld worden van € 4,60 bruto - € 3,45 netto (2013: € 4,40 bruto - € 3,30 netto).

De Like-for-Like huurgroei over 2014 kwam uit op 4,0% (winkelcentra: 3,2%; kantoren: 6,5%) en de bezettingsgraad op 94,1% (2013: 97%).

De intrinsieke waarde per aandeel vóór winstverdeling en dividenduitkering bedroeg € 78,99 (2013: € 77,83).

De schuldgraad bedraagt 34,8% , na kapitaalverhoging 28,3%.

SUMMARY

For 2014, Wereldhave Belgium posted a profit of € 38.9 mln (2013: € 34.8 mln); the direct result per share amounted to € 5.29 (2013: € 5.09). A dividend of € 4.60 gross - € 3.45 net per share will be proposed to the General Meeting of Shareholders (2013: € 4.40 gross - € 3.30 net).

The Like-for-Like' rental growth in 2014 amounted to 4.0% (shopping centers: 3.2%; offices: 6.5%) and the occupancy rate to 94.1% (2013: 97%).

The net asset value per share, before profit distribution and dividend payment, amounted to € 78.99 (2013: € 77.83).

1. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR LES RÉSULTATS ARRÊTÉS AU 31/12/2014 (POUR LA PÉRIODE 01/01/2014-31/12/2014)

- Croissance du portefeuille immeubles de placement à 722,6 mln (2013 : € 505,3 mln)
- Résultat direct par action de € 5,29 (2013: € 5,09)
- Like-for-Like revenus locatifs 4,0% (centres commerciaux: 3,2% ; immeubles de bureaux: 6,5%)
- Taux d'occupation de 94,1% (2013: 97,0%)
- Valeur intrinsèque par action € 78,99 (2013: € 77,83)
- Proposition de dividende de € 4,60 brut - net € 3,45 (2013: brut € 4,40 - net € 3,30)
- Taux d'endettement de 34,8% et après augmentation de capital de 28,3%

Chiffres clés

(x € 1.000)	01/01/14 - 31/12/14	01/01/13 - 31/12/13
Bénéfice	38.855	34.752
Résultat direct	33.371	32.089
Résultat indirect	5.484	2.663
Résultat direct par action (x €1)	5,29	5,09
Bénéfice par action (x €1)	6,16	5,51
Actifs	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Immeubles de placement hors projets de développement	722.607	505.322
Projets de développement	25.802	90.159
Certificats fonciers	9.116	18.506
Capitaux propres	498.284 ¹⁾	490.979 ¹⁾
Valeur intrinsèque par action (x €1)	78,99 ¹⁾	77,83 ¹⁾
Taux d'endettement sur le total de l'actif	34,80 %	20,6 %
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 2014, qui se compose du résultat direct et du résultat indirect, s'est élevé à € 38,9 mln (2013: € 34,8 mln). Par rapport à la même période en 2013, cette augmentation est due à un résultat direct plus élevé (€ 1,3 mln) et à un résultat indirect plus élevé (€ 2,8 mln).

RÉSULTAT DIRECT

En 2014, Wereldhave Belgium a réalisé un résultat direct de € 33,4 mln (2013: € 32,1 mln).

Les revenus locatifs nets ont augmenté de € 3,1 mln. Cette augmentation est principalement due à l'augmentation graduelle du taux d'occupation dans le centre commercial Genk Shopping 1 depuis la mi-2014, à l'exploitation du bâtiment multifonctionnel sis à Gand – Overpoortstraat, à l'acquisition d'une partie du Kortrijk Ring Shopping Noord à la fin du mois de septembre (partie Redevco) et à une location plus élevée dans l'immeuble de bureaux 'Veldekens' à Anvers. Les charges immobilières ont légèrement augmenté de € 0,6 mln ; les frais généraux ainsi que les autres revenus et frais opérationnels ont été de € 0,4 mln plus élevés. Les frais financiers et opérationnels ainsi que les taxes ont été plus élevés de € 0,8 mln.

Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 5,29 (2013: € 5,09).

Au 31 décembre 2014, le taux d'occupation était de 94,1%, ce qui représente une diminution de 2,9% par rapport au 31 décembre 2013. Par secteur, le taux d'occupation au 31 décembre 2014 (31 décembre 2013) est de: 94,6% (99,2%) pour les centres commerciaux et 92,5% (91,8%) pour les immeubles de bureaux. En raison du transfert du centre commercial 'Shopping 1' sis à Genk du portefeuille de projets de développement vers le portefeuille d'immeubles de placement, taux d'occupation 74,1%, et la reclassification du projet urbain sis à Gand, taux d'occupation 92,0%, le taux d'occupation du segment des centres commerciaux a diminué.

RÉSULTAT INDIRECT

Le résultat indirect s'élève à € 5,5 mln (2013: € 2,7 mln). Le résultat indirect réalisé se compose des résultats d'évaluation et d'aliénation du portefeuille d'immeubles de placement (€ -0,8 mln), un boni de liquidation réalisé sur le certificat foncier de Kortrijk (€ 6,2 mln), une réévaluation de la juste valeur des actifs financiers des sociétés liées (€ 0,5 mln) et une variation des latences fiscales sur les immeubles de placement dans les sociétés liées (€ -0,4 mln).

CAPITAUX PROPRES ET VALEUR INTRINSÈQUE DE L'ACTION

Au 31 décembre 2014, les capitaux propres s'élèvent à € 498,2 mln (31 décembre 2013: € 490,8 mln).

La valeur intrinsèque par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours, s'élève à € 78,99 au 31 décembre 2014 (31 décembre 2013: € 77,83).

En 2014, le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des crédits s'élevait à 1,37% (taux d'intérêt moyen 2013: 1,47%).

PORTEFEUILLE IMMOBILIERImmeubles de placement

Au 31 décembre 2014, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 722,6 mln (31 décembre 2013: € 505,3 mln).

L'augmentation nette de € 217,3 mln est principalement due à :

- la reclassification du centre commercial 'Shopping 1' sis à Genk (€ 87,0 mln) des projets de développements vers le portefeuille d'immeubles de placement
- la reclassification du projet urbain multifonctionnel sis à Gand (€ 16,4 mln) des projets de développements vers le portefeuille d'immeubles de placement
- l'acquisition du centre commercial à Kortrijk (€ 108,1 mln)
- l'acquisition du magasin 'Delhaize' dans le centre commercial 'Les Bastions' à Tournai (€ 4,6 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 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 82,5% du portefeuille d'immeubles de placement. Le taux d'occupation- voir supra - des centres commerciaux s'élève à 94,6% (31 décembre 2013: 99,2%).

Le taux de location « like-for-like » du portefeuille de base des immeubles de placement (centres commerciaux) s'élève à 3,25% (indexation moyenne de 0,4% incluse) (2013 : 3,6%). Dans le centre commercial « Belle-Ile » à Liège, « Les Bastions » à Tournai et le centre commercial à Nivelles, 35 contrats de bail commerciaux ont été conclus durant l'année 2014.

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 a évolué de 91,8% au 31 décembre 2013 à 92,5% au 31 décembre 2014.

Argenta pris en location une surface supplémentaire (1.700 m²) dans le parc d'affaires 'De Veldekens' à Berchem.

La consolidation du taux d'occupation actuel et la renégociation des baux qui arrivent à échéance restent prioritaires.

Projets de développement

Au 31 décembre 2014, la juste valeur du portefeuille de projets de développement s'élève à € 25,8 mln (31 décembre 2013: € 90,2 mln). La diminution nette de € 64,3 mln est principalement due à la reclassification des projets de développement du centre commercial Genk 'Shopping 1' et du projet urbain multifonctionnel situé Overpoortstraat à Gand vers le portefeuille d'immeubles de placement.

Le projet à Tournai porte sur une extension substantielle du centre commercial (14.500 m²) et l'intégration d'un 'retail park' (10.000 m²). Le permis socio-économique et le permis unique ont été délivrés (décembre 2014). Les travaux d'assainissement sur le site destiné à la construction du 'retail park' ont été réalisés.

Les autres projets de développement (projet urbain multifonctionnel à Waterloo ainsi que l'extension et la rénovation de Belle-Ile) se trouvent encore en phase d'études et de demandes de permis.

Certificats fonciers

Au 31 décembre 2014, Wereldhave Belgium détient une participation dans le certificat foncier, 'Basilix' (17,8%). Au 31 décembre 2014, la juste valeur du portefeuille des certificats fonciers est de € 9,1 mln (31 décembre 2013: € 19,7 mln). En 2014, il n'y a pas eu d'acquisition de certificats fonciers.

La participation détenue dans le certificat foncier 'Kortrijk Ring Shopping Noord' (16,22%) se trouve en phase de liquidation. La valeur de liquidation (publication NV Het Vastgoedcertificaat du 19 décembre 2014) s'élève à € 695 par certificat (précompte immobilier inclus). La valeur de liquidation de la participation est de € 12,8 mln.

DIVIDENDE ET CHIFFRES ANNUELS

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 8 avril 2015 à 11.00 heures au siège social de la société.

Lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires, un dividende brut de € 4,60 - net € 3,45 par action sera proposé (2013: brut € 4,40 - net € 3,3). Le dividende est payable à partir du 16 avril 2015. Le

rapport financier annuel sera disponible à partir de la mi-mars.

AUGMENTATION DE CAPITAL

Afin d'assurer la croissance organique et externe, le Gérant a décidé, par la décision du 23 janvier 2015, d'augmenter le capital d'un montant maximal de € 50 mln par une émission d'actions avec droit de préférence en faveur des actionnaires existants. Pour plus informations à ce sujet, nous vous renvoyons au prospectus (<http://www.wereldhavebelgium.com/fr/investisseurs-et-medias/augmentation-de-capital/>) qui est publiquement disponible.

PARTIES LIÉES

Au cours de 2014, aucune transaction n'a eu lieu entre des personnes ou entités connues comme intéressées directement dans la société.

PRÉVISIONS

Pour 2015, 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.

CALENDRIER FINANCIER

Mars 2015	<i>Rapport financier 2014</i>
08.04.2015	<i>Assemblée Générale des Actionnaires</i>
23.04.2015	<i>Publication des chiffres du premier trimestre 2015</i>
23.07.2015	<i>Publication des chiffres semestriels 2015</i>
22.10.2015	<i>Publication des chiffres du troisième trimestre 2015</i>

Vilvorde, le 26 janvier 2015

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 au marché continu de NYSE Euronext Bruxelles et sa capitalisation boursière au 31 décembre 2014 est de € 657 millions.
Pour plus d'informations: www.wereldhavebelgium.com

2. RAPPORTS FINANCIERS

SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE

(x € 1.000)

	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
Actif				
Actifs non courants				
Goodwill	0		2.020	
		0		2.020
Immeubles de placement				
Immeubles de pl. hors proj. de développement	722.607		505.322	
Projets de développement	25.802		90.159	
		748.409		595.481
Autres immobilisations corporelles	811		533	
Actifs financiers non courants				
Actifs disponibles à la vente				
Certificats fonciers	9.116		18.506	
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.700		1.674	
		11.627		20.713
Actifs courants				
Créances commerciales	5.606		5.012	
Créances fiscales et autres actifs courants	4.327		899	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.053		2.626	
		13.986		8.537
Total de l'actif		774.022		626.751
Capitaux propres				
Capital	266.160		266.160	
Primes d'émission	27.759		27.759	
Réserves				
Réserves disponibles	5.627		5.627	
Résultat reporté	160.799		153.832	
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	565		3.407	
Provisions pour pensions	-987		-558	
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-494			
Résultat net de l'exercice	38.855		34.752	
		498.284		490.979
Passif				
Passifs non courants				
Provisions				
Pensions	1.372		787	
Dettes financières non courantes				
Etablissements de crédit	50.000		113.000	
Autres				
Autres emprunts	119.000			
Garanties locatives reçues	247		189	
Instruments de couverture	494			
Autres			3.780	
Passifs d'impôts différés	1.693		1.282	
		172.806		119.038
Passifs courants				
Dettes financières courantes				
Etablissements de crédit			8.000	
Autres				
Autres emprunts	14.500			
Autres	1.473		311	
Dettes commerciales et autres dettes courantes				
Autres				
Fournisseurs	82.641		3.028	
Impôts, rémunérations et charges sociales	870		740	
Comptes de régularisation				
Revenus immobiliers perçus d'avance	866		1.133	
Autres	2.582		3.522	
		102.932		16.734
Total capitaux propres et du passif		774.022		626.751
Valeur intrinsèque par action (x € 1)		78,99		77,83

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE

(x € 1.000)

	2014	2013
Revenus locatifs		
Loyers	38.660	35.675
Indemnités de rupture anticipée de bail	272	156
Résultat locatif net	38.932	35.831
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.799	1.467
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.937	-1.466
	-138	1
Résultat immobilier	38.794	35.832
Frais techniques		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-364	-297
Redevances de garantie totale	-128	-121
Primes d'assurances	-30	-47
	-522	-465
Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-379	-362
Publicité	-184	-99
	-563	-461
Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-490	-515
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-197	-12
	-687	-527
Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-835	-635
	-835	-635
Charges immobilières	-2.607	-2.088
Résultat d'exploitation des immeubles	36.187	33.744
Frais généraux de la Société		
Personnel	-1.169	-848
Autres	-1.390	-976
Autres revenus ou frais opérationnels	341	46
	-2.218	-1.778
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	33.969	31.966

SUITE DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE

	2014	2013
Résultat sur vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	1.290	0
Valeur comptable des immeubles vendus	-1.263	0
	27	0
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
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	2.562	5.642
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-2.860	-2.348
	-298	3.294
Autre résultat sur portefeuille	-536	
	-536	
	-807	3.293
Résultat opérationnel	33.163	35.259
Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	1.298	1.198
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	6.228	
Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-1.541	-945
Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-84	-69
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
Autres	490	-490
Résultat financier	6.391	-306
Résultat avant impôts	39.554	34.953
Impôt des sociétés		
Impôt des sociétés	-272	-60
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	-427	-141
Impôts des sociétés	-699	-201
Résultat net	38.855	34.752
Résultat net actionnaires du groupe	38.855	34.752
Résultat par action (x € 1)	6,16	5,51
Résultat dilué par action (x € 1)	6,16	5,51

ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE

(x € 1.000)

	01-01-2014/31-12-2014		01-01-2013/31-12-2013	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Résultat locatif net	38.932		35.831	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-138		1	
Charges immobilières				
Frais techniques	-522		-465	
Frais commerciaux	-563		-461	
Charges et taxes sur immeubles non loués	-687		-527	
Frais de gestion immobilière	-835		-635	
Frais généraux de la Société	-2.559		-1.824	
Autres revenus ou frais opérationnels	341		46	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	33.969		31.966	
Résultat sur vente d'immeubles de placement		27		0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	1		-1	
Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif		2.562		5.642
- négatif		-2.860		-2.348
Autre résultat sur portefeuille		-536		
Résultat opérationnel	33.970	-807	31.965	3.294
Résultat financier	-327	6.718	184	-490
Résultat avant impôts	33.643	5.911	32.149	2.804
Impôt des sociétés	-272	-427	-60	-141
Résultat net	33.371	5.484	32.089	2.663
Bénéfice par action (x € 1)	5,29	0,87	5,09	0,42

Etat du résultat global 2014

(x € 1.000)

	2014	2013
Résultat net	38.855	34.752
Autres éléments du résultat global		
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	565	3.025
Ecart actuariel des plans de pension à prestations définies	-429	-558
	136	2.467
Résultat global	38.991	37.219
Intérêts minoritaires	0	0

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE

(x € 1.000)

	01-01-2014/31-12-2014	01-01-2013/31-12-2013
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	38.855	34.752
Intérêts et dividendes perçus	-1.298	-1.198
Résultat hors dividende reçu	37.557	33.554
Amortissements des immobilisations corporelles	200	118
Gratuités locatives et investissements	243	-257
Intérêts payés	1.135	-1.435
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	299	-3.294
Revenus vente d'immeubles de placement	-27	
Variations de provision	-1.373	-2.408
Variations de dettes à court terme	134	1.815
	611	-5.461
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	38.168	28.093
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Certificats fonciers	-6.228	0
Investissements	-64.145	-31.780
Revenus vente d'immeubles de placement	27	0
Acquisition mobilier et matériel roulant	-220	-172
Dividendes perçus	1.298	1.198
	-69.268	-30.754
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	62.500	30.000
Dividendes payés	-27.757	-26.820
Intérêts payés	-2.124	
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	32.619	3.180
Flux de trésorerie nets	1.519	519
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	2.534	2.015
Augmentation/diminution de trésorerie	1.519	519
Situation au 31 décembre	4.053	2.534

Variations de capitaux propres

(x € 1.000)

	2014	2013
Situation au 1 janvier	490.979	480.720
Augmentation de capital		
Primes d'émission		
Résultat net	38.855	34.752
Dividende	-27.757	-26.814
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-2.842	3.025
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	-494	
Prélèvement sur les réserves	-28	-146
Provisions pour pensions	-429	-558
Situation au 31 décembre	498.284	490.979

INFORMATION PAR SEGMENT

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

2014

	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
Frais techniques			-522
Réparations	-142	-222	
Redevances de garantie totale	-67	-61	
Primes d'assurances	-11	-19	
Frais commerciaux			-563
Commissions d'agence	-228	-151	
Publicité	-35	-149	
Charges et taxes sur immeubles non loués			-687
Frais sur immeubles non loués	-425	-65	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-159	-38	
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-159	-676	-835
Résultat d'exploitation des immeubles	8.371	27.815	36.187
Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-2.218
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			33.969
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		27	27
Vente d'autres actifs non financiers			1
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	
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			0
Réévaluations			0
Situation au 31 décembre	124.440	380.882	505.322
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		55.244	55.244
Investissements			0
Réévaluations			0
Intérêts capitalisés			0
Situation au 31 décembre		55.244	55.244

**SUIVI DE L'INFORMATION PAR SEGMENT
2013**

	Bureaux	Retail	Total
Loyers	9.044	26.631	35.675
Indemnités de rupture anticipée de bail	168	-12	156
Résultat locatif net	9.212	26.619	35.831
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	8.112	25.632	33.744
Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-1.778
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			31.966
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			35.259
Résultat financier			-306
Résultat avant impôts			34.953
Impôt des sociétés			-201
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			
Impôts			-201
Résultat net			34.752
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	124.440	380.882	505.322
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		55.244	55.244
Investissements		34.305	34.305
Réévaluations		-17	-17
Intérêts capitalisés		626	626
Situation au 31 décembre		90.159	90.159

MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**Modifications des immeubles de placement hors projets de développement**

(x € 1.000)

Situation au 1 janvier

Transfert de développement vers investissement

Acquisitions

Investissements

Réévaluations

Situation au 31 décembre**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**Chiffres clés par action***(chiffres par action x € 1)*

Nombre d'actions donnant droit au dividende

Bénéfice par action donnant droit au dividende

Moyenne du nombre d'actions

Bénéfice par action

Résultat direct par action

Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année en cours

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

	2014	2013
Situation au 1 janvier	505.322	499.801
Transfert de développement vers investissement	103.413	0
Acquisitions	112.754	
Investissements	1.416	2.210
Réévaluations	-298	3.311
Situation au 31 décembre	722.607	505.322
Modifications des projets de développement		
Situation au 1 janvier	90.159	55.244
Acquisitions	0	4.735
Ventes	-1.263	0
Transfert de développement vers investissement	-103.413	0
Intérêts capitalisés	985	626
Investissements	39.334	29.570
Réévaluations	0	-17
Situation au 31 décembre	25.802	90.159
Chiffres clés par action	01/01/14 - 31/12/14	01/01/13 - 31/12/13
<i>(chiffres par action x € 1)</i>		
Nombre d'actions donnant droit au dividende	6.308.198	6.308.198
Bénéfice par action donnant droit au dividende	6,16	5,51
Moyenne du nombre d'actions	6.308.198	6.308.198
Bénéfice par action	6,16	5,51
Résultat direct par action	5,29	5,09
Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année en cours	78,99	77,83

BASE DES RÉSULTATS AU 31 DÉCEMBRE 2014

L'information financière relative à l'exercice expirant le 31 décembre 2014 est établie conformément aux 'International Financial Reporting Standards' (IFRS), tel que ces normes ont été approuvés 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 2014. En 2014, 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 2013.

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.

EVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LE 31 DÉCEMBRE 2014**AUGMENTATION DE CAPITAL**

Afin d'assurer la croissance organique et externe, le Gérant a décidé, par la décision du 23 janvier 2015, d'augmenter le capital d'un montant maximal de € 50 mln par une émission d'actions avec droit de préférence en faveur des actionnaires existants.

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 2013, page 67-69, '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 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, donne 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 2014 contient un exposé fidèle des informations exigées.