

CENTRES COMMERCIAUX



BUREAUX



PROJETS DE DÉVELOPPEMENT



Rapport financier semestriel 2011

Wereldhave. Valeur pour demain.



Sommaire

Le marché immobilier	3
Rapport financier intermédiaire	
Chiffres clés	4
Bénéfice	4
Résultat direct	4
Résultat indirect	4
Capitaux propres et valeur intrinsèque	4
Portefeuille immobilier	5
Contestation	5
Gestion des risques	5
Parties liées	5
Prévisions	5
Bourse et données financières	
Actionnariat	7
Graphiques	7
Portefeuille immobilier	
Relevé	8
Graphiques	9
Rapports des experts immobiliers	10
Tableaux financiers résumés	
Bilan consolidé	12
Compte de résultats consolidés du 1er semestre 2011	13
Résultat direct et indirect consolidé	14
Etat des résultats réalisés et non réalisés	14
Tableau des flux de trésorerie consolidés	15
Variations des capitaux propres	15
Compte de résultats consolidés du 2ième trimestre 2011	16
Information par segment	17
Modifications des immeubles de placement au cours du 1er semestre 2011	18
Chiffres clés par action	18
Base des résultats semestriels 2011	18
Consolidation	18
Evènements importants survenus après le 30 juin 2011	18
Claim	19
Obligations en matière de communication d'informations au public	20
Rapport du commissaire	20

Introduction

Durant le premier semestre, les marchés d'investissements ont été régulièrement rappelés au fait que la crise de la dette n'est pas encore terminée. Pour certains pays européens, il est difficile de combiner restructuration de la dette, croissance et rétablissement.

Grâce à la croissance de la demande intérieure et la relance du marché du travail, l'économie belge a connu une croissance solide durant le premier semestre. L'inflation en Europe s'élève à environ 2,8%, ce qui conduit à une politique monétaire plus stricte.

La hausse importante des déficits publics et de la dette publique ainsi que l'instabilité du système financier est encore susceptible de mettre la croissance économique en péril. Dans ce contexte, les investisseurs restent vigilants.

Marchés immobiliers

Centres commerciaux

Les centres commerciaux qui ont une position dominante dans une zone de chalandise stable et/ou grandissante offrent par excellence la possibilité de croissance des loyers et de valeur par une gestion active. Le taux d'occupation des centres com-

merciaux qui fonctionnent bien demeure constamment élevée, tandis que les loyers sont moins volatiles que dans les autres segments.

Le volume d'investissements dans les centres commerciaux reste limité. La demande pour ce type de biens par les investisseurs institutionnels reste élevée.

Dans leur recherche d'emplacements commerciaux, les commerçants continuent de focaliser leur attention sur les emplacements de premier choix. Le niveau des loyers pour de tels emplacements est stable ou en augmentation, tandis que celui pour les emplacements secondaires a diminué.

Immeubles de bureaux

Le volume d'investissements dans ce secteur du marché immobilier reste faible; les rendements des immeubles de bureaux bien situés et loués restent stables.

Le marché locatif reste difficile; une croissance effective des loyers e.a. dans la périphérie de Bruxelles n'est pas d'actualité. Les rabais accordés par les bailleurs sont encore élevés, mais pourrait diminuer dans des localisations centrales où les plus grandes superficies de bureau sont difficiles à trouver.



1. Rapport financier intermédiaire

Chiffres clés (x € 1.000)

	1er semestre 2011	1er semestre 2010
Bénéfice	13.148	9.843
Résultat direct	11.686	11.661
Résultat indirect	1.462	-1.818
Résultat direct par action (x € 1)	2,19	2,19
Bénéfice par action (x € 1)	2,47	1,85
Actifs	30 juin 2011	31 décembre 2010
Immeubles de placement hors projets de développement	397.512	395.381
Projets de développement	35.624	27.815
Certificats fonciers	11.830	11.523
Capitaux propres ¹	373.245 ¹	380.691 ²
Valeur intrinsèque par action (x € 1) ¹	70,00 ¹	71,40 ²
Taux d'endettement sur le total de l'actif	17,5%	13,2%
Nombre d'actions en circulation	5.331.947	5.331.947

1) y compris le bénéfice de l'année courante

2) avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende

Bénéfice

Le bénéfice du premier semestre 2011 s'élève à € 13,1 mln (2010: € 9,8 mln). Par rapport à la même période en 2010, l'augmentation est due à un résultat direct stable et à un résultat indirect plus élevé. Le bénéfice se compose du résultat direct et du résultat indirect.

Résultat direct

Le résultat direct des premiers six mois 2011 s'élève à € 11,7 mln (2010: € 11,7 mln). Le résultat locatif net est resté stable. Les charges immobilières sont légèrement plus élevées (€ 0,2 mln), principalement en raison d'un taux de vacance plus élevé. Les frais généraux et autres revenus ou frais opérationnels sont de € 0,6 mln inférieurs à ceux de 2010. Cette diminution est le résultat d'honoraires plus élevés perçus pour la coordination de projets de développement pour des tiers. Les frais financiers ont augmenté de € 0,4 mln en raison d'un volume plus élevé. Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 2,19 (2010: € 2,19).

Au 30 juin 2011, le taux d'occupation EPRA était de 89%, ce qui signifie une augmentation de 1,4% par rapport au 31 mars 2011. Par secteur, le taux d'occupation EPRA au 30 juin 2011

(31 mars 2011) est de: 100% (100%) pour les centres commerciaux et 73% (71%) pour les immeubles de bureaux.

Résultat indirect

Le résultat indirect s'élève à € 1,5 mln (2010: € -1,8 mln). Le résultat indirect se compose principalement des résultats d'évaluation et d'aliénation du portefeuille d'immeubles de placement.

Capitaux propres et valeur intrinsèque de l'action

Au 30 juin 2011, les capitaux propres s'élèvent à € 373,3 mln (31 décembre 2010: € 380,7 mln). La valeur intrinsèque par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours, s'élève à € 70,0 au 30 juin 2011 (31 décembre 2010: € 71,4).

Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des prêts à court terme s'élevait à 1,92% au premier semestre (taux d'intérêt moyen 2010: 1,40%).

Le 13 avril 2011, l'Assemblée Générale des Actionnaires a, conformément à la proposition du Gérant, décidé d'attribuer un dividende brut de € 3,92 (net € 3,332). Le dividende est payable à partir du 21 avril 2011.

Portefeuille Immobilier

Immeubles de placement

Au 30 juin 2010, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 397,5 mln (31 décembre 2010: € 395,4 mln). L'augmentation nette de € 2,1 mln est le résultat d'investissements de € 0,6 mln dans les immeubles du portefeuille et d'une réévaluation nette positive de € 1,5 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. La sicafi souhaite créer de la valeur au moyen d'une gestion active de ses centres commerciaux et du (re)développement de centres commerciaux pour son propre portefeuille. Les centres commerciaux ne connaissent aucune vacance locative.

Bureaux

Au cours du premier semestre 2011, six nouveaux baux ont été signés dans le parc d'affaires 'De Veldekens' à Anvers et dans le 'Business & Mediapark' à Vilvorde pour une superficie totale d'environ 5.000 m². La plupart de ces contrats prendront cours au cours du deuxième semestre 2011.

L'immeuble Orion, situé Bld. Bisschoffsheim 22-25 à Bruxelles (5.230 m²) est loué à partir du 1er septembre 2011. Un bail de neuf ans a été conclu avec "Bruxelles - Formation". La passation de l'acte notarié de vente de l'immeuble de bureaux, situé à l'avenue du Régent 58 à Bruxelles (3.030 m²), est prévue pour le 4 août 2011 (immeubles disponibles à la vente). Le prix de vente est en ligne avec la valeur comptable.

Projets de développement

Wereldhave Belgium souhaite créer une plus-value pour les actionnaires en développant son portefeuille pour son propre compte et ce à prix coûtant. Wereldhave Belgium vise un équilibre cohérent entre le portefeuille de développement et le portefeuille d'immeubles de placement existant.

Les travaux d'extension (12.000 m²) du centre commercial à Nivelles se déroulent conformément au planning. L'ouverture de cette extension au public est prévue pour mars 2012. A ce jour, des baux ou des accords sur les termes d'un bail ont été signés pour environ 65% du projet.

Le projet à Tournai concerne une extension substantielle du centre commercial et intègre la création d'un «retail park». L'introduction de la demande de permis unique est prévue fin 2011.

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

Certificats fonciers

Au 30 juin, Wereldhave Belgium détient deux participations dans les certificats fonciers, 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) et 'Basilix' (6,9%). La juste valeur du portefeuille des certificats fonciers au 30 juin est de € 11,8 mln (31 décembre 2010 : € 11,5 mln).

Contestation

A l'audience du 18 novembre 2010, le Tribunal Correctionnel de Bruxelles a déclaré que l'affaire à charge, entre autres de la SCA Wereldhave Belgium, est irrecevable en raison du dépassement du délai raisonnable. Un appel a été interjeté par le Ministère Public contre cette décision.

Gestion des risques

Les risques, notamment les risques d'exploitation, financiers, opérationnels et stratégiques, auxquels la sicafi peut être confrontée durant le reste de l'exercice financier 2011, sont identiques à ceux décrits dans le rapport financier annuel 2010. Le Gérant reste vigilant par rapport à ces risques afin de limiter leur impact éventuel sur la société et ses actionnaires.

Parties liées

Au cours du premier semestre aucune transaction n'a eu lieu entre des personnes ou entités connues comme intéressées directement dans la société.

Prévisions

Pour 2011, la direction prévoit un résultat direct par action entre € 4,30 et € 4,35.

Vilvorde, le 3 août 2011

NV Wereldhave Belgium SA
Gérant Statutaire

Pour plus d'informations:

Wereldhave Belgium

Eddy De Landtsheer

Tél. + 32 2 732 19 00

www.wereldhavebelgium.com

Ce rapport financier semestriel, conformément à la réglementation OPC, est, dès à présent, disponible au siège social de la société, ou via le site www.wereldhavebelgium.com.



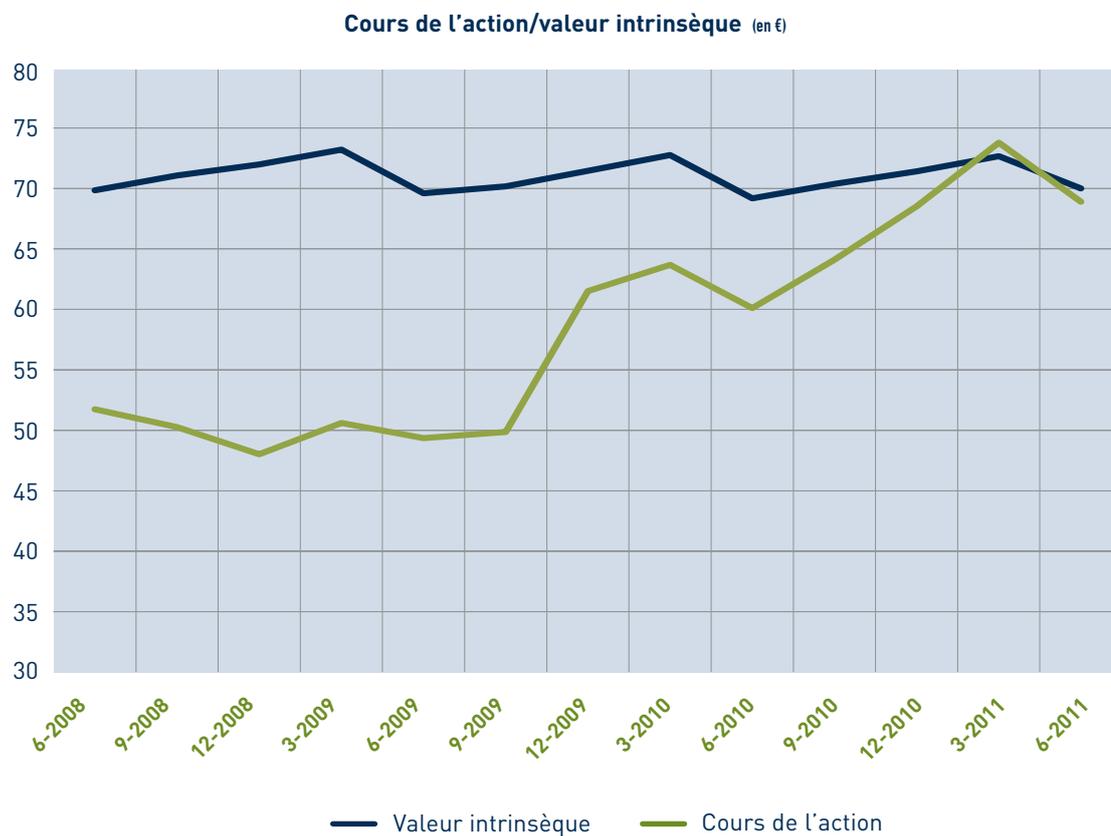
PARKING Zones d 24

2. Bourse et données financières

Actionariat

Le 30 juin 2011, 5.331.947 actions étaient en circulation, dont 39,10% détenues par Wereldhave N.V., 30,21% par N.V. Wereldhave International et 30,69% par le grand public.

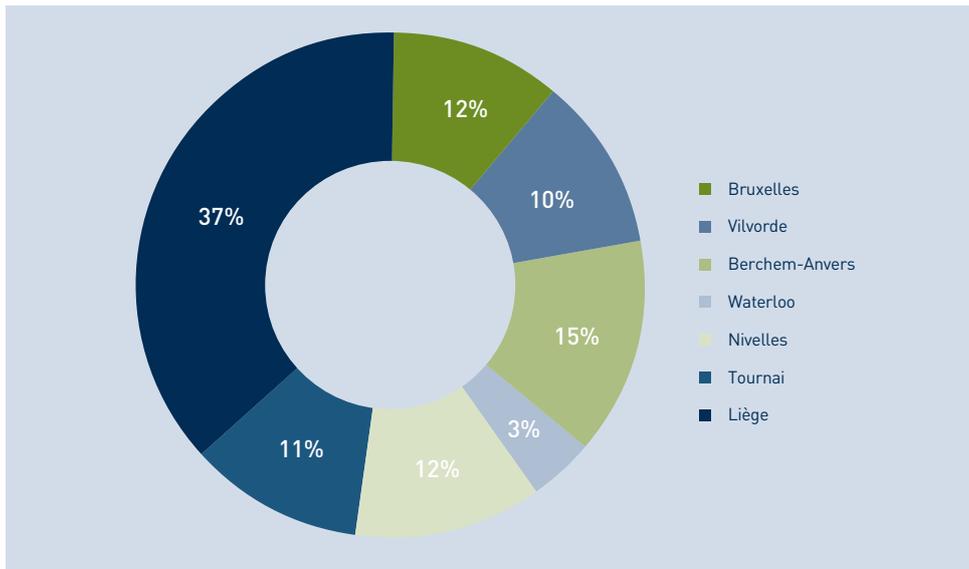
Graphiques



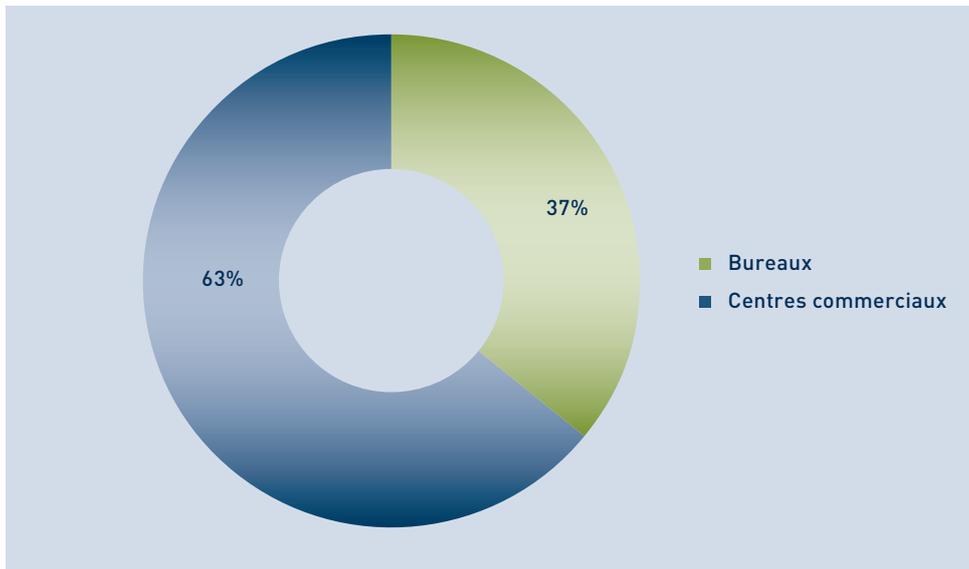
3. Relevé du portefeuille au 30 juin 2011

	Répartition du portefeuille (en % de valeur)	Superficie locative (en m ²)	Parkings (en nombre)	Nombre de locataires	Revenus locatifs au 30 juin 2011 (en €)
Commercial					
Centre Commercial "Belle-Ile"-Liège	37 ⁽¹⁾	30.252	2.200	95	4.844.558
Centre Commercial Nivelles	12	16.195	802	63	1.481.844
Centre Commercial "Les Bastions"-Tournai	11	15.540	1.260	55	1.385.763
Waterloo	3	3.122	95	12	373.308
Bureaux					
Centre Madou Bruxelles	8	12.364 302 *	150	1	1.213.036
Regent 58 Bruxelles	1	3.135 32 *	32	3	66.269
Centre Orion Bruxelles	3	5.205 25 *	64	4	21.454
Jan Olieslagerlaan Vilvorde	1	3.048 29 *	82	4	168.333
Business- & Mediapark Vilvorde (30)	2	5.449 201 *	178	7	333.231
Business- & Mediapark Vilvorde (32)	2	3.907 120 *	123	3	291.556
Business- & Mediapark Vilvorde (28)	5	12.772 246 *	305	4	626.183
De Veldekens I Berchem	4	11.192 368 *	238	2	761.834
De Veldekens II Berchem	7	16.003 1.008 *	316	13	975.051
De Veldekens III Berchem	4	11.192 208 *	217	10	431.662
Total	100	151.915			12.974.082

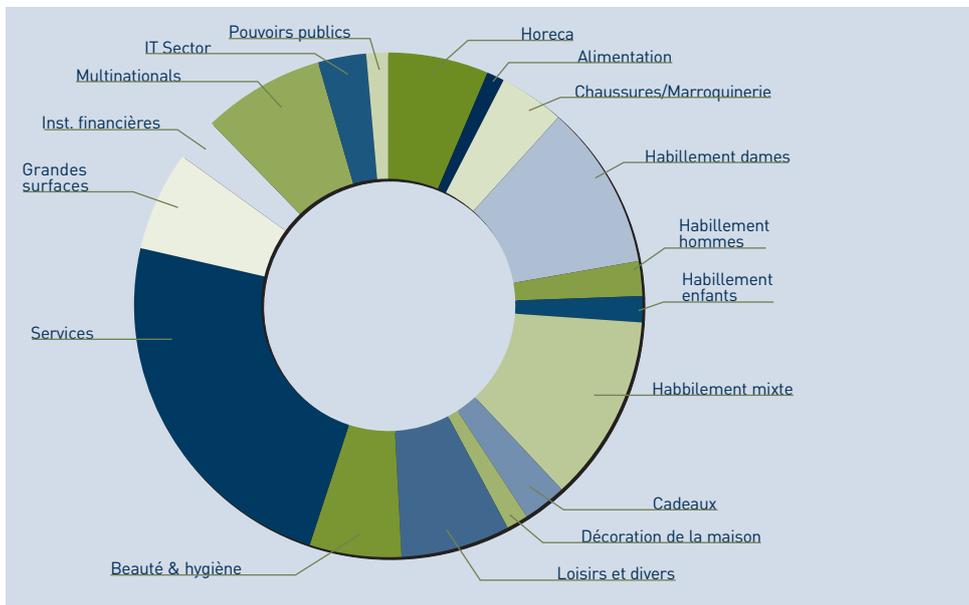
Répartition géographique (en % de la valeur d'évaluation)



Répartition sectorielle (en % de la valeur d'évaluation)



Branche mix (en % des revenus locatifs)



Rapports des experts immobiliers

Conclusions des rapports des experts immobiliers rédigés le 30 juin 2011, suite à l'évaluation du portefeuille immobilier, telle que visée à l'article 56, paragraphe 1, de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 et de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafs immobilières.

Troostwijk – Roux CBVA

Principes d'évaluation du portefeuille immobilier

La valeur est basée sur l'inspection par un ou plusieurs experts, tenant compte, entre autres, de la situation de l'immeuble, de la nature de la construction, de la destination et de l'état d'entretien au moment de l'évaluation.

Pour les évaluations, nous nous sommes, entre autres, basés sur les données procurées éventuellement par le donneur d'ordre et/ou tiers et dont nous supposons qu'elles sont exactes.

La valorisation du portefeuille a été faite en appliquant les IVS et les EVS.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est basée sur le loyer du marché diminué des frais d'exploitation. Pour fixer la juste valeur, le facteur de capitalisation nette et la valeur actualisée des différences entre le loyer du marché et le loyer contractuel, la vacance et les investissements futurs indispensables sont déterminés par objet. Les frais de mutation normatifs (droits d'enregistrement 10% - 12,5%) sont ensuite déduits de la valeur.

Projets de développement

Les biens immobiliers en construction ou en développement destinés à être intégrés au portefeuille d'immeubles de placement sont appelés «projets de développement». Les projets de développement sont initialement évalués au prix coûtant et ensuite à leur juste valeur. L'évaluation des projets de développement à la juste valeur ne peut être effectuée que si la valeur peut être déterminée de manière fiable.

Le rapport de l'expert immobilier Troostwijk-Roux C.V.B.A., rédigés le 30 juin 2011, estime la juste valeur du portefeuille d'immeubles de bureaux et du centre commercial «Les Bastions» à Tournai à € 188.475.000. Ce montant correspond à € 187.189.188 repris au bilan sous la rubrique "immeubles de placement" et à € 1.285.812 repris sous la rubrique «créances commerciales et autres actifs non courants».

Cushman & Wakefield

La méthode d'évaluation utilisée est celle de la capitalisation du loyer de marché avec corrections pour tenir compte du loyer actuel ou de tout élément pouvant venir influencer la valeur du bien tel que frais de chômage locatif, etc.

La première démarche consiste à déterminer le loyer de marché (LM). Nous analysons à quel niveau de prix chaque unité pourrait être louée demain dans le marché. Pour déterminer ce prix, nous nous basons sur nos données internes et les transactions en cours à l'heure actuelle dans le marché, tout en tenant compte des caractéristiques de la localisation, de l'accessibilité, du site et du bâtiment.

Le loyer de marché par m² pour chaque cellule est applicable pour l'ensemble du complexe et n'est pas basé sur le principe de «zonage». De ce fait, pour obtenir le loyer annuel estimé, nous multiplions le loyer de marché au m² par la surface de chaque cellule.

Le "zonage" est principalement utilisé pour les rues commerciales. Le principe est que la valeur locative au m² diminue plus on s'éloigne de la devanture du magasin. Nous considérons généralement que les 10 premiers mètres depuis la vitrine ont une valeur dite "zone A", les 10 mètres suivants une valeur 50 % inférieure, dite "zone B", et le reste, la "zone C", a une valeur équivalant au ¼ de la première. Pour ce faire, nous pondérons ainsi les surfaces afin de les ramener en surfaces de type "zone A" afin d'obtenir la valeur au "m² zone A". Ceci dit, il est donc clair que la largeur de la façade joue un rôle important dans la valeur locative : plus celle-ci est importante plus la zone A sera élevée.

Une fois que le loyer de marché estimé est déterminé pour chaque cellule, nous calculons le loyer de marché ajusté. Selon le loyer actuel, cela sera le loyer actuel plus 60% de la différence entre le loyer actuel et le loyer de marché estimé ou ce sera le loyer de marché estimé. Le premier cas se produit quand le loyer de marché estimé est plus élevé que le loyer actuel. Dans ce cas, pendant les renégociations du loyer, le propriétaire ne va pas réussir à atteindre le loyer de marché estimé. Le locataire va avancer divers arguments pour ne pas augmenter le loyer. La pratique veut que l'on prenne 60% de la

différence entre le loyer de marché estimé et le loyer payé actuellement comme correction.

Le deuxième cas se produit quand le loyer payé est supérieur au loyer de marché estimé. Il est peu probable que le loyer après renégociation reste plus élevé que le loyer de marché mais il est évident qu'il ne tombera également pas sous le loyer de marché estimé. La pratique veut donc que l'on prenne le loyer de marché estimé.

La deuxième démarche consiste à évaluer à quel rendement un investisseur serait prêt à acheter le complexe dans son intégralité. Pour déterminer ce rendement, nous nous sommes basés sur les transactions les plus comparables et sur les transactions actuellement en cours dans notre département d'investissements. On obtient aussi une valeur brute de marché avant corrections.

Puis, nous tenons compte des périodes de gratuité accordées, du chômage locatif et des frais de relocation de ceux-ci. Ces corrections viennent en addition ou en déduction de notre valeur brute de marché avant corrections initial pour obtenir la valeur de marché après corrections.

La dernière démarche consiste à obtenir la valeur hors frais de la propriété. Nous obtenons cette valeur en déduisant les droits d'enregistrement de 10% ou 12.5% et les frais de notaire de la valeur de marché brute après corrections.

Le rapport de Cushman & Wakefield, rédigés le 30 juin 2011, estime la juste valeur des centres commerciaux 'Belle-Ile' à Liège, 'Nivelles Shopping Center' à Nivelles et l'immeuble commercial à Waterloo à € 210.322.880.

4. Tableaux financiers résumés

Bilan consolidé au 30 juin 2011

(x € 1.000)

	30 juin 2011	31 décembre 2010
Actifs		
Actifs non courants		
Goodwill	<u>2.020</u>	<u>1.891</u>
Immeubles de placement	2.020	1.891
Immeubles de pl. hors projets de développement	394.712	395.381
Immeubles disponible à la vente	2.800	
Projets de développement	<u>35.624</u>	<u>27.815</u>
	433.136	423.196
Autres immobilisations corporelles	353	90
Actifs financiers disponibles à la vente		
Certificats fonciers	11.830	11.523
Créances commerciales et autres actifs non courants	<u>1.332</u>	<u>1.790</u>
	13.515	13.403
Actifs courants		
Actifs financiers courants		
Créances commerciales	976	1.155
Créances fiscales et autres actifs courants	1.624	652
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<u>1.568</u>	<u>1.899</u>
	4.168	3.706
Total de l'actif	<u><u>452.839</u></u>	<u><u>442.196</u></u>
Capitaux propres et passifs		
Capitaux propres		
Capital	224.969	224.969
Réserves		
Réserves disponibles	5.627	5.627
Résultat		
Résultat reporté	127.425	127.272
Résultat de l'exercice	13.148	21.054
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
Sur des actifs disponibles à la vente	<u>2.076</u>	<u>1.769</u>
	373.245	380.691
Passifs		
Passifs non courants		
Obligations d'emphyteose	3.873	3.949
Obligations de pension	252	252
Autres passifs non courants		
Garanties locatives reçues	156	156
Impôts différés	<u>1.706</u>	<u>1.714</u>
	5.987	6.071
Passifs courants		
Etablissements de crédit	66.000	47.280
Dettes commerciales		
Fournisseurs	4.849	4.996
Autres		
Dettes fiscales, salariales et sociales	97	99
Autres	453	298
Comptes de régularisation	<u>2.208</u>	<u>2.761</u>
	73.607	55.434
Total capitaux propres et passifs	<u><u>452.839</u></u>	<u><u>442.196</u></u>
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	70,00	71,40

Compte de résultats consolidés du 1er semestre 2011

(x € 1.000)

	1er semestre 2011	1er semestre 2010
Revenus locatifs		
Loyers	12.241	12.496
Indemnités de rupture des contrats locatifs	733	459
Résultat locatif net	12.974	12.955
Récupération de charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	1.018	1.539
Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.247	-1.696
	-229	-157
Résultat immobilier	12.745	12.798
Frais techniques	-653	-478
Frais commerciaux	-188	-192
Frais de gestion immobilière	-198	-205
	-1.039	-875
Résultat d'exploitation des immeubles	11.706	11.923
Frais généraux de la société		
Personnel	-201	-341
Autres	-396	-289
Autres revenus ou frais opérationnels	476	-97
	-121	-727
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	11.585	11.196
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	4	23
Variations de juste valeur des immeubles de placement	1.462	-1.818
	1.466	-1.795
Résultat opérationnel	13.051	9.401
Produits financiers	653	661
Charges d'intérêt	-472	-147
Autres charges financières	-17	-32
Résultat financier	164	482
Résultat avant impôt	13.215	9.883
Impôt des sociétés	-67	-40
Impôt	-67	-40
Résultat net	13.148	9.843
Résultat net actionnaires du groupe	13.148	9.843
Résultat par action (x € 1)	2,47	1,85
Résultat dilué par action (x €1)	2,47	1,85

Résultat direct et indirect consolidé du 1er semestre 2011

(x € 1.000)

Conformément aux prescriptions légales, le résultat direct statutaire est retenu comme base pour le paiement du dividende. Le résultat direct comprend le résultat locatif, les charges immobilières, les frais généraux et le résultat financier. Le résultat indirect comprend le résultat d'évaluation, les résultats consécutifs à l'aliénation des immeubles de placement, les pertes et profits actuariels des règlements de pension et autres résultats qui ne sont pas attribués au résultat direct. Cette présentation n'est pas imposée par les normes IFRS.

	1er semestre 2011		1er semestre 2010	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Revenus locatifs	12.974		12.955	
Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	-229		-157	
Charges immobilières	-1.039		-875	
Autres charges	-121		-727	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	11.585		11.196	
Variations de juste valeur des immeubles de placement				
- positif		2.879		2.983
- négatif		-1.417		-4.801
Résultat sur portefeuille		1.462		-1.818
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	4		23	
Résultat opérationnel	11.589	1.462	11.219	-1.818
Résultat financier	164		482	
Résultat avant impôts	11.753	1.462	11.701	-1.818
Impôt sur le résultat	-67		-40	
Résultat net	<u>11.686</u>	<u>1.462</u>	<u>11.661</u>	<u>-1.818</u>
Bénéfice par action (x € 1)	2,19	0,28	2,19	-0,34

Etat des résultats réalisés et non réalisés

(x € 1.000)

	1er semestre 2011		1er semestre 2010	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Résultat net avant variations de juste valeur des immeubles de placement	11.686		11.661	
Variations de juste valeur des immeubles de placement	1.462		-1.818	
Résultat net		13.148		9.843
Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	307		-1.131	
		307		-1.131
Total du résultat réalisé et non réalisé attribuable aux actionnaires du groupe		13.455		8.712
Parts de minorité		0		0

Tableau des flux de trésorerie consolidés du 1er semestre 2011

(x € 1.000)

	1er semestre 2011	1er semestre 2010
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	13.148	9.843
Dividende reçu	<u>-637</u>	<u>-653</u>
Résultat exclusif dividende reçu	12.511	9.190
Moins : réévaluation du bien immobilier	-1.462	1.818
Variations de provision	1.277	213
Variations de dettes à court terme	<u>-3.150</u>	<u>-289</u>
	<u>-3.335</u>	<u>1.742</u>
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	9.176	10.932
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Certificats fonciers		-16
Investissements	<u>-8.416</u>	<u>-1.232</u>
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-8.416	-1.248
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	18.720	9.000
Dividende payé	-20.448	-20.726
Dividende reçu	<u>637</u>	<u>653</u>
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	<u>-1.091</u>	<u>-11.073</u>
Flux de trésorerie nets Trésorerie	<u><u>-331</u></u>	<u><u>-1.389</u></u>
Situation au 1er janvier	1.899	2.231
Variations de trésorerie	<u>-331</u>	<u>-1.389</u>
Situation au 30 juin	<u><u>1.568</u></u>	<u><u>842</u></u>

Variations des capitaux propres

(x € 1.000)

	2011	2010
Situation au 1er janvier	380.691	380.980
Résultat net	13.148	9.843
Dividende	-20.901	-20.901
Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	<u>307</u>	<u>-1.131</u>
Situation au 30 juin	<u><u>373.245</u></u>	<u><u>368.791</u></u>

Compte de résultats consolidés du 2ième trimestre 2011

(x € 1.000)

	2ième trimestre 2011	2ième trimestre 2010
Revenus locatifs		
Loyers	6.131	6.167
Indemnités de rupture des contrats locatifs	<u>683</u>	<u>309</u>
Résultat locatif net	6.814	6.476
Récupération de charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	510	980
Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	<u>-610</u>	<u>-1.018</u>
	<u>-100</u>	<u>-38</u>
Résultat immobilier	6.714	6.438
Frais techniques	-257	-265
Frais commerciaux	-91	-67
Frais de gestion immobilière	<u>-8</u>	<u>-97</u>
Charges immobilières	<u>-356</u>	<u>-429</u>
Résultat d'exploitation des immeubles	6.358	6.009
Frais généraux de la société		
Personnel	-69	-183
Autres	-185	-153
Autres revenus ou frais opérationnels	<u>234</u>	<u>-62</u>
	<u>-20</u>	<u>-398</u>
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	6.338	5.611
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers		23
Variations de juste valeur des immeubles de placement	<u>1.334</u>	<u>-2.211</u>
	<u>1.334</u>	<u>-2.188</u>
Résultat opérationnel	7.672	3.423
Produits financiers	-20	-27
Charges d'intérêt	-281	-82
Autres charges financières	<u>-17</u>	<u>-10</u>
Résultat financier	<u>-318</u>	<u>-119</u>
Résultat avant impôt	7.354	3.304
Impôt des sociétés	<u>-44</u>	<u>-20</u>
Impôt	<u>-44</u>	<u>-20</u>
Résultat net	<u>7.310</u>	<u>3.284</u>
Résultat net actionnaires du groupe	<u>7.310</u>	<u>3.284</u>
Résultat par action (x € 1)	1,38	0,62
Résultat dilué par action (x € 1)	1,38	0,62

Information par segment

(x € 1.000)

1er semestre 2011

	Bureaux	Commercial	Total
Revenus locatifs	4.889	8.085	12.974
Frais locatifs et taxes	-188	-41	-229
Frais techniques	-564	-89	-653
Frais commerciaux	-160	-28	-188
Frais de gestion	-75	-123	-198
Résultat d'exploitation des immeubles	3.902	7.804	11.706
Frais non alloués			-121
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			11.585
Frais de projets regroupements d'entreprises			
Réévaluation des immeubles de placement	1.425	37	1.462
Vente actifs non financiers			4
Résultat opérationnel			13.051
Résultat financier			164
Résultat avant impôts			13.215
Impôts			-67
Résultat net			13.148

Immeubles de placement

Situation au 01/01	143.158	252.223	395.381
Investissements	793	-124	669
Réévaluations	1.425	37	1.462
Situation au 30/06	145.376	252.136	397.512

1er semestre 2010

	Bureaux	Commercial	Total
Revenus locatifs	4.986	7.969	12.955
Frais locatifs et taxes	-90	-67	-157
Frais techniques	-401	-77	-478
Frais commerciaux	-182	-10	-192
Frais de gestion	-82	-123	-205
Résultat d'exploitation des immeubles	4.231	7.692	11.923
Frais non alloués			-727
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			11.196
Réévaluation des immeubles de placement	-1.116	-702	-1.818
Vente actifs non financiers			23
Résultat opérationnel			9.401
Résultat financier			482
Résultat avant impôts			9.883
Impôts			-40
Résultat net			9.843

Immeubles de placement

Situation au 01/01	144.783	237.090	381.873
Investissements	358	-897	-539
Réévaluations	-1.116	-702	-1.818
Situation au 30/06	144.025	235.491	379.516

Modifications des immeubles de placement au cours du 1er semestre 2011

(x € 1.000)

Situation au 1 janvier 2011	395.381
Investissements	669
Réévaluations	1.462
Situation au 30 juin 2011	397.512

Chiffres clés par action

(chiffres par action x € 1)

	01/01/11-30/06/11	01/01/10-30/06/10
Nombre d'actions donnant droit au dividende	5.331.947	5.331.947
Bénéfice par action donnant droit au dividende	2,47	1,85
Moyenne du nombre d'actions	5.331.947	5.331.947
Bénéfice par action	2,47	1,85
Résultat direct par action	2,19	2,19
Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année	70,00	71,40

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

Base des résultats semestriels 2011

Les chiffres intermédiaires au 30 juin 2011 sont établis conformément à la directive IAS 34, "Information Financière Intermédiaire". Le rapport financier intermédiaire doit être lu en relation avec les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2010. Le rapport a été préparé conformément aux standards internationaux sur les rapports financiers (IFRS) tel qu'approuvé et avalisé par la Commission de l'Union Européenne jusqu'au 30 juin 2011.

Un rapport financier semestriel statutaire n'est pas établi au 30 juin. Les comptes annuels statutaires sont établis uniquement en fin d'année.

Le 23 mars 2011, PricewaterhouseCoopers Reviseurs d'Entreprises SCCRL a fait rapport sur les comptes annuels statutaires et consolidés, sans réserve et avec paragraphe explicatif.

Nous nous référons à ce sujet aux comptes annuels statutaires qui ont été déposés à la Banque Nationale de Belgique.

Les règles d'évaluation appliquées pour établir le rapport financier semestriel sont identiques à celles appliquées pour établir les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2010.

Consolidation

Les chiffres publiés dans ce rapport semestriel sont des chiffres consolidés; conformément à la loi, les participations et filiales sont consolidées.

Les sociétés suivantes sont concernées:

- à 100%: SA J-II, SA Immo Guwy, BVBA Waterloo Shopping, SA WBPM;
- à 50%: SA Vastgoed Halle, société momentanée Genk Shopping I, société momentanée Tubize Parc.

Evénements importants survenus après le 30 juin 2011

Aucun événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 30 juin 2011.

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 2010, page 18-19, «Entreprendre de manière socialement responsable».

Claim

Le 23 décembre 1996, Wereldhave Belgium SA (ex MLO SA et ayant-droit de Wereldhave Belgium) s'est vue enrôler un impôt supplémentaire d'un montant de € 35,9 mln pour l'exercice d'imposition 1994. Cet impôt se rapporte à un avis de modification du 18 novembre 1996, par lequel l'administration prétend que, dans le cas d'espèce, une succession d'actes doit être considérée comme une distribution déguisée de dividendes aux actionnaires de MLO SA.

Le Gérant est d'avis que l'impôt supplémentaire n'est pas du tout justifié étant donné que ni la société ni les actionnaires n'ont d'une manière ou d'une autre été mêlés aux transactions auxquelles l'administration se réfère pour justifier sa position, que la société a toujours accepté les conséquences des différents actes juridiques intervenus et qu'il ne peut être question d'une distribution déguisée de dividende comme prétendu dans l'avis. Le Gérant est d'avis que l'impôt enrôlé est injustifié. Eu égard aux faits mentionnés ci-dessus, le Gérant est persuadé que la société dispose de très bons arguments pour contester l'imposition supplémentaire. L'administration des contributions a enrôlé pour l'année 1993 une imposition concernant le pré-compte mobilier, d'un montant de € 15,07 mln du chef de « distribution déguisée de dividende » au 15 décembre 1993, comme le prétend l'administration. Un avertissement extrait de rôle portant sur ce qui précède a été envoyé le 28 juillet 1999. Dès lors que le Gérant conteste le principe de « distribution déguisée de dividendes » et qu'il a toujours accepté les conséquences des différents actes juridiques, il estime que l'impôt enrôlé est injustifié.

Ces impositions font l'objet d'une inscription hypothécaire légale (en principal) € 50,9 mln.

Dans ce cadre, une garantie a été délivrée par Wereldhave N.V pour le montant total enrôlé à la sicaf immobilière afin de couvrir la créance fiscale contestée.

Le 7 juin 2007, la Chambre du Conseil a décidé de renvoyer la société et ses mandataires en correctionnelle. Wereldhave Belgium a interjeté appel contre cette décision. Le 19 novembre 2009, la Chambre des mises en accusation de Bruxelles a décidé de déclarer les poursuites pénales contre Wereldhave Belgium en majeure partie irrecevable, c'est-à-dire celles concernant la fraude fiscale et le blanchiment, et de renvoyer Wereldhave Belgium seule devant le tribunal correctionnel sur base de l'existence de charges de faux et d'usage de faux. A l'audience du 18 novembre 2010, le Tribunal Correctionnel a déclaré l'action à charge entre autres de SCA Wereldhave Belgium, irrecevable en raison d'un dépassement du délai raisonnable. Le ministère public a interjeté appel contre cette décision.

Le ministère public demande la mise en liquidation de Wereldhave Belgium, la confiscation du centre commercial de Belle-Ile à Liège et demande que les responsables soient déchus de leur droit d'exercer leur profession. La juste valeur du centre commercial de Belle-Ile au 30 juin 2011 est de € 145,7 mln.

Seul le montant de l'imposition contestée (€ 50,9 mln) est garanti par la société de droit néerlandais Wereldhave N.V. Le Conseil d'Administration du Gérant, conseillé par des consultants externes, estime pouvoir contester avec succès tant la procédure administrative que pénale. L'opinion des conseillers externes confirme celle du Conseil d'Administration du Gérant. Par conséquent, aucune provision n'a été enregistrée.

5. Obligations en matière de communication d'informations au public (A.R. du 14 novembre 2007)

Monsieur L. Plasman et Monsieur J. Pars, 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 résumés, 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 semestriel 2011 contient un exposé fidèle des informations exigées.

6. Rapport du commissaire sur l'examen limité de l'information financière consolidée résumée pour la période close le 30 juin 2011

Aux Gérant Statutaire de
Wereldhave Belgium SCA

Nous avons procédé à l'examen limité de l'information financière consolidée résumée ci-jointe, comprenant le bilan consolidé résumé de Wereldhave Belgium SCA et de ses filiales au 30 juin 2011, le compte de résultats consolidé résumé, et les tableaux consolidés résumés des flux de trésorerie et des variations des capitaux propres y relatifs pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que les notes explicatives. L'établissement et la présentation de cette information financière consolidée résumée conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne, relèvent de la responsabilité du Gérant Statutaire. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur cette information financière consolidée résumée sur la base de notre examen limité.

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la recommandation de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises relative à la mise en œuvre d'un examen limité. Il a donc consisté principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion de l'information financière consolidée résumée et a, dès lors, été moins étendu qu'une révision qui aurait eu pour but le contrôle plénier de l'information.

Notre examen n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives de l'information financière consolidée résumée ci-jointe pour que celle-ci soit établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Sans remettre en cause notre opinion sans réserve nous attirons l'attention sur les annexes que le Gérant Statutaire de la société a repris dans l'information financière consolidée résumée semi-annuelle au 30 juin 2011, concernant le renvoi par la chambre du conseil dans le cadre d'une contestation pénale de la vente d'une société. Le procureur demande la confiscation du centre commercial 'Belle-île' et la liquidation forcée de Wereldhave Belgium SCA. Le Gérant Statutaire, conseillé par les conseils de la société, estime pouvoir contester avec succès aussi bien la procédure administrative que pénale. Par conséquent, aucun ajustement ni provision ont été enregistrés dans l'information financière consolidée résumée semi-annuelle au 30 juin 2011

Bruxelles, le 2 août 2011

Le Commissaire
PwC Reviseurs d'Entreprises SCCRL
Représentée par

R. Jeanquart
Reviser d'Entreprises