



Résultats du 1^{er} trimestre 2013 (non audités)

- **Résultat locatif net € 9,0 mln (+36,1%)**
- **Résultat direct par action € 1,31 (+13,7%)**
- **Valeur intrinsèque par action de € 77,45 (2012 : € 76,21)**
- **Taux d'endettement faible de 15,8%**

1. Rapport de gestion intermédiaire

Chiffres clés

(x € 1.000)	01/01/13 - 31/03/13	01/01/12 - 31/03/12
Bénéfice	7.819	8.471
Résultat direct	8.250	6.115
Résultat indirect	-431	2.356
Résultat direct par action (x €1)	1,31	1,15
Bénéfice par action (x €1)	1,24	1,59
Actifs	31 mars 2013	31/12/2012
Immeubles de placement hors projets de développement	499.746	499.801
Projets de développement	60.160	55.244
Certificats fonciers	15.529	15.481
Capitaux propres	488.587 ¹⁾	480.720 ¹⁾
Valeur intrinsèque par action (x €1)	77,45 ¹⁾	76,21 ¹⁾
Taux d'endettement sur le total de l'actif	15,8 %	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 du premier trimestre 2013 s'élève à € 7,8 mln (2012: € 8,5 mln). Le bénéfice par action est de € 1,24 (2012: € 1,59). La diminution du bénéfice est intégralement due à des résultats d'évaluation moins élevés. La réévaluation du portefeuille des immeubles de placement est de € -0 4 mln (2012: € 2,4 mln). Le bénéfice se compose des résultats direct et indirect.

Résultat direct

Le résultat direct du premier trimestre 2013 s'élève à € 8,3 mln (2012: € 6,1 mln). Cette augmentation du résultat direct (13,7%) est principalement due à une combinaison de faibles frais de financement externe et de l'extension du portefeuille des immeubles de placement, notamment l'extension du centre commercial de Nivelles (30 mars 2012) ainsi que l'apport en nature du centre commercial 'Shopping I' à Genk et du complexe commercial 'Genk Stadsplein' (11 avril 2012). Des loyers contractuels plus élevés dans les centres commerciaux existants ont également eu un effet positif sur le résultat direct. Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 1,31 (2012: € 1,15).

Au 31 mars 2013, le taux d'occupation EPRA était de 94,8% (31 décembre 2012 : 93,7%). Par secteur, le taux d'occupation EPRA est de: 98,9% (98,7%) pour les centres commerciaux et 85,0% (81,3%) pour les immeubles de bureaux. L'augmentation du taux d'occupation au sein du portefeuille des immeubles de bureaux est principalement due à la conclusion d'un bail (2.300 m²) dans le parc de bureaux 'De Veldekens'.

Résultat indirect

Le résultat indirect se compose principalement des résultats d'évaluation et d'aliénation. Au cours du premier trimestre 2013, la réévaluation du portefeuille d'immeubles de placement s'élève à € -0,4 mln (2012: € 2,4 mln).

Capitaux propres et valeur intrinsèque de l'action

Au 31 mars 2013, les capitaux propres s'élèvent, avant répartition du bénéfice, à € 488,6 mln (31 décembre 2012: € 480,7 mln). La valeur intrinsèque par action, avant distribution du bénéfice, s'élève à € 77,45 au 31 mars 2013 (31 décembre 2012: € 76,21).

Portefeuille immobilier

Immeubles de placement

Au 31 mars 2013, la juste valeur du portefeuille des immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 499,7 mln (31 décembre 2012: € 499,8 mln). La diminution nette de € 0,1 mln est le résultat des investissements dans les immeubles du portefeuille pour € 0,3 mln et à une réévaluation nette négative de € 0,4 mln.

La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (10%-12,5%) encourus lors de la vente.

Projets de développement

Au 31 mars 2013, la juste valeur du portefeuille des projets de développement s'élève à € 60,2 mln (31 décembre 2012: € 55,2 mln). L'augmentation nette de € 5,0 mln est intégralement due aux investissements dans les projets.

Les travaux de construction relatifs à la rénovation et à l'extension du centre commercial 'Shopping I' à **Genk** se déroulent suivant le planning. Après achèvement de cette extension (11.800 m²), la surface locative totale s'élèvera à 27.100 m². Le nombre d'emplacements de parking sera porté de 530 à 1.250 unités. La commercialisation a commencé.

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 travaux de construction relatifs au redéveloppement du projet urbain mixte (retail 3.700 m² -119 chambres d'étudiant) situé dans l'Overpoortstraat à **Gand**, se déroulent suivant le planning. La réception des travaux est prévue pour fin 2013.

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

Certificats fonciers

Au 31 mars, Wereldhave Belgium détient deux participations dans des certificats fonciers, 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) et 'Basilix' (17,8%). Au 31 mars, la juste valeur du portefeuille des certificats fonciers est de € 15,6 mln (31 décembre 2012: € 15,5 mln).

- Dividende** Le 10 avril 2013, l'Assemblée Générale des Actionnaires a décidé, conformément à la proposition du Gérant, de distribuer un dividende brut de € 4,25 (net € 3,1875) pour l'année comptable 2013.
Le dividende est payable à partir du 18 avril 2013.
- Contestation** L'audience (au fond) devant la Cour d'appel de Bruxelles de l'affaire à charge, entre autres de Wereldhave Belgium, a eu lieu le 11 mars 2013.
La Cour rendra un arrêt le 28 mai 2013.
Pour de plus amples informations, nous vous renvoyons vers notre site web.
- Parties liées** Au cours du premier trimestre 2013, aucune transaction n'a eu lieu entre des personnes ou entités ayant un intérêt direct dans la société.
- Prévisions** Une croissance des loyers au moyen d'une gestion proactive reste une des priorités du Gérant. Les projets de développement à Genk, Gand, Tournai et Waterloo sont suivis de près par le Gérant, qui veille à ce que, lors de leur mise en œuvre, ces projets apportent une contribution positive au bénéfice de la société.

Vilvoorde, le 2 mai 2013

NV Wereldhave Belgium SA
Gérant

Pour plus d'informations:

Wereldhave Belgium
Eddy De Landtsheer
Tel. + 32 2 732 19 00

2. Rapports financiers

Bilan consolidé au 31 mars 2013

(x € 1.000)

	31 mars 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	499.746	499.801
Projets de développement	60.160	55.244
	559.906	555.045
Autres immobilisations corporelles	485	519
Actifs financiers non courants		
Actifs disponibles à la vente		
Certificats fonciers	15.529	15.481
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.628	1.203
	17.642	17.203
Actifs courants		
Créances commerciales	1.868	1.798
Créances fiscales et autres actifs courants	1.032	1.209
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.454	2.015
	5.354	5.022
Total de l'actif	584.922	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	180.792	144.327
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	430	382
Résultat net de l'exercice	7.819	36.465
	488.587	480.720
Passif		
Passifs non courants		
Provisions		
Pensions	109	109
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	90.000	90.000
Garanties locatives reçues	159	159
Passifs d'impôts différés	1.276	1.157
	91.544	91.425
Passifs courants		
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit		1.000
Autres	166	181
Dettes commerciales et autres dettes courantes		
Autres		
Fournisseurs	1.651	2.020
Impôts, rémunérations et charges sociales	694	531
Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	515	853
Autres	1.765	2.560
	4.791	7.145
Total capitaux propres et du passif	584.922	579.290
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	77,45	76,21

Compte de résultats consolidés au 31 mars 2013

(x € 1.000)

	1er trimestre 2013	1er trimestre 2012
Revenus locatifs		
Loyers	8.976	6.606
Indemnités de rupture anticipée de bail	17	
Résultat locatif net	8.993	6.606
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	259	259
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-379	-392
Résultat immobilier	-120	-133
	8.873	6.473
Frais techniques		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-169	-52
Redevances de garantie totale	-27	-32
Primes d'assurances	-11	-10
	-207	-94
Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-95	-68
Publicité	-26	-53
	-121	-121
Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-121	-193
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-6	-5
	-127	-198
Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-133	-83
	-133	-83
Charges immobilières	-588	-496
Résultat d'exploitation des immeubles	8.285	5.977
Frais généraux de la Société		
Personnel	-126	-15
Autres	-266	-300
Autres revenus ou frais opérationnels	118	150
	-274	-165
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	8.011	5.812

Suite du compte de résultats consolidés au 31 mars

(x € 1.000)

	1er trimestre 2013	1er trimestre 2012
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	391	3.415
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-822	-1.059
	-431	2.356
	-431	2.356
Résultat opérationnel	7.580	8.168
Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	548	548
Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-154	-182
Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-11	-8
Résultat financier	383	358
Résultat avant impôts	7.963	8.526
Impôt des sociétés		
Impôt des sociétés	-144	-55
Impôts des sociétés	-144	-55
Résultat net	7.819	8.471
Résultat net actionnaires du groupe	7.819	8.471
Résultat par action (x € 1)	1,24	1,59
Résultat dilué par action (x € 1)	1,24	1,59

Résultat direct et indirect consolidé au 31 mars 2013

(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 régimes de pension et autres résultats qui ne sont pas attribués au résultat direct. Cette présentation n'est pas imposée par les normes IFRS.

	01-01-2013/31-03-2013		01-01-2012/31-03-2012	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Résultat locatif net	8.993		6.606	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-120		-133	
Charges immobilières				
Frais techniques	-207		-95	
Frais commerciaux	-121		-120	
Charges et taxes sur immeubles non loués	-127		-198	
Frais de gestion immobilière	-133		-83	
Frais généraux de la Société	-392		-315	
Autres revenus ou frais opérationnels	118		150	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	8.011		5.812	
Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif		391		3.415
- négatif		-822		-1.059
Autre résultat sur portefeuille				
Résultat opérationnel	8.011	-431	5.812	2.356
Résultat financier	383		358	
Résultat avant impôts	8.394	-431	6.170	2.356
Impôt des sociétés	-144		-55	
Résultat net	8.250	-431	6.115	2.356
Bénéfice par action (x € 1)	1,31	-0,07	1,15	0,44

Etat du résultat global

(x € 1.000)

	01/01/2013 - 31/03/2013		01/01/2012 -	
Résultat net				
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement	8.250		6.115	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-431		2.356	
Résultat net		7.819		8.471
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	48		19	
Résultat global		48		19
Intérêts minoritaires		7.867		8.490

Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 mars 2013

(x € 1.000)

	01-01-2013/31-03-2013	01-01-2012/31-03-2012
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	7.819	8.471
Intérêts et dividendes perçus	-548	-548
	<u>7.271</u>	<u>7.923</u>
Résultat hors dividende reçu	7.271	7.923
Amortissements des immobilisations corporelles	24	20
Gratuités locatives et investissements	401	70
Intérêts payés	-155	-182
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	432	-2.356
Variations de provision	-107	-586
Variations de dettes à court terme	-1.782	-1.137
	<u>-1.187</u>	<u>-4.171</u>
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	6.084	3.752
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Certificats fonciers		-4.609
Investissements	-5.183	
Revenus vente d'immeubles de placement		-13.459
Acquisition mobilier et matériel roulant	-10	-85
Dividendes perçus	548	548
	<u>-4.645</u>	<u>-17.605</u>
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-4.645	-17.605
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	-1.000	14.000
	<u>-1.000</u>	<u>14.000</u>
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	-1.000	14.000
Flux de trésorerie nets	<u>439</u>	<u>147</u>
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	2.015	3.281
Augmentation/diminution de trésorerie	439	147
Situation au 31 mars	<u>2.454</u>	<u>3.428</u>

Variations de capitaux propres

(x € 1.000)

	2013	2012
Situation au 1 janvier	480.720	397.909
Résultat net	7.819	8.471
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	48	19
Situation au 31 mars	<u>488.587</u>	<u>406.399</u>

Information par segment

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

Jusqu'au 31 mars 2013

	Bureaux	Retail	Total
Résultat locatif net	2.262	6.731	8.993
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-37	-83	-120
Frais techniques			-207
Réparations	-54	-115	
Redevances de garantie totale	-15	-12	
Primes d'assurances	-5	-6	
Frais commerciaux			-121
Commissions d'agence	-62	-33	
Publicité		-26	
Charges et taxes sur immeubles non loués			-127
Frais sur immeubles non loués	-95	-26	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-12	6	
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-66	-67	-133
Résultat d'exploitation des immeubles	<u>1.916</u>	<u>6.369</u>	<u>8.285</u>
Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-274
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			8.011
Variations de la juste valeur des immeubles de placement			-431
Variations positives de la juste valeur des immeubles	275	116	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles	-288	-534	
Résultat opérationnel			7.580
Résultat financier			383
Résultat avant impôts			<u>7.963</u>
Impôt des sociétés			-144
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			
Impôts			-144
Résultat net			<u>7.819</u>

Immeubles de placement

Immeubles de placement hors projets de développement

Situation au 1er janvier	122.298	377.503	499.801
Investissements	118	244	362
Réévaluations	-259	-158	-417
Situation au 31 mars	<u>122.157</u>	<u>377.589</u>	<u>499.746</u>

Projets de développement

Situation au 1er janvier		55.244	55.244
Investissements		4.821	4.821
Réévaluations		-14	-14
Intérêts capitalisés		109	109
Situation au 31 mars		<u>60.160</u>	<u>60.160</u>

Suite de l'information par segment

Jusqu'au 31 mars 2012

	Bureaux	Retail	Total
Résultat locatif net	2.422	4.184	6.606
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-101	-32	-133
Frais techniques			-95
Réparations	-46	-7	
Redevances de garantie totale	-17	-15	
Primes d'assurances	-5	-5	
Frais commerciaux			-120
Commissions d'agence	-56	-12	
Publicité	-20	-32	
Charges et taxes sur immeubles non loués			-198
Frais sur immeubles non loués	-167	-26	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-5		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-30	-53	-83
Résultat d'exploitation des immeubles	1.975	4.002	5.977
Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-165
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			5.812
Variations de la juste valeur des immeubles de placement			2.356
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	840	2.277	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-736	-25	
Résultat opérationnel			8.168
Résultat financier			358
Résultat avant impôts			8.526
Impôt des sociétés			-55
Impôts			-55
Résultat net			8.471
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	141.495	256.913	398.408
Investissements	34	56.170	56.204
Réévaluations	104	2.252	2.356
Situation au 31 mars	141.633	315.335	456.968
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		74.428	74.428
Investissements		1.058	1.058
Reclassement de terrains		-54.620	-54.620
Intérêts capitalisés		237	237
Situation au 31 mars		21.103	21.103

Immeubles de placement

Modifications des immeubles de placement hors projets de développement

(x € 1.000)	01/01/13 - 31/03/13	01/01/12 - 31/03/12
Situation au 1 janvier	499.801	398.408
Transfert d'investissement vers développement		54.620
Investissements	376	1.584
Réévaluations	-431	2.356
Situation au 31 mars	499.746	456.968

Modifications des projets de développement

(x € 1.000)	01/01/13 - 31/03/13	01/01/12 - 31/03/12
Situation au 1 janvier	55.244	74.428
Transfert d'investissement vers développement		-54.620
Intérêts capitalisés	110	237
Investissements	4.821	1.058
Réévaluations	-14	
Situation au 31 mars	60.161	21.103

Chiffres clés par action

(chiffres par action x € 1)

	01/01/13 - 31/03/13	01/01/12 - 31/03/12
Nombre d'actions donnant droit au dividende	6.308.198	5.331.947
Bénéfice par action donnant droit au dividende	1,24	1,59
Moyenne du nombre d'actions	6.308.198	5.331.947
Bénéfice par action	1,24	1,59
Résultat direct par action	1,31	1,15
Valeur intrinsèque avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende	77,45	76,22

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

Base des résultats au 31 mars 2013

Les chiffres intermédiaires au 31 mars 2013 sont établis conformément à la directive IAS 34, 'Information Financière Intermédiaire'. Ce communiqué financier intermédiaire doit être lu en correspondance avec les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2012. Durant le premier trimestre 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.

Consolidation

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

Evènements importants survenus après le 31 mars 2013

Aucun évènement important susceptible d'influencer les états financiers susmentionnés ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 31 mars 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'.

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 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 de gestion intermédiaire du 1^{er} trimestre 2013 contient un exposé fidèle des informations exigées.