



Résultats du 1^{er} trimestre 2012 (non audités)

- **Résultat direct par action € 1,15 (+7,5%)**
- **Réévaluation positive de € 2,4 mln (2011 : € 0,1 mln)**
- **Valeur intrinsèque par action de € 76,22 (2011 : € 72,66)**
- **Succès pour l'ouverture de l'extension du centre commercial de Nivelles**

1. Rapport de gestion intermédiaire

Chiffres clés

	01/01/12 - 31/03/12	01/01/11 - 31/03/11
Bénéfice	8.471	5.838
Résultat direct	6.115	5.710
Résultat indirect	2.356	128
Résultat direct par action (x €1)	1,15	1,07
Bénéfice par action (x €1)	1,59	1,09
Actifs	31 mars 2012	31 mars 2011
Immeubles de placement hors projets de développement	456.968	396.038
Projets de développement	21.103	29.636
Certificats fonciers	16.000	12.426
Capitaux propres	406.399 ¹⁾	387.432 ¹⁾
Valeur intrinsèque par action (x €1)	76,22 ¹⁾	72,66 ¹⁾
Taux d'endettement sur le total de l'actif	18,8 %	13,1 %
Nombre d'actions en circulation	5.331.947	5.331.947

¹⁾ avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende

Bénéfice

Le bénéfice du premier trimestre 2012 s'élève à € 8,5 mln (2011: € 5,8 mln). Le bénéfice par action est de € 1,59 (2011: € 1,09). L'augmentation du bénéfice est due à une réévaluation positive et à des revenus locatifs plus élevés. La réévaluation du portefeuille des immeubles de placement est de € 2,4 mln (2011: € 0,1 mln). Le bénéfice se compose du résultat direct et indirect.

Résultat direct

Le résultat direct du premier trimestre 2012 s'élève à € 6,1 mln (2011: € 5,7 mln). Cette augmentation du résultat direct est principalement due à un taux d'occupation plus élevé des immeubles de bureaux et à des loyers contractuels plus élevés dans les centres commerciaux. Le résultat direct par action se chiffre ainsi à € 1,15 (2011: € 1,07).

Au 31 mars 2012, le taux d'occupation EPRA était de 93,7% (31 décembre 2011 : 93,7%). Par secteur, le taux d'occupation EPRA est de: 98,6% (100%) pour les centres commerciaux et 83,5% (83,1%) pour les immeubles de bureaux.

Résultat indirect	Le résultat indirect se compose principalement des résultats d'évaluation et d'aliénation. Au cours du premier trimestre 2012, la réévaluation du portefeuille d'immeubles de placement s'élève à € 2,4 mln (2011: € 0,1 mln). Au cours du premier trimestre, il n'y a pas eu d'achat ni de vente.
Capitaux propres et valeur intrinsèque de l'action	Au 31 mars 2012, les capitaux propres s'élèvent, avant répartition du bénéfice, à € 406,4 mln (31 décembre 2011: € 397,9 mln). La valeur intrinsèque par action, avant répartition du bénéfice, se chiffre à € 76,22 au 31 mars 2012 (31 décembre 2011: € 74,63).
Portefeuille immobilier	<u>Immeubles de placement</u> Au 31 mars 2012, la juste valeur du portefeuille des immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 457,0 mln (31 décembre 2011: € 398,4 mln). L'augmentation nette de € 58,6 mln est le résultat d'investissements dans les immeubles du portefeuille pour € 1,6 mln, de la réévaluation nette positive de € 2,4 mln du portefeuille des immeubles de placement et du reclassement de l'extension du centre commercial de Nivelles (€ 54,6 mln) des projets de développement en immeuble de placement. La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (10%-12,5%) et d'autres frais encourus lors de la vente. Centres commerciaux Le 30 mars, l'extension du centre commercial à Nivelles a été ouverte au public avec succès. La surface locative du centre commercial, après extension, s'élève à environ 28.600 m². Par le (re)développement de centres commerciaux, Wereldhave Belgium crée de la valeur pour les actionnaires. Le 11 avril 2012, Wereldhave Belgium a acquis les droits de propriété de Redevco dans le centre commercial 'Shopping I' et dans la partie commerciale des complexes 'Stads- en Sint-Martinusplein', situés à Genk, contre de nouvelles actions émises par Wereldhave Belgium. Le montant de cette transaction s'élève à environ € 69 mln. Les demandes de permis d'urbanisme et permis socio-économique, relatif au redéveloppement et à l'extension du centre commercial « Shopping I », ont été délivrées. Les travaux devraient débuter au cours du 3^{ème} trimestre 2012. Après achèvement de ces travaux, la surface locative totale s'élèvera à 27.100 m². Bureaux Au cours du 1^{er} trimestre, la situation locative des immeubles de bureaux est demeurée pratiquement inchangée. <u>Projets de développement</u> Au 31 mars 2012, la juste valeur du portefeuille des projets de développement s'élève à € 21,1 mln (31 décembre 2011: € 74,4 mln). La diminution nette de € 53,3 mln est principalement attribuable au reclassement de l'extension du centre commercial de Nivelles (€ 54,6 mln) en immeuble de placement et à l'augmentation nette des investissements relatifs aux projets de développement existants de € 1,3 mln. Le projet à Tournai, 'Les Bastions', comporte également une extension substantielle du centre commercial et intègre la création d'un « retail park ». L'introduction de la demande de permis unique est prévue dans le deuxième trimestre 2012. Entretemps, le permis socio-économique a été délivré. 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' (16,2%). Au 31 mars, la juste valeur du portefeuille des certificats fonciers est de € 16,0 mln (31 décembre 2011 : € 11,4 mln). Au cours du 1er trimestre, 12.458 certificats fonciers 'Basilix' ont été acquis.

Dividende

Le 11 avril 2012, l'Assemblée Générale des Actionnaires a décidé, conformément à la proposition du Gérant, de distribuer un dividende brut de € 4,0 (net € 3,16) pour l'année comptable 2011. Le dividende est payable à partir du 19 avril 2012.

Contestation

Les audiences (au fond) devant la Cour d'appel de Bruxelles de l'affaire à charge, entre autres de Wereldhave Belgium, auront lieu les 15 et 22 mai 2012. Pour de plus amples informations, nous vous renvoyons vers notre site web.

Parties liées

Au cours du 1^{er} trimestre 2012, aucune transaction n'a eu lieu entre des personnes ou entités connues comme intéressées directement dans la société.

Prévisions

Le Gérant va poursuivre la gestion active des centres commerciaux, en se focalisant sur les augmentations des loyers. Les projets de développement à Tournai, Nivelles et Waterloo se trouvent en phase d'études ou de demandes de permis et sont suivis de près.

Le Gérant fera un maximum afin de consolider et d'augmenter le taux d'occupation structurel des immeubles de bureaux.

Vilvoorde, le 8 mai 2012

NV Wereldhave Belgium SA
Gérant

Pour plus d'informations:

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

2. Rapports financiers

Bilan consolidée au 31 mars 2012

(x € 1.000)

	31 mars 2012		31 décembre 2011	
Actifs				
Actifs non courants				
Goodwill	2.020		2.020	
Immeubles de placement		2.020		2.020
Immeubles de pl. hors proj. de développement	456.968		398.408	
Projets de développement	21.103		74.428	
		478.071		472.836
Autres immobilisations corporelles	423		358	
Actifs financiers non courants				
Actifs disponibles à la vente				
Certificats fonciers	16.000		11.371	
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.372		1.341	
		17.795		13.070
Actifs courants				
Actifs financiers courants				
Créances commerciales	5.065		4.517	
Créances fiscales et autres actifs courants	704		695	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.428		3.281	
		9.197		8.493
Total de l'actif		507.083		496.419
Capitaux propres				
Capital	224.969		224.969	
Réserves				
Réserves disponibles	5.627		5.627	
Résultat reporté	165.696		127.395	
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	1.636		1.617	
Résultat net de l'exercice	8.471		38.301	
		406.399		397.909
Passifs				
Passifs non courants				
Provisions				
Obligations de pension	188		188	
Dettes financières non courantes				
Etablissements de crédit	60.000		60.000	
Garanties locatives reçues	156		156	
Passifs d'impôts différés	1.229		1.186	
		61.573		61.530
Passifs courants				
Dettes financières courantes				
Etablissements de crédit	21.000		7.000	
Autres	275		307	
Dettes commerciales et autres dettes courantes				
Autres				
Fournisseurs	13.623		23.029	
Impôts, rémunérations et charges sociales	421		428	
Comptes de régularisation				
Revenus immobiliers perçus d'avance	488		629	
Autres	3.304		5587	
		39.111		36.980
Total capitaux propres et du passif		507.083		496.419
Valeur intrinsèque par action (x € 1)		76,22		74,63

Compte de résultats consolidés au 31 mars 2012

(x € 1.000)

	1er trimestre 2012	1er trimestre 2011
Revenus locatifs		
Loyers	6.606	6.110
Indemnités de rupture anticipée de bail		50
Résultat locatif net	6.606	6.160
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	818	508
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-956	-637
	-138	-129
Résultat immobilier	6.468	6.031
Frais techniques		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-246	-349
Redevances de garantie totale	-32	-34
Primes d'assurances	-10	-13
	-288	-396
Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-68	-81
Publicité	-52	-16
Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-83	-190
Charges immobilières	-203	-287
Résultat d'exploitation des immeubles	5.977	5.348
Frais généraux de la société		
Personnel	-15	-132
Autres	-300	-211
Autres revenus ou frais opérationnels	150	242
	-165	-101
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	5.812	5.247

Suite du compte de résultats consolidés au 31 mars
(x € 1.000)

	1er trimestre 2012	1er trimestre 2011
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers		
Valeur comptable des autres actifs non financiers vendus		4
		4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	3.415	128
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1.059	
	2.356	128
	2.356	132
Résultat opérationnel	8.168	5.379
Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	548	673
Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-182	-191
Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-8	
Résultat financier	358	482
Résultat avant impôts	8.526	5.861
Impôts des sociétés		
Impôts des sociétés	-55	-23
Impôt	-55	-23
Résultat net	8.471	5.838
Résultat net actionnaires du groupe	8.471	5.838
Résultat par action (x € 1)	1,59	1,09
Résultat dilué par action (x € 1)	1,59	1,09

Résultat direct et indirect consolidé au 31 mars 2012

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

	01-01-2012/31-03-2012		01-01-2011/31-03-2011	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Résultat locatif net	6.606		6.160	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-138		-129	
Charges immobilières				
Frais techniques	-288		-396	
Frais commerciaux	-120		-97	
Frais de gestion immobilière	-83		-190	
Frais généraux de la société	-315		-343	
Autres revenus ou frais opérationnels	150		242	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	5.812		5.247	
Résultat sur vente d'immeubles de placement				
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			4	
Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif		3.415		128
- négatif		-1.059		
Résultat opérationnel	5.812	2.356	5.251	128
Résultat financier	358		482	
Résultat avant impôts	6.170	2.356	5.733	128
Impôts des sociétés	-55		-23	
Résultat net	6.115	2.356	5.710	128
Bénéfice par action (x € 1)	1,15	0,44	1,07	0,02

Etat du résultat global

(x € 1.000)

	01/01/2012 - 31/03/2012	01/01/2011 - 31/03/2011
Résultat net		
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.115	5.710
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.356	128
Résultat net	8.471	5.838
Autres éléments du résultat global		
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	19	903
	19	903
Résultat global	8.490	6.741
Intérêts minoritaires		

Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 mars 2012

(x € 1.000)

	01-01-2012/31-03-2012	01-01-2011/31-03-2011
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	8.471	5.838
Intérêts et dividendes perçus	-548	-637
Résultat hors dividende reçu	7.923	5.201
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.356	128
Variations de provision	-586	-504
Variations de dettes à court terme	-1.229	713
	-4.171	337
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	3.752	5.538
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Certificats fonciers	-4.609	
Investissements	-13.544	-3.806
Intérêts et dividendes perçus	548	637
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-17.605	-3.169
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	14.000	-1.280
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	14.000	-1.280
Flux de trésorerie nets	147	1.089
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	3.281	1.899
Augmentation/diminution de trésorerie	147	1.089
Situation au 31 mars	3.428	2.988

Variations de capitaux propres

(chiffres x € 1.000)

	2012	2011
Situation au 1 janvier	397.909	380.691
Résultat net	8.471	5.838
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	19	903
Situation au 31 mars	406.399	387.432

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 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	-106	-32	-138
Frais techniques			-288
Réparations	-213	-33	
Redevances de garantie totale	-17	-15	
Primes d'assurances	-5	-5	
Frais commerciaux			-120
Commissions d'agence	-56	-12	
Publicité	-20	-32	
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
Vente d'autres actifs non financiers			
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
Impôts des sociétés			-55
Impôt			-55
Résultat net			8.471

Immeubles de placement

Situation au 01/01	141.495	256.913	398.408
Investissements	34	56.170	56.204
Réévaluations	104	2.252	2.356
Situation au 31/03	141.633	315.335	456.968

Suite de l'information par segment

Jusqu'au 31 mars 2011

	Bureaux	Retail	Total
Résultat locatif net	2.083	4.077	6.160
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-100	-29	-129
Frais techniques			-396
Réparations	-287	-62	
Redevances de garantie totale	-20	-14	
Primes d'assurances	-5	-8	
Frais commerciaux			-97
Commissions d'agence	-81		
Publicité	-5	-11	
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-64	-126	-190
Résultat d'exploitation des immeubles			5.348
Frais généraux de la société et autres revenus ou frais opérationnels			-101
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			5.247
Vente d'autres actifs non financiers			4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	128		128
Résultat opérationnel			5.379
Résultat financier			482
Résultat avant impôts			5.861
Impôt			-23
Résultat net			5.838

Immeubles de placement

Situation au 01/01	143.158	252.223	395.381
Investissements	614	-85	529
Réévaluations	128		128
Situation au 31/03	143.900	252.138	396.038

Modifications des immeubles de placement (*x € 1.000*)

Situation au 1 janvier 2012	398.408
Transfert de projets de développement aux immeubles de placement	54.620
Acquisitions/Investissements	1.584
Réévaluations	2.356
Situation au 31 mars 2012	456.968

Chiffres clés par action

(chiffres par action *x € 1*)

	01/01/12 - 31/03/12	01/01/11 - 31/03/11
Nombre d'actions donnant droit au dividende	5.331.947	5.331.947
Bénéfice par action donnant droit au dividende	1,59	1,09
Moyenne du nombre d'actions	5.331.947	5.331.947
Bénéfice par action	1,59	1,09
Résultat direct par action	1,15	1,07
Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année	76,22	72,66

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

Base des résultats au 31 mars 2012

Les chiffres intermédiaires au 31 mars 2012 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 2011. Durant le premier trimestre 2012, 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 2011.

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 2012

Le 11 avril 2012, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Wereldhave Belgium a approuvé l'apport par Redevco, des droits de propriété qu'elle détient dans le centre commercial 'Shopping I' et dans la partie commerciale des complexes 'Stads- en Sint-Martinusplein', situés à Genk, contre de nouvelles actions émises par Wereldhave Belgium.

Le montant de cette transaction s'élève à environ € 69 mln contre l'émission de 976.251 nouvelles actions émises à leur valeur intrinsèque. Les nouvelles actions donnent droit au dividende à compter du 1er janvier 2012 et seront cotées à la bourse NYSE Euronext Brussels.

Cette opération s'intègre dans la stratégie de Wereldhave Belgium de concentrer ses activités sur les centres commerciaux (et leur redéveloppement).

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 2011, 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 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 de gestion intermédiaire du 1^{er} trimestre 2012 contient un exposé fidèle des informations exigées.