

CENTRES COMMERCIAUX



BUREAUX



PROJETS DE DÉVELOPPEMENT



Rapport semestriel 2010

Wereldhave. Valeur pour demain.



Sommaire

1. Le marché immobilier	1
2. Rapport semestriel intérimaire	
Chiffres clés	2
Bénéfice	2
Résultat direct	2
Résultat indirect	2
Capitaux propres et valeur intrinsèque	3
Portefeuille immobilier	3
Procédure juridique	4
Gestion des risques	4
Parties liées	4
Prévisions	4
3. Bourse et dates financières	
Actionnariat	5
Graphiques	5
4. Portefeuille immobilier	
Relevé	6
Graphiques	7
Rapports des experts immobiliers	8
5. Tableaux financiers résumés	
Bilan consolidé	10
Compte de résultats consolidé du 1er semestre 2010	11
Résultat direct et indirect consolidé	12
Relevé résultat réalisé et non réalisé	12
Tableau des flux de trésorerie consolidés	13
Mutations capitaux propres	13
Compte de résultats consolidés du 2ème trimestre 2010	14
Information par segment	15
Modifications des immeubles de placement du 1er semestre 2010	16
Chiffres clés par action	16
Base des résultats semestriels 2010	16
Consolidation	16
Evènements importants survenus après le 30 juin 2010	16
Claim	17
6. Obligations en matière de communication d'informations au public	17
7. Rapport du commissaire	18

1. Le marché immobilier

Des facteurs d'incertitudes macroéconomiques continuent d'influer sur les marchés d'investissements immobiliers commerciaux. L'explosion des déficits budgétaires et des dettes publiques, l'instabilité du système financier et les déséquilibres du commerce international sont autant de facteurs pouvant hypothéquer la stabilité de la croissance économique, qui s'avère encore limitée. Par ailleurs, les établissements financiers appliquent des conditions de financement contraignantes, qui compliquent le refinancement de crédits existants et gonflent le coût de nouveaux financements.

Le marché commercial

Le marché de la location dans les centres commerciaux et dans les emplacements de premier choix reste stable. Les retailers optent pour d'excellents emplacements ayant une bonne visibilité et une offre variée, avec une préférence pour les centres commerciaux qui ont une masse critique suffisante et situés dans les grandes villes.

Le niveau d'investissement en immobiliers commerciaux est limité. Les transactions conclues au cours de la période écoulée ne font que partiellement partie du segment supérieur.

Marché de bureaux

La demande en espaces commerciaux s'est maintenue au premier semestre, à un niveau faible certes. Notamment pour cette raison, le marché des bureaux est devenu un 'marché de locataires'. L'offre (sur)abondante d'espaces de bureaux laisse aux locataires la possibilité d'opérer une sélection, dans laquelle la qualité et les conditions financières priment.

Du fait de l'offre restreinte de produits de placement phares, le volume d'investissements reste limité.



2. Rapport semestriel intérimaire

Chiffres clés	(x € 1.000)	01/01/2010 - 30/06/2010	01/01/2009 - 30/06/2009
Bénéfice		9.843	7.545
Résultat direct		11.661	11.684
Résultat indirect		-1.818	-4.139
Résultat direct par action (x € 1)		2,19	2,19
Bénéfice par action (x € 1)		1,85	1,42
Actifs		30 juin 2010	31 décembre 2009
Immeubles de placement excl. projets de développement		379.516	381.873
Projets de développement		14.082	13.179
Certificats fonciers		10.834	11.948
Capitaux propres ¹		368.791 ¹⁾	380.980 ²⁾
Valeur intrinsèque par action (x € 1) ¹		69,17 ¹⁾	71,45 ²⁾
Ratio d'endettement sur le total de l'actif		9,0 %	7,1 %
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, se composant du résultat direct et indirect, s'élève à € 9,8 mln (2009: € 7,6 mln). Par rapport à la période comparable en 2009, l'augmentation est due à un résultat direct stable et à un résultat négatif indirect (€ 2,3 mln).

Résultat direct

Wereldhave Belgium a réalisé durant le premier semestre un résultat direct de € 11,7 mln (2009: € 11,7 mln). L'acquisition d'un module commercial au centre commercial « Les Bastions » à Tournai fin 2009, une structure de coûts stable et une légère diminution du taux d'occupation des immeubles de bureaux n'a eu qu'un impact limité. Le résultat direct par action se chiffre ainsi à € 2,19 (2009: € 2,19).

Le taux moyen d'occupation du portefeuille immeubles de placement, exprimé en pourcentage de la valeur théorique du loyer, s'élève à 90,5% (31 décembre 2009: 92,8%). Par secteur, le taux d'occupation des immeubles de bureaux est de 83,0% et de 100% pour les centres commerciaux au 30 juin 2010.

Résultat indirect

Le résultat indirect se compose principalement des résultats d'évaluations et d'aliénation. Soit la réévaluation du portefeuille des immeubles de placement est de -0,5% ou € -1,8 mln (2009: € -4,1 mln). Durant le premier semestre, Wereldhave Belgium n'a pas vendu d'immeubles.

Capitaux propres et valeur intrinsèque de l'action

Au 30 juin 2010, les capitaux propres s'élevaient à € 368,8 mln (31 décembre 2009 : € 381,0 mln). La valeur intrinsèque par action, y compris le bénéfice de l'année en cours, se chiffre à € 69,17 au 30 juin 2010 (31 décembre 2009: € 71,45).

Grâce à son ratio d'endettement de 9%, Wereldhave Belgium fait partie des fonds immobiliers Européen les mieux capitalisés.

Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des prêts à court terme s'élevait à 1,7% au premier semestre.

Le 14 avril 2010, 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 payé le 23 avril 2010.

Portefeuille immobilier

Immeubles de placement

Au 30 juin 2010, la juste valeur du portefeuille des immeubles de placement excl. les projets de développement s'élève à € 379,5 mln (31 décembre 2009: € 381,9 mln). La diminution nette de € -2,4 mln est le résultat d'une réévaluation nette négative de € -1,8 mln, de la requalification/report d'investissements concernant le projet de développement à Nivelles (€ -1,1 mln) et d'investissements dans les immeubles de bureaux (€ 0,5 mln). La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction, 10%-12,5% de droits d'enregistrement lors de la vente.

Projets de développement

Au 30 juin 2010, la valeur du portefeuille des projets de développement s'élève à € 14,1 mln (31 décembre 2009: € 13,2 mln). L'accroissement net de € 0,9 mln est le résultat d'investissements de projets à Nivelles et Tournai. Les méthodes d'évaluations des projets de développement sont énoncées dans les « principes d'évaluation » à la page 8.

Nivelles

Les travaux d'extension du centre commercial ont commencé début juin. La conclusion de la phase de construction est prévue durant le premier trimestre 2012. Les projets de développement (hôtel, séniorie et appartements) seront ajoutés dans une deuxième phase en 2011.

Tournai

A Tournai les plans de l'extension de 4.500 m² et d'un parc retail de 10.000 m² sont à l'étude. La ville a donné un avis favorable au sujet du PES (Plan d'Exécution Spatial). L'avis doit être ratifié par la Région wallonne fin septembre au plus tard. L'introduction de la demande de permis de bâtir, relative au parc retail, est prévue fin de cette année et sera suivie par une demande pour l'extension du centre commercial.

Locations

Centres commerciaux - Bureaux

Au cours du premier semestre un nombre limité de nouveaux baux (commerciaux) ont été conclus.

Le contrat de location avec l'IWT (Institut de recherche scientifique et technologique) pour l'immeuble de bureaux Orion center à Bruxelles (5.205 m²) n'a pas été prorogé et a pris fin le 30 avril 2010.

Cet immeuble et les locaux vacants (2.115 m²) dans l'immeuble, sis 58 boulevard du Régent à Bruxelles, seront structurellement rénovés dans le courant de 2010. Ils seront à nouveau disponibles sur le marché de la location en 2011.

Certificats fonciers

Au 30 juin, Wereldhave Belgium détient deux investissements dans des certificats fonciers, 'Kortrijk Ring Shopping Center' (16,2%) et 'Basilix' (6,2%). La juste valeur du portefeuille des certificats fonciers au 30 juin 2010 est de € 10,9 mln (31 décembre 2009: € 11,9 mln).

Procédure juridique de 1996

Le 20 avril, la Cour de Cassation de Bruxelles a accepté partiellement le pourvoi en cassation de Wereldhave Belgium, plus précisément l'arrêt de la chambre des mises en accusation en date du 19 novembre 2009 portant sur des faux en écriture et l'usage de faux avant le 2 juillet 1999 est annulé. Ceci signifie que Wereldhave Belgium reste renvoyée devant le Tribunal Correctionnel seulement sur base de l'accusation d'usage de faux après le 2 juillet 1999. Normalement l'affaire sera plaidée au fond dans le courant du mois d'octobre. Wereldhave Belgium envisage avec confiance sa future défense. Pour toute information complémentaire concernant le litige fiscal, nous nous référons à notre rapport annuel.

Gestion des risques

Les risques, notamment les risques d'exploitation, financiers, opérationnels et stratégiques, avec lesquels la sicafi peut être confrontée durant la période financière restante de 2010, sont identiques à ceux décrits dans le rapport annuel 2009. Le Gérant reste vigilant à ces risques afin de limiter l'impact possible pour la société et ses actionnaires.

Parties liées

Durant le premier semestre 2010 aucune transaction n'a eu lieu entre des personnes ou institutions connues comme intéressé direct de la société.

Prévisions

Pour 2010, le Gérant prévoit un résultat direct par action d'environ € 4,20.

Vilvorde, le 6 août 2010

NV Wereldhave Belgium SA
Le Gérant

Pour plus d'informations:

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

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

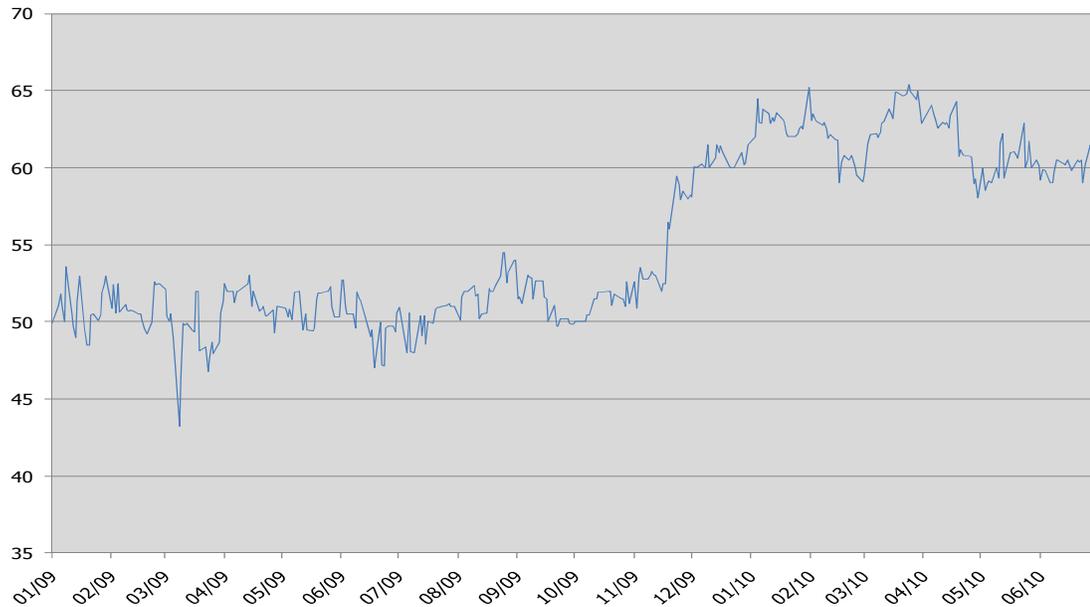
3. Bourse et dates financières

Actionnariat

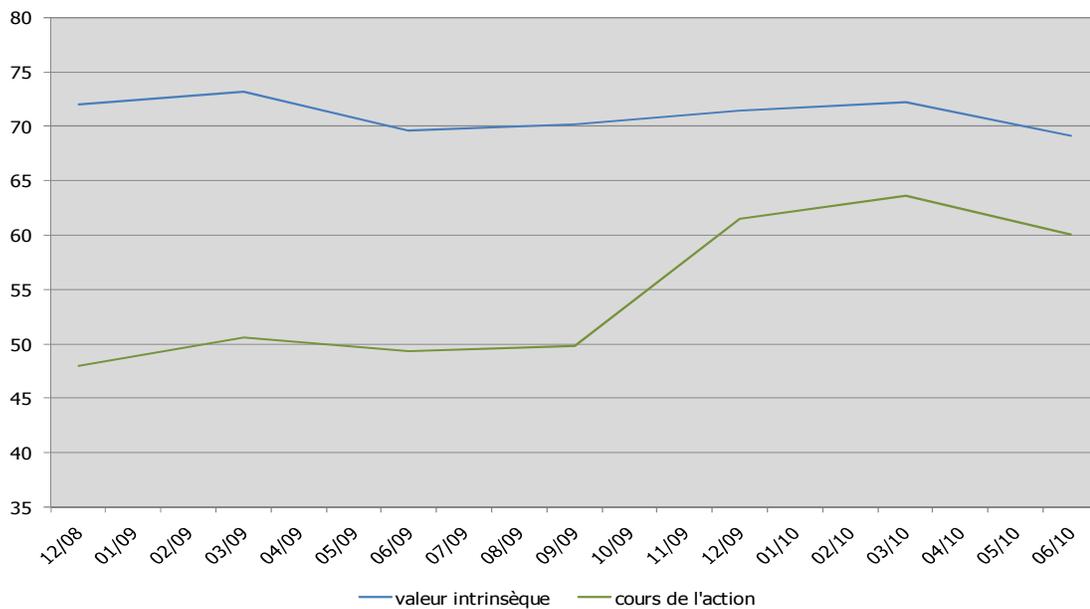
Le 30 juin 2010, 5.331.947 actions étaient en circulation, dont 39,10% détenues par Wereldhave N.V., 30,21% par N.V. Wereldhave International et 30,69% par le grand public.

Graphiques

Cours de l'action 2009-2010 (en €)



Cours de l'action/valeur intrinsèque (en €)



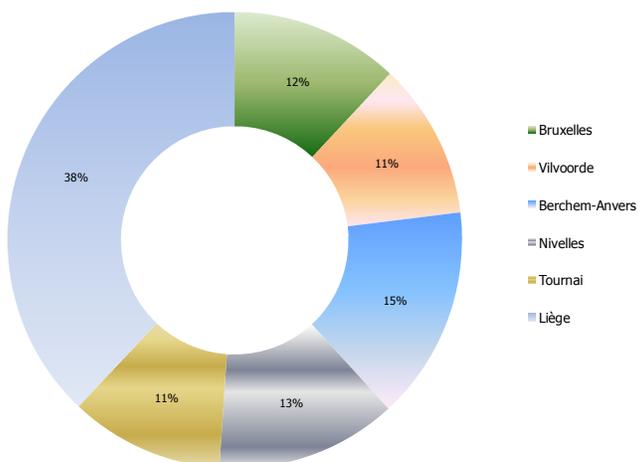
4. Relevé du portefeuille au 30 juin 2010

	Répartition du portefeuille (en %)	Superficie locative (en m ²)	Parkings (en nombre)	Nombre de locataires	Revenus locatifs au 30 juin 2010 (en €)	Occupation moyenne au 30 juin 2010 (en %)
Commercial						
Centre Commercial "Belle-Ile"-Liège	38 ⁽¹⁾	30.252	2.200	99	4.675.829	100
Centre Commercial Nivelles	13	16.195	802	59	1.434.797	100
Centre Commercial "Les Bastions"-Tournai	11	15.540	1.260	56	1.400.414	100
Bureaux						
Centre Madou Bruxelles	9	12.364 302 *	150	1	1.183.035	100
Regent 58 Bruxelles	1	3.135 32 *	32	4	98.996	39
Centre Orion Bruxelles	2	5.205 25 *	64	4	318.327	66
Jan Olieslagerslaan Vilvoorde	1	3.048 29 *	82	4	157.089	100
Business- & Mediapark Vilvoorde	3	5.449 201 *	178	4	324.437	75
Business- & Mediapark Vilvoorde	2	3.907 120 *	123	2	313.036	84
Business- & Mediapark Vilvoorde	5	12.772 246 *	305	4	615.436	72
De Veldekens I Berchem	4	11.192 368 *	238	3	793.855	90
De Veldekens II Berchem	7	16.003 1.008 *	316	14	889.114	91
De Veldekens III Berchem	4	11.192 208 *	217	9	291.696	43
Total	100	148.793			12.496.061	91

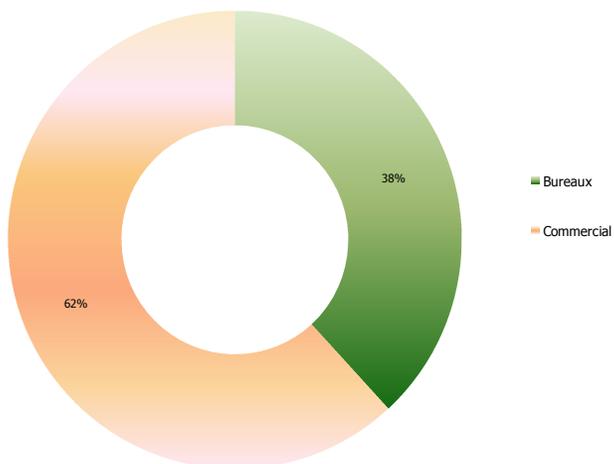
* espaces d'archives

⁽¹⁾ en ce qui concerne le risque de confiscation de ce bien immobilier, veuillez consulter page 17 "Claim"

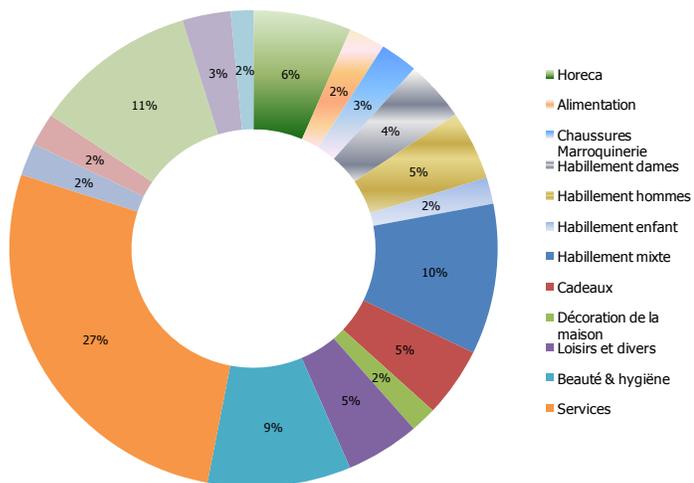
Répartition géographique (en % de juste valeur)



Répartition sectorielle (en % de juste valeur)



Branche Mix (en % de revenus locatifs)



Rapports des experts immobiliers

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

TROOSTWIJK-ROUX C.V.B.A.

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 net et la valeur actualisée des différences entre le loyer du marché et le loyer contractuel, l'inoccupation 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 ajoutés au portefeuille des immeubles de placement sont appelés projets de développement. Les projets de développement sont initialement évalués au prix coûtant et ensuite à leur juste valeur. Si la valeur du marché ne peut être établie de manière fiable, les projets de développement sont évalués au prix coûtant historique diminué des pertes de valeur durables.

Les critères suivants sont retenus afin de pouvoir déterminer quand un projet de développement peut être évalué à sa juste valeur :

- L'obtention d'un permis de bâtir irrévocable
- Contrat d'entreprise conclu
- L'accomplissement du besoin de financement
- > 70% pré loué

Le prix coûtant comprend le prix coûtant des travaux effectués, les frais de personnel directement liés au projet, du personnel chargé du contrôle technique et du project management, sur base des heures prestées et des charges d'intérêt capitalisées jusqu'à la date de réception des travaux sur base des montants déboursés au taux du marché monétaire.

Le rapport de l'expert immobilier Troostwijk-Roux C.V.B.A., rédigés le 30 juin, estime la juste valeur du portefeuille d'immeubles de bureaux et du centre commercial « Les Bastions » à Tournai à € 187.225.000.

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 loué 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 les loyers de marché au m² par la surface de chaque cellule.

Le "zonage", est principalement utilisé pour les rues commerçantes. 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 de loyer le propriétaire ne va pas réussir à atteindre le loyer de marché estimé. Le locataire va lui avancer divers argument 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 évidemment 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 en entier. 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 alors une valeur brute de marché avant corrections.

Puis nous tenons compte des périodes de gratuité accordées, des vides locatifs 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, estime la juste valeur des centres commerciaux 'Belle-Ile' à Liège et 'Nivelles Shopping Center' à Nivelles à € 193.750.000.

5. Tableaux financiers résumés

Bilan consolidé au 30 juin 2010

(x € 1.000)

	30 juin 2010	31 décembre 2009	
Actifs			
Actifs non courant			
Immeubles de placement			
Immeubles de pl. excl. proj. de dev.	379.516	381.873	
Projets de développement	14.082	13.179	
	393.598		395.052
Autres immobilisations corporelles	51	101	
Actifs financiers disponibles à la vente			
Certificats fonciers	10.834	11.948	
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.720	2.870	
	12.605		14.919
	406.203		409.971
Actifs courants			
Actifs financiers courants			
Créances commerciales	1.349	511	
Créances fiscales et autres actifs courants	410	273	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	842	2.231	
	2.601		3.015
Total de l'actif	408.804		412.986
Capitaux propres et passifs			
Capitaux propres			
Capital	224.969	224.969	
Réserves			
Réserves disponibles	5.627	5.627	
Résultat			
Résultat reporté	127.272	132.380	
Résultat de l'exercice	9.843	15.793	
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers			
Sur des actifs disponibles à la vente	1.080	2.211	
	368.791		380.980
Passifs			
Passifs non courants			
Obligations de pension	66	66	
Autres passifs non courants			
Garanties locatives reçues	237	237	
	303		303
Passifs courants			
Etablissements de crédit	35.925	27.000	
Dettes commerciales			
Fournisseurs	694	2.057	
Autres			
Dettes fiscales, salariales et sociales	97	97	
Autres	472	298	
Comptes de régularisation	2.522	2.251	
	39.710		31.703
Total capitaux propres et passifs	408.804		412.986
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	69,17		71,45

Compte de résultats consolidé du 1er semestre 2010

(x € 1.000)

	1er semestre 2010	1er semestre 2009
Revenus locatifs		
Loyer	12.496	12.948
Indemnités de rupture anticipée de bail	459	49
Résultat locatif net	12.955	12.997
Récupération de charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	1.539	1.643
Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.696	-1.815
	-157	-172
Résultat immobilier	12.798	12.825
Frais techniques	-478	-448
Frais commerciaux	-192	-290
Frais de gestion immobilière	-205	-192
Charges immobilières	-875	-930
Résultat d'exploitation des immeubles	11.923	11.895
Frais généraux de la société		
Personnel	-341	-321
Autres	-289	-282
Autres revenus ou frais opérationnels	-97	-78
	-727	-681
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	11.196	11.214
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	23	
Variations de juste valeur des immeubles de placement	-1.818	-4.139
	-1.795	-4.139
Résultat opérationnel	9.401	7.075
Produits financiers	661	690
Charges d'intérêt	-147	-141
Autres charges financières	-32	-40
Résultat financier	482	509
Résultat avant impôt	9.883	7.584
Impôts des sociétés	-40	-39
Impôt	-40	-39
Résultat net	9.843	7.545
Résultat net actionnaires du groupe	9.843	7.545
Résultat par action (x € 1)	1,85	1,42
Résultat par action diluée (x € 1)	1,85	1,42

Résultat direct et indirect du 1er semestre 2010

(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, charges immobilières, frais généraux et le résultat financier. Le résultat indirect comprend le résultat d'évaluation, les résultats consécutifs à 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 IFRS.

	1er semestre 2010		1er semestre 2009	
	résultat direct	résultat indirect	résultat direct	résultat indirect
Revenus locatifs	12.955		12.997	
Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	-157		-172	
Charges immobilières	-875		-930	
Autres charges	<u>-727</u>		<u>-681</u>	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	11.196		11.214	
Résultat sur vente d'immeubles de placement				
Variations de juste valeur des immeubles de placement				
- positif		2.983		1.893
- négatif		<u>-4.801</u>		<u>-6.032</u>
Résultat sur portefeuille		<u>-1.818</u>		<u>-4.139</u>
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	23			
Résultat opérationnel	<u>11.219</u>	<u>-1.818</u>	<u>11.214</u>	<u>-4.139</u>
Résultat financier	482		509	
Résultat avant impôts	11.701	-1.818	11.723	-4.139
Impôt sur le résultat	<u>-40</u>		<u>-39</u>	
Résultat net	<u>11.661</u>	<u>-1.818</u>	<u>11.684</u>	<u>-4.139</u>
Bénéfice par action (x € 1)	2,19	-0,33	2,19	-0,77

Relevé résultat réalisé et non réalisé

(x € 1.000)

	1er semestre 2010	1er semestre 2009
Résultat net avant variations de juste valeur des immeubles de placement	11.661	11.684
Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille	<u>-1.818</u>	<u>-4.139</u>
Résultat net	9.843	7.545
Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	<u>-1.131</u>	<u>289</u>
Total du résultat réalisé et non réalisé attribuable aux actionnaires du groupe	8.712	7.834
Parts de minorité	0	0

Tableau des flux de trésorerie consolidés du 1er semestre 2010

(x € 1.000)

	1er semestre 2010	1er semestre 2009
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	9.843	7.545
Dividende reçu	-653	-614
Résultat exclusif dividende reçu	9.190	6.931
Moins : réévaluation du bien immobilier	1.818	4.139
Variations de provision	213	207
Variations de dettes à court terme	-289	-1.083
	1.742	3.263
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	10.932	10.194
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Certificats fonciers	-16	
Investissements	-1.232	-2.719
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-1.248	-2.719
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	9.000	7.000
Dividende payé	-20.726	-20.298
Dividende reçu	653	614
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	-11.073	-12.684
Flux de trésorerie nets	-1.389	-5.209
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	2.231	7.799
Augmentation/diminution de trésorerie	-1.389	-5.209
Situation au 30 juin	842	2.590

Variations de capitaux propres

(x € 1.000)

	2010	2009
Situation au 1 janvier	380.980	383.801
Résultat net	9.843	7.545
Dividende	-20.901	-20.581
Variations de juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-1.131	289
Situation au 30 juin	368.791	371.054

Compte de résultats consolidés du 2ième trimestre 2010

(x € 1.000)

	2ième trimestre 2010	2ième trimestre 2009
Revenus locatifs		
Loyer	6.167	6.466
Indemnités de rupture anticipée de bail	309	49
Résultat locatif net	6.476	6.515
Récupération de charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	980	1.127
Charges locatives et taxes assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.018	-1.194
	-38	-67
Résultat immobilier	6.438	6.448
Frais techniques	-265	-279
Frais commerciaux	-67	-136
Frais de gestion immobilière	-97	-95
Charges immobilières	-429	-510
Résultat d'exploitation des immeubles	6.009	5.938
Frais généraux de la société		
Personnel	-183	-174
Autres	-153	-122
Autres revenus ou frais opérationnels	-62	-43
	-398	-339
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	5.611	5.599
Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	23	
Variations de juste valeur des immeubles de placement	-2.211	-4.050
	-2.188	-4.050
Résultat opérationnel	3.423	1.549
Produits financiers	-27	-110
Charges d'intérêt	-82	33
Autres charges financières	-10	-19
Résultat financier	-119	-96
Résultat avant impôt	3.304	1.453
Impôts des sociétés	-20	-20
Impôt	-20	-20
Résultat net	3.284	1.433
Résultat net actionnaires du groupe	3.284	1.433
Résultat par action (x € 1)	0,62	0,27
Résultat diluée par action (x € 1)	0,62	0,27

Information par segment (x € 1.000)

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

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
Variations de juste valeur 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/transfers projets de développement	358	-897	-539
Réévaluations	-1.116	-702	-1.818
Situation au 30/06	144.025	235.491	379.516

1er semestre 2009

	Bureaux Commercial		Total
Revenus locatifs	5.695	7.302	12.997
Frais locatifs et taxes	-51	-121	-172
Frais techniques	-374	-74	-448
Frais commerciaux	-258	-32	-290
Frais de gestion	-76	-116	-192
Résultat d'exploitation des immeubles	4.936	6.959	11.895
Frais non alloués			-681
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			11.214
Variations de juste valeur des immeubles de placement	-5.745	1.606	-4.139
Vente actifs non financiers			7.075
Résultat opérationnel			509
Résultat financier			7.584
Résultat avant impôts			-39
Impôts			7.545
Résultat net			7.545
Immeubles de placement			
Situation au 01/01	149.520	231.575	381.095
Investissements	985	344	1.329
Réévaluations	-5.745	1.606	-4.139
Situation au 30/06	144.760	233.525	378.285

Modifications des immeubles de placement 1er semestre 2010 (x € 1.000)

Situation au 1 janvier 2010	381.873
Investissements	522
Transfert d'immeubles de placement au projets de développement	-1.061
Réévaluations	<u>-1.818</u>
Situation au 30 juin 2010	<u>379.516</u>

Chiffres clés par action <i>(chiffres par action x € 1)</i>	01/01/10 - 30/06/10	01/01/09 - 30/06/09
Nombre d'actions donnant droit au dividende	5.331.947	5.331.947
Bénéfice par action donnant droit au dividende	1,85	1,42
Moyenne du nombre d'actions	5.331.947	5.331.947
Bénéfice par action	1,85	1,42
Résultat direct par action	2,19	2,19
Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année	69,17	69,59

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

Base des résultats semestriels 2010

L'information financière intermédiaire a été préparée conformément aux normes IAS 34, « Rapport financier intermédiaire ». Le rapport financier intermédiaire doit être lu conjointement avec le rapport annuel 2009. 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 2010.

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

Le 10 mars 2010, 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 et statutaires qui ont été déposés à la Banque Nationale de Belgique.

Les règles d'évaluations appliquées pour établir le rapport financier semestriel sont identiques aux règles d'évaluations utilisées pour établir les comptes annuels consolidés aux 31 décembre 2009.

Consolidation

Les chiffres publiés dans ce rapport semestriel sont des chiffres consolidés ; conformément à la loi, la seule participation (non matérielle) de 100 % de la filiale est consolidée. Il n'y a pas de modification dans la composition de l'ensemble consolidé.

Evènements importants survenus après le 30 juin 2010

Après le 30 juin 2010, aucun évènement important n'est survenu qui pourrait influencer les rapports financiers susmentionnés ou qui devrait y être repris.

Conformément à l'article 76 de la loi de 20 juillet 2004, le Gérant confirme que la gestion des moyens financiers et l'exécution des droits liés aux effets du portefeuille sont prises en compte avec les aspects sociaux, éthiques et environnementaux. Voir rapport annuel 2009, page 8 »Entreprendre de manière socialement responsable«.

Claim

Le 23 décembre 1996 Wereldhave Belgium SA (ex MLO SA et ayant-droit de Wereldhave Belgium CVA) a reçu pour l'année d'imposition 1994 un impôt supplémentaire enrôlé d'un montant de € 35,9 millions. Cet impôt se rapporte à un avis de modification du 18 novembre 1996, par lequel l'administration prétend que, dans le cas présent, 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 réfère, que la société a toujours accepté les conséquences juridiques des diverses actions judiciaires 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'imposition fiscale enrôlée est injustifiée. Sur base des faits mentionnés ci-dessus le gérant est persuadé que la société a de très bons arguments pour contester l'imposition supplémentaire. L'administration des contributions a enrôlé pour l'année 1993 une imposition concernant le précompte mobilier, d'un montant de € 15,07 millions pour « la distribution déguisée de dividende » au 15 décembre 1993, comme le prétend l'administration. Une imposition concernant ce qui précède a été envoyée le 28 juillet 1999. Etant donné que le Gérant conteste le principe de « distribution déguisée de dividendes », et qu'il a toujours accepté les conséquences juridiques, il est d'avis que l'imposition enrôlée est injustifiée.

Ces impositions font l'objet d'une inscription hypothécaire légale de € 50,9 millions.

Une garantie a été donnée par Wereldhave SA à la sicaf immobilière pour couvrir la créance fiscale contestée.

Le cas susmentionné fait l'objet d'une procédure pénale. Le 7 juin 2007 la Chambre du Conseil de Bruxelles a décidé d'un renvoi en correctionnelle. La société a interjeté appel de cette décision.

Le 20 avril, la Cour de Cassation de Bruxelles a accepté partiellement le pourvoi en cassation de Wereldhave Belgium, plus précisément l'arrêt de la chambre des mises en accusation en date du 19 novembre 2009 portant sur des faux en écriture et l'usage de faux avant le 2 juillet 1999 est annulé. Ceci signifie que Wereldhave Belgium reste renvoyée devant le Tribunal Correctionnel seulement sur base de l'accusation d'usage de faux après le 2 juillet 1999. Normalement l'affaire sera plaidée au fond en octobre.

Le procureur exige la liquidation de Wereldhave Belgium, la confiscation de Belle-Ile et demande que les responsables soient déchus de leur droit d'exercer leur profession. La juste valeur de Belle-Ile au 30 juin 2010 est de € 144,6 millions.

Seul le montant de l'imposition contestée (€ 50,9 millions) est garanti par la société Néerlandaise Wereldhave N.V. Au 30 juin 2009, il a été demandé au conseiller de la société d'évaluer le risque lié à la confiscation du centre commercial Belle-Ile. Cette mise à jour reconferme l'opinion du Conseil d'administration du Gérant. Par conséquent, aucune provision n'a été enregistrée. De plus amples informations concernant cette affaire sont disponibles sur notre site web.

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

Monsieur J. Pars, administrateur délégué du Gérant statutaire de la sicafi, déclare, au nom et pour le compte du Gérant statutaire, dans la fonction d'organe de gestion de la sicafi, que, à sa connaissance,

- a) les états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donnent 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 contient un exposé fidèle des informations exigées.

7. Rapport du commissaire sur un examen limité de l'information financière consolidée résumée pour la période close le 30 juin 2010

Aux Gérant Statutaire de la société 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 sa filiale au 30 juin 2010, 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 Réviseurs 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 2010, 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 2010

Bruxelles, le 5 août 2010

Le Commissaire
PricewaterhouseCoopers Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Représentée par

Roland Jeanquart
Réviseur d'Entreprises