

CENTRES COMMERCIAUX



BUREAUX



PROJETS DE DÉVELOPPEMENT



Rapport financier semestriel 2012

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
Démission/nomination	5
Parties Liées	5
Prévisions	5
Bourse et données financières	
Actionnariat	7
Graphiques	7
Relevé du portefeuille au 30 juin 2012	
Relevé	8
Graphiques	9
Rapports des experts immobiliers	10
Tableaux financiers résumés	
Bilan consolidé	12
Compte de résultats consolidés du 1er semestre 2012	13
Résultat direct et indirect consolidé	15
Etat du résultat global	15
Tableau des flux de trésorerie consolidés du 1er semestre 2012	16
Etat consolidé des variations des capitaux propres	17
Information par segment	18
Modifications des immeubles de placement au cours du 1er semestre 2012	20
Chiffres clés par action	20
Base des résultats semestriels 2012	20
Consolidation	20
Gestion des risques	20
Evènements importants survenus après le 30 juin 2012	20
Claim	21
Obligations en matière de communication d'informations au public	22
Rapport du commissaire	22

1. Le marché immobilier

Introduction

Les indicateurs macro-économiques soulignent le maintien d'une conjoncture faible. La confiance du consommateur belge n'a que très faiblement évolué au cours du premier semestre. Les indicateurs de la confiance du consommateur sont l'évolution de la conjoncture, la crise de l'Euro qui perdure, le chômage et le revenu des ménages.

Les lourds efforts en termes d'économies budgétaires mettent les revenus disponibles sous pression. Ceci engendre un pouvoir d'achat plus faible. Au cours du premier semestre, les ventes au détail ont stagné.

Au cours du premier semestre, l'économie belge a connu une période de stagnation ou de très faible croissance. On s'attend à ce que l'inflation s'élève à 2,6% en Belgique sur l'année 2012.

Les déficits publics, la dette souveraine ainsi que l'instabilité du système financier sont encore susceptibles d'hypothéquer la croissance économique. Les investisseurs y sont 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 commerciaux qui fonctionnent bien demeure constamment élevé, 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 de 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.



2. Rapport financier intermédiaire

Résultat direct par action de € 2,34 (2011: € 2,19)

Résultat de réévaluation positive de € 2,1 mln

Succès pour l'ouverture de l'extension du centre commercial de Nivelles

Apport en nature immobilier commercial à Genk (€ 69 mln)

Portefeuille immobilier > € 500 mln

Chiffres clés (x € 1.000)

	1er semestre 2012	1er semestre 2011
Bénéfice	15.605	13.148
Résultat direct	13.514	11.686
Résultat indirect	2.091	1.462
Résultat direct par action (x € 1)	2,34 ¹	2,19
Bénéfice par action (x € 1)	2,70 ¹	2,47
Actifs	30 juin 2012	31 décembre 2011
Immeubles de placement hors projets de développement	504.680	398.408
Projets de développement	50.393	74.428
Certificats fonciers	15.266	11.371
Capitaux propres	460.410 ²	397.909 ³
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	72,99 ²	74,63 ³
Taux d'endettement sur le total de l'actif	20,0%	18,3%
Moyenne du nombre d'actions	5.766.432	5.331.947
Bénéfice par action donnant droit au dividende	6.308.198	5.331.947

1) calcul sur base du nombre moyen pondéré d'actions. Jusqu'au 11 avril 2012: 5.331.947 actions, dès le 11 avril 2012: 6.308.198 actions.

2) y compris le bénéfice de l'année courante, après distribution du dividende € 4,0/action

3) avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende

Bénéfice

Le bénéfice du premier semestre 2012 s'élève à € 15,6 mln (2011: € 13,1 mln). Par rapport à la même période en 2011, l'augmentation est due à un résultat direct plus élevé (€ 1,9 mln) et à un résultat indirect plus élevé (€ 0,6 mln).

Résultat direct

Le résultat direct des premiers six mois 2012 s'élève à € 13,5 mln (2011: € 11,7 mln). Le résultat locatif net est augmenté de € 2,2 mln. L'augmentation est due à l'apport de l'immobilier commercial à Genk dès le 11 avril et à l'ouverture de l'extension du centre commercial à Nivelles dès le 30 mars. Les charges immobilières sont restées stables et les frais généraux et autres revenus ou frais opérationnels sont de € 0,3 mln plus élevés. Cette augmentation est le résultat d'honoraires moins élevés perçus pour la coordination de projets de développement pour des tiers. Les frais financiers ont augmenté de € 0,1 mln en raison d'un volume plus élevé. Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 2,34 (2011: € 2,19).

Au 30 juin, le taux d'occupation EPRA était de 93,8%, ce qui signifie une augmentation de 0,7% par rapport au 31 décembre 2011. Par secteur, le taux d'occupation EPRA au 30 juin 2012

(31 décembre 2011) est de: 98,8% (100%) pour les centres commerciaux et 83,2% (83,1%) pour les immeubles de bureaux.

Résultat indirect

Le résultat indirect s'élève à € 2,1 mln (2011: € 1,5 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 2012, les capitaux propres s'élèvent à € 460,4 mln (31 décembre 2011: € 397,9 mln). La valeur intrinsèque par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours, s'élève à € 92,99 au 30 juin 2012 (31 décembre 2011: € 74,63).

Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des prêts à court terme s'élevait à 1,91% au premier semestre (taux d'intérêt moyen 2011: 1,92%).

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

Portefeuille immobilier

Immeubles de placement

Au 30 juin 2012, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 504,7 mln (31 décembre 2011: € 398,5 mln). L'augmentation nette de € 106,2 mln est le résultat du reclassement de l'extension du centre commercial de Nivelles (€ 54,6 mln) de projets de développement aux immeubles de placement, de l'apport de l'immeuble commercial «Stadsplein» à Genk (€ 49,1 mln), d'investissements de € 0,4 mln dans les immeubles du portefeuille et d'une réévaluation nette positive de € 2,1 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. Le taux d'occupation des centres commerciaux s'élève à 98,8%.

Le centre commercial à **Nivelles** (28.292 m²) a accueilli plus de 100.000 visiteurs lors de l'ouverture réussie de l'extension du centre commercial (12.400 m²).

Bureaux

Au cours du premier semestre 2012, six nouveaux baux ont été signés dans le parc d'affaires «De Veldekens» à Anvers et dans le «Business & Mediapark» à Vilvorde. Un nombre limité de locataires n'a pas renouvelé leur contrat. Au cours du premier semestre, l'absorption nette de l'espace de bureau est restée positive.

Projets de développement

Au 30 juin 2012, la juste valeur du portefeuille des projets de développement s'élève à € 50,4 mln (31 décembre 2011: € 74,4 mln). La diminution nette de € 24,0 mln est attribuable au reclassement de l'extension du centre commercial de Nivelles (€ 54,6 mln) en immeuble de placement, l'apport du centre commercial «Shopping 1» à Genk (€ 19,6 mln) et aux investissements aux projets de € 11,0 mln.

Le permis d'urbanisme ainsi que l'autorisation d'implantation commerciale («permis socio-économique») portant sur la restructuration et l'extension du centre commercial «Shopping 1» à **Genk** ont été délivrés. Le début des travaux est prévu au cours du second semestre 2012. Après réalisation de cette extension (11.800 m²), le centre commercial disposera d'une surface locative de 27.400 m². Le nombre de places de parking est porté de 530 à 1.250 emplacements.

Le projet à **Tournai** porte sur une extension substantielle du centre commercial (14.000 m²) auquel sera également intégré un retail park (10.000 m²). L'autorisation d'implantation commerciale («permis socio-économique») a été délivrée dans le courant du deuxième trimestre. La demande de permis d'urba-

nisme a été introduite dans le courant du mois de juillet.

Les permis portant sur le redéveloppement d'un projet urbain mixte (commerces 4.000 m² - 120 chambres d'étudiants) situé Overpoortstraat à **Gand** ont également été délivrés. Les travaux de démolition sont en cours et les travaux de construction seront entamés dans le courant du mois d'août.

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» (16,2%). Dans le courant du deuxième semestre, 12.458 certificats fonciers «Basilix» ont été acquis pour un montant de € 4.6 mln. La juste valeur du portefeuille des certificats fonciers au 30 juin est de € 15,3 mln (31 décembre 2011: € 11,5 mln).

Contestation

L'audience (au fond) final devant la Cour d'appel de Bruxelles de l'affaire à charge, entre autres de Wereldhave Belgium, aura lieu le 9 octobre 2012. Pour de plus amples informations, nous vous renvoyons vers page 21 'Claim'.

Démission/Nomination

Suite à la démission de Mr. J. Pars de la direction de Wereldhave N.V. (Pays-Bas), Mr. J. Pars démissionne dès le 23 juillet 2012 du Conseil d'Administration du Gérant de la SCA Wereldhave Belgium. Sous réserve de l'approbation de l'Autorité des services et marchés financiers, Mr. Dirk Anbeek sera proposé comme administrateur (délégué) du Gérant. Mr. Dirk Anbeek est membre de la direction de Wereldhave N.V.

Parties liées

Au cours du premier semestre 2012, aucune transaction n'a eu lieu entre des personnes ou entités connues comme intéressées directement dans la société.

Prévisions

Sauf circonstances imprévues, la direction prévoit pour 2012 un résultat direct par action entre € 4,65 et € 4,75 (2011: € 4,34).

Vilvorde, le 1er août 2012

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

ODE



saffr



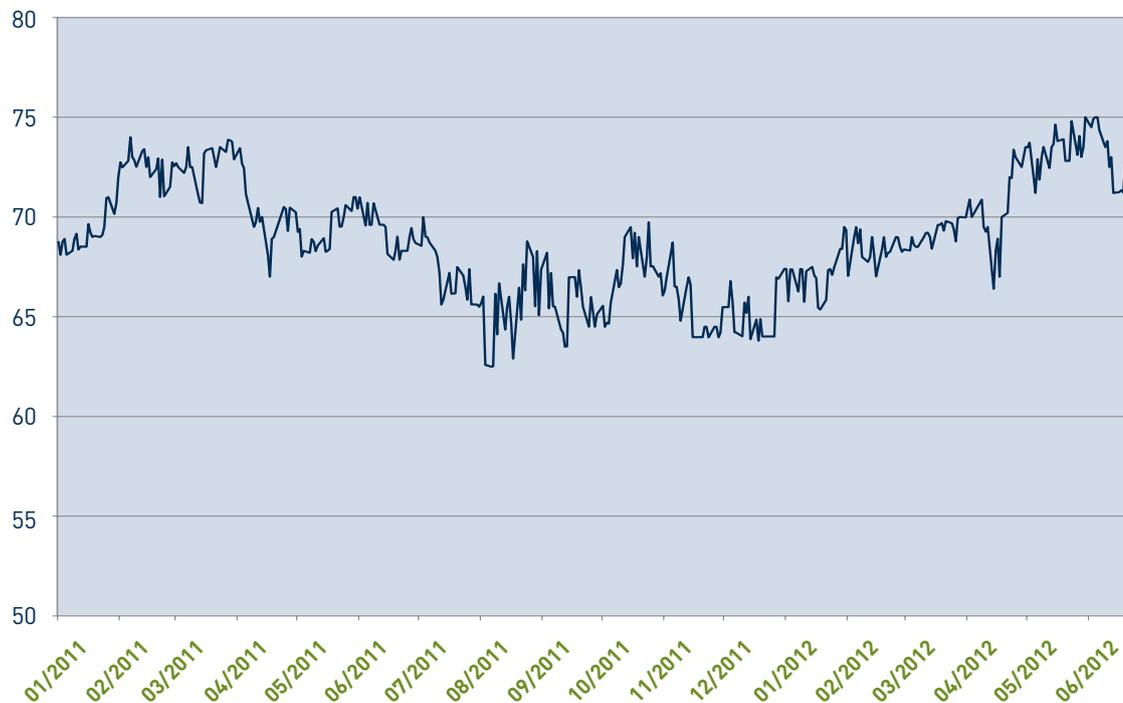
3. Bourse et données financières

Actionnariat

Le 30 juin 2012, 6.308.198 actions étaient en circulation, dont 36,22% détenues par Wereldhave N.V., 33,19% par N.V. Wereldhave International et 30,59% par le grand public.

Graphiques

Evolution du cours de l'action 2011 - 2012 (en €)



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



— Valeur intrinsèque — Cours de l'action

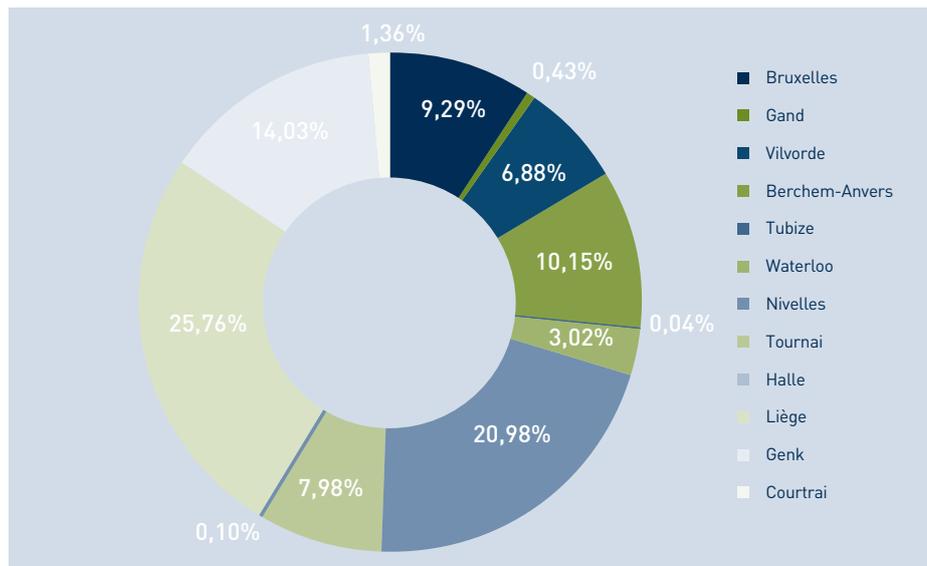
4. Relevé du portefeuille au 30 juin 2012

	Répartition du portefeuille (en % de valeur)	Superficie locative (en m ²)	Parkings (en nombre)	Nombre de locataires	Revenus locatifs au 30 juin 2012 (en € x 1.000)
Commercial					
Centre Commercial «Belle-Ile» - Liège	25,76 ¹	30.252	2.200	90	4.945
Centre Commercial Nivelles	19,70	28.292	1.452	95	2.515
Centre Commercial «Les Bastions» - Tournai	7,24	15.540	1.260	55	1.468
Genk - Stadsplein	8,59	15.618	44	61	757
Waterloo	2,22	3.347	95	13	402
	63,51	93.049		314	10.087
Kantoren					
Centre Madou Bruxelles	5,92	12.162	150	1	1.256
Centre Orion Bruxelles	2,06	5.205	64	5	474
Jan Olieslagerslaan Vilvorde	0,63	3.048	82	3	146
Business- & Mediapark Vilvorde (30)	1,60	5.449	178	7	280
Business- & Mediapark Vilvorde (32)	1,16	3.907	123	3	276
Business- & Mediapark Vilvorde (28)	3,48	12.772	305	5	692
De Veldekens I Berchem-Antwerpen	2,85	11.192	238	3	253
De Veldekens II Berchem-Antwerpen	4,48	16.003	316	13	1.022
De Veldekens III Berchem-Antwerpen	2,82	11.192	217	13	485
	25,01	83.639		53	4.884
Projets de développement					
Genk Shopping I Projets	5,44	N/A	N/A	17	207
	3,37	N/A	N/A		17
	8,82			17	224
Certificats fonciers					
Kortrijk Ring Basilix	1,36	N/A	N/A		
	1,32	N/A	N/A		
	2,67				
Total	100,00	176.688		384	15.195

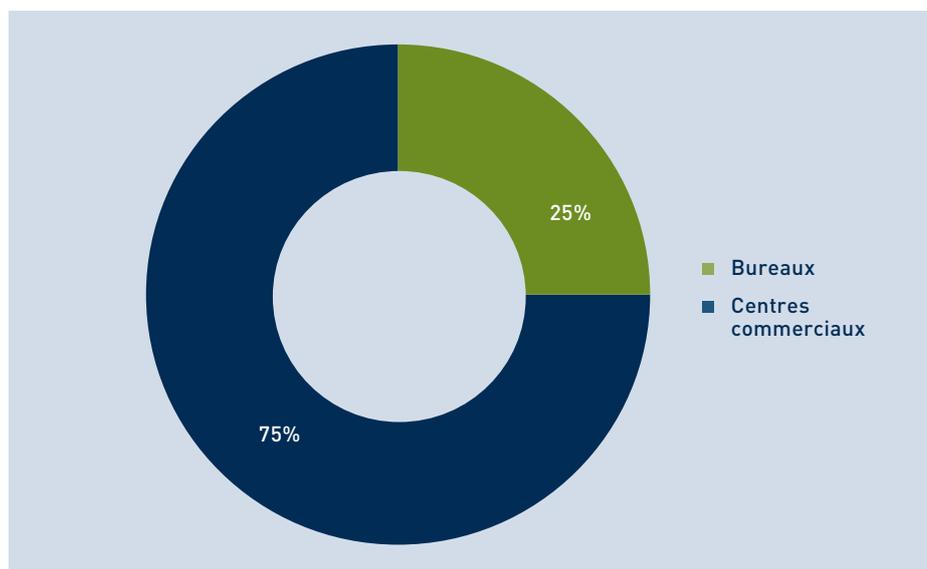
* espaces d'archives

1) en ce qui concerne le risque de confiscation de ce bien immobilier, veuillez consulter la page 21 «Claim»

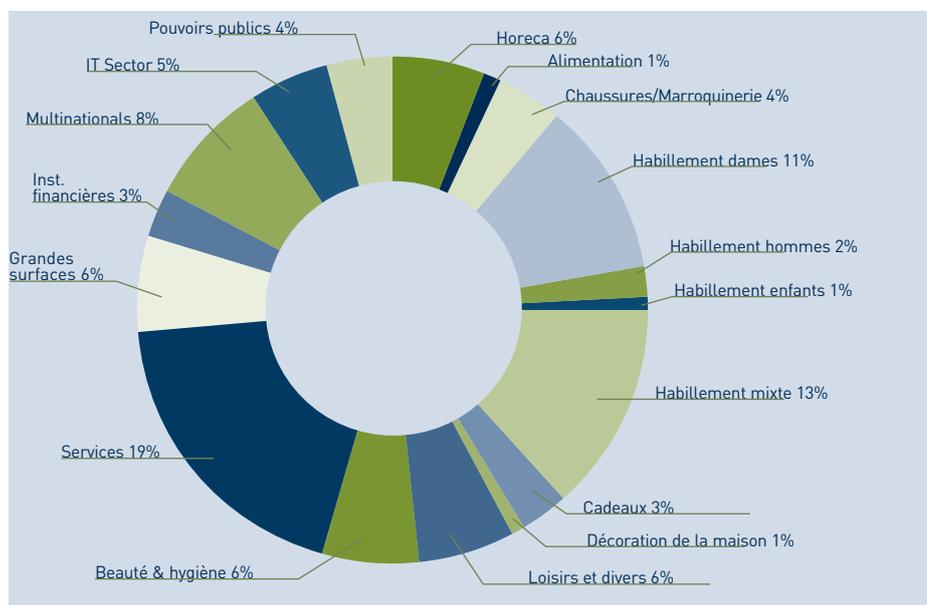
Répartition géographique (en % de la valeur d'évaluation)



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 2012, suite à l'évaluation du portefeuille immobilier, telle que visée à l'article 29, paragraphe 1, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf's 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 2012, estime la juste valeur du portefeuille d'immeubles de bureaux et du centre commercial «Les Bastions» à Tournai à € 184,3 mln. Ce montant a été corrigé de € 1,2 mln par des «lease incentives» activés.

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 2012, estime la juste valeur des centres commerciaux «Belle-Ile» à Liège, «Nivelles Shopping Center» à Nivelles, Stadsplein – St. Martinusplein à Genk et l'immeuble commercial à Waterloo à € 321,6 mln.

Le rapport de Cushman & Wakefield, rédigés le 30 juin 2012, estime la juste valeur du projet de développement 'Shopping I' à Genk à € 31,1 mln.

5. Tableaux financiers résumés

Bilan consolidé au 30 juin 2012

(x € 1.000)

	30 juin 2012		31 décembre 2011	
Actifs				
Actifs non courants				
Goodwil	2.020		2.020	
Immeubles de placement		2.020		2.020
Immeubles de pl. hors proj. de développement	504.680		398.408	
Projets de développement	50.393		74.428	
		555.073		472.836
Autres immobilisations corporelles	448		358	
Actifs financiers non courants				
Actifs disponibles à la vente				
Certificats fonciers	15.266		11.371	
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.282		1.341	
		16.996		13.070
Actifs courants				
Actifs financiers courants				
Créances commerciales	1.952		4.517	
Créances fiscales et autres actifs courants	1.143		695	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.730		3.281	
		5.825		8.493
Total de l'actif		579.914		496.419
Capitaux propres				
Capital	266.160		224.969	
Primes d'émission	27.759			
Réserves				
Réserves disponibles	5.627		5.627	
Résultat reporté	144.357		127.395	
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	902		1.617	
Résultat net de l'exercice	15.605		38.301	
		460.410		397.909
Passifs				
Passifs non courants				
Provisions				
Obligations de pension	188		188	
Dettes financières non courantes				
Etablissements de crédit	90.000		60.000	
Garanties locatives reçues	171		156	
Passifs d'impôts différés	1.157		1.186	
		91.516		61.530
Passifs courants				
Dettes financières courantes				
Etablissements de crédit	20.000		7.000	
Autres	333		307	
Dettes commerciales et autres dettes courantes				
Autres				
Fournisseurs	4.866		23.029	
Impôts, rémunérations et charges sociales	86		428	
Comptes de régularisation				
Revenus immobiliers perçus d'avance	771		629	
Autres	1.932		5.587	
		27.988		36.980
Total capitaux propres et du passif		579.914		496.419
Valeur intrinsèque par action (x € 1)		72,99		74,63

Compte de résultats consolidés du 1er semestre 2012

(x € 1.000)

	1er semestre 2012	1er semestre 2011
Revenus locatifs		
Loyers	15.195	12.241
Indemnités de rupture anticipée de bail		733
Résultat locatif net	15.195	12.974
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.803	1.018
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.980	-1.112
	-177	-94
Résultat immobilier	15.018	12.880
Frais techniques		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-66	-62
Redevances de garantie totale	-83	-67
Primes d'assurances	-18	-23
	-167	-152
Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-132	-144
Publicité	-61	-44
	-193	-188
Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-328	-469
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-118	-135
	-446	-604
Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-276	-230
Charges immobilières	-276	-230
Résultat d'exploitation des immeubles	13.936	11.706
Frais généraux de la société		
Personnel	-163	-201
Autres	-519	-396
Autres revenus ou frais opérationnels	282	476
	-400	-121
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	13.536	11.585

Suite du compte de résultats consolidés du 1er semestre 2012

(x € 1.000)

	1er semestre 2012		1er semestre 2011	
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers				
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)				
Valeur comptable des immeubles vendus	2	4		4
		2		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement				
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	2.091		1.462	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement				
		2.091		1.462
		2.093		1.466
Résultat opérationnel		15.629		13.051
Revenus financiers				
Intérêts et dividendes perçus	548		653	
Charges d'intérêts nettes				
Intérêts nominaux sur emprunts	-551		-472	
Autres charges financières				
Frais bancaires et autres commissions	-20		-17	
Résultat financier		-23		164
Résultat avant impôts		15.606		13.215
Impôts des sociétés				
Impôts des sociétés	-1		-67	
Impôt		-1		-67
Résultat net		15.605		13.148
Résultat net actionnaires du groupe		15.605		13.148
Résultat par action (x € 1)		2,70		2,47

Résultat direct et indirect consolidé du 1er semestre 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.

	1er semestre 2012		1er semestre 2011	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Résultat locatif net	15.195		12.974	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-177		-94	
Charges immobilières				
Frais techniques	-167		-152	
Frais commerciaux	-193		-188	
Charges et taxes sur immeubles non loués	-446		-604	
Frais de gestion immobilière	-276		-230	
Frais généraux de la société	-682		-597	
Autres revenus ou frais opérationnels	282		476	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	13.536		11.585	
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	2		4	
Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif		3.641		2.879
- négatif		-1.550		-1.417
Résultat opérationnel	13.538	2.091	11.589	1.462
Résultat financier	-23		164	
Résultat avant impôts	13.515	2.091	11.753	1.462
Impôts des sociétés	-1		-67	
Résultat net	13.514	2.091	11.686	1.462
Bénéfice par action (x € 1)	2,34	0,36	2,19	0,28

Etat du résultat global

(x € 1.000)

	1er semestre 2012		1er semestre 2011	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Résultat net				
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement	13.514		11.686	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.091		1.462	
Résultat net		15.605		13.148
Autres éléments du résultat global				
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-715		307	
Résultat global		-715		307
Intérêts minoritaires		14.890		13.455

Tableau des flux de trésorerie consolidés du 1er semestre 2012

(x € 1.000)

	1er semestre 2012	1er semestre 2011
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	15.605	13.148
Intérêts et dividendes perçus	<u>-548</u>	<u>-637</u>
Résultat hors dividende reçu	15.057	12.511
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.091	-1.462
Variations de provision	338	1.277
Variations de dettes à court terme	<u>-2.111</u>	<u>-3.150</u>
	<u>-3.864</u>	<u>-3.335</u>
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	11.193	9.176
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Certificats fonciers	-4.609	
Investissements	-29.688	-8.416
Intérêts et dividendes perçus	<u>-20.447</u>	<u>-19.811</u>
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-54.744	-28.227
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	<u>43.000</u>	<u>18.720</u>
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	43.000	18.720
Flux de trésorerie nets Trésorerie	<u>-551</u>	<u>-331</u>
Situation au 1er janvier	3.281	1.899
Augmentation/diminution de trésorerie	<u>-551</u>	<u>-331</u>
Situation au 30 juin	<u>2.730</u>	<u>1.568</u>

Etat consolidé des variations des capitaux propres du 1er semestre

(x € 1.000)

	Comm.	Capital social	Actionnaires Réserves	Résultat	Variations de juste valeur des actifs financiers	Total
Bilan au 1er janvier 2011		224.969	5.627	148.326	1.769	380.691
Variations des actifs financiers disponibles à la vente	a				-152	-152
Prélèvement sur les réserves				-30		-30
Bénéfice de l'exercice				38.301		38.301
Dividende de l'exercice 2010	b			-20.901		-20.901
Bilan au 1er décembre 2011		224.969	5.627	165.696	1.617	397.909
Bilan au 1er janvier 2012		224.969	5.627	165.696	1.617	397.909
Augmentation de capital		41.191				41.191
Primes d'émission		27.759				27.759
Variations des actifs financiers disponibles à la vente	c				-715	-715
Prélèvement sur les réserves				-11		-11
Bénéfice de l'exercice				15.606		15.606
Dividende de l'exercice 2011	d			-21.328		-21.328
Bilan au 1er juin 2012		293.919	5.627	159.963	902	460.411

Commentaires

a	Variations des actifs financiers disponibles à la vente Certificats fonciers	-152
b	Dividende payé 2010 € 3,92 brut par action	-20.901
c	Augmentation de capital/Primes d'émission Apport en nature immobilier commercial à Genk Apport en nature immobilier commercial à Genk	41.191 27.759 68.950
c	Variations des actifs financiers disponibles à la vente Certificats fonciers	-715
d	Dividende payé 2011 € 4,0 brut par action	-21.328

Information par segment

(x € 1.000)

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

1er semestre 2012

	Bureaux	Retail	Total
Résultat locatif net	4.883	10.312	15.195
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-113	-64	-177
Frais techniques			-167
Réparations	-61	-5	
Redevances de garantie totale	-52	-31	
Primes d'assurances	-7	-11	
Frais commerciaux			-193
Commissions d'agence	-132		
Publicité	-22	-39	
Charges et taxes sur immeubles non loués			-446
Frais sur immeubles non loués	-300	-28	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-118		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-101	-175	-276
Résultat d'exploitation des immeubles	3.977	9.959	13.936
Frais généraux de la société et autres revenus ou frais opérationnels			-400
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			13.536
Vente d'autres actifs non financiers			2
Variations de la juste valeur des immeubles de placement			2.091
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.011	2.630	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-708	-842	
Résultat opérationnel			15.629
Résultat financier			-23
Résultat avant impôts			15.606
Impôts des sociétés			-1
Impôt			-1
Résultat net			15.605
Immeubles de placement			
Situation au 01/01	141.495	256.913	398.408
Transfert de proj. de développement aux immeubles de placement		54.620	54.620
Acquisitions/Investissements	45	49.516	49.561
Réévaluations	303	1.788	2.091
Situation au 30/06	141.843	362.837	504.680

Suivi de l'information par segment

(x € 1.000)

1er semestre 2011

	Bureaux	Retail	Total
Résultat locatif net	4.889	8.085	12.974
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-56	-38	-94
Frais techniques			-152
Réparations	-32	-30	
Redevances de garantie totale	-38	-29	
Primes d'assurances	-10	-13	
Frais commerciaux			-188
Commissions d'agence	-144		
Publicité	-17	-27	
Charges et taxes sur immeubles non loués			-604
Frais sur immeubles non loués	-469		
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-132	-3	
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-87	-143	-230
Résultat d'exploitation des immeubles			11.706
Frais généraux de la société et autres revenus ou frais opérationnels			-121
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			11.585
Vente d'autres actifs non financiers			4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.425	37	1.462
Résultat opérationnel			13.051
Résultat financier			164
Résultat avant impôts			13.215
Impôt			-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

Modifications des immeubles de placement au cours du 1er semestre 2012

(x € 1.000)

Situation au 1 janvier 2012	398.408
Transfert de projets de développement aux immeubles de placement	54.620
Acquisitions/Apport/Investissements	49.561
Réévaluations	2.091
Situation au 30 juin 2012	504.680

Chiffres clés par action

(chiffres par action x € 1)

	01/01/12-30/06/12	01/01/11-30/06/11
Moyenne du nombre d'actions	5.766.432	5.331.947
Nombre d'actions donnant droit au dividende	6.308.198	5.331.947
Bénéfice par action	2,70	2,47
Bénéfice par action donnant droit au dividende	2,47	2,47
Résultat direct par action	2,34	2,19
Valeur intrinsèque incl. résultat de l'exercice courant	72,99	70,00

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

Base des résultats semestriels 2012

Les chiffres intermédiaires au 30 juin 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 semestre 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.

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

Consolidation

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

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 2012, sont identiques à ceux décrits dans le rapport financier annuel 2011. Le Gérant reste vigilant par rapport à ces risques afin de limiter leur impact éventuel sur la société et ses actionnaires.

L'objectif choisi par la sicafi en matière de centres commerciaux implique une plus grande concentration géographique, à savoir que la répartition est effectuée sur un nombre limité d'entités immobilières, ainsi qu'une plus grande concentration du risque en cas de problèmes techniques ou d'incendie.

Evènements importants survenus après le 30 juin 2012

Aucun événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 30 juin 2012.

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».

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. L'audience (au fond) final devant la Cour d'appel de Bruxelles de l'affaire à charge, entre autres de Wereldhave Belgium, aura lieu le 9 octobre 2012. 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 2012 est de € 147,3 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.

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

Monsieur L. Plasman, administrateur-délégué 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 sa 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 2012 contient un exposé fidèle des informations exigées.

7. Rapport du commissaire sur l'examen limité de l'information financière consolidée résumée pour la période close le 30 juin 2012

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 2012, 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 2012, 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 2012.

Bruxelles, le 31 juillet 2012

Le Commissaire
PwC Reviseurs d'Entreprises SCCRL
Représentée par

R. Jeanquart
Reviser d'Entreprises