



# WERELDHAVE BELGIUM



# 2017

Rapport financier  
semestriel  
Vilvorde,  
le 20 juillet



Ce rapport financier semestriel est, dès à présent,  
disponible au siège social de la société,  
ou via le site [www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>RAPPORT FINANCIER INTERMÉDIAIRE</b>	<b>2</b>			
	Chiffres clés	3			
	Bénéfice	4			
	Résultat des activités clés	4			
	Résultat des activités non-clés	4			
	Capitaux propres et valeur intrinsèque de l'action	4			
	Portefeuille immobilier	5			
	Durabilité	7			
	Corporate – dividende	7			
	Prévisions	7			
			Evènements importants survenus après le 30 juin 2017	35	
<b>2</b>	<b>RELEVÉ DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS</b>	
	Composition du portefeuille	10			
	Répartition géographique	12			
	Branche-mix immeubles de placement – centres commerciaux	12			
				<b>36</b>	
<b>3</b>	<b>TABLEAUX FINANCIERS RÉSUMÉS DU 1ER SEMESTRE</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE</b>	
	Situation financière consolidée	15			
	Compte de résultats consolidés	17			
	Etat consolidé du résultat net des activités clés (1) et non-clés (2) jusqu'au 30 juin	19			
	Etat du résultat global	20			
	Tableau des flux de trésorerie consolidés	21			
	Etat consolidé des variations des capitaux propres	22			
	Information par segment du 1er semestre 2017	26			
	Modifications des immeubles de placement au cours du 1er semestre	30			
	Rapport des experts immobiliers	31			
	Financement	31			
	Actionnariat	32			
	Base des résultats semestriels 2017	33			
	Consolidation	34			
	Gestion des risques	34			
	Parties liées	35			
				Introduction	39
				Etendue de l'examen limité	39
				Conclusion	39

# 1

# RAPPORT FINANCIER INTERMÉDIAIRE



- Bénéfice par action € 2,90 (2016: € 2,81)
- Résultat des activités clés par action € 2,86 (2016: € 2,97)
- Portefeuille Immeubles de placement (projets de développement inclus) € 832,1 mio
- Taux d'occupation centres commerciaux 95,7%

## CHIFFRES CLÉS

(X € 1.000)

RÉSULTATS	1ER SEMESTRE 2016	1ER SEMESTRE 2017
Résultat locatif net	25.350	25.466
Résultat net	19.517	20.154
Résultat net des activités clés <sup>1)</sup>	20.641	19.858
Résultat net des activités non-clés <sup>2)</sup>	-1.124	296
Bénéfice par action donnant droit au dividende (x €1)	2,81	2,90
Résultat net des activités clés par action (x €1)	2,97	2,86

BILAN	31 DÉCEMBRE 2016	30 JUIN 2017
Immeubles de placement <sup>3)</sup> hors projets de développement	784.509	768.349
Immeubles de placement destinés à la vente	0	17.354
Projets de développement	35.318	46.431
<b>Total portefeuille immeubles de placement</b>	<b>819.827</b>	<b>832.134</b>
Capitaux propres	599.586 <sup>4)</sup>	584.545 <sup>5)</sup>
Valeur intrinsèque par action (x €1)	86,41 <sup>4)</sup>	84,24 <sup>5)</sup>
Taux d'endettement sur le total de l'actif	27,6%	30,0%
Nombres d'actions en circulation	6.939.017	6.939.017

<sup>1)</sup> Le résultat net des activités clés comprend les loyers, les charges immobilières, les frais généraux et le résultat financier.

<sup>2)</sup> Le résultat net des activités non-clés comprend le résultat sur le portefeuille, les adaptations de valeur, les résultats de la vente et les résultats divers (e.a. le résultat financier) qui ne ressort pas du résultat net des activités clés.

<sup>3)</sup> La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (2,5%) encourus lors de la vente. L'expert immobilier indépendant a effectué l'évaluation conformément aux 'International Valuation Standards' et aux 'European Valuation Standards'.

<sup>4)</sup> Avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende

<sup>5)</sup> Avant répartition du bénéfice et après distribution du dividende

## BÉNÉFICE

Le bénéfice du premier semestre 2017, qui se compose du résultat des activités clés et non-clés, s'élève à € 20,2 mio (2016: € 19,5 mio). Par rapport à la même période

en 2016, cette augmentation est due à un résultat des activités clés moins élevé (€ -0,8 mio) et à un résultat des activités non-clés plus élevé (€ 1,4 mio).

## RÉSULTAT DES ACTIVITÉS CLÉS

Lors des six premiers mois de 2017, Wereldhave Belgium a réalisé un résultat des activités clés de € 19,9 mio (2016: € 20,6 mio). Les revenus locatifs nets ont augmenté de € 0,1 mio. Les charges immobilières sont restées quasiment stables et les frais généraux ainsi que les autres revenus et frais opérationnels ont augmenté de € 0,9 mio (dont € 0,5 mio non récurrent).

Les taux d'intérêt historiquement bas ont eu pour conséquence que les charges d'intérêt sont restées au même niveau (€ 1,2 mio) par rapport à la même période de l'an dernier.

En raison de produits de liquidation plus élevés se rapportant aux certificats immobiliers en liquidation 'Ring Shopping Kortrijk Noord' et 'Basilix', un montant supplémentaire unique de € 0,3 mio a été reconnu.

Le résultat des activités clés par action s'élève ainsi à € 2,86 (2016: € 2,97).

Par secteur, le taux d'occupation Epra au 30 juin 2017 (31 mars 2017) est de 95,7% (95,6%) pour les centres commerciaux et de 92,0% (90,6%) pour les immeubles de bureaux.

## RÉSULTAT DES ACTIVITÉS NON-CLÉS

Le résultat des activités non-clés s'élève à € 0,3 mio (2016: € -1,1 mio). Le résultat des activités non-clés se compose des résultats d'évaluation et d'aliénation du portefeuille

d'immeubles de placement. La valeur du portefeuille des immeubles de placement est restée relativement stable durant le premier semestre.

## CAPITAUX PROPRES ET VALEUR INTRINSÈQUE DE L'ACTION

Au 30 juin 2017, les capitaux propres s'élèvent à € 584,5 mio (31 décembre 2016: € 599,6 mio).

La valeur intrinsèque par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours - après distribution du dividende, s'élève à € 84,24 au 30 juin 2017 (31 décembre 2016: € 86,41).

Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des prêts s'élevait à 0,94% au premier semestre (taux d'intérêt moyen 2016: 0,99%).

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 30 juin 2017, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement - hors projets de développement, immeubles destinés à la vente inclus - s'élève à € 785,7 mio (31 décembre 2016: € 784,5 mio).

L'augmentation nette de € 1,2 mio est principalement due au résultat d'investissements de € 1,0 mio dans les immeubles du portefeuille et à une réévaluation nette positive de € 0,3 mio. Les réductions de loyer capitalisées ont diminué de € 0,2 mio.

La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (2,5%) encourus lors de la vente.

### CENTRES COMMERCIAUX

Les détaillants donnent de plus en plus leur préférence à des centres commerciaux de taille moyenne et grande qui sont dominants dans leur zone de chalandise et/ou à des centres urbains avec une structure suffisante et une masse critique. Les plus petites villes (provinciales) sont plus sensibles à une hausse de vacance.

Les centres commerciaux à Liège, Nivelles et Tournai perpétuent leur attractivité, qui se traduit par un taux d'occupation de près de 100%.

Dans le centre commercial 'Ring Shopping Kortrijk Noord' les efforts commerciaux n'ont pas encore abouti à la concrétisation de baux. Toutefois, le Gérant Statutaire est positif quant à la réalisation de ces efforts au cours de la 2ème moitié de l'année.

Dans le centre commercial urbain 'Shopping 1' à Genk, le parking est, depuis le 1<sup>er</sup> avril, gratuit pendant la 1ère heure et demie. Cela a donné lieu à 16% d'augmentation du nombre de visiteurs en mai et 12% en juin. Le gestionnaire prévoit que cela aura également un impact positif sur l'attractivité commerciale et par conséquent sur le taux d'occupation du centre commercial.

L'importance des centres commerciaux dans le portefeuille d'investissements immobiliers, projets de développement inclus, s'élève à 85,4%.

Le taux d'occupation Epra des centres commerciaux s'élève à 95,7% au 30 juin 2017 (31 mars 2017 : 95,6%).

### BUREAUX

Trois nouveaux contrats de location (1.765 m<sup>2</sup>) ont été conclus dans le parc de bureaux 'De Veldekens' à Berchem-Antwerpen. Ceux-ci débiteront dans le courant du deuxième semestre 2017. Le parc de bureau atteindra après ces transactions, un taux d'occupation de 100%.

Le bail relatif à l'immeuble de bureaux 'Madou' à Bruxelles (12.200 m<sup>2</sup>) cours jusque fin janvier. Le transfert juridique de l'immeuble de bureaux Madou a été finalisé à la fin de l'année 2016. Wereldhave Belgium conserve néanmoins le droit aux revenus locatifs jusqu'à la date d'expiration du bail ainsi que les risques opérationnels jusqu'à cette date. Au cours du premier semestre, l'immeuble a été reclassé en 'Immeubles destinés à la vente'.

Le taux d'occupation Epra a évolué de 90,6% au 31 mars 2017 à 92,0% au 30 juin 2017.



Belle-Île

### PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Au 30 juin 2017, la valeur comptable du portefeuille de projets de développement s'élève à € 46,4 mio (31 décembre 2016: € 35,3 mio). L'augmentation nette de € 11,1 mio est essentiellement attribuable aux travaux de construction liés au développement (15.000 m<sup>2</sup>) du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai.

Les travaux de construction concernant l'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai ont débuté en mars 2016 et se déroulent conformément au planning. La fin des travaux est prévue pour le premier trimestre 2018. Pour environ deux tiers de la surface locative, des négociations commerciales sont en cours et /ou des baux ont été signés.

Le permis d'urbanisme et le permis environnemental concernant une éventuelle extension (8000 m<sup>2</sup> GLA) du centre commercial 'Belle-Île' à Liège ont été accordés de manière définitive. La commercialisation de ce projet a commencé. Wereldhave Belgium commencera les travaux de construction à partir d'une prélocation minimale de 70%.

## DURABILITÉ

Dans les centres commerciaux de Nivelles et 'Ring Shopping Kortrijk Noord', le coup d'envoi a été donné à un audit énergétique et à une évaluation de l'état. Cela s'inscrit dans l'objectif d'optimiser la consommation d'ici 2020. Ces deux centres commerciaux ont déjà été évalués en 2016, conformément à la méthode 'BREEAM in use' avec le très beau score de 'Very Good' pour les bâtiments et 'Excellent' pour la gestion. Il reste encore de la marge de progression pour l'amélioration et l'innovation.

Une politique générale pour l'énergie, l'eau et des déchets a été rédigée.

Dans le centre commercial 'Belle-Ile' à Liège, un film de protection solaire a été placé afin

d'éviter la surchauffe et limiter le refroidissement.

Entre-temps, un comité de durabilité a été mis en place dans chaque centre commercial, au sein du comité de concertation afin que l'interaction entre le locataire et le propriétaire soit optimisée par l'échange de connaissances et éventuellement la mise en place de nouveaux partenariats. Un engagement accru signifie une valeur ajoutée pour les actions.

Les chartes vertes pour les fournisseurs et les baux verts continuent bien sûr, et lorsque cela est applicable, le partenaire y souscrit dans la plupart des cas (quasi 100%).

## CORPORATE – DIVIDENDE

L'Assemblée Générale des Actionnaires a décidé le 12 avril 2017, conformément à la proposition de son Gérant Statutaire, de

distribuer un dividende brut pour 2016 de € 5,10 brut (net : € 3,57). Le dividende est payable à partir du 20 avril 2017.

## PRÉVISIONS

Sauf circonstances imprévues, la direction prévoit pour 2017 un résultat des activités clés par action entre € 5,65 et € 5,75 (2016: € 5,78).

Vilvorde, le 20 juillet 2017

NV Wereldhave Belgium SA  
Gérant Statutaire

### Pour plus d'informations:

Eddy De Landtsheer  
[eddy.de.landtsheer@wereldhave.com](mailto:eddy.de.landtsheer@wereldhave.com)  
+ 32 2 732 19 00  
[www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)

# 2

## RELEVÉ DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN





Genk Stadsplein

## COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE LA PLUS RÉCENTE RÉNOVATION	RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (EN % DE L'ÉVALUATION)	SUPERFICIE LOCATIVE (EN M²)
<b>Commercial</b>			
Centre commercial "Belle-Ile", Quai des Vennes 1, 4020 Liège (5)	1994	22,32%	30.252
Centre commercial de Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,92%	28.600
Centre commercial "Les Bastions", Bld W. de Marvis 22, 7500 Tournai	1996	7,48%	15.540
Parc commercial 'les Bastions' à Tournai	2016	2,21%	10.350
Centre commercial "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	7,74%	27.100
Centre commercial "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk	1973	13,24%	32.000
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	1,92%	3.700
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	5,31%	15.618
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo (6)	1968	1,71%	3.347
		<b>79,85%</b>	<b>166.507</b>
<b>Bureaux</b>			
Centre Madou, Bischoffsheimlaan 1-8, 1000 Brussel	2002	2,09%	12.162 / 504*
Parc de bureaux 'Businessclass', Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde	1998	0,37%	3.048 / 29*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	1,15%	5.449 / 201*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,80%	3.907 / 120*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,60%	12.772 / 246*
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	2,16%	11.192 / 368*
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	3,13%	16.003 / 1.008*
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	2,28%	11.192 / 208*
		<b>14,58%</b>	<b>78.409</b>
<b>Projets commerciaux</b>			
Extension centre commercial 'Les Bastions' à Tournai		4,15%	
Redéveloppement centre commercial à Waterloo (6)		0,21%	
Extension centre commercial 'Belle-Ile' à Liège		0,37%	
Nivelles terrains		0,84%	
		<b>5,57%</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>244.916</b>

\* archives

<sup>(1)</sup> Valeur locative des locaux vacants = revenus locatifs théoriques des immeubles - les loyers perçus.

<sup>(2)</sup> La valeur théorique locative = Loyers perçus augmentés de la valeur locatives des locaux vacants.

<sup>(3)</sup> Pour déterminer la valeur locative les experts immobiliers externes se basent sur leur connaissance du marché immobilier ainsi que sur des transactions récemment réalisées. La valeur locative est notamment influencée par l'emplacement, l'aptitude du site, les qualités de l'immeuble et les conditions du marché.

<sup>(4)</sup> Le taux d'occupation se calcule en divisant le montant (indexé) des locations en cours par la somme des loyers perçus et des loyers estimés pour les locaux vacants. Ces derniers sont estimés sur base des loyers courants du marché.

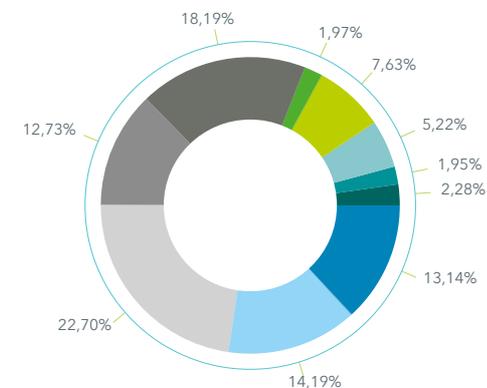
<sup>(5)</sup> Le 23 décembre 2016, la FSMA a octroyé une nouvelle dérogation, jusqu'au 31 décembre 2018, relative à l'interdiction d'investir plus de 20% de ses actifs dans un ensemble immobilier.

<sup>(6)</sup> Cet ensemble immobilier est la propriété de la SA Immo Guwy et de la SPRL Waterloo Shopping et n'est par conséquent pas repris dans les comptes annuels statutaires.



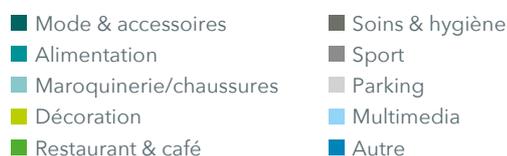
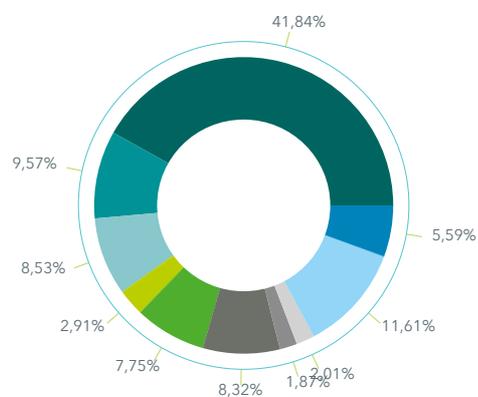
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur réelle)



## BRANCHE-MIX IMMEUBLES DE PLACEMENT - CENTRES COMMERCIAUX

(% du revenu locatif)





# 3

## TABLEAUX FINANCIERS RÉSUMÉS DU 1ER SEMESTRE



## SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

(X € 1.000)

ACTIF	31 DÉCEMBRE 2016	30 JUIN 2017
<b>I. Actifs non courants</b>		
<b>C. Immeubles de placement</b>	819.827	814.780
	<b>819.827</b>	<b>814.780</b>
<b>D. Autres immobilisations corporelles</b>	632	537
	<b>632</b>	<b>537</b>
<b>II. Actifs courants</b>		
<b>A. Actifs détenus en vue de la vente</b>		
Immeubles de placement	0	17.354
<b>D. Créances commerciales</b>	9.451	11.443
<b>E. Créances fiscales et autres actifs courants</b>	3.249	3.328
<b>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	6.501	3.611
	<b>19.201</b>	<b>35.736</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>839.660</b>	<b>851.053</b>

(X € 1.000)

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	31 DÉCEMBRE 2016	30 JUIN 2017
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère</b>		
<b>A. Capital</b>	292.774	292.774
<b>B. Primes d'émission</b>	50.563	50.563
<b>C. Réserves</b>		
a. Réserve légale	36	36
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	113.007	139.371
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-808	-619
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-880	-880
m. Autres réserves	986	986
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	77.667	82.160
<b>D. Résultat net de l'exercice</b>	66.241	20.154
	<b>599.586</b>	<b>584.545</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(X € 1.000)

PASSIF	31 DÉCEMBRE 2016	30 JUIN 2017
<b>I. Passifs non courants</b>		
<b>A. Provisions</b>		
Pensions	1.168	1.163
<b>B. Dettes financières non courantes</b>		
a. Etablissements de crédit	140.000	186.000
c. Autres		
Autres emprunts	22.000	22.000
Garanties locatives reçues	497	697
<b>C. Autres passifs financiers non-courants</b>		
Instruments de couverture autorisés	808	619
<b>E. Autres passifs non-courants</b>	16.447	0
<b>F. Passifs d'impôts différés</b>		
b. Autres	1.799	1.837
	<b>182.719</b>	<b>212.316</b>
<b>II. Passifs courants</b>		
<b>B. Dettes financières courantes</b>		
a. Etablissements de crédit	45.200	26.000
c. Autres		
Autres	434	1.534
<b>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>		
b. Autres		
Fournisseurs	5.821	2.146
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.162	798
<b>E. Autres passifs courants</b>	0	16.447
<b>F. Comptes de régularisation</b>		
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.570	1.112
Autres	3.168	6.155
	<b>57.355</b>	<b>54.192</b>
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>839.660</b>	<b>851.053</b>
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	86,41	84,24

## COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(X € 1.000)

	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2016	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2017
<b>I. Revenus locatifs</b>		
Loyers	25.063	25.078
Indemnités de rupture anticipée de bail	287	388
<b>Résultat locatif net</b>	<b>25.350</b>	<b>25.466</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	5.448	5.572
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	-5.752	-5.931
	<b>-304</b>	<b>-359</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>25.046</b>	<b>25.107</b>
<b>IX. Frais techniques</b>		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-154	-269
Primes d'assurances	-18	-23
	<b>-172</b>	<b>-292</b>
<b>X. Frais commerciaux</b>		
Commissions d'agence	-158	-150
Publicité	-107	-56
	<b>-265</b>	<b>-206</b>
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>		
Frais sur immeubles non loués	-404	-406
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-25	-53
	<b>-429</b>	<b>-459</b>
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-588	-566
	<b>-588</b>	<b>-566</b>
<b>Charges immobilières</b>	<b>-1.454</b>	<b>-1.523</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>23.592</b>	<b>23.584</b>
<b>XIV. Frais généraux de la Société</b>		
Personnel	-1.179	-1.351
Autres	-1.019	-1.425
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	474	164
	<b>-1.724</b>	<b>-2.612</b>
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>21.868</b>	<b>20.972</b>

(X € 1.000)

	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2016	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2017
<b>XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers</b>		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	13	5
	<b>13</b>	<b>5</b>
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	5.370	11.825
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-6.487	-11.483
	<b>-1.117</b>	<b>342</b>
<b>XIX. Autre résultat sur portefeuille</b>	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>-1.104</b>	<b>347</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>20.764</b>	<b>21.319</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>		
Intérêts et dividendes perçus	4	314
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>		
Intérêts nominaux sur emprunts	-1.155	-1.239
<b>XXII. Autres charges financières</b>		
Frais bancaires et autres commissions	-44	-52
<b>Résultat financier</b>	<b>-1.195</b>	<b>-977</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>19.569</b>	<b>20.342</b>
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>		
Impôts des sociétés	-45	-142
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	-7	-46
<b>Impôt</b>	<b>-52</b>	<b>-188</b>
<b>Résultat net</b>	<b>19.517</b>	<b>20.154</b>
<b>Résultat net actionnaires du groupe</b>	<b>19.517</b>	<b>20.154</b>
<b>Résultat par action (x € 1)</b>	<b>2,81</b>	<b>2,90</b>
<b>Résultat dilué par action (x € 1)</b>	<b>2,81</b>	<b>2,90</b>

## ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS (1) ET NON-CLÉS (2) JUSQU'AU 30 JUIN

(X € 1.000)

	1ER SEMESTRE 2016		1ER SEMESTRE 2017	
	(1)	(2)	(1)	(2)
Résultat locatif net	25.350		25.466	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-304		-359	
Charges immobilières				
IX. Frais techniques	-172		-292	
X. Frais commerciaux	-265		-206	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-429		-459	
XII. Frais de gestion immobilière	-588		-566	
XIV. Frais généraux de la Société	-2.198		-2.776	
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	474		164	
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>21.868</b>		<b>20.972</b>	
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	13		5	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement				
- positif		5.370		11.825
- négatif		-6.487		-11.483
XIX. Autre résultat sur portefeuille		0		0
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>21.881</b>	<b>-1.117</b>	<b>20.977</b>	<b>342</b>
Résultat financier	-1.195	0	-977	0
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>20.686</b>	<b>-1.117</b>	<b>20.000</b>	<b>342</b>
Impôts des sociétés	-45	-7	-142	-46
<b>Résultat net</b>	<b>20.641</b>	<b>-1.124</b>	<b>19.858</b>	<b>296</b>
Bénéfice par action (x €1)	2,97	-0,16	2,86	0,04

(1) Le résultat net des activités clés est le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille moins le résultat financier et les impôts, à l'exclusion des variations de valeur réelle des dérivés financiers (qui ne sont pas traités comme une comptabilité de couverture conformément à l'IAS 39) et d'autres éléments non distribuables sur la base des états financiers individuels de Wereldhave Belgium.

(2) Le résultat des activités non-clés (résultat sur portefeuille) comprend (i) le résultat sur la vente de placements immobiliers, (ii) les variations de la valeur réelle de placements immobiliers, et (iii) l'autre résultat sur portefeuille.

## ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(X € 1.000)

	30 JUIN 2016	30 JUIN 2017
<b>I. Résultat net</b>	<b>19.517</b>	<b>20.154</b>
<b>II. Autres éléments du résultat global</b>		
<b>Eléments qui seront repris au résultat</b>		
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-374	189
C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0
<b>Eléments qui ne seront pas repris au résultat</b>		
E. Ecart actuariel des plans de pension à prestations définies	0	0
	-374	189
<b>Résultat global (I + II)</b>	<b>19.143</b>	<b>20.343</b>
Imputable à:		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	19.143	20.343

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(X € 1.000)

	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2016	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2017
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles</b>		
Résultat net avant impôts	19.569	20.342
Produits des intérêts et dividendes	-4	-2
<b>Resultat hors dividende perçu</b>	<b>19.565</b>	<b>20.340</b>
Amortissements des immobilisations corporelles	133	108
Gratuités locatives et investissements	291	331
Charges d'intérêts	1.194	1.291
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.117	-342
Variations de provision	-4.635	-1.592
Variations de dettes à court terme	-792	1.642
Impôts des sociétés payé	-287	0
Impôts des sociétés reçu	2.891	0
	<b>-88</b>	<b>1.437</b>
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles</b>	<b>19.477</b>	<b>21.777</b>
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement</b>		
Vente certificats fonciers	790	0
Paiement pour immeubles de placement	-4.343	-14.609
Acquisition mobilier et matériel roulant	-169	-33
Intérêts reçus	4	2
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement</b>	<b>-3.718</b>	<b>-14.639</b>
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement</b>		
Appel établissements de crédit/Autres	80.000	72.000
Remboursement établissements de crédit/Autres	-63.000	-45.200
Dividendes payés	-34.000	-35.389
Intérêts payés	-1.369	-1.439
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement</b>	<b>-18.369</b>	<b>-10.028</b>
<b>Flux de trésorerie nets</b>	<b>-2.609</b>	<b>-2.890</b>
<b>Trésorerie</b>		
Situation au 1er janvier	6.231	6.501
Augmentation/diminution de trésorerie	-2.610	-2.890
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>3.621</b>	<b>3.611</b>

## ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(X € 1.000)

2016	COMM.	CAPITAL SOCIAL	PRIMES D'ÉMISSION	RÉSERVE LEGALE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES BIENS IMMO- BILIERS
<b>Bilan au 1er janvier 2016</b>		<b>292.774</b>	<b>50.563</b>	<b>36</b>	<b>103.745</b>
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Prélèvement sur les réserves					
Provisions pour pensions					
Autres					
<b>Résultat net</b>					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers					9.262
Dividende de l'exercice 2015	a				
<b>Bilan au 31 décembre 2016</b>		<b>292.774</b>	<b>50.563</b>	<b>36</b>	<b>113.007</b>

(X € 1.000)

RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS AUXQUELS LA COMPTABI- LITÉ DE COUVERTURE TELLE QUE DÉFINIE EN IFRS EST APPLIQUÉE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES ACTIFS FINAN- CIERS DISPONIBLES À LA VENTE	RÉSERVE POUR ÉCARTS ACTUARIELS DES PLANS DE PENSION À PRESTATIONS DÉFINIES	AUTRES RÉSERVES	RÉSULTAT REPORTÉ DES EXERCICES ANTÉRIEURS	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	TOTAAL
-733	0	-993	986	120.932		567.310
-75						-75
		113				113
				-2		-2
						0
					66.241	66.241
				-9.262		0
				-34.001		-34.001
<b>-808</b>	<b>0</b>	<b>-880</b>	<b>986</b>	<b>77.667</b>	<b>66.241</b>	<b>599.586</b>

(X € 1.000)

2017	COMM.	CAPITAL SOCIAL	PRIMES D'ÉMISSION	RÉSERVE LEGALE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS
<b>Bilan au 1er janvier 2017</b>		<b>292.774</b>	<b>50.563</b>	<b>36</b>	<b>113.007</b>
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Prélèvement sur les réserves					
Provisions pour pensions					
Autres					
<b>Résultat net</b>					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	b				26.364
Dividende de l'exercice 2016	c				
<b>Bilan au 30 juin 2017</b>		<b>292.774</b>	<b>50.563</b>	<b>36</b>	<b>139.371</b>

## Commentaires

a Dividende payé de l'exercice 2015 € 4,90 (net € 3,577) par action: € -34.001

b Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2016. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.

c Dividende payé de l'exercice 2016 € 5,10 (net € 3,57) par action: € -35.389

(X € 1.000)

RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS AUXQUELS LA COMPTABI- LITÉ DE COUVERTURE TELLE QUE DÉFINIE EN IFRS EST APPLIQUÉE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES ACTIFS FINAN- CIERS DISPONIBLES À LA VENTE	RÉSERVE POUR ÉCARTS ACTUARIELS DES PLANS DE PENSION À PRESTATIONS DÉFINIES	AUTRES RÉSERVES	RÉSULTAT REPORTÉ DES EXERCICES ANTÉRIEURS	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	TOTAL
-808	0	-880	986	143.908		599.586
189						189
						0
						0
				5		5
					20.154	20.154
				-26.364		0
				-35.389		-35.389
-619	0	-880	986	82.160	20.154	584.545

## INFORMATION PAR SEGMENT DU 1ER SEMESTRE 2017

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

(X € 1.000)

1ER SEMESTRE 2017		BUREAUX	RETAIL	TOTAL
	Loyers	4.733	20.345	25.078
	Indemnités de rupture anticipée de bail		388	388
	<b>Résultat locatif net</b>	<b>4.733</b>	<b>20.733</b>	<b>25.466</b>
	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.104	4.878	5.982
	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.175	-5.166	-6.341
				-359
	<b>Résultat immobilier</b>	<b>4.662</b>	<b>20.445</b>	<b>25.107</b>
IX	Frais techniques			-292
	Réparations	-188	-81	
	Primes d'assurances	-3	-20	
X	Frais commerciaux			-206
	Commissions d'agence	-68	-81	
	Publicité	-8	-48	
XI	Charges et taxes sur immeubles non loués			-459
	Frais sur immeubles non loués	-172	-234	
	Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-6	-47	
XII	Charges (internes) de gestion d'immeubles	-55	-511	-566
	<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>4.162</b>	<b>19.423</b>	<b>23.584</b>
XIV/X	Frais généraux de la Société et autres revenus ou			
V	frais opérationnels			-2.612
	<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>			<b>20.972</b>
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			5
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement			342
	Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.117	10.708	
	Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3.337	-8.146	
XIX	Autre résultat sur portefeuille			0
	<b>Résultat d'exploitation</b>			<b>21.319</b>
	<b>Résultat financier</b>			<b>-977</b>
	<b>Résultat avant impôts</b>			<b>20.342</b>

(X € 1.000)

1ER SEMESTRE 2017	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Impôts des sociétés			-142
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement			-46
<b>Impôts</b>			<b>-188</b>
<b>Résultat net</b>			<b>20.154</b>
<b>Immeubles de placement</b>			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	123.452	659.905	783.357
Investissements	149	905	1.054
Immeubles de placement destinés à la vente (voir pg. 5)	-17.354		-17.354
Réévaluations	-2.220	2.562	342
<b>Situation au 30 juin</b>	<b>104.027</b>	<b>663.372</b>	<b>767.399</b>
Incitants locatifs activés	574	376	950
<b>Valeur immeubles de placement hors projets de développement</b>	<b>104.601</b>	<b>663.748</b>	<b>768.349</b>
<b>Projets de développement</b>			
Situation au 1er janvier		35.318	35.318
Investissements		10.963	10.963
Ventes			0
Transfert de développement vers investissement			0
Réévaluations			0
Intérêts capitalisés		150	150
<b>Situation au 30 juin</b>		<b>46.431</b>	<b>46.431</b>

(X € 1.000)

1ER SEMESTRE 2016		BUREAUX	RETAIL	TOTAL
	Loyers	4.904	20.159	25.063
	Indemnités de rupture anticipée de bail	0	287	287
	<b>Résultat locatif net</b>	<b>4.904</b>	<b>20.446</b>	<b>25.350</b>
	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-86	-218	-304
IX	Frais techniques			-172
	Réparations	-50	-104	
	Primes d'assurances	1	-19	
X	Frais commerciaux			-265
	Commissions d'agence	-122	-36	
	Publicité	-17	-90	
XI	Charges et taxes sur immeubles non loués			-429
	Frais sur immeubles non loués	-191	-213	
	Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-14	-11	
XII	Charges (internes) de gestion d'immeubles	-84	-504	-588
	<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>4.341</b>	<b>19.251</b>	<b>23.592</b>
XIV/X	Frais généraux de la Société et autres revenus ou			
V	frais opérationnels			-1.724
	<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>			<b>21.868</b>
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			13
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement			-1.117
	Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	290	5.080	
	Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-4.746	-1.741	
XIX	Autre résultat sur portefeuille			0
	<b>Résultat d'exploitation</b>			<b>20.764</b>
	<b>Résultat financier</b>			<b>-1.195</b>
	<b>Résultat avant impôts</b>			<b>19.569</b>

(X € 1.000)

1ER SEMESTRE 2016	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Impôts des sociétés			-45
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement			-7
<b>Impôt</b>			<b>-52</b>
<b>Résultat net</b>			<b>19.517</b>
<b>Immeubles de placement</b>			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	124.894	607.026	731.920
Investissements	434	526	960
Transfert de développement vers investissement	0	17.030	17.030
Réévaluations	-4.456	3.339	-1.117
<b>Situation au 30 juin</b>	<b>120.872</b>	<b>627.921</b>	<b>748.793</b>
Incitants locatifs activés	905	559	1.464
<b>Valeur immeubles de placement hors projets de développement</b>	<b>121.777</b>	<b>628.480</b>	<b>750.257</b>
<b>Projets de développement</b>			
Situation au 1er janvier		40.547	40.547
Investissements		1.391	1.391
Ventes			0
Transfert de développement vers investissement		-17.030	-17.030
Réévaluations			0
Intérêts capitalisés		175	175
<b>Situation au 30 juin</b>		<b>25.083</b>	<b>25.083</b>

## MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2016	30 JUIN 2017
<b>Immeubles de placement excl. projectontwikkelingen</b>		
Bilan au 1er janvier	731.920	783.357
Transfert des projets de développement aux immeubles de placement	17.030	0
Transfert immeubles de placement destinés à la vente	0	-17.354
Investissements	3.656	1.054
Réévaluations	30.751	342
<b>Total</b>	<b>783.357</b>	<b>767.399</b>
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.152	950
<b>Juste valeur des immeubles de placement conformément aux rapports d'évaluation externes</b>	<b>784.509</b>	<b>768.349</b>
<b>Projets de développement</b>		
Bilan au 1er janvier	40.547	35.318
Transfert des projets de développement aux immeubles de placement	-17.030	0
Intérêts capitalisés	316	150
Investissements	15.873	10.963
Réévaluations	-4.388	0
<b>Total</b>	<b>35.318</b>	<b>46.431</b>
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>819.827</b>	<b>814.780</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	0	17.354
<b>Total portefeuille immeubles de placement</b>	<b>819.827</b>	<b>832.134</b>
	1 <sup>er</sup> SEMESTRE	1 <sup>er</sup> SEMESTRE 2017
<b>Chiffres clés par action</b>	2016	
(chiffres par action x € 1)		
Nombre d'actions donnant droit au dividende	6.939.017	6.939.017
Bénéfice par action donnant droit au dividende	2,81	2,90
Moyenne du nombre d'actions	6.939.017	6.939.017
Bénéfice par action	2,81	2,90
Résultat net des activités clés par action	2,97	2,86
Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année en cours (€/action)	79,62	84,24

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

(X € MIO)		PARAMÈTRES D'ÉVALUATION 'JUSTE VALEUR'		
		COTATION PUBLIQUE NIVEAU 1	PARAMÈTRES QUAN- TIFIABLES NIVEAU 2	PARAMÈTRES NON QUANTIFIABLES NIVEAU 3
	TOTAL			
<b>Actifs évalués à la juste valeur</b>				
Immeubles de placement	768,3			768,3
Disponible à la vente	17,4			17,4
<b>Passifs dont la juste valeur est décrite</b>				
Réserve instruments de couverture autorisés	0,6		0,6	
Dette productrice d'intérêts	234		234	

- Il n'y a pas eu de changements relatifs aux méthodes d'évaluation par rapport aux états financiers consolidés au 31 décembre 2016.

- Il n'y a pas eu de reclassifications entre les différents « niveaux » au cours de ce semestre.

- Pour plus d'explications sur les modifications des immeubles de placement, veuillez vous référer à la section 1 du présent rapport financier semestriel.

## RAPPORT DES EXPERTS IMMOBILIERS

Conclusions (extrait) du rapport des experts immobiliers rédigés le 30 juin 2017, en fonction de l'évaluation du portefeuille immobilier, conforme à l'A.R. du 13 juillet 2014 d'application sur les sociétés immobilières réglementées publiques, les SIR:

### **Cushman & Wakefield**

Par la présente, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'évaluation au 30 juin 2017 de l'objet sous rubrique. Sur base de notre analyse du marché et hypothèses, nous évaluons le

portefeuille comme suit:

Valeur Réelle: € 663.877.000

### **Troostwijk Roux Expertises**

Sur base de ce qui est énoncé dans la présente valorisation, nous estimons que le total des valeurs de marché individuelles des biens immobiliers et immeubles sous baux emphytéotiques, en fonction et à la suite des diverses conventions de bail signées au 30 juin 2017, s'élève à:

Valeur Réelle: € 104.478.500

## FINANCEMENT

Au cours du deuxième trimestre, la facilité de crédit (€ 30 mio) auprès de BNP Paribas Fortis a été refinancée. La durée est de 7 ans et le taux d'intérêt fixe de 1,30%.

En outre, € 26,8 mio ont été pris sur les lignes de crédit non utilisées pour financer les investissements relatifs à l'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai.

Les flux de trésorerie restants sont expliqués par des prélèvements prolongés d'avances à terme fixe sur les crédits 'revolving' existants.

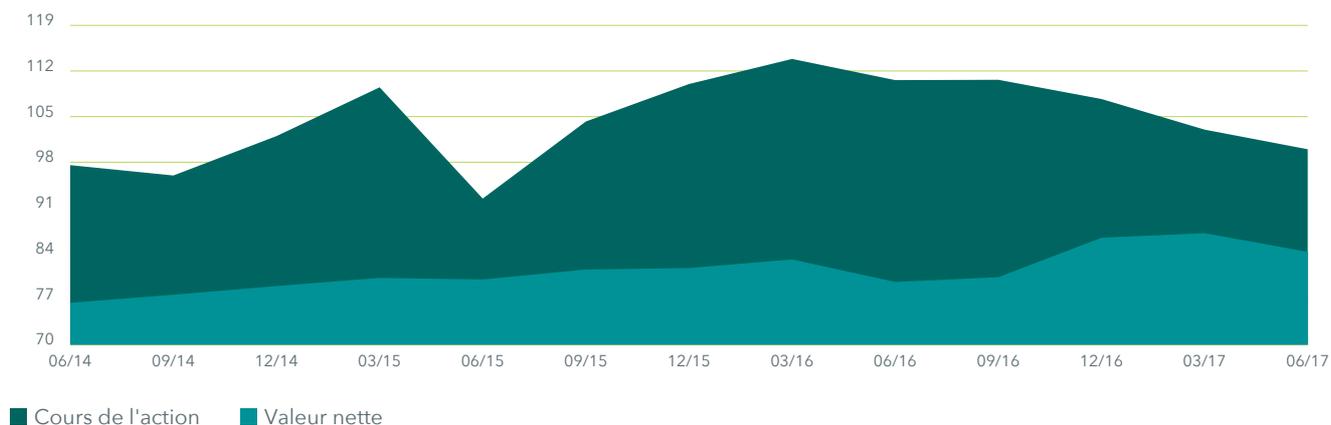
## ACTIONNARIAT

Au 30 juin 2017, 6.939.017 actions sont en circulation, dont 36,38% détenues par Wereldhave N.V., 33,20% par Wereldhave International N.V. et 30,42% par le grand public.

Wereldhave International N.V. est à 100 % une société filiale de Wereldhave N.V.

## COURS ACTION/VALEUR NETTE

(avant répartition du bénéfice x € 1)



## BASE DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2017

Les chiffres intermédiaires au 30 juin 2017 sont établis conformément à la directive IAS 34, 'Information Financière Intermédiaire' et aux exigences de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Ce communiqué financier intermédiaire doit être lu conjointement avec les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2016. Durant le premier semestre 2017, 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 2016.

### Nouvelles normes IFRS

Nouvelles normes et interprétations non encore appliquées

Un certain nombre de nouvelles normes, modifications de normes et interprétations ne sont pas encore entrées en vigueur au 30 juin 2017 et n'ont pas été appliquées pour la préparation de ces états financiers intermédiaire consolidés.

**IFRS 15** Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients met en place un cadre de référence afin de déterminer la méthode appropriée de comptabilisation des produits. La nouvelle norme remplace les dispositions actuelles concernant la comptabilisation de produits y compris IAS 18 Produits des activités ordinaires, IAS 11 Contrats de construction, IFRIC 13 Programmes de fidélisation de la clientèle, IFRIC 15 Accords de construction de biens immobiliers, IFRIC 18 Transferts d'actifs provenant de clients et SIC 31 Opérations de troc impliquant des services de publicité. La nouvelle norme doit être appliquée pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et son adoption anticipée est permise. IFRS 15 est homologué au sein de l'Union Européenne. Les clarifications de la norme IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients (publié le 12 avril 2016) ne sont pas encore homologuées au sein de l'Union Européenne.

*Les différentes sources de revenus du groupe, principalement composées des revenus locatifs (pas dans le champ d'application de la norme IFRS 15) et le recouvrement des taxes et impôts, ont été également examinées dans le cadre de la norme IFRS 15 et le groupe prévoit que la mise en œuvre de la norme IFRS 15 n'aura pas d'effet significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.*

**IFRS 16** Contrats de location publié le 13 janvier 2016 vise à distinguer un contrat de location d'un contrat de service selon que le client soit ou non capable de contrôler l'actif loué et introduit un modèle unique pour la comptabilisation des contrats de location par les preneurs faisant disparaître la distinction actuelle entre contrats de location financement et contrats de location simple et obligeant le preneur à comptabiliser tous les contrats de location dans l'état de la situation financière. Au début de la période de location, un preneur comptabilise un actif qui représente le droit d'utilisation et une dette de location. La nouvelle norme comprend certaines exemptions optionnelles qui permettent au preneur de choisir de comptabiliser directement en charges les paiements locatifs pour les deux types de contrats de location suivants: les contrats ayant une durée de 12 mois ou moins et les contrats pour lesquels l'actif sous-jacent a une faible valeur lorsqu'il est nouveau. La norme conserve la quasi-totalité des exigences contenues dans la norme IAS 17 concernant la comptabilisation par le bailleur - Contrats de location. Ainsi, la norme exige du bailleur qu'il classe un contrat de location soit comme un contrat de location simple, soit comme un contrat de location-financement. Pour les bailleurs il n'y a que peu de changements au niveau du traitement comptables en vigueur selon la norme IAS 17 - Contrats de location.

La norme IFRS 16 - Contrats de location remplace IAS 17 - Contrats de location, IFRIC 4 - Déterminer si un accord contient un contrat de location, SIC 15 - Avantages dans les contrats de location simple et SIC 27 - Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location. La nouvelle norme doit être appliquée pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019. Son application anticipée est permise pour les entités qui appliquent la norme IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients, à la date de première application de la norme IFRS 16 ou préalablement à celle-ci. La nouvelle norme n'est pas encore homologuée au sein de l'Union Européenne.

Le Groupe évalue actuellement l'impact potentiel sur les états financiers consolidés.

*L'impact le plus significatif sera que le Groupe identifiera de nouveaux actifs et passifs pour ses baux opérationnels en tant que locataire et en particulier pour ses baux emphytéotiques. Nous renvoyons également à la note 33 des états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 Décembre 2016 pour les obligations du Groupe au titre de baux opérationnels.*

**IFRS 9** Instruments financiers, publiée en juillet 2014, cette norme a pour but de remplacer l'IAS 39 Instruments financiers: comptabilisation et évaluation. IFRS 9 introduit de nouvelles dispositions quant à la classification et l'évaluation des instruments financiers y inclus un nouveau modèle de dépréciation, qui nécessitera une reconnaissance plus rapide des pertes de crédit prévues et un modèle sensiblement modifié pour la comptabilité de couverture qui aligne le traitement comptable sur les activités de gestion des risques. La norme reprend les dispositions de l'IAS 39 quant à la comptabilisation et décomptabilisation des instruments financiers. La norme IFRS 9 entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 et une adoption anticipée est autorisée.

Le Groupe travaille actuellement sur la mise en œuvre de cette nouvelle norme. Sur la base de l'évaluation actuelle de l'impact potentiel de la norme IFRS 9, les observations suivantes peuvent être faites :

#### Classification et calcul

*Le Groupe ne prévoit pas d'impact significatif sur la comptabilisation relative aux actifs financiers, créances commerciales incluses.*

#### Dépréciation

*La norme IFRS 9 oblige le Groupe à identifier les pertes de crédit estimées pour tous ses actifs financiers. Pour les créances commerciales sans composante de financement significative, cela doit se faire sur toute la durée de vie. Une analyse complète et détaillée de l'impact potentiel sur les provisions pour dépréciation actuelles selon le nouveau modèle n'a pas encore été mise en œuvre, mais elle se traduira par une reconnaissance plus rapide des pertes sur crédits. Toutefois, il s'avère que cela n'aura pas d'effet significatif sur les états financiers consolidés du groupe.*

#### Comptabilité de couverture

*Sur base de l'évaluation actuelle, la mise en œuvre de la norme IFRS 9 n'aura pas d'impact significatif sur le traitement des instruments déjà désignés comme instruments de couverture autorisés.*

## CONSOLIDATION

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

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

## GESTION DES RISQUES

Les risques, notamment les risques d'exploitation, financiers, opérationnels et stratégiques, auxquels la SIR peut être confrontée durant le reste de l'exercice financier 2017, sont identiques à ceux décrits dans le rapport financier annuel 2016. 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 SIR 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.

Conformément à l'article 76 de la loi du 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 2016, page 80-97, 'Durabilité'.

## PARTIES LIÉES

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

## EVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LE 30 JUIN 2017

Aucun événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 30 juin 2017.

# 4

## OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS



(A.R. du 14 NOVEMBRE 2007)

Monsieur D. Anbeek et Monsieur K. Deforche, administrateurs-délégués du Gérant statutaire de la SIR, déclarent, au nom et pour le compte du Gérant statutaire en sa qualité d'organe de gestion de la SIR, qu'à leur connaissance:

- l'information financière consolidée semestrielle résumée établie conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne et les conditions de l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation;
- le rapport de gestion intermédiaire sur l'information financière consolidée semestrielle résumée, contient un exposé fidèle des informations exigées en vertu des Art. 13 § 5 et 6 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

# 5

# RAPPORT DU COMMISSAIRE



*Rapport du commissaire au conseil d'administration de Wereldhave Belgium Comm. VA sur l'examen de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois clos le 30 juin 2017*

TRADUCTION LIBRE D'UN RAPPORT DONT L'ORIGINAL A ÉTÉ PRÉPARÉ EN NÉERLANDAIS

## INTRODUCTION

Nous avons effectué l'examen limité de la situation financière consolidée résumée de Wereldhave Belgium Comm. VA arrêté au 30 juin 2017 ainsi que le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »).

Le Gérant Statutaire de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

## ÉTENDUE DE L'EXAMEN LIMITÉ

Nous avons effectué notre examen limité selon la Norme ISRE 2410 "Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité. Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité.

L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

## CONCLUSION

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de 6 mois close le 30 juin 2017 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Kontich, le 19 juillet 2017

Commissaire  
KPMG Réviseur d'Entreprises  
Représenté par

Filip De Bock  
Réviseur d'Entreprises