



**WERELDHAVE
BELGIUM**

**Rapport financier
semestriel 2013**

Vilvorde, 31 juillet 2013



Sommaire

1.	Le marché immobilier	1
2.	Rapport financier intermédiaire	
	Chiffres clés	3
	Bénéfice	4
	Résultat direct	4
	Résultat indirect	4
	Capitaux propres et valeur intrinsèque	4
	Portefeuille immobilier	5
	Parties liées	6
	Prévisions	6
3	Relevé du portefeuille au 30 juin 2013	
	Relevé	7
4	Tableaux financiers résumés du 1er semestre 2013	
	Bilan consolidé	9
	Compte de résultats consolidés	10
	Résultat direct et indirect consolidé	12
	Etat du résultat global	12
	Tableau des flux de trésorerie consolidés	13
	Etat consolidé des variations des capitaux propres	14
	Information par segment	15
	Modifications des immeubles de placement	17
	Chiffres clés par action	17
	Base des résultats semestriels 2013	18
	Consolidation	18
	Gestion des risques	18
	Evènements importants survenus après le 30 juin 2013	19
	Procédure administrative	19
	Introduction nouveau logo	19
5	Obligations en matière de communication d'informations au public	20
6	Rapport du commissaire	20

1. LE MARCHÉ IMMOBILIER

INTRODUCTION

Suivant le Bureau du Plan, même si un timide rétablissement semble se manifester, les indicateurs de confiance restent à des niveaux faibles, ce qui laisse présager un nouveau repli de l'activité économique au premier semestre 2013. Toutefois, la reprise économique devrait s'amorcer à partir du second semestre 2013 grâce à l'exportation, dans un contexte d'accélération de la croissance de l'économie mondiale. Cette reprise, conjuguée à une amélioration sensible de la situation des marchés financiers, devrait favoriser un rétablissement de la confiance des producteurs et des consommateurs.

Ce scénario de reprise prudente est toutefois conditionné par le maintien d'un calme relatif sur les marchés financiers. Or, la confiance dans les finances publiques et dans le secteur bancaire de plusieurs Etats membres de la zone euro reste fragile. En outre, les taux à long terme risquent d'évoluer à la hausse lorsque les banques centrales mettront un terme à leurs interventions non conventionnelles.

Depuis longtemps, les investissements des entreprises pâtissent de perspectives de débouchés décevantes, du resserrement des conditions d'octroi de crédits et de surcapacités de production. La confiance des entrepreneurs est restée faible.

Vu la baisse de l'inflation, l'évolution de l'indice-santé devrait s'établir à respectivement 1,3 % en 2013 et 1,2 % en 2014.

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.

Internet et les médias sociaux sont des tendances qui détermineront les habitudes (futures) de consommation. Ces tendances, qui sont suivies de près, donneront une nouvelle orientation au paysage futur du retail.

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 INTERMEDIAIRE

- **Résultat direct par action de € 2,54 (2012: € 2,34)**
- **Résultat de réévaluation positive de € 1,6 mln (2012: € 2,1 mln)**
- **Taux d'occupation de 95,1% (2012 : 93,7 %)**
- **Centres commerciaux environ 80% du portefeuille immobilier**

CHIFFRES CLÉS

(x € 1.000)

	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Bénéfice	17.647	15.605
Résultat direct	16.025	13.514
Résultat indirect	1.622	2.091
Résultat direct par action (x €1)	2,54	2,34 ¹⁾
Bénéfice par action (x €1)	2,80	2,70 ¹⁾
Actifs	30 juin 2013	31 décembre 2012
Immeubles de placement hors projets de développement	501.964	499.801
Projets de développement	68.101	55.244
Certificats fonciers	16.533	15.481
Capitaux propres	472.028 ²⁾	480.720 ³⁾
Valeur intrinsèque par action (x €1)	74,83 ²⁾	76,21 ³⁾
Taux d'endettement sur le total de l'actif	20,6 %	16,2 %
Moyenne du nombre d'actions	6.308.198	6.308.198
Bénéfice par action donnant droit au dividende	6.308.198	6.308.198

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 € 4,25/action

³⁾ y compris le bénéfice 2012

BÉNÉFICE

Le bénéfice du premier semestre s'élève à € 17,6 mln (2012 : € 15,6 mln). Par rapport à la même période en 2012, l'augmentation est due à un résultat direct plus élevé (€ 2,5 mln) et à un résultat indirect moins élevé (€ 0,5 mln). Le bénéfice se compose des résultats direct et indirect.

RÉSULTAT DIRECT

Le résultat direct des premiers six mois 2013 s'élève à € 16,0 mln (2012: € 13,5 mln).

Le résultat locatif net est augmenté de € 2,6 mln. L'augmentation est due à l'apport de l'immobilier commercial à Genk dès le 11 avril 2012 et à l'ouverture de l'extension du centre commercial à Nivelles dès le 30 mars 2012. Les charges immobilières sont restées stables et les frais généraux et autres revenus ou frais opérationnels sont de € 0,2 mln plus élevés. Les frais financiers ont diminué de € 0,1. Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 2,54 (2012: € 2,34).

Au 30 juin, le taux d'occupation EPRA était de 95,7%, ce qui signifie une augmentation de 2,0% par rapport au 31 décembre 2012. Par secteur, le taux d'occupation EPRA au 30 juin 2013 (31 décembre 2012) est de: 99,4% (98,7%) pour les centres commerciaux et 86,6% (81,3%) pour les immeubles de bureaux.

RÉSULTAT INDIRECT

Le résultat indirect s'élève à € 1,6 mln (2012: € 2,1 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 2013, les capitaux propres s'élèvent à € 472,0 mln (31 décembre 2012: € 480,7 mln).

La valeur intrinsèque par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours, s'élève à € 74,83 au 30 juin 2013 (31 décembre 2012: € 76,21).

Le 10 avril 2013, l'Assemblée Générale des Actionnaires a, conformément à la proposition du Gérant, décidé d'attribuer un dividende brut de € 4,25 (net € 3,19).

Le dividende est payable à partir du 18 avril 2013.

Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des prêts s'élevait à 1,69% au premier semestre (taux d'intérêt moyen 2012: 1,91%).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Immeubles de placement

Au 30 juin 2013, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 502,0 mln (31 décembre 2012: € 499,8 mln).

L'augmentation nette de € 2,2 mln est le résultat d'investissements de € 0,6 mln dans les immeubles du portefeuille et d'une réévaluation nette positive de € 1,6 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 99,4%.

Bureaux

Au cours du premier semestre, l'absorption nette de l'espace de bureau est restée positive. Dès le 1^{er} janvier, 2.300 m² d'espace de bureau ont été loués dans le parc d'affaires 'De Veldekens' à Berchem (Anvers). Le taux d'occupation a évolué de 81,3% au 31 décembre 2012 à 86,6% au 30 juin 2013.

Projets de développement

Au 30 juin 2013, la juste valeur du portefeuille des projets de développement s'élève à € 68,1 mln (31 décembre 2012: € 55,2 mln). L'augmentation nette de € 12,9 mln est attribuable aux investissements aux projets de développement à Genk ('Shopping 1') et Gand.

Les travaux de construction relatifs à la rénovation et à l'extension du centre commercial 'Shopping 1' à **Genk** se déroulent suivant le planning. L'ouverture de la première phase est prévu en avril 2014. Après achèvement de cette extension (11.800 m²), la surface locative totale s'élèvera à 27.400 m². Le nombre d'emplacements de parking sera porté de 530 à 1.250 unités.

La commercialisation a commencé.

Le projet à **Tournai** comporte une extension substantielle du centre commercial (14.500 m²) et intègre la création d'un 'retail park' (10.000 m²). Le permis socio-économique a été délivré et la procédure pour le permis unique est en cours.

Due à une objection et une procédure de recours, le redéveloppement du projet urbain mixte (retail 3.700 m² -119 chambres d'étudiant) situé dans l'Overpoortstraat à **Gand**, a pris un retard de plusieurs mois. La réception des travaux est prévue pour début 2014.

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' (17,8%). La juste valeur du portefeuille des certificats fonciers au 30 juin est de € 16,5 mln (31 décembre 2012: € 15,5 mln).

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.

Prévisions

Sauf circonstances imprévues, la direction prévoit pour 2013 un résultat direct par action entre € 5,00 et € 5,10 (2012: € 4,87).

Vilvorde, le 30 juillet 2013

NV Wereldhave Belgium SA

Gérant Statutaire

Pour plus d'informations:

Eddy De Landtsheer

eddy.de.landtsheer@wereldhave.com

+ 32 2 732 19 00

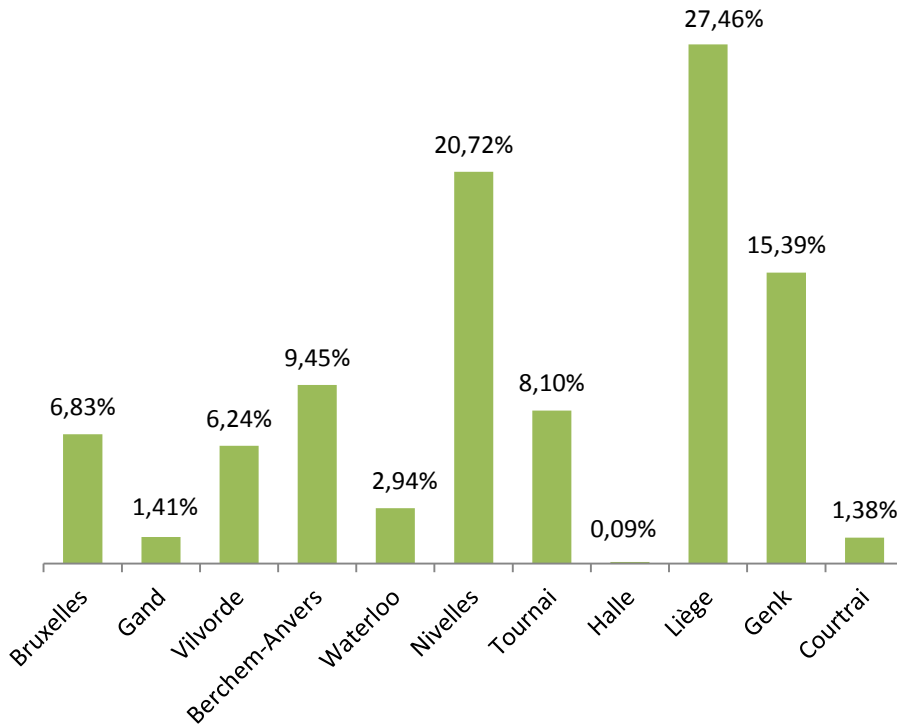
www.wereldhavebelgium.com

3. Relevé du portefeuille au 30 juin 2013

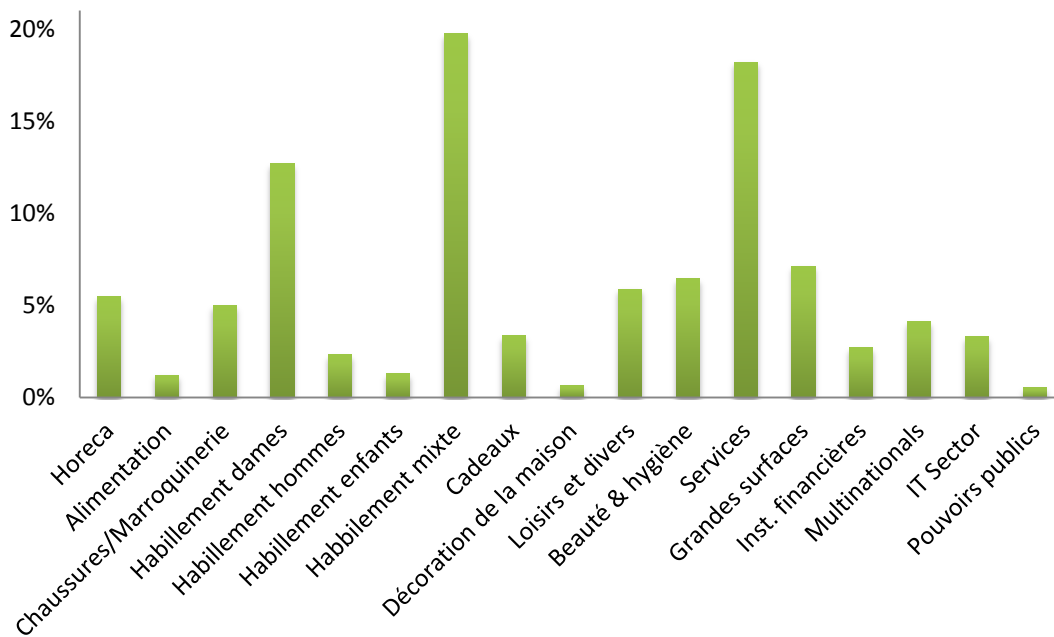
	Répartition du portefeuille (en % de valeur)	Superficie locative (en m ²)	Parkings (en nombre)	Nombre de locataires	Revenus locatifs au 30 juin 2013 (€ x 1.000)	Occupation EPRA au 30 juin 2013
Commercial						
Centre Commercial Belle-Ile'-Liège	27,46	30.252,00	2.200	96	5.315	98,7%
Centre Commercial Nivelles	19,45	28.292,00	1.452	96	3.661	100,0%
Centre Commercial 'Les Bastions'-Tournai	7,16	15.540,00	1.260	52	1.512	99,9%
Genk - Stadsplein	8,37	15.618,00	44	63	1.720	99,5%
Waterloo	2,13	3.347,00	95	13	422	100,0%
	64,57	93.049		320	12.632	99,4%
Bureaux						
Centre Madou Bruxelles	5,36	12.162 504 *	150	1	1.279	100,0%
Jan Olieslagerslaan Vilvorde	0,51	3.048 29 *	82	2	105	62,6%
Business- & Mediapark Vilvorde (30)	1,44	5.449 201 *	178	8	314	83,9%
Business- & Mediapark Vilvorde (32)	1,05	3.907 120 *	123	3	292	84,5%
Business- & Mediapark Vilvorde (28)	3,24	12.772 246 *	305	5	635	98,4%
De Veldekens I Berchem-Anvers	2,78	11.192 368 *	238	4	398	63,5%
De Veldekens II Berchem-Anvers	4,04	16.003 1.008 *	316	9	916	81,1%
De Veldekens III Berchem-Anvers	2,63	11.192 208 *	217	15	595	87,1%
	21,04	78.409		47	4.534	86,6%
Projets de développement						
Genk Shopping 1	7,02	N/A	N/A	16	595	
Projets	4,55	N/A	N/A		0	
	11,58			16	595	
Certificats fonciers						
Kortrijk Ring	1,38	N/A	N/A			
Basilix	1,44	N/A	N/A			
	2,81					
Total	100,00	171.458		383	17.761	95,7%

* espaces d'archives

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PORTEFEUILLE IMMOBILIER (EN % DE LA VALEUR D'ÉVALUATION)



BRANCHE MIX LOCATAIRES (EN % DES REVENUS LOCATIFS)



4. TABLEAUX FINANCIERS RÉSUMÉS

BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2013

(x € 1.000)

	30 juin 2013	31 décembre 2012
Actif		
Actifs non courants		
Goodwill	2.020	2.020
Immeubles de placement	2.020	2.020
Immeubles de placement hors projets de développement	501.964	499.801
Projets de développement	68.101	55.244
	570.065	555.045
Autres immobilisations corporelles	457	519
Actifs financiers non courants		
Actifs disponibles à la vente		
Certificats fonciers	16.533	15.481
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.580	1.203
	18.570	17.203
Actifs courants		
Créances commerciales	2.830	1.798
Créances fiscales et autres actifs courants	751	1.209
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.830	2.015
	9.411	5.022
Total de l'actif	600.066	579.290
Capitaux propres		
Capital	266.160	266.160
Primes d'émission	27.759	27.759
Réserves		
Réserves disponibles	5.627	5.627
Résultat reporté	153.982	144.327
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	1.435	382
Provision d'obligations de pension	-582	
Résultat net de l'exercice	17.647	36.465
	472.028	480.720
Passif		
Passifs non courants		
Provisions		
Pensions	690	109
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	119.500	90.000
Garanties locatives reçues	164	159
Passifs d'impôts différés	1.324	1.157
	121.678	91.425
Passifs courants		
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit		1.000
Autres	187	181
Dettes commerciales et autres dettes courantes		
Autres		
Fournisseurs	2.368	2.020
Impôts, rémunérations et charges sociales	480	531
Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	664	853
Autres	2.661	2.560
	6.360	7.145
Total capitaux propres et du passif	600.066	579.290
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	74,83	76,21

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU 1ER SEMESTRE 2013

(x € 1.000)

	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Revenus locatifs		
Loyers	17.761	15.195
Indemnités de rupture anticipée de bail	50	
Résultat locatif net	17.811	15.195
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.919	1.803
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.948	-1.980
Résultat immobilier	17.782	15.018
Frais techniques		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-99	-66
Redevances de garantie totale	-64	-83
Primes d'assurances	-21	-18
	-184	-167
Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-181	-132
Publicité	-58	-61
	-239	-193
Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-263	-328
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-19	-118
	-283	-446
Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-339	-276
Charges immobilières	-339	-276
Résultat d'exploitation des immeubles	16.738	13.936
Frais généraux de la société		
Personnel	-335	-163
Autres	-495	-519
Autres revenus ou frais opérationnels	229	282
	-601	-400
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	16.137	13.536

SUITE DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU 1ER SEMESTRE

	1er semestre 2013	1er semestre 2012
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers		
Valeur comptable des autres actifs non financiers vendus	0	2
	0	2
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.622	2.091
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement		
	1.622	2.091
	1.622	2.093
Résultat opérationnel	17.759	15.629
Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	548	548
Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-429	-551
Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-16	-20
Résultat financier	104	-23
Résultat avant impôts	17.862	15.606
Impôts des sociétés		
Impôts des sociétés	-215	-1
Impôt	-215	-1
Résultat net	17.647	15.605
Résultat net actionnaires du groupe	17.647	15.605
Résultat par action (x € 1)	2,80	2,70

RÉSULTAT DIRECT ET INDIRECT CONSOLIDÉ DU 1^{ER} SEMESTRE 2013

(x € 1.000)

	1 ^{er} semestre 2013		1 ^{er} semestre 2012	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Résultat locatif net	17.811		15.195	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-29		-177	
Charges immobilières				
Frais techniques	-184		-167	
Frais commerciaux	-239		-193	
Charges et taxes sur immeubles non loués	-283		-446	
Frais de gestion immobilière	-339		-276	
Frais généraux de la société	-830		-682	
Autres revenus ou frais opérationnels	229		282	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	16.137		13.536	
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			2	
Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif		2.418		3.641
- négatif		-796		-1.550
Résultat opérationnel	16.137	1.622	13.538	2.091
Résultat financier	104		-23	
Résultat avant impôts	16.240	1.622	13.515	2.091
Impôts des sociétés	-215		-1	
Résultat net	16.025	1.622	13.514	2.091
Bénéfice par action (x € 1)	2,54	0,26	2,34	0,36

Etat du résultat global

(x € 1.000)

	1er semestre 2013	1er semestre 2012
Résultat net		
Résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement	16.025	13.514
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.622	2.091
Résultat net	17.647	15.605
Autres éléments du résultat global		
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	1.053	-715
Provision d'obligations de pension	-582	
Résultat global	18.118	14.890
Intérêts minoritaires		

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS DU 1^{ER} SEMESTRE 2013

(x € 1.000)

	1er semestre 2013	1er semestre 2012
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	17.647	15.605
Intérêts et dividendes perçus	-548	-548
Résultat hors dividende reçu	17.099	15.057
Amortissements des immobilisations corporelles	95	
Gratuités locatives et investissements	-189	
Intérêts payés	-429	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.622	-2.091
Variations de provision	-1.237	338
Variations de dettes à court terme	1.166	-2.111
	-2.216	-3.864
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	14.883	11.193
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Certificats fonciers		-4.609
Investissements	-13.281	-29.688
Acquisition mobilier et matériel roulant	-32	
Dividendes perçus	548	
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-12.765	-34.297
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	28.500	43.000
Dividendes payés	-26.803	-20.447
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	1.697	22.553
Flux de trésorerie nets	3.815	-551
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	2.015	3.281
Augmentation/diminution de trésorerie	3.815	-551
Situation au 30 juin	5.830	2.730

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{ER} SEMESTRE

(x € 1.000)

	Actionnaires						Total
	Capital social	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Provisions	Variations de juste valeur des actifs financiers	
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 de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	a					-1.235	-1.235
Prélèvement sur les réserves				-41			-41
Résultat net				36.465			36.465
Dividende de l'exercice 2011	b			-21.328			-21.328
Bilan au 31 décembre 2012	266.160	27.759	5.627	180.792		382	480.720
Bilan au 1er janvier 2013	266.160	27.759	5.627	180.792		382	480.720
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	c					1.053	1.053
Provision obligations de pension					-582		-582
Résultat net				17.647			17.647
Dividende de l'exercice 2012	d			-26.810			-26.810
Bilan au 30 juin 2013	266.160	27.759	5.627	171.629	-582	1.435	472.028

Commentaires

a Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente Certificats fonciers	<u><u>-1.235</u></u>
b Dividende de l'exercice 2011 € 4,00 (net € 3,16) par action	<u><u>-21.328</u></u>
c Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente Certificats fonciers	<u><u>1.053</u></u>
d Dividende de l'exercice 2012 € 4,25 (net € 3,1875) par action	<u><u>-26.810</u></u>

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:

1^{er} semestre 2013

	Bureaux	Retail	Total
Résultat locatif net	4.964	12.797	17.761
Indemnités de rupture anticipée de bail	26	24	50
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-45	16	-29
Frais techniques			-184
Réparations	-49	-50	
Redevances de garantie totale	-34	-29	
Primes d'assurances	-8	-13	
Frais commerciaux			-239
Commissions d'agence	-115	-66	
Publicité	-16	-42	
Charges et taxes sur immeubles non loués			-282
Frais sur immeubles non loués	-220	-43	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-19		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-92	-247	-339
Résultat d'exploitation des immeubles	4.392	12.347	16.738
Frais généraux de la société et autres revenus ou frais opérationnels			-601
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			16.137
Vente d'autres actifs non financiers			
Variations de la juste valeur des immeubles de placement			1.622
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	774	1.644	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-782	-14	
Résultat opérationnel			17.759
Résultat financier			104
Résultat avant impôts			17.862
Impôts des sociétés			-215
Impôt			-215
Résultat net			17.647
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 01/01	122.298	377.503	499.801
Acquisitions/Investissements	323	204	527
Réévaluations	-8	1.644	1.636
Situation au 30/06	122.613	379.351	501.964
Projets de développement			
Situation au 01/01		55.244	55.244
Investissements		12.646	12.646
Réévaluations		-14	-14
Intérêts capitalisés		225	225
Situation au 30/6		68.101	68.101

SUIVI DE L'INFORMATION PAR SEGMENT

1^{er} 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			
Immeubles de placement hors projets de développement			
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
Projets de développement			
Situation au 01/01		74.428	74.428
Acquisitions/Investissements		30.221	30.221
Transfert de proj. de développement aux immeubles de placement		-54.620	-54.620
Intérêts capitalisés		364	364
Situation au 30/6		50.393	50.393

MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AU COURS DU 1ER SEMESTRE 2013 (x € 1.000)**Modifications des immeubles de placement hors projets de développement**

Situation au 1 janvier 2013	499.801
Acquisitions/Investissements	541
Réévaluations	1.622
Situation au 30 juin 2013	<u>501.964</u>

Modifications des projets de développement

Situation au 1 janvier 2013	55.244
Intérêts capitalisés	225
Acquisitions/Investissements	12.646
Réévaluations	-14
Situation au 30 juin 2013	<u>68.101</u>

Chiffres clés par action*(chiffres par action x € 1)*

	01/01/13 -	01/01/12 - 30/06/12
Moyenne du nombre d'actions	6.308.198	5.766.432
Nombre d'actions donnant droit au dividende	6.308.198	6.308.198
Bénéfice par action	2,80	2,70
Bénéfice par action donnant droit au dividende	2,80	2,47
Résultat direct par action	2,54	2,34
Valeur intrinsèque incl. resultat de l'exercice courant	74,83	72,99

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

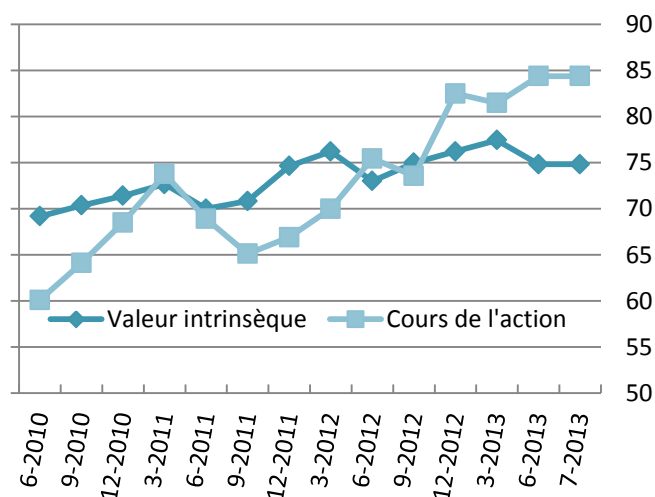
ACTIONNARIAT

Le 30 juin 2013, 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. Wereldhave International N.V. est à 100 % une société filiale de Wereldhave N.V.

Evolution du cours de l'action (en €)



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



BASE DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2013

Les chiffres intermédiaires au 30 juin 2013 sont établis conformément à la directive IAS 34, 'Information Financière Intermédiaire'. Ce communiqué financier intermédiaire doit être lu en correspondance avec les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2012. Durant le premier semestre 2013, Wereldhave Belgium n'a pas adopté de nouvelles normes ou interprétations IFRS et les règles d'évaluation appliquées sont identiques à celles appliquées pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2012 à l'exception du norme IAS 19 'Avantages du personnel'.

Les modifications de l'IAS 19 concernent le traitement comptable des régimes de retraite à prestations définies et des indemnités de licenciement. La principale modification porte sur le traitement des mutations dans les régimes à prestations définies et les actifs du régime. Les modifications exigent la reconnaissance directe des modifications dans les régimes à prestations définies et dans la juste valeur des actifs du régime via l'aperçu des résultats réalisés et non réalisés lorsqu'ils se produisent et l'élimination de la 'méthode du corridor' qui est autorisée dans la version antérieure d'IAS 19. L'impact de cette modification de traitement comptable aurait pour l'exercice comptable un effet négatif de € 0,5 mln sur les capitaux propres.

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 2013, sont identiques à ceux décrits dans le rapport financier annuel 2012. 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 2013

Aucun événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 30 juin 2013.

Conformément à l'article 76 de la loi de 20 juillet 2004, le Gérant confirme que, dans la gestion des moyens financiers et l'exécution des droits liés aux titres du portefeuille, les aspects sociaux, éthiques et environnementaux sont pris en compte. Voir rapport financier annuel 2012, page 33-34, 'Entreprendre de manière socialement responsable'.

PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

Par arrêt du 28 mai 2013, la Cour d'appel de Bruxelles a acquitté la SCA Wereldhave Belgium, car les faits mis à sa charge ne sont pas établis.

La procédure fiscale est encore en cours. Cette affaire est fixée pour à l'audience du Tribunal de première instance à Bruxelles du 6 décembre 2013. Lors de l'introduction en bourse de la Sicafi (1998), Wereldhave N.V. (Pays-Bas) a constitué une garantie couvrant toutes les incidences financières négatives possibles. La Sicafi est par conséquent totalement couverte contre les risques découlant de cette affaire.

INTRODUCTION NOUVEAU LOGO

La Sicafi profite de la publication de ses chiffres semestriels pour présenter son nouveau logo. Ce logo reflète une nouvelle identité visuelle ainsi que la continuité de la dynamique insufflée par l'équipe de Wereldhave Belgium.

5. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS AU PUBLIC (A.R. DU 14 NOVEMBRE 2007)

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

- a) Les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la sicafi et des entreprises comprises dans la consolidation;
- b) le rapport financier semestriel 2013 contient un exposé fidèle des informations exigées.

6. RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE RÉSUMÉE POUR LA PÉRIODE CLOSE LE 30 JUIN 2013 (TRADUCTION LIBRE NON-SIGNÉE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITÉ, INITIALEMENT RÉDIGÉ EN NÉERLANDAIS)

Introduction

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 2013, 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.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'information financière intermédiaire mise en œuvre par l'auditeur indépendant de l'entité ». Notre examen a consisté à la demande de renseignements, principalement auprès des responsables financiers et comptables, et à la mise en œuvre de procédures d'analyse et d'autres procédures d'examen limité. La portée de notre examen limité était considérablement moindre que celle d'un contrôle plénier conduit en conformité avec les normes internationales d'audit et, en conséquence, ne nous a pas permis d'obtenir l'assurance d'avoir pris connaissance de tous les éléments significatifs qu'un contrôle plénier aurait permis d'identifier. Nous n'exprimons donc pas une opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous laissant à penser que l'information financière consolidée résumée ci-jointe n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Woluwe-Saint-Etienne, le 30 juillet 2013

Le commissaire

PwC Reviseurs d'Entreprises scrl

Représentée par

Damien Walgrave

Reviseur d'Entreprises

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