



**WERELDHAVE
BELGIUM**

**Rapport financier
semestriel 2014**

Vilvorde, 24 juillet 2014



Sommaire

1.	Le marché immobilier	1
2.	Rapport financier intermédiaire	
	Chiffres clés	3
	Bénéfice	3
	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	7
4	Tableaux financiers résumés du 1er semestre	
	Situation financière consolidée	9
	Compte de résultats consolidés	10
	Etat consolidé du résultat global	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	18
	Consolidation	19
	Gestion des risques	19
	Evènements importants survenus après le 30 juin	19
5	Obligations en matière de communication d'informations au public	20
6	Rapport du commissaire	20

1. LE MARCHÉ IMMOBILIER

INTRODUCTION

La zone euro, y compris la Belgique, renouerait en 2014 avec une croissance limitée du produit intérieur brut (P.I.B.). Cette hausse du P.I.B. se chiffrerait cette année à 1,1 % grâce à la restauration de la confiance des agents économiques, qui ne craignent plus une implosion de la zone euro, à la politique budgétaire moins restrictive et à l'augmentation des exportations. Ces perspectives de croissance (internationale) peuvent cependant être hypothéquées, notamment par une résurgence de la crise de la dette en Europe et la sous-capitalisation des banques.

Mais compte tenu de l'état des finances publiques et de la nécessité de réduire l'endettement, la croissance moyenne future sera structurellement inférieure à celle enregistrée au cours de la décennie écoulée.

L'environnement macroéconomique sera également déterminant pour l'évolution des taux d'intérêt, qui pourraient ainsi rester faibles durablement.

Une croissance économique faible, combinée avec une baisse des cours des matières premières, est de nature à pousser encore l'inflation à la baisse, jusqu'au niveau de 0,8 % à peine, ce qui est largement inférieur à l'objectif à moyen terme de la Banque centrale européenne.

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 volatils 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, tandis que celui pour les emplacements secondaires a diminué. Le chiffre d'affaires des locataires ainsi que le nombre de visiteurs des centres commerciaux restent stable à légèrement décroissant.

L'e-commerce 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 pourraient diminuer dans des localisations centrales où les plus grandes superficies de bureau sont difficiles à trouver. La vacance diminue légèrement, d'une part parce qu'aucun projet à risque n'est construit et d'autre part, parce que les immeubles de bureaux (structurellement) vacants sont convertis en maisons de retraite, en appartements et en bâtiments scolaires.



2. RAPPORT FINANCIER INTERMÉDIAIRE

- **Résultat direct par action de € 2,61 (2013: € 2,54)**
- **Résultat de réévaluation positive de € 1,0 mln (2013: € 1,6 mln)**
- **Taux d'occupation de 97% (2013 : 96,8%)**
- **Centres commerciaux environ 80% du portefeuille immobilier**

CHIFFRES CLÉS

(x € 1.000)

(x € 1.000)	01/01/14 - 30/06/14	01/01/13 - 30/06/13
Bénéfice	17.398	17.647
Résultat direct	16.437	16.025
Résultat indirect	961	1.622
Résultat direct par action (x €1)	2,61	2,54
Bénéfice par action (x €1)	2,76	2,80
Actifs	30 juin 2014	31 décembre 2013
Immeubles de placement hors projets de développement	506.611	505.322
Projets de développement	107.499	90.159
Certificats fonciers	19.965	18.506
Capitaux propres	482.079 ¹⁾	490.979
Valeur intrinsèque par action (x €1)	76,42 ¹⁾	77,83
Taux d'endettement sur le total de l'actif	24,7 %	20,6 %
Nombre d'actions en circulation	6.308.198	6.308.198

¹⁾ y compris le bénéfice de l'année courante - après distribution du dividende

BÉNÉFICE

Le bénéfice du premier semestre s'élève à € 17,4 mln (2013 : € 17,6 mln). Par rapport à la même période en 2013, la diminution est due à un résultat direct plus élevé (€ 0,5 mln) et à un résultat indirect moins élevé (€ 0,7 mln). Le bénéfice se compose du résultat direct et indirect.

RÉSULTAT DIRECT

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

Le résultat locatif net a augmenté de € 0,7 mln. La croissance est due à l'augmentation du taux d'occupation des immeubles de bureaux. Les charges immobilières sont restées stables et les frais généraux et autres revenus ou frais opérationnels sont de € 0,3 mln plus élevés. Les frais financiers ont augmenté de € 0,1 en raison d'un prélèvement de crédit plus élevé.

Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 2,61 (2013: € 2,54).

Au 30 juin, le taux d'occupation EPRA était de 97,0%, stable par rapport au 31 décembre 2013.

Par secteur, le taux d'occupation EPRA au 30 juin 2014 (31 décembre 2013) est de: 98,8% (99,2%) pour les centres commerciaux et 92,8% (91,8%) pour les immeubles de bureaux.

RÉSULTAT INDIRECT

Le résultat indirect s'élève à € 1,0 mln (2013: € 1,6 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 2014, les capitaux propres s'élèvent à € 482,0 mln (31 décembre 2013: € 491,0 mln).

La valeur intrinsèque par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours – après distribution du dividende, s'élève à € 76,42 au 30 juin 2014 (31 décembre 2013: € 77,83).

Le 9 avril 2014, l'Assemblée Générale des Actionnaires a, conformément à la proposition du Gérant, décidé d'attribuer un dividende brut de € 4,40 (net € 3,30). Le dividende est payable à partir du 17 avril 2014.

Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des prêts s'élevait à 1,49% au premier semestre (taux d'intérêt moyen 2013: 1,69%).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Immeubles de placement

Au 30 juin 2014, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 506,6 mln (31 décembre 2013: € 505,3 mln).

L'augmentation nette de € 1,3 mln est le résultat d'investissements de € 0,3 mln dans les immeubles du portefeuille et d'une réévaluation nette positive de € 1,0 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%.

Bureaux

Au cours du premier semestre, l'absorption nette de l'espace de bureau est restée positive : 2.500 m² d'espace de bureau ont été loués dans le parc d'affaires 'De Veldekens' à Berchem (Anvers). Ces contrats de locations débutent en 2014. Les immeubles de bureaux 'Veldekens I' (11.000 m²) et 'Veldekens II' (16.000 m²) sont à présent entièrement loués.

Le taux d'occupation a évolué de 91,8% au 31 décembre 2013 à 92,8% au 30 juin 2014.

Projets de développement

Au 30 juin 2014, la juste valeur du portefeuille des projets de développement s'élève à € 107,5 mln (31 décembre 2013: € 90,2 mln). L'augmentation nette de € 17,3 mln est attribuable aux investissements dans les projets de développement à Genk ('Shopping 1') et Gand.

Deux propriétés non-stratégiques (Halle-Nivelles) ont été vendues à leur valeur comptable (€ 1,3 mln) durant le premier semestre.

Les travaux de construction relatifs à la rénovation et à l'extension du centre commercial 'Shopping 1' à **Genk** se déroulent suivant le planning. La fin des travaux est prévue fin novembre. 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 est en cours et actuellement 72% a été loué. Le dossier pour l'obtention de la certification BREEAM a été déposé.

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. Les travaux d'assainissement sur le site destiné à la construction du 'retail park' ont commencé.

Le redéveloppement du projet urbain mixte (retail 3.700 m² - 119 chambres d'étudiant) situé Overpoortstraat à Gand, est loué à 92%. Le contrat de location, relatif aux chambres d'étudiants, commence le 1^{er} septembre 2014. Les travaux seront réceptionnés dans le courant du 3^{ème} trimestre.

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 € 20,0 mln (31 décembre 2013: € 18,5 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 2014 un résultat direct par action entre € 5,20 et € 5,30 (2013: € 5,09).

Vilvorde, le 22 juillet 2014

NV Wereldhave Belgium SA
Gérant Statutaire

Pour plus d'informations:

Eddy De Landtsheer
eddy.de.landtsheer@wereldhave.com
+ 32 2 732 19 00

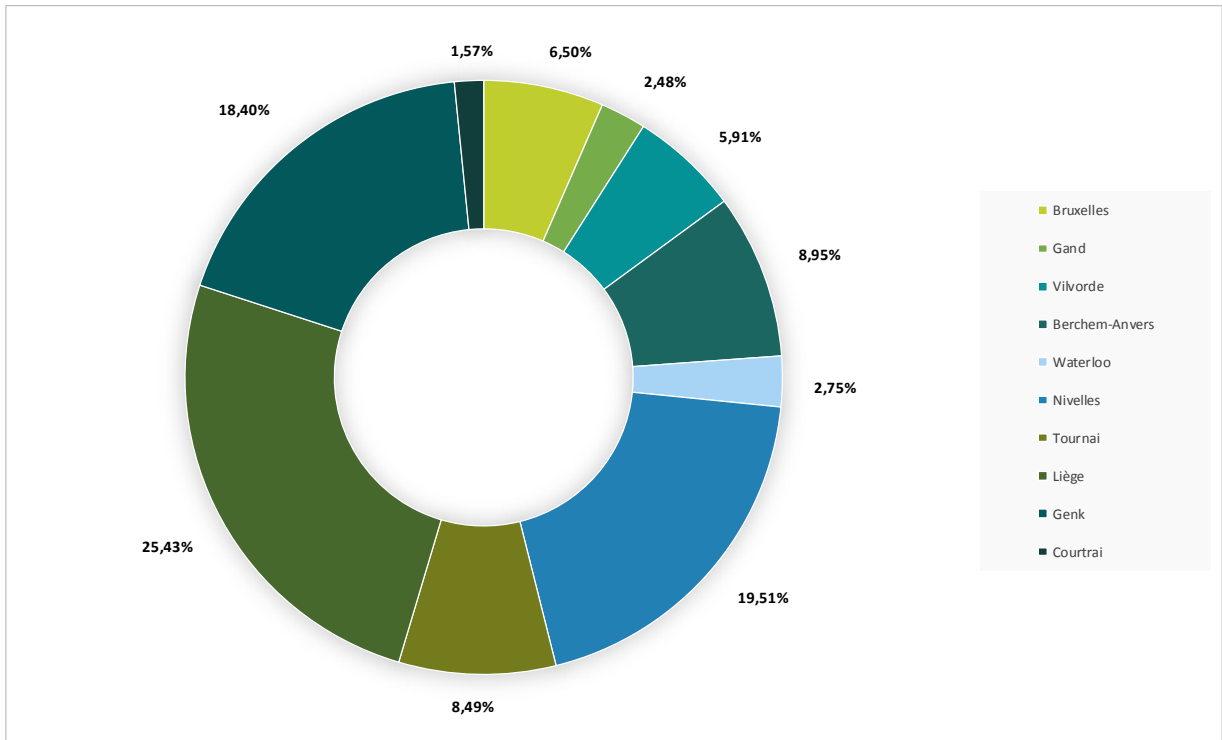
www.wereldhavebelgium.com

3. Relevé du portefeuille au 30 juin 2014

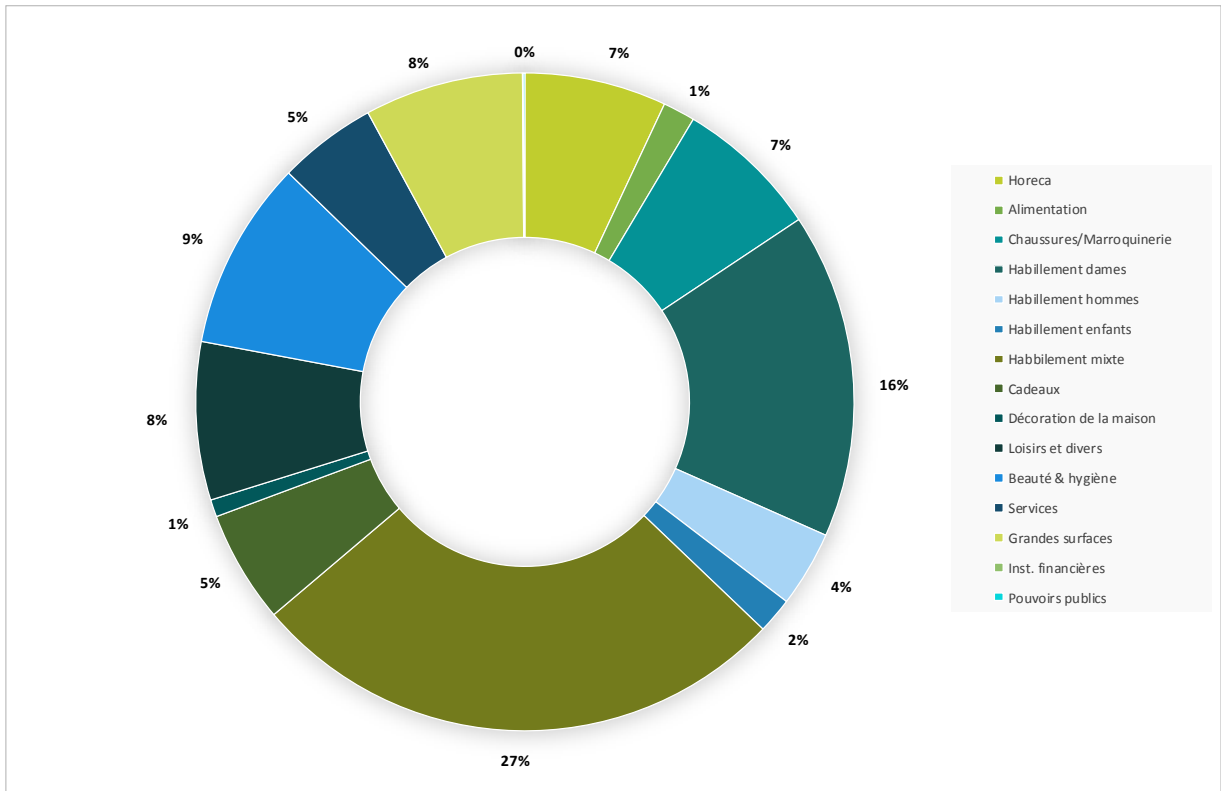
	Répartition du portefeuille (en % de valeur)	Superficie locative (en m ²)	Parkings (en nombre)	Nombre de locataires	Revenus locatifs au 30 juin 2014 (€ x 1.000)	Occupation EPRA au 30 juin 2014
Commercial						
Centre Commercial Belle-Ile'-Liège	25,43	30.252	2.200	92	5.435	98,7%
Centre Commercial Nivelles	18,43	28.600	1.452	101	3.740	99,9%
Centre Commercial 'Les Bastions'-Tournai	6,73	15.540	1.260	57	1.570	99,9%
Genk - Stadsplein	7,59	15.618	44	59	1.623	95,9%
Waterloo	1,97	3.347	95	13	420	100,0%
	60,15	93.357		322	12.788	98,8%
Bureaux						
Centre Madou Bruxelles	4,94	12.162 504 *	150	1	1.295	100,0%
Jan Olieslagerslaan Vilvorde	0,46	3.048 29 *	82	3	108	69,6%
Business- & Mediapark Vilvorde (30)	1,33	5.449 201 *	178	8	249	66,9%
Business- & Mediapark Vilvorde (32)	0,96	3.907 120 *	123	3	248	75,4%
Business- & Mediapark Vilvorde (28)	3,16	12.772 246 *	305	8	649	96,1%
De Veldekens I Berchem-Anvers	2,67	11.192 368 *	238	4	625	100,0%
De Veldekens II Berchem-Anvers	3,78	16.003 1.008 *	316	15	916	99,5%
De Veldekens III Berchem-Anvers	2,50	11.192 208 *	217	14	600	84,1%
	19,80	78.409		56	4.690	92,8%
Projets de développement						
Genk Shopping 1	10,81	N/A	N/A	28	906	
Gent Overpoort	2,48	N/A	N/A	4	56	
Projets	3,62	N/A	N/A			
	16,91			32	962	
Certificats fonciers						
Kortrijk Ring	1,57	N/A	N/A			
Basilix	1,57	N/A	N/A			
	3,14					
Total	100,00	171.766		410	18.440	97,0%

* espaces d'archives

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



BRANCHE MIX IMMEUBLES DE PLACEMENT – CENTRES COMMERCIAUX (EN % DES REVENUS LOCATIFS)



4. Tableaux financiers résumés

SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 30 JUIN 2014

(x € 1.000)

	30 juin 2014	31 décembre 2013
Actif		
Actifs non courants		
Goodwill	2.020	2.020
	2.020	2.020
Immeubles de placement		
Immeubles de pl. hors proj. de développement	506.611	505.322
Projets de développement	107.499	90.159
	614.110	595.481
Autres immobilisations corporelles	459	533
Actifs financiers non courants		
Actifs disponibles à la vente		
Certificats fonciers	19.965	18.506
Créances commerciales et autres actifs non courants	1.893	1.674
	22.317	20.713
Actifs courants		
Créances commerciales	4.645	5.012
Créances fiscales et autres actifs courants	1.028	899
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.282	2.626
	8.955	8.537
Total de l'actif	647.402	626.751
Capitaux propres		
Capital	266.160	266.160
Primes d'émission	27.759	27.759
Réserves		
Réserves disponibles	5.627	5.627
Résultat reporté	160.827	153.832
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	4.866	3.407
Provisions pour pensions	-558	-558
Résultat net de l'exercice	17.398	34.752
	482.079	490.979
Passif		
Passifs non courants		
Provisions		
Pensions	787	787
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	140.000	113.000
Garanties locatives reçues	228	189
Autres	3.780	3.780
Passifs d'impôts différés	1.329	1.282
	146.124	119.038
Passifs courants		
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	14.500	8.000
Autres	209	311
Dettes commerciales et autres dettes courantes		
Autres		
Fournisseurs	589	3.028
Impôts, rémunérations et charges sociales	306	740
Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	988	1.133
Autres	2.607	3.522
	19.199	16.734
Total capitaux propres et du passif	647.402	626.751
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	76,42	77,83

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU 1ER SEMESTRE 2014

(x € 1.000)

	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013
Revenus locatifs		
Loyers	18.440	17.761
Indemnités de rupture anticipée de bail	110	50
Résultat locatif net	18.550	17.811
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	771	1.919
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-763	-1.948
	8	-29
Résultat immobilier	18.558	17.782
Frais techniques		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-97	-99
Redevances de garantie totale	-64	-64
Primes d'assurances	-22	-21
	-183	-184
Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-200	-181
Publicité	-134	-58
	-334	-239
Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-250	-263
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-4	-19
	-254	-283
Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-335	-339
	-335	-339
Charges immobilières	-1.106	-1.045
Résultat d'exploitation des immeubles	17.452	16.738
Frais généraux de la Société		
Personnel	-271	-335
Autres	-543	-495
Autres revenus ou frais opérationnels	-91	229
	-905	-601
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	16.547	16.137

SUITE DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU 1ER SEMESTRE

	1er semestre 2014	1er semestre 2013
Résultat sur vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	1.290	0
Valeur comptable des immeubles vendus	-1.263	0
	27	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	-6	0
	-6	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.491	2.418
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-524	-796
	967	1.622
Autre résultat sur portefeuille	-523	
	-523	
	465	1.622
Résultat opérationnel	17.012	17.759
Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	560	548
Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-502	-429
Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-47	-16
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
Autres	490	0
Résultat financier	501	104
Résultat avant impôts	17.513	17.862
Impôt des sociétés		
Impôt des sociétés	-60	-215
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	-55	0
Impôts des sociétés	-115	-215
Résultat net	17.398	17.647
Résultat net actionnaires du groupe	17.398	17.647
Résultat par action (x € 1)	2,76	2,80
Résultat dilué par action (x € 1)	2,76	2,80

ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(x € 1.000)

	1er semestre 2014		1er semestre 2013	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Résultat locatif net	18.550		17.811	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8		-29	
Charges immobilières				
Frais techniques	-183		-184	
Frais commerciaux	-334		-239	
Charges et taxes sur immeubles non loués	-254		-283	
Frais de gestion immobilière	-335		-339	
Frais généraux de la Société	-814		-830	
Autres revenus ou frais opérationnels	-91		229	
Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	16.547		16.137	
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	27	0	0
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-6	0	0	0
Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif		1.491		2.418
- négatif		-524		-796
Autre résultat sur portefeuille		-523		
Résultat opérationnel	16.541	471	16.137	1.622
Résultat financier	11	490	104	
Résultat avant impôts	16.552	961	16.240	1.622
Impôt des sociétés	-115		-215	0
Résultat net	16.437	961	16.025	1.622
Bénéfice par action (x € 1)	2,61	0,15	2,54	0,26

Etat du résultat global

(x € 1.000)

	1er semestre 2014	1er semestre 2013
Résultat net	17.398	17.647
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	1.459	1053
Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	0	-582
Résultat global	18.857	18.118
Intérêts minoritaires		

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

(x € 1.000)

	1er semestre 2014	1er semestre 2013
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net	17.398	17.647
Intérêts et dividendes perçus	-560	-548
Résultat hors dividende reçu	16.838	17.099
Amortissements des immobilisations corporelles	58	95
Gratuités locatives et investissements	-80	-189
Intérêts payés	-1.029	-429
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-967	-1.622
Variations de provision	252	-1.237
Variations de dettes à court terme	-2.805	1.166
	-4.571	-2.216
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	12.267	14.883
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Investissements	-19.300	-13.281
Revenus vente d'immeubles de placement	1.290	0
Acquisition mobilier et matériel roulant	0	-32
Dividendes perçus	560	548
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-17.450	-12.765
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Etablissements de crédit	33.500	28.500
Dividendes payés	-27.569	-26.803
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	5.931	1.697
Flux de trésorerie nets	748	3.815
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	2.534	2.015
Augmentation/diminution de trésorerie	748	3.815
Situation au 30 juin	3.282	5.830

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

	Comm.	Actionnaires					Total
		Capital social	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Variations de juste valeur des actifs financiers	
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	a					3.025	3.025
Prélèvement sur les réserves				-146			-146
Provisions pour pensions						-558	-558
Résultat net				34.752			34.752
Dividende de l'exercice 2012	b			-26.814			-26.814
Bilan au 31 décembre 2013		<u>266.160</u>	<u>27.759</u>	<u>5.627</u>	<u>188.584</u>	<u>3.407</u>	<u>490.979</u>
Bilan au 1er janvier 2014		266.160	27.759	5.627	188.584	3.407	490.979
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	c					1.459	1.459
Résultat net				17.398			17.398
Dividende de l'exercice 2013	d			-27.757			-27.757
Bilan au 30 juin 2014		<u>266.160</u>	<u>27.759</u>	<u>5.627</u>	<u>178.225</u>	<u>4.866</u>	<u>482.079</u>

Commentaires

a Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente Réévaluations certificats fonciers	<u>3.025</u>
b Dividende de l'exercice 2012 € 4,25 (net € 3,1875) par action	<u>-26.814</u>
c Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente Réévaluations certificats fonciers	<u>1.459</u>
d Dividende de l'exercice 2013 € 4,40 (net € 3,30) par action	<u>-27.757</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:

1er semestre 2014

	Bureaux	Retail	Total
Loyers	4.690	13.750	18.440
Indemnités de rupture anticipée de bail	100	10	110
Résultat locatif net	4.790	13.760	18.550
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-55	63	8
Frais techniques			-183
Réparations	-52	-45	
Redevances de garantie totale	-33	-31	
Primes d'assurances	-8	-14	
Frais commerciaux			-334
Commissions d'agence	-120	-80	
Publicité	-33	-101	
Charges et taxes sur immeubles non loués			-254
Frais sur immeubles non loués	-238	-12	
Précempte immobilier sur les immeubles non loués	0	-4	
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-83	-252	-335
Résultat d'exploitation des immeubles	4.168	13.284	17.452
Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-905
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			16.547
Résultat sur vente d'immeubles de placement		27	27
Vente d'autres actifs non financiers			-6
Variations de la juste valeur des immeubles de placement			967
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	181	1.310	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-469	-55	
Autre résultat sur portefeuille		-523	-523
Résultat opérationnel			17.012
Résultat financier			501
Résultat avant impôts			17.513
Impôt des sociétés			-115
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			
Impôts			-115
Résultat net			17.398
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	124.440	380.882	505.322
Investissements	248	74	322
Réévaluations	-288	1.255	967
Situation au 30 juin	124.400	382.211	506.611
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		90.159	90.159
Investissements		16.806	16.806
Intérêts capitalisés		534	534
Situation au 30 juin		107.499	107.499

SUIVI DE L'INFORMATION PAR SEGMENT

1er 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	0	
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
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
Impôt des sociétés			-215
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			0
Impôts			-215
Résultat net			17.647
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	122.298	377.503	499.801
Investissements	323	204	527
Réévaluations	-8	1.644	1.636
Situation au 30 juin	122.613	379.351	501.964
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		55.244	55.244
Investissements		12.646	12.646
Réévaluations		-14	-14
Intérêts capitalisés		225	225
Situation au 30 juin		68.101	68.101

MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AU COURS DU 1ER SEMESTRE

(x € 1.000)

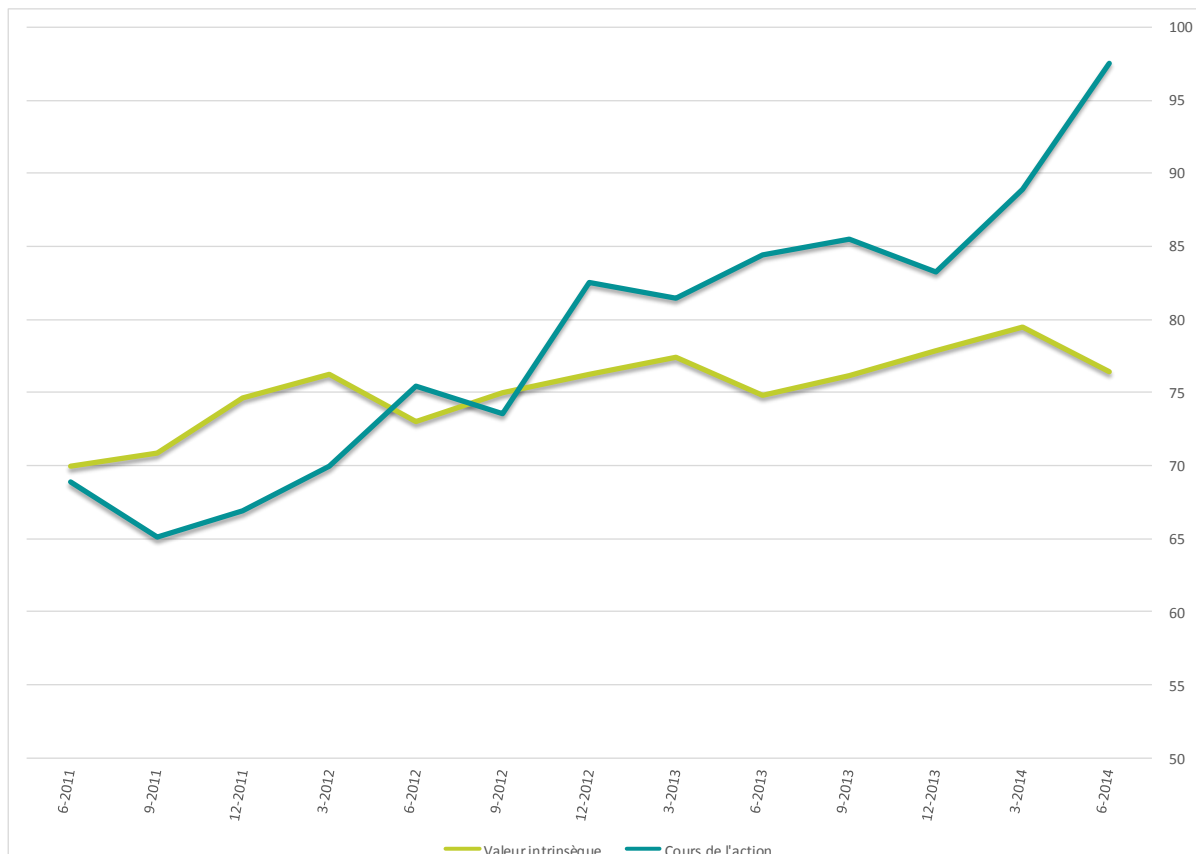
	1er semestre 2014	1er semestre 2013
Modifications des immeubles de placement hors projets de développement		
Situation au 1 janvier	505.322	499.801
Acquisitions/Investissements	322	541
Réévaluations	967	1.622
Situation au 30 juin	506.611	501.964
Modifications des projets de développement		
Situation au 1 janvier	90.159	55.244
Intérêts capitalisés	534	225
Acquisitions/Investissements	16.806	12.646
Réévaluations	0	-14
Situation au 30 juin	107.499	68.101
Chiffres clés par action		
(chiffres par action x € 1)		
Moyenne du nombre d'actions	6.308.198	6.308.198
Nombre d'actions donnant droit au dividende	6.308.198	6.308.198
Bénéfice par action	2,76	2,80
Bénéfice par action donnant droit au dividende	2,76	2,80
Résultat direct par action	2,61	2,54
Valeur intrinsèque incl. résultat de l'exercice courant	76,42	74,83

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

ACTIONNARIAT

Le 30 juin 2014, 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.

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



BASE DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2014

Les chiffres intermédiaires au 30 juin 2014 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 2013. Durant le premier semestre 2014, 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 2013.

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 2014, sont identiques à ceux décrits dans le rapport financier annuel 2013. 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 2014

Aucun événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 30 juin 2014.

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 2013, page 67-69, 'Responsabilité sociétale de l'entreprise'.

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 2014 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 2014 (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 2014, le compte de résultats consolidé résumé, l'état résumé consolidé du résultat global, le tableau consolidé résumés des flux de trésorerie et l'état résumé 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, par conséquent, pas d'opinion d'audit.

Conclusion

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

Woluwe-Saint-Etienne, le 22 juillet 2014

Le commissaire
PwC Reviseurs d'Entreprises scrl
Représentée par

Damien Walgrave
Reviser 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