



WERELDHAVE  
BELGIUM

NEGAR



Rapport financier  
semestriel 2015

Vilvorde, le 23 juillet 2015

## SOMMAIRE

1.	Aperçu global des marchés immobiliers	1
2.	Rapport financier intermédiaire	
	Chiffres clés	2
	Bénéfice	2
	Résultat direct	3
	Résultat indirect	3
	Capitaux propres et valeur intrinsèque	3
	Portefeuille immobilier	4
	Corporate - Augmentation de capital - Dividende	5
	Parties liées	5
	Prévisions	5
3	Relevé du portefeuille au 30 juin	6
4	Tableaux financiers résumés du 1er semestre	
	Situation financière consolidée	9
	Compte de résultats consolidés	10
	Etat consolidé du résultat direct et indirect	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
	Actionnariat	18
	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. APERÇU GLOBAL DES MARCHÉS IMMOBILIERS

### **CENTRES COMMERCIAUX**

Les centres commerciaux qui ont une position dominante dans une zone de chalandise stable et/ou grandissante offrent par excellence, au travers d'une gestion active, la possibilité de création de valeur et de croissance des loyers. 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 en Belgique reste limité. La demande pour ce type de biens par les investisseurs institutionnels (tant européens que non européens) reste élevée. Suite à cela, les rendements des centres commerciaux sont sous pression à la baisse.

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; Les bâtiments anciens sont remplacés par de nouveaux bâtiments durables, généralement avec un faible take-up. Cela a surtout à voir avec une utilisation plus efficace de la surface et une zone de travail limitée par employé.

Souvent, des services supplémentaires (garde d'enfants, restaurant, etc.) sont offerts dans les parcs de bureaux, ce qui constitue une incitation supplémentaire pour attirer les futurs locataires.

## 2. RAPPORT FINANCIER INTERMÉDIAIRE

- **Résultat direct par action de € 2,79 (2014: € 2,61)**
- **Résultat de réévaluation de € 17,0 mln (2014: € 1,0 mln)**
- **Taux d'occupation de 94,2% (2014 : 94,1%)**
- **Augmentation revenus locatifs (24,2%) jusqu'à 23,0 mln (2014 : 18,6 mln)**

### CHIFFRES CLÉS

(x € 1.000)	01/01/15 - 30/06/15	01/01/14 - 30/06/14
Bénéfice	36.375	17.398
Résultat direct	19.387	16.437
Résultat indirect	16.988	961
Résultat direct par action (x €1)	2,79	2,61
Bénéfice par action (x €1)	5,24	2,76
Actifs	30 juin 2015	31 décembre 2014
Immeubles de placement hors projets de développement	741.220	724.296
Projets de développement	30.614	25.802
Certificats fonciers	9.110	9.116
Capitaux propres	555.194 <sup>2)</sup>	498.284 <sup>1)</sup>
Valeur intrinsèque par action (x €1)	80,01 <sup>2)</sup>	78,99 <sup>1)</sup>
Taux d'endettement sur le total de l'actif	29,5 %	34,8 %
Nombre d'actions en circulation	6.939.017	6.308.198

<sup>1)</sup> avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende

<sup>2)</sup> avant répartition du bénéfice et après distribution du dividende (coupon 19)

### BÉNÉFICE

Le bénéfice du premier semestre, comprenant le résultat direct et indirect, s'élève à € 36,4 mln (2014: € 17,4 mln). Par rapport à la même période en 2014, cette augmentation est due à un résultat direct plus élevé (€ 3,0 mln) et à un résultat indirect plus élevé (€ 16,0 mln).

**RÉSULTAT DIRECT**

Le résultat direct des six premiers mois de 2015 s'élève à € 19,4 mln (2014: € 16,5 mln).

Le résultat locatif net a augmenté de € 4,5 mln. La croissance est principalement due à l'achat du centre commercial 'Ring Shopping Kortrijk Noord' et à l'occupation graduellement plus élevée du centre commercial 'Shopping 1' à Genk et du site urbain à Gand. Les charges immobilières sont restées stables et les frais généraux et autres revenus ou frais opérationnels sont de € 0,3 mln moins élevés.

Les charges d'intérêt s'élèvent à € 1,6 mln par rapport à € 0,5 mln pour la même période de l'année dernière. Cette augmentation est principalement due à un prélèvement de crédit plus élevé et une activation moins élevée des intérêts (Genk 'Shopping 1' opérationnel à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015).

Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 2,79 (2014: € 2,61).

Au 30 juin, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'investissements était de 94,2%, stable par rapport au 31 décembre 2014.

Par secteur, le taux d'occupation EPRA au 30 juin 2015 (31 décembre 2014) est de: 94,9% (94,6%) pour les centres commerciaux et 91,5% (92,5%) pour les immeubles de bureaux.

**RÉSULTAT INDIRECT**

Le résultat indirect s'élève à € 17,0 mln (2014: € 1,0 mln). Le résultat indirect se compose principalement des résultats d'évaluation et d'aliénation du portefeuille d'immeubles de placement. La réévaluation positive du portefeuille des immeubles de placement est le résultat de la diminution des rendements initiaux des centres commerciaux

**CAPITAUX PROPRES ET VALEUR INTRINSÈQUE DE L'ACTION**

Au 30 juin 2015, les capitaux propres s'élèvent à € 555,2 mln (31 décembre 2014: € 498,3 mln).

La valeur intrinsèque par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours – après distribution du dividende, s'élève à € 80,01 au 30 juin 2015 (31 décembre 2014: € 78,99).

Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des prêts s'élevait à 1,27% au premier semestre (taux d'intérêt moyen 2014: 1,37%).

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER**Immeubles de placement

Au 30 juin 2015, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 741,2 mln (31 décembre 2014: € 724,3 mln).

L'augmentation nette de € 16,9 mln est principalement le résultat d'investissements de € 0,2 mln dans les immeubles du portefeuille et d'une réévaluation nette positive de € 16,9 mln. Les réductions de loyer capitalisées ont diminué de € 0,2 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 SIR 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. L'importance des centres commerciaux dans le portefeuille d'investissements immobiliers, projets de développement inclus, s'élève à 84,0%. Le taux d'occupation des centres commerciaux s'élève à 94,9% (31 décembre 2014 : 94,6%).

Le taux d'occupation reste à un niveau élevé. Durant le premier semestre 6 nouveaux baux ont été conclus dans les centres commerciaux.

Dans le centre commercial 'Belle-Île' à Liège un bail commercial a été conclu durant le premier trimestre avec AS Adventure (en remplacement de C&A Kids). Cette rotation s'intègre parfaitement dans l'optimisation de la branche mix et de l'attractivité du centre commercial, néanmoins cette rotation a un impact négatif sur la croissance des loyers like-for-like dudit centre commercial.

La croissance des loyers like-for-like du portefeuille core (centres commerciaux) s'élève à 0,5% pour le premier semestre (target 2015 : 1,2%).

**Bureaux**

1.496 m<sup>2</sup> d'espace de bureau supplémentaires ont été loués dans le parc d'affaires 'De Veldekens' à Berchem. Ces contrats de locations débutent en 2015. 2 contrats (1.622 m<sup>2</sup>) sont arrivés à échéance et n'ont pas été renouvelés.

Le taux d'occupation a évolué de 92,5% au 31 décembre 2014 à 91,5% au 30 juin 2015.

### Projets de développement

Au 30 juin 2015, la juste valeur du portefeuille des projets de développement s'élève à € 30,6 mln (31 décembre 2014: € 25,8 mln). L'augmentation nette de € 4,8 mln est attribuable aux investissements dans le projet de développement (Retail Park) à Tournai. La réception provisoire est prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2016. Le début des travaux de construction concernant l'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai est prévu pour début 2016. 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 une participation dans le certificat foncier 'Basilix' (17,8%). La juste valeur de cette participation au 30 juin est de € 9,1 mln (31 décembre 2014: € 9,1 mln). Il n'y a pas eu d'acquisition de certificats supplémentaires durant le premier semestre 2015. Le certificat est en phase de liquidation.

### **CORPORATE – AUGMENTATION DE CAPITAL – DIVIDENDE**

Les droits préférentiels de souscription (€ 50 mln) ont été souscrits avec succès le 16 février 2015. Les actions nouvelles (630.819) donnent droit aux dividendes à partir du 1er Janvier 2015. Après cette opération, le nombre d'actions en circulation s'élève à 6.939.017.

L'Assemblée Générale des Actionnaires a décidé le 8 Avril 2015, conformément à la proposition de son Gérant Statutaire, de distribuer un dividende brut pour 2014 de € 4,60 brut (net : € 3,45). Le dividende est payable à partir du 16 avril 2015.

### **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 2015 un résultat direct par action entre € 5,60 et € 5,65 (2014: € 5,29).

Vilvorde, le 23 juillet 2015

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

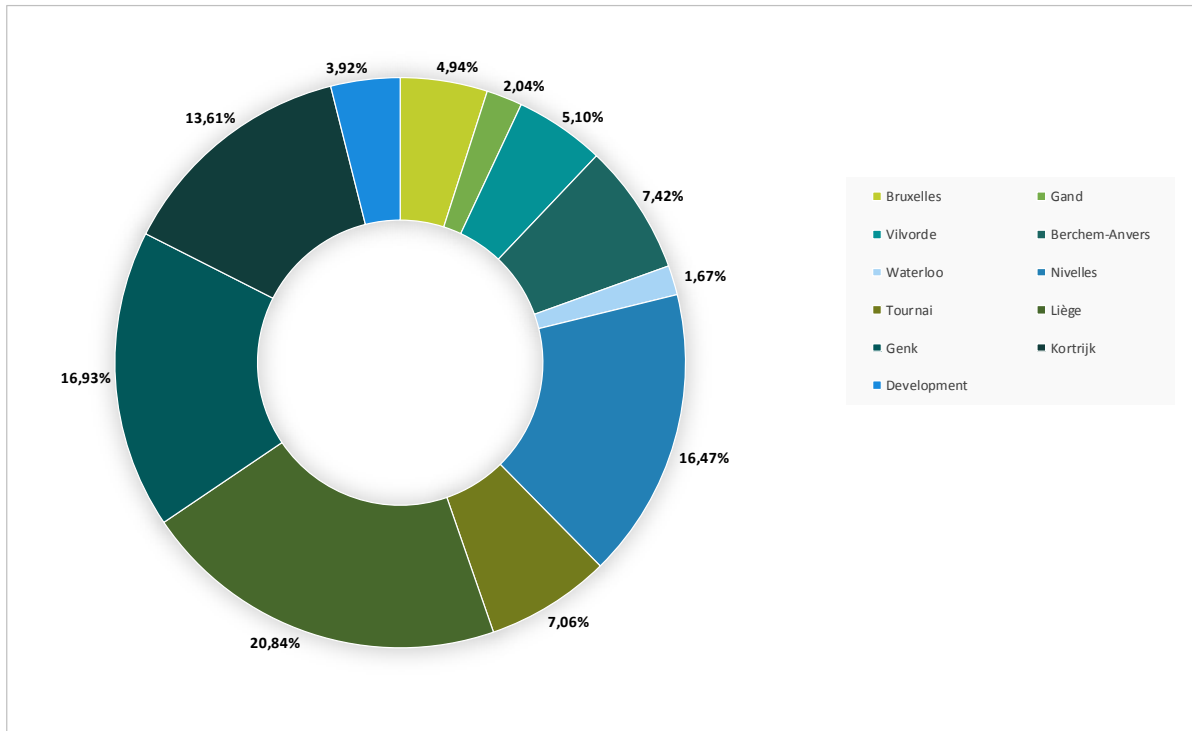
### 3. Relevé du portefeuille au 30 juin 2015

	Répartition du portefeuille (en % de valeur)	Superficie locative (en m <sup>2</sup> )	Parkings (en nombre)	Nombre de locataires	Revenus locatifs au 30 juin 2015 (€ x 1.000)	Occupation EPRA au 30 juin 2015
<b>Commercial</b>						
Centre Commercial 'Belle-Ile' – Liège	20,84	30.252	2.200	92	5.342	99,8%
Centre Commercial Nivelles	16,47	28.600	1.452	100	3.969	100,0%
Centre Commercial 'Les Bastions'-Tournai	7,06	15.540	1.260	56	1.764	100,0%
Centre Commercial 'Shopping I' – Genk	10,76	27.100	1.250	51	1.530	81,1%
Centre Commercial 'Ring Shopping' – Kortrijk	13,61	34.000	2.000	77	3.079	90,9%
'Overpoort' - Gent	2,04	3.700	0	6	373	84,5%
Genk - Stadsplein	6,17	15.618	44	58	1.635	97,3%
Waterloo	1,67	3.347	95	13	412	100,0%
	<b>78,62</b>	<b>158.157</b>		<b>453</b>	<b>18.104</b>	<b>94,9%</b>
<b>Bureaux</b>						
Centre Madou Bruxelles	3,77	12.162 504 *	150	1	1.298	100,0%
Jan Olieslagerslaan Vilvorde	0,41	3.048 29 *	82	3	120	69,6%
Business- & Mediapark Vilvorde (30)	1,23	5.449 201 *	178	7	265	66,9%
Business- & Mediapark Vilvorde (32)	0,83	3.907 120 *	123	3	249	75,4%
Business- & Mediapark Vilvorde (28)	2,64	12.772 246 *	305	8	662	96,1%
De Veldekens I Berchem-Anvers	2,16	11.192 368 *	238	3	699	100,0%
De Veldekens II Berchem-Anvers	3,11	16.003 1.008 *	316	20	1.007	93,5%
De Veldekens III Berchem-Anvers	2,14	11.192 208 *	217	11	551	82,7%
	<b>16,29</b>	<b>78.409</b>		<b>56</b>	<b>4.851</b>	<b>91,5%</b>
<b>Projets de développement</b>						
Projets	3,92	N/A	N/A			
	<b>3,92</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Certificats fonciers</b>						
Basilix	1,17	N/A	N/A			
	<b>1,17</b>					
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>236.566</b>		<b>509</b>	<b>22.955</b>	<b>94,2%</b>

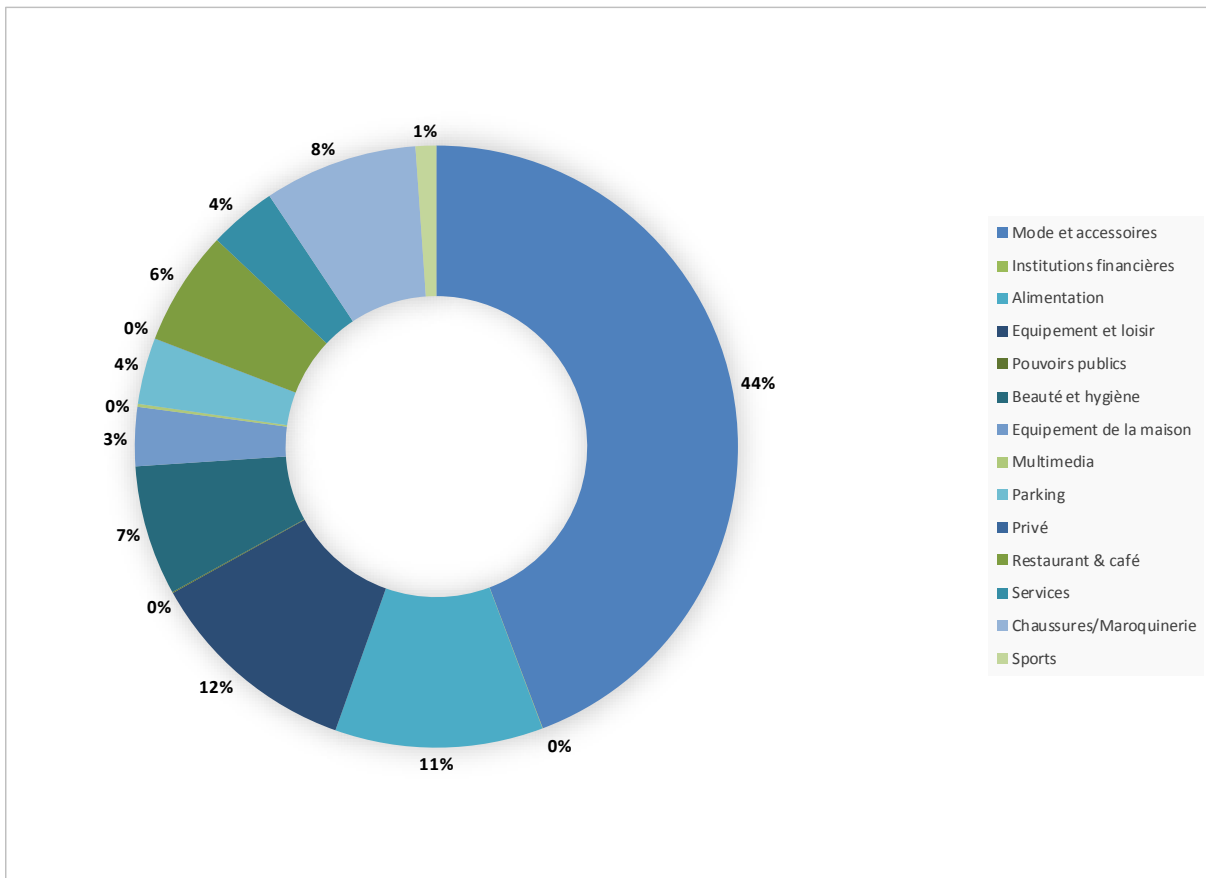
\* espaces d'archives



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



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



## LES BASTIONS À TOURNAI



## 4. Tableaux financiers résumés

## SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 30 JUIN 2015

(x € 1.000)

	30 juin 2015	31 décembre 2014	
<b>Actif</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement			
Immeubles de pl. hors proj. de développement	739.659	722.607	
Réductions de loyer	1.561	1.689	
Projets de développement	30.614	25.802	
			750.098
Autres immobilisations corporelles	807	811	
Actifs financiers non courants			
Actifs disponibles à la vente			
Certificats fonciers	9.110	9.116	
Créances commerciales et autres actifs non courants	6	11	
			9.938
	9.923		
<b>Actifs courants</b>			
Créances commerciales	5.480	5.606	
Créances fiscales et autres actifs courants	3.878	4.327	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.497	4.053	
	16.855	13.986	
<b>Total de l'actif</b>	<b>798.612</b>	<b>774.022</b>	
<b>Capitaux propres</b>			
Capital	292.774	266.160	
Primes d'émission	50.563	27.759	
Réserves			
Réserve légale	36	36	
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	103.745	104.043	
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	-351	-494	
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	559	565	
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-987	-987	
Autres réserves	1.017	1.019	
Résultat reporté des exercices antérieurs	71.463	61.328	
Résultat net de l'exercice	36.375	38.855	
	555.194	498.284	
<b>Passif</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Provisions			
Pensions	1.372	1.372	
Dettes financières non courantes			
Etablissements de crédit	80.000	50.000	
Autres			
Autres emprunts	117.000	119.000	
Garanties locatives reçues	347	247	
Instruments de couverture	351	494	
Autres			
Passifs d'impôts différés	1.666	1.693	
	200.736	172.806	
<b>Passifs courants</b>			
Dettes financières courantes			
Etablissements de crédit	23.000	0	
Autres			
Autres emprunts	4.000	14.500	
Autres	1.259	1.473	
Dettes commerciales et autres dettes courantes			
Autres			
Fournisseurs	9.261	82.641	
Impôts, rémunérations et charges sociales	791	870	
Comptes de régularisation			
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.081	866	
Autres	3.290	2.582	
	42.682	102.932	
<b>Total capitaux propres et du passif</b>	<b>798.612</b>	<b>774.022</b>	
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	80,01	78,99	

COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2015

(x € 1.000)

	1 <sup>er</sup> semestre 2015	1 <sup>er</sup> semestre 2014
Revenus locatifs		
Loyers	22.955	18.440
Indemnités de rupture anticipée de bail	81	110
<b>Résultat locatif net</b>	<b>23.036</b>	<b>18.550</b>
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	941	771
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-985	-763
	-44	8
<b>Résultat immobilier</b>	<b>22.992</b>	<b>18.558</b>
Frais techniques		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-155	-97
Redevances de garantie totale	-67	-64
Primes d'assurances	-19	-22
	-241	-183
Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-184	-200
Publicité	-96	-134
	-280	-334
Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-343	-250
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-9	-4
	-352	-254
Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-537	-335
	-537	-335
<b>Charges immobilières</b>	<b>-1.410</b>	<b>-1.106</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>21.582</b>	<b>17.452</b>
Frais généraux de la Société		
Personnel	-396	-271
Autres	-749	-543
Autres revenus ou frais opérationnels	584	-91
	-561	-905
<b>Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille</b>	<b>21.021</b>	<b>16.547</b>

SUITE DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2015

	1 <sup>er</sup> semestre 2015	1 <sup>er</sup> semestre 2014
Résultat sur vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	0	1.290
Valeur comptable des immeubles vendus	0	-1.263
	0	27
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	17	-6
	17	-6
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	22.568	1.491
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-5.679	-524
	16.889	967
Autre résultat sur portefeuille	79	-523
	79	-523
	16.985	465
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>38.006</b>	<b>17.012</b>
Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	0	560
Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-1.608	-502
Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-37	-47
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
Autres	0	490
<b>Résultat financier</b>	<b>-1.645</b>	<b>501</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>36.361</b>	<b>17.513</b>
Impôt des sociétés		
Impôt des sociétés	-6	-60
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	20	-55
<b>Impôts des sociétés</b>	<b>14</b>	<b>-115</b>
<b>Résultat net</b>	<b>36.375</b>	<b>17.398</b>
<b>Résultat net actionnaires du groupe</b>	<b>36.375</b>	<b>17.398</b>
<b>Résultat par action (x € 1)</b>	<b>5,24</b>	<b>2,76</b>
<b>Résultat dilué par action (x € 1)</b>	<b>5,24</b>	<b>2,76</b>

**ETAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT DIRECT ET INDIRECT JUSQU'AU 30 JUIN 2015**

( x € 1.000)

	1 <sup>er</sup> semestre 2015		1 <sup>er</sup> semestre 2014	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Résultat locatif net	23.036		18.550	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-44		8	
Charges immobilières				
Frais techniques	-241		-183	
Frais commerciaux	-280		-334	
Charges et taxes sur immeubles non loués	-352		-254	
Frais de gestion immobilière	-537		-335	
Frais généraux de la Société	-1.145		-814	
Autres revenus ou frais opérationnels	584		-91	
<b>Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille</b>	<b>21.021</b>		<b>16.547</b>	
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0	0	27
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	17	0	-6	0
Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif		22.568		1.491
- négatif		-5.679		-524
Autre résultat sur portefeuille		79		-523
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>21.038</b>	<b>16.968</b>	<b>16.541</b>	<b>471</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-1.645</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>490</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>19.393</b>	<b>16.968</b>	<b>16.552</b>	<b>961</b>
Impôt des sociétés	-6	20	-115	0
<b>Résultat net</b>	<b>19.387</b>	<b>16.988</b>	<b>16.437</b>	<b>961</b>
Bénéfice par action (x € 1)	2,79	2,45	2,61	0,15

**Etat du résultat global 2014**

(x € 1.000)

	1 <sup>er</sup> semestre 2015	1 <sup>er</sup> semestre 2014
<b>Résultat net</b>	<b>36.375</b>	<b>17.398</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
<i>Eléments qui seront repris au résultat</i>		
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	-6	1.459
<i>Eléments qui ne seront pas repris au résultat</i>		
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	143	0
Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0
	<u>137</u>	<u>1.459</u>
<b>Résultat global</b>	<b>36.512</b>	<b>18.857</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2015

(x € 1.000)

	1 <sup>er</sup> semestre 2015	1 <sup>er</sup> semestre 2014
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles</b>		
Résultat net	36.375	17.398
Intérêts et dividendes perçus	0	-560
<b>Résultat hors dividende reçu</b>	<b>36.375</b>	<b>16.838</b>
Amortissements des immobilisations corporelles	130	58
Gratuités locatives et investissements	256	-80
Intérêts payés	1.647	-490
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-16.889	-967
Revenus vente d'immeubles de placement		252
Variations de provision	411	
Variations de dettes à court terme	-734	-2.805
	<b>-15.179</b>	<b>-4.032</b>
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles</b>	<b>21.196</b>	<b>12.806</b>
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement</b>		
Paiement de liquidation	8.700	0
Investissements	-85.477	-19.300
Revenus vente d'immeubles de placement	0	1.290
Acquisition mobilier et matériel roulant	-126	0
Dividendes perçus	0	560
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement</b>	<b>-76.903</b>	<b>-17.450</b>
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement</b>		
Augmentation de capital	49.418	0
Etablissements de crédit/Autres	40.500	33.500
Dividendes payés	-29.021	-27.569
Intérêts payés	-1.746	-539
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement</b>	<b>59.151</b>	<b>5.392</b>
<b>Flux de trésorerie nets</b>	<b>3.444</b>	<b>748</b>
<b>Trésorerie</b>		
Situation au 1er janvier	4.053	2.534
Augmentation/diminution de trésorerie	3.444	748
<b>Situation au 30 juin</b>	<b>7.497</b>	<b>3.282</b>

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

(x € 1.000)

Commentaire	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	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	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture	Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers 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
<b>Bilan au 1er janvier 2014</b>	266.160	27.759	30	100.749		0	3.407	-558	1.053	92.379		490.979
Variations de la juste valeur des instruments de couverture						-494						-494
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	a						-2.842					-2.842
Prélèvement sur les réserves									-31			-31
Provisions pour pensions								-429				-429
Autres			6						-3			3
Résultat net										38.855		38.855
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers				3.294						-3.294		
Dividende de l'exercice 2013	b									-27.757		-27.757
<b>Bilan au 31 décembre 2014</b>	266.160	27.759	36	104.043		-494	565	-987	1.019	61.328	38.855	498.284
<b>Bilan au 1er janvier 2015</b>	266.160	27.759	36	104.043		-494	565	-987	1.019	100.183		498.284
Augmentation de capital	26.614											26.614
Primes d'émission		22.804										22.804
Variations de la juste valeur des instruments de couverture						143						143
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	c						-6					-6
Prélèvement sur les réserves												0
Provisions pour pensions												0
Autres									-2			-2
Résultat net										36.375		36.375
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers				-298						298		
Dividende de l'exercice 2014	d									-29.018		-29.018
<b>Bilan au 30 juin 2015</b>	<b>292.774</b>	<b>50.563</b>	<b>36</b>	<b>103.745</b>		<b>-351</b>	<b>559</b>	<b>-987</b>	<b>1.017</b>	<b>71.463</b>	<b>36.375</b>	<b>555.194</b>

## Commentaires

a Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente Réévaluations certificats fonciers	<u>-2.842</u>
b Dividende payé de l'exercice 2013 € 4,40 (net € 3,30) par action	<u>-27.757</u>
c Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente Réévaluations certificats fonciers	<u>-6</u>
d Dividende payé de l'exercice 2014 € 4,60 (net € 3,45) par action	<u>-29.018</u>



**INFORMATION PAR SEGMENT**

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

**1er semestre 2015**

(x € 1.000)

	<b>Bureaux</b>	<b>Retail</b>	<b>Total</b>
Loyers	4.850	18.105	22.955
Indemnités de rupture anticipée de bail		81	81
<b>Résultat locatif net</b>	<b>4.850</b>	<b>18.186</b>	<b>23.036</b>
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-74	30	-44
Frais techniques			-241
Réparations	-87	-68	
Redevances de garantie totale	-33	-34	
Primes d'assurances	-4	-15	
Frais commerciaux			-280
Commissions d'agence	-101	-83	
Publicité	-14	-82	
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0	-352
Frais sur immeubles non loués	-225	-118	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	5	-14	
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-89	-448	-537
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>4.228</b>	<b>17.354</b>	<b>21.582</b>
Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-561
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>			<b>21.021</b>
Résultat vente immeubles de placement			17
Vente d'autres actifs non financiers			16.889
Variations de la juste valeur des immeubles de placement			
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	2.667	19.901	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-2.213	-3.466	
Autre résultat sur portefeuille		79	79
<b>Résultat opérationnel</b>			<b>38.006</b>
<b>Résultat financier</b>			<b>-1.645</b>
<b>Résultat avant impôts</b>			<b>36.361</b>
Impôt des sociétés			-6
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			20
<b>Impôts</b>			<b>14</b>
<b>Résultat net</b>			<b>36.375</b>
<b>Immeubles de placement</b>			
<b>Immeubles de placement hors projets de développement</b>			
Situation au 1er janvier	125.559	597.048	722.607
Investissements	-26	189	163
Achats			0
Transfert de développement vers investissement			0
Réévaluations	454	16.435	16.889
Situation au 30 juin	<b>125.987</b>	<b>613.672</b>	<b>739.659</b>
<b>Projets de développement</b>			
Situation au 1er janvier		25.802	25.802
Investissements		4.713	4.713
Ventes			0
Transfert de développement vers investissement			0
Réévaluations			0
Intérêts capitalisés		99	99
Situation au 30 juin		<b>30.614</b>	<b>30.614</b>

## SUIVI DE L'INFORMATION PAR SEGMENT

**1er semestre 2014**

(x € 1.000)

	<b>Bureaux</b>	<b>Retail</b>	<b>Total</b>
Loyers	4.690	13.750	18.440
Indemnités de rupture anticipée de bail	100	10	110
<b>Résultat locatif net</b>	<b>4.790</b>	<b>13.760</b>	<b>18.550</b>
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	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	0	-4	
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-83	-252	-335
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>4.168</b>	<b>13.284</b>	<b>17.452</b>
Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-905
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>			<b>16.547</b>
Résultat de vente des 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
<b>Résultat opérationnel</b>			<b>17.012</b>
<b>Résultat financier</b>			<b>501</b>
<b>Résultat avant impôts</b>			<b>17.513</b>
Impôt des sociétés			-115
Impôts différés positifs sur les fluctuations du marché			
<b>Impôts</b>			<b>-115</b>
<b>Résultat net</b>			<b>17.398</b>
<b>Immeubles de placement</b>			
<b>Immeubles de placement hors projets de développement</b>			
Situation au 1er janvier	124.440	380.882	505.322
Investissements	248	74	322
Réévaluations	-288	1.255	967
Situation au 30 juin	<b>124.400</b>	<b>382.211</b>	<b>506.611</b>
<b>Projets de développement</b>			
Situation au 1er janvier		90.159	90.159
Investissements		16.806	16.806
Réévaluations		0	0
Intérêts capitalisés		534	534
Situation au 30 juin		<b>107.499</b>	<b>107.499</b>

**MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AU COURS DU 1ER SEMESTRE**

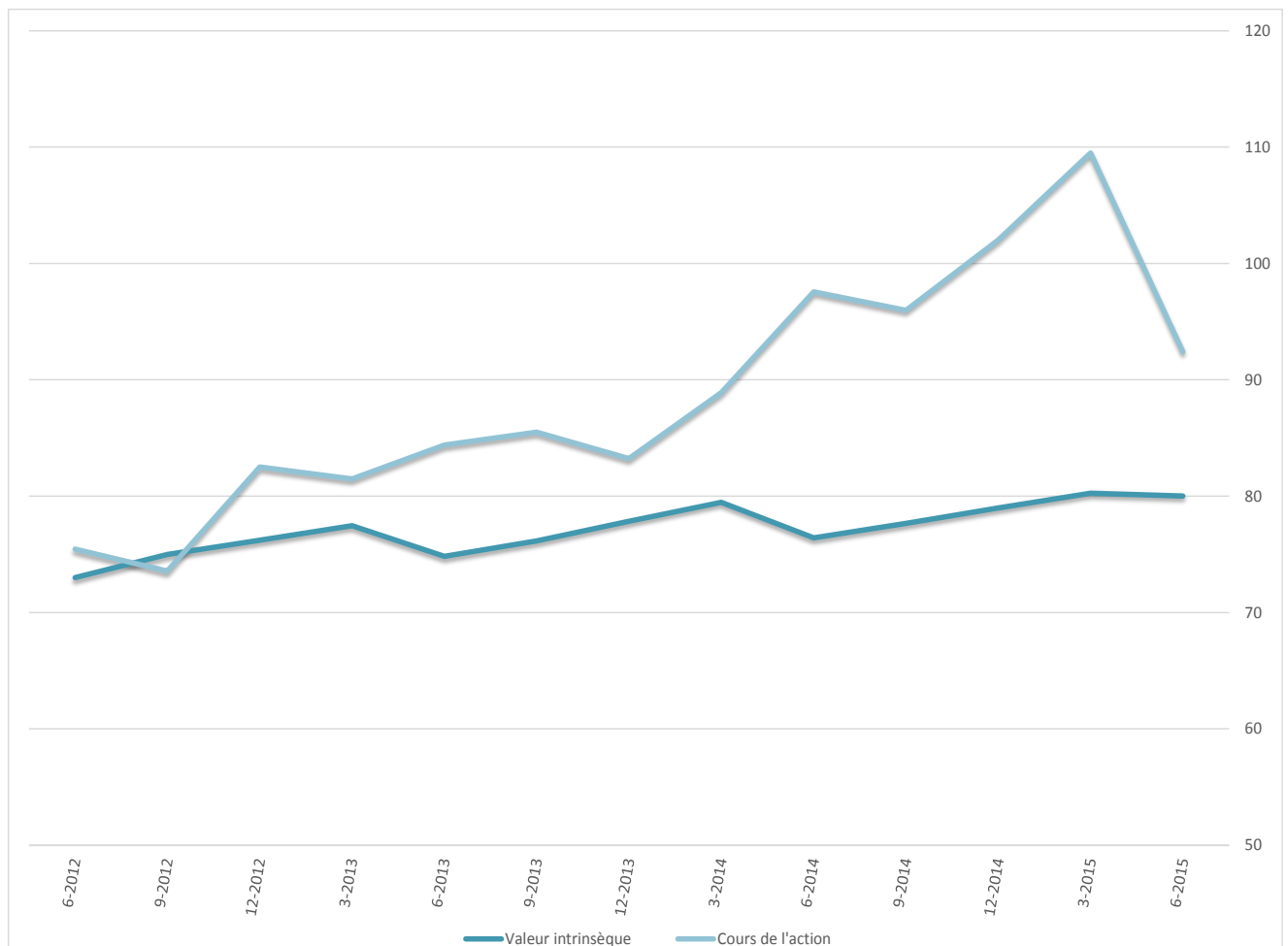
(x € 1.000)	1 <sup>er</sup> semestre 2015	1 <sup>er</sup> semestre 2014
<b>Modifications des immeubles de placement hors projets de développement</b>		
<b>Situation au 1er janvier</b>	722.607	505.322
Investissements	163	322
Réévaluations	16.889	967
<b>Situation au 30 juin</b>	739.659	506.611
Réductions de loyer	1.561	1.877
<b>Total au 30 juin</b>	<b>741.220</b>	<b>508.488</b>
<b>Modifications des projets de développement</b>		
<b>Situation au 1er janvier</b>	25.802	90.159
Intérêts capitalisés	99	534
Investissements	4.713	16.806
<b>Situation au 30 juin</b>	<b>30.614</b>	<b>107.499</b>
<b>Chiffres clés par action</b> <i>(chiffres par action x € 1)</i>		
Nombre d'actions donnant droit au dividende	6.939.017	6.308.198
Bénéfice par action donnant droit au dividende	5,24	2,76
Moyenne du nombre d'actions	6.939.017	6.308.198
Bénéfice par action	5,24	2,76
Résultat direct par action	2,79	2,61
Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année en cours	80,01	76,42

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

## ACTIONNARIAT

Le 30 juin 2015, 6.939.017 actions sont en circulation, dont 36,38% détenues par Wereldhave N.V., 33,19% par Wereldhave International N.V. et 30,43% 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 2015

Les chiffres intermédiaires au 30 juin 2015 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 2014. Durant le premier semestre 2015, 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 2014.

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 SIR peut être confrontée durant le reste de l'exercice financier 2015, sont identiques à ceux décrits dans le rapport financier annuel 2014. 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.

**EVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LE 30 JUIN 2015**

Aucun événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 30 juin 2015.

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 2014, page 67-69, 'Durabilité'.

## **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 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:

- 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 SIR et des entreprises comprises dans la consolidation;
- b) le rapport financier semestriel 2015 contient un exposé fidèle des informations exigées.

## **6. RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITÉ DE L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE RÉSUMÉE POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS CLÔTURÉE LE 30 JUIN 2015 (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 la situation financière consolidée résumée de Wereldhave Belgium SCA et de ses filiales au 30 juin 2015, le compte de résultats consolidé résumé, l'état résumé consolidé du résultat global, l'état résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie y relatifs pour la période de 6 mois clôturée à cette date, ainsi que les notes explicatives (ci-après : « information financière intérimaire résumée »). L'établissement et la présentation de cette information financière intérimaire 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 intérimaire 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 en la demande de renseignements, principalement auprès des responsables financiers et comptables, et en 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 audit effectué conformément aux normes internationales d'audit et, par conséquent, ne nous a pas permis d'obtenir l'assurance d'avoir pris connaissance de tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. Nous n'exprimons dès lors pas d'opinion d'audit.

**Conclusion**

Sur base de notre examen limité, aucun fait n'a été porté à notre connaissance nous portant à penser que l'information financière intérimaire résumée au 30 juin 2015 ci-jointe n'a pas été établie, à tous égards importants, conformément à la norme IAS 34, telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Sint-Stevens-Woluwe, le 22 juillet 2015

Le commissaire

PwC Reviseurs d'Entreprises Scrl

Représenté par

Damien Walgrave

Réviseur d'Entreprises

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)