



WERELDHAVE
BELGIUM



2018

Rapport financier
semestriel
30 juin

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

SOMMAIRE

1	APERÇU GLOBAL DES MARCHÉS IMMOBILIERS	2		
	Centres commerciaux	3		
	Immeubles de bureau	3		
2	RAPPORT FINANCIER INTERMÉDIAIRE	4		
	Chiffres clés	5		
	Résultat net	6		
	Résultat des activités clés	6		
	Résultat des activités non-clés	6		
	Capitaux propres et valeur intrinsèque	7		
	Portefeuille d'immeubles de placement	7		
	Dérogation centre commercial 'belle-ile' conformément à l'article 30 §3 et § 4 de la loi sur les sir	10		
	Durabilité	10		
	Corporate – dividende	11		
	Perspectives	11		
3	RELEVÉ DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN	12		
	Composition du portefeuille	14		
	Répartition géographique	16		
	Branche-mix immeubles de placement – centres commerciaux	16		
4	TABLEAUX FINANCIERS RÉSUMÉS DU PREMIER SEMESTRE	17		
	Situation financière consolidée	19		
	Compte de résultats consolidés	21		
	Etat du résultat global	23		
	Tableau des flux de trésorerie consolidés	24		
	Etat consolidé des variations des capitaux propres	26		
	Etat consolidé du résultat net des activités clés (1) et non-clés (2) au 30 juin	30		
	Information par segment du premier semestre 2018	31		
	Modifications des immeubles de placement	35		
	Rapport des experts évaluateurs	36		
	Financement	37		
	Actionnariat	37		
	Base des résultats semestriels 2018	38		
	Consolidation	40		
	Gestion des risques	40		
	Parties liées	40		
	Evènements importants survenus après le 30 juin 2018	40		
5	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS	41		
6	RAPPORT DU COMMISSAIRE	44		
	Rapport du commissaire au conseil d'administration de wereldhave belgium sca sur l'examen de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 30 juin 2018	45		
	Introduction	45		
	Etendue de l'examen limité	45		
	Conclusion	45		
	Observation	45		

1

APERÇU GLOBAL DES MARCHÉS IMMOBILIERS



CENTRES COMMERCIAUX

Sur le marché de l'investissement, les cessions du 'Woluwe Shopping Center' et de 'Docks Brussel' ont été finalisées au cours du premier semestre 2018, toutes deux à des investisseurs internationaux.

Sur le marché des utilisateurs, les chiffres d'affaires des commerçants ont été maintenus sous pression au premier semestre, d'une part en raison du changement de comportement des consommateurs (budget réorienté vers les services, mais aussi l'e-commerce) et d'autre part par les températures estivales, celles-ci n'étant pas favorables aux dépenses dans les centres commerciaux. Tant dans les centres-villes que dans les centres commerciaux, la location des surfaces commerciales de grandes tailles reste particulièrement difficile, en raison d'un nombre limité d'acteurs et de leur politique d'expansion prudente.

IMMEUBLES DE BUREAU

Les données économiques positives, notamment en termes d'emploi, ont eu un effet positif sur la vacance locative des immeubles de bureaux. Nous constatons également une augmentation des niveaux de loyer pour les meilleures localisations, ce qui n'est pas le cas pour les localisations secondaires et périphériques.

En outre, l'apparition de la nouvelle tendance du co-working influence positivement la prise en occupation de surfaces de bureau, et ce grâce à l'arrivée d'une série de nouveaux acteurs sur ce marché. Il faut également tenir compte du fait que cette tendance encourage les entreprises à se ménager de la flexibilité quant à leurs besoins futurs de surfaces de bureau, ce qui pourrait conduire à l'avenir à une rationalisation de la prise en occupation de surfaces «privées».

En raison de la présence de capitaux abondants et de la faiblesse des taux d'intérêt, le marché de l'investissement reste très dynamique.

2

RAPPORT FINANCIER INTERMÉDIAIRE



- Résultat stable des activités clés au premier semestre de € 19,8 mio (€ 19,9 mio au 30 juin 2017)
- Augmentation du nombre d'actions de 228.525 unités suite au dividende optionnel, impliquant une dilution du résultat des activités clés par action à € 2,82 au 30 juin 2018 par rapport à € 2,86 au 30 juin 2017;
- Augmentation de valeur du portefeuille d'immeubles de placement de € 853,6 mio (au 31 décembre 2017) à € 881,3 mio au 30 juin 2018;
- Augmentation du taux d'occupation dans les centres commerciaux de 94,9% (au 31 décembre 2017) à 96,7% au 30 juin 2018;
- Le résultat net par action s'élève à € 3,38 (€ 2,90 au 30 juin 2017).

CHIFFRES CLÉS

(X € 1.000)

RÉSULTATS	1ER SEMESTRE 2017	1ER SEMESTRE 2018
Résultat locatif net	25.466	25.703
Résultat net	20.154	23.663
Résultat net des activités clés ¹⁾	19.858	19.760
Résultat net des activités non-clés ²⁾	296	3.903
Bénéfice par action donnant droit au dividende (x €1)	2,90	3,38
Résultat net des activités clés par action (x €1)	2,86	2,82

BILAN	31 DÉCEMBRE 2017	30 JUIN 2018
Immeubles disponible à la location ³⁾	786.747	866.912
Projets de développement	66.817	14.413
Total portefeuille immeubles de placement	853.564	881.325
Capitaux propres	619.284 ⁴⁾	627.829 ⁵⁾
Valeur intrinsèque par action (x €1)	89,25 ⁴⁾	87,59 ⁵⁾
Taux d'endettement sur le total de l'actif	29,0%	29,2%
Nombre d'actions en circulation	6.939.017	7.167.542
Nombre moyen d'actions	6.939.017	7.005.933

¹⁾ Le résultat net des activités clés comprend les loyers, les charges immobilières, les frais généraux, le résultat financier et l'impôt des sociétés.

²⁾ Le résultat net des activités non-clés comprend le résultat sur le portefeuille, les adaptations de valeur, les résultats de la vente et les résultats divers (e.a. le résultat financier) qui ne sont pas repris dans le résultat net des activités clés.

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

⁴⁾ Avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende.

⁵⁾ Avant répartition du bénéfice et après distribution du dividende.

RÉSULTAT NET

Le résultat net du premier semestre 2018, composé du résultat des activités clés et non-clés, s'élève à € 23,7 mio (€ 20,2 mio au 30 juin 2017). Par rapport à la même période

en 2017, cette augmentation est due à l'effet combiné d'un résultat des activités clés moins élevé (€ -0,1 mio) et d'un résultat des activités non-clés plus élevé (€ 3,6 mio).

RÉSULTAT DES ACTIVITÉS CLÉS

Lors des six premiers mois de 2018, Wereldhave Belgium a réalisé un résultat des activités clés de € 19,8 mio (€ 19,9 mio au 30 juin 2017). Les revenus locatifs nets ont augmenté de € 0,2 mio. Les charges immobilières et les frais généraux ont diminué respectivement de € 0,2 mio et 0,3 mio par rapport à 2017.

Les taux d'intérêt historiquement bas ont eu pour effet de maintenir les charges d'intérêt au même niveau par rapport à la même période de l'an dernier. Le résultat financier total a diminué de € 0,3 mio en raison de la perception l'an dernier d'un produit de

liquidation non récurrent se rapportant aux certificats immobiliers en liquidation 'Ring Shopping Kortrijk Noord' et 'Basilix'.

Le résultat des activités clés par action s'élève ainsi à € 2,82 (€ 2,86 au 30 juin 2017).

Le taux d'occupation EPRA s'élève au 30 juin 2018 à 95,7% (94,3% au 31 décembre 2017). Par secteur, le taux d'occupation EPRA au 30 juin 2018 est de 96,7% pour les centres commerciaux (94,9% au 31 décembre 2017) et de 90,6% pour les immeubles de bureaux (91,7% au 31 décembre 2017).

RÉSULTAT DES ACTIVITÉS NON-CLÉS

Le résultat des activités non-clés s'élève à € 3,9 mio (€ 0,3 mio au 30 juin 2017). Le résultat des activités non-clés se compose principalement du résultat de réévaluation du portefeuille d'immeubles de placement.

Hors impact des investissements supplémentaires réalisés, la valeur du portefeuille des immeubles de placement est restée relativement stable durant le premier semestre de l'exercice.

CAPITAUX PROPRES ET VALEUR INTRINSÈQUE

Au 30 juin 2018, les capitaux propres s'élevaient à € 627,8 mio (€ 619,3 mio au 31 décembre 2017).

La valeur intrinsèque par action (total des capitaux propres / nombre d'actions), en ce compris le bénéfice de l'année en cours, après distribution du dividende et tenant compte de l'augmentation du nombre

d'actions, s'élève à € 87,59 au 30 juin 2018 (€ 89,25 au 31 décembre 2017).

Le coût moyen de financement sur l'ensemble des prêts s'élève à 0,92% au premier semestre (0,94% pour l'exercice 2017).

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Au 30 juin 2018, la juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à € 866,9 mio (€ 786,7 mio au 31 décembre 2017).

Cette augmentation nette de € 80,2 mio est principalement due à la livraison du projet d'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai (€ 76,7 mio) et à une réévaluation nette positive du portefeuille de € 3,8 mio.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES COMMERCIAUX

Après deux années de travaux d'extension et de rénovation, le centre commercial 'Les Bastions' à Tournai a réouvert ses portes le 12 avril 2018. Le taux d'occupation y est de 98% et des discussions sont en cours pour la commercialisation des deux dernières cellules disponibles dans le centre commercial. Les premiers résultats sont prometteurs avec une croissance de plus de 60% du nombre de visiteurs. Wereldhave Belgique est fière d'annoncer la nomination du centre commercial 'Les Bastions' pour le shopping award 2018 organisé par le BLSC (Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centres).

Dans le centre commercial 'Ring Shopping' à Kortrijk, les efforts commerciaux commencent à porter leurs fruits avec la venue de plusieurs nouveaux locataires (Electro Dépôt, Medi-Market, Only, etc.). Le taux d'occupation y est passé de 88% à 95% en un an et le nombre de visiteurs est en croissance significative (+5.3% en 2018 après +4.5% en 2017).

A Nivelles, l'arrivée prochaine de l'enseigne française d'équipement sportif Décathlon avec un nouveau concept est très prometteuse et contribuera certainement au renforcement de l'attractivité du centre commercial.

La restructuration en cours chez Carrefour ainsi que les grèves qui y sont liées ont affecté l'attractivité des centres commerciaux de 'Belle-Ile' à Liège et 'Shopping I' à Genk. Ces deux baux n'ont à ce jour pas été résiliés ; néanmoins, Carrefour a confirmé sa volonté de diminuer sa prise en occupation de surfaces au sein de ces deux centres. Des discussions portant sur la commercialisation de ces surfaces sont en cours avec différents candidats, dont Carrefour, afin d'assurer la pérennité de l'attractivité de ces sites.

D'autre part, plusieurs nouveaux contrats ont été signés avec des enseignes de premier plan dans le 'Shopping I' à Genk (JD Sports, Action, Only, etc.).



Wereldhave Belgium est très satisfaite de la performance de son retail park de Tournai (un développement propre inauguré début 2016 et situé à côté du centre commercial 'Les Bastions') et souhaite renforcer sa présence sur ce segment. La formation de cluster sur le marché retail prend de plus en plus d'importance, pour laquelle la plateforme de Wereldhave Belgium - de par ses années d'expérience dans la gestion administrative et financière de centres commerciaux, ses concepts marketing forts et sa recherche du bon mix de locataires - devrait permettre de générer de la plus-value. Nous constatons également que de plus en plus de retailers, qui étaient auparavant principalement actifs dans les retail parks, tendent également à se développer dans les centres commerciaux, et vice versa. Tout comme nos centres commerciaux, les retail parks, du fait de leur bonne accessibilité, peuvent constituer de bons centres de distribution dans le cadre de la stratégie omni channels de plus en plus importante développée par les retailers. De plus, l'ambition de la société à se développer

dans ce segment permettra d'en assurer sa croissance et de limiter la pondération individuelle de ses actifs au sein de son portefeuille.

La pondération du portefeuille d'immeubles commerciaux dans le total des immeubles de placement, projets de développement et actifs détenus en vue de la vente inclus, s'élève à 89,0% au 30 juin 2018.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE BUREAU

Le taux d'occupation du complexe de bureaux 'De Veldekens' à Anvers s'élève à 100% au 30 juin 2018. Un préavis a néanmoins été notifié par un locataire pour une surface de 1.094m² pour une libération de ses surfaces au 31 décembre 2018. La procédure de commercialisation est en cours et la Société est confiante quant aux possibilités de trouver un nouvel occupant.



Belle-Île

Au 31 décembre 2017, l'immeuble de bureaux 'Madou' était enregistré dans la rubrique des actifs détenus en vue de la vente, et ce suite à la signature d'un acte de vente en 2016 par lequel la Société continuait à porter tous les risques opérationnels liés à l'immeuble mais également à conserver le droit de percevoir les loyers jusqu'à la fin du bail commercial au 31 janvier 2018. À cette date, tous les droits et obligations résiduels ont été transférés à l'acquéreur et, de ce fait, l'immeuble à l'actif et la dette du même montant qui y était associée (€ 16,4 mio) ont été extournées des comptes de la Société.

Dans le courant du mois de juin, un compromis de vente a été signé pour l'immeuble de bureau non stratégique de +/- 3 000 m² situé Olieslagerslaan à Vilvoorde. De ce fait, ce bâtiment a été transféré au 30 juin 2018 dans la rubrique des 'Immeubles de placement détenus en vue de la vente'. La cession effective de l'immeuble a eu lieu en date du 4 juillet 2018.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Au 30 juin 2018, la valeur comptable du portefeuille de projets de développement s'élève à € 14,4 mio (€ 66,8 mio au 31 décembre 2017). La diminution nette de € 52,4 mio est essentiellement liée aux travaux de construction relatifs à l'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai (€ 22,1 mio) et à la reclassification de ce projet dans la rubrique des immeubles disponible à la location (€ -76,7 mio).

Une demande de permis d'urbanisme a été introduite pour le projet '7 Fontaines' à Tournai (budget de € 2,1 mio). Il s'agit du redéveloppement d'un bâtiment existant de +/- 3 000 m², dont la commercialisation est à un stade avancé.

DÉROGATION CENTRE COMMERCIAL 'BELLE-ILE' CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 30 §3 ET § 4 DE LA LOI SUR LES SIR

Le 23 décembre 2016, le comité de direction de la FSMA (Autorité des Services et Marchés Financiers) a renouvelé, pour le centre commercial 'Belle-Ile' à Liège, la dérogation relative à l'interdiction d'investir plus de 20% des actifs consolidés dans un seul ensemble immobilier. Cette dérogation a été accordée sous les conditions cumulatives suivantes:

- La dérogation est accordée jusqu'au 31 décembre 2018;
- La société doit rendre compte trimestriellement à la FSMA de la part que représente le centre commercial « Belle-Île » dans le portefeuille des placements immobiliers;
- Les rapports périodiques et prospectus que la Société publierait à l'avenir doivent expressément mentionner que la priorité donnée par la Société aux centres commerciaux, implique une plus grande concentration géographique ainsi qu'une plus grande concentration du risque, notamment sur les problèmes techniques et d'incendie.

- Conformément à l'article 30 § 4 de la loi sur les SIR, le taux d'endettement de la Société ne peut à aucun moment excéder 33 % et ce tant que la dérogation à l'article 30 § 1er et § 2 de la Loi sur les SIR est en vigueur. Au 30 juin 2018, la juste valeur du centre commercial 'Belle-Ile' représente 21,3% du portefeuille immeubles de placement et le taux d'endettement consolidé est de 29,2%.

La Société tente, par une prospection active du marché en vue d'identifier des nouvelles opportunités d'investissement, de ramener la juste valeur de l'actif considéré en-dessous de la limite des 20%. Afin de réaliser cette ambition, la Société a décidé d'élargir sa stratégie d'investissement vers les retail parks et vers le marché luxembourgeois. Cette décision d'élargir la stratégie d'investissement ne change pas l'accent mis sur l'immobilier commercial, impliquant le maintien d'une concentration sectorielle.

DURABILITÉ

Au cours de la première moitié de l'année, la mise en place d'initiatives favorisant le développement durable a été poursuivie. C'est ainsi qu'un programme visant à augmenter la capacité de production d'énergie en installant des panneaux solaires a été lancé dans les centres commerciaux de Liège, Kortrijk et Tournai. Cette action s'inscrit dans le cadre de l'ambition d'augmenter la part des énergies renouvelables par rapport à la consommation totale d'énergie de notre portefeuille. En plus de l'énergie produite localement, l'électricité achetée est verte.

En ce qui concerne la certification du portefeuille, un audit BREEAM In Use a été lancé dans le centre commercial 'Shopping 1' à Genk.

Dans le centre commercial 'Belle-Ile' à Liège, une action 24h de vélo a été organisée dans le cadre du Télévie. En plus de nombreux sympathisants, des locataires et des employés de la société ont également pédalé pour la bonne cause.

La mise en place de chartes vertes pour les fournisseurs et de baux verts pour les locataires se poursuit, et lorsque cela est applicable, le partenaire y souscrit (100%).

CORPORATE – DIVIDENDE

L'Assemblée Générale des Actionnaires a décidé le 11 avril 2018, conformément à la proposition de son Gérant Statutaire, de distribuer un dividende brut pour 2017 de € 5,10 brut (€ 3,57 net) sous la forme d'un dividende optionnel. Le dividende est payable depuis le 8 mai 2018.

Ce dividende optionnel s'est traduit par un renforcement des capitaux propres de € 20,3 mio (capital et prime d'émission) par la création de 228.525 actions nouvelles.

PERSPECTIVES

Compte tenu de l'augmentation de capital, générant un effet dilutif sur le résultat par action du fait du plus grand nombre d'actions émises, la société a annoncé dans son communiqué du 7 mai 2018 une réduction des perspectives de résultat net des activités clés par action pour l'exercice en cours d'environ 10 centimes d'euros par rapport aux perspectives publiées précédemment. Sauf en cas de circonstances imprévues, le Gérant statutaire prévoit pour 2018 un résultat des activités clés par action entre € 5,60 et € 5,70 (€ 5,68 en 2017).

Vilvorde, le 18 juillet 2018

NV Wereldhave Belgium SA
Gérant Statutaire

Pour plus d'informations:

Cédric Biquet
Chief Financial Officer
cédric.biquet@wereldhave.com
+ 32 2 732 19 00
www.wereldhavebelgium.com

3

RELEVÉ DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN





COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

	ANNÉE DE CONSTRUCTION OU DE LA PLUS RÉCENTE RÉNOVATION	RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (EN % DE L'ÉVALUATION)	SUPERFICIE LOCATIVE (EN M ²)
Commercial			
Centre commercial "Belle-Ile", Quai des Vennes 1, 4020 Liège (5)	1994	20,88%	30.252
Centre commercial de Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	18,75%	28.600
Centre commercial "Les Bastions", Bld W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	17,05%	43.500
Parc commercial 'les Bastions' à Tournai	2016	2,26%	10.350
Centre commercial "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	7,19%	27.100
Centre commercial "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk	1973	13,00%	32.000
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	1,82%	3.700
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	4,84%	15.618
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410	1968	1,62%	3.347
		87,41%	194.467
Bureaux			
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	1,02%	5.449 / 201*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,69%	3.907 / 120*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,07%	12.772 / 246*
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	2,01%	11.192 / 368*
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	2,85%	16.003 / 1.008*
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	2,05%	11.192 / 208*
		10,69%	60.515 / 2.151 *
Projets commerciaux			
Tournai - 7 Fontaines		0,22%	
Redéveloppement centre commercial à Waterloo (6)		0,20%	
Extension centre commercial 'Belle-Ile' à Liège		0,42%	
Nivelles terrains		0,79%	
		1,63%	0
Immeubles destinés à la vente			
Parc de bureaux 'Businessclass', Jan Olieslagerslaan 41-45, 1800 Vilvoorde	1998	0,25%	3.048 / 29*
		0,25%	3.048 / 29 *
Total		100%	258.030 / 2.180 *

* archives

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

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

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

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

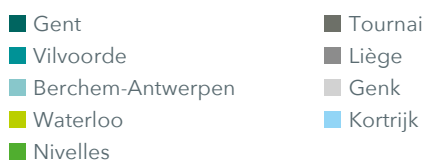
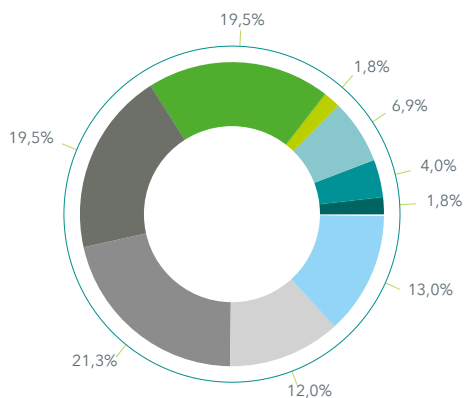
⁽⁵⁾ Le 23 décembre 2016, la FSMA a octroyé une nouvelle dérogation, jusqu'au 31 décembre 2018, relative à l'interdiction d'investir plus de 20% de ses actifs dans un ensemble immobilier.

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

PARKINGS (EN NOMBRE)	LOYERS CONTRACTUELS AU	VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX		REVENUS LOCATIFS THÉO-	VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE	TAUX D'OCCUPATION AU
	30 JUIN 2018	VACANTS	(€ X 1.000)	RIQUES AU 30 JUIN 2018	(€ X 1.000)	30 JUIN 2018
	(€ X 1.000)		(€ X 1.000)	(€ X 1.000)		
		(1)		(2)	(3)	(4)
2.200	11.441	0		11.441	10.904	100,0%
1.452	8.518	10		8.528	8.472	100,0%
2.000	7.947	454		8.401	7.926	98,6%
360	1.120	29		1.149	1.171	97,5%
1.250	3.595	705		4.300	4.558	83,4%
2.000	6.684	323		7.007	6.975	95,1%
0	908	49		957	917	94,6%
44	2.719	117		2.835	2.864	95,9%
95	805	22		828	829	97,3%
	43.737	1.708		45.445	44.614	96,7%
178	737	205		942	833	75,2%
123	478	161		639	585	72,6%
305	1.246	403		1.650	1.859	78,3%
238	1.623	5		1.627	1.567	99,7%
316	2.274	24		2.298	2.208	98,9%
217	1.609	9		1.618	1.559	99,4%
	7.967	806		8.773	8.612	90,9%
82	310	23		333	243	90,7%
	310	23		333	243	90,7%
	52.014	2.537		54.551	53.469	95,7%

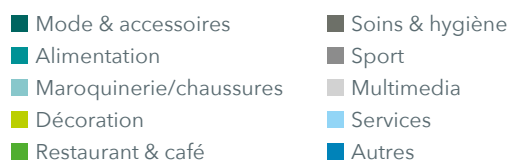
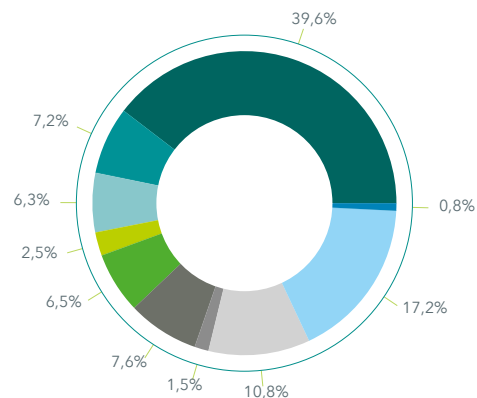
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur réelle)



BRANCHE-MIX IMMEUBLES DE PLACEMENT - CENTRES COMMERCIAUX

(% du revenu locatif)





4

TABLEAUX FINANCIERS RÉSUMÉS DU PREMIER SEMESTRE



SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

(X € 1.000)

ACTIF	31 DÉCEMBRE 2017	30 JUIN 2018
I. Actifs non courants		
C. Immeubles de placement	853.564	881.325
	853.564	881.325
D. Autres immobilisations corporelles	579	731
	579	731
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente		
Immeubles de placement	16.447	2.240
D. Créances commerciales	10.303	13.023
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1.351	1.068
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.115	2.902
	30.215	19.232
Total de l'actif	884.359	901.288

(X € 1.000)

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	31 DÉCEMBRE 2017	30 JUIN 2018
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère		
A. Capital	292.774	302.357
B. Primes d'émission	50.563	61.317
C. Réserves		
a. Réserve légale	36	36
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	139.371	154.756
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-503	-334
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-786	-868
m. Autres réserves	956	956
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	82.190	85.945
D. Résultat net de l'exercice	54.682	23.663
	619.284	627.829
II. Intérêts minoritaires	0	0

(X € 1.000)

PASSIF	31 DÉCEMBRE 2017	30 JUIN 2018
I. Passifs non courants		
A. Provisions		
Pensions	1.060	1.160
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	186.000	180.000
c. Autres		
Autres emprunts	22.000	0
Garanties locatives reçues	795	807
C. Autres passifs financiers non-courants		
Instruments de couverture autorisés	503	0
E. Autres passifs non-courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés		
b. Autres	1.824	1.686
	212.182	183.653
II. Passifs courants		
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	25.961	73.500
c. Autres	735	34
C. Autres passifs financiers courants		
Instruments de couverture autorisés	0	334
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
Fournisseurs	3.402	6.972
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.462	812
E. Autres passifs courants	16.449	0
F. Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	903	1.046
Autres	3.981	7.108
	52.893	89.806
Total des capitaux propres et du passif	884.359	901.288
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	89,25	87,59

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(X € 1.000)

	1 ^{ER} SEMESTRE 2017	1 ^{ER} SEMESTRE 2018
I. Revenus locatifs		
Loyers	25.078	25.631
Indemnités de rupture anticipée de bail	388	72
Résultat locatif net	25.466	25.703
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.572	5.693
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.931	-6.547
	-359	-854
Résultat immobilier	25.107	24.849
IX. Frais techniques		
Réparations	-269	-4
Primes d'assurances	-23	-22
	-292	-26
X. Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-150	-196
Publicité	-56	-26
	-206	-222
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-406	-401
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-53	-171
	-459	-571
XII. Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-566	-485
	-566	-485
Charges immobilières	-1.523	-1.304
Résultat d'exploitation des immeubles	23.584	23.545
XIV. Frais généraux de la Société		
Personnel	-1.351	-1.523
Autres	-1.425	-981
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	164	192
	-2.612	-2.313
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	20.972	21.233

(X € 1.000)

	1 ^{ER} SEMESTRE 2017	1 ^{ER} SEMESTRE 2018
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	5	15
	5	15
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	11.825	21.925
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-11.483	-18.152
	342	3.773
	347	3.788
Résultat d'exploitation	21.319	25.020
XX. Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	314	34
XXI. Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-1.239	-1.293
XXII. Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-52	-47
Résultat financier	-977	-1.306
Résultat avant impôts	20.342	23.714
XXV. Impôts des sociétés		
Impôts des sociétés	-142	-181
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	-46	130
Impôt	-188	-51
Résultat net	20.154	23.663
Résultat net actionnaires du groupe	20.154	23.663
Résultat par action (x € 1)	2,90	3,38
Résultat dilué par action (x € 1)	2,90	3,38

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(X € 1.000)

	1 ^{ER} SEMESTRE 2017	1 ^{ER} SEMESTRE 2018
I. Résultat net	20.154	23.663
II. Autres éléments du résultat global		
Eléments qui seront repris au résultat		
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	189	169
Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
E. Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies	0	-82
Total autres éléments du résultat global	189	87
Résultat global (I + II)	20.343	23.750
Imputable à:		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	20.343	23.750

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(X € 1.000)

	1 ^{ER} SEMESTRE 2017	1 ^{ER} SEMESTRE 2018
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net avant impôts	20.342	23.714
Produits des intérêts et dividendes	-2	-34
Resultat hors dividende perçu	20.340	23.680
Amortissements des immobilisations corporelles	108	71
Gratuités locatives et investissements	331	-560
Charges d'intérêts	1.291	1.340
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-342	-3.773
Variations de provision	-1.592	-1.984
Variations de dettes à court terme	1.642	1.819
Impôts des sociétés payés	0	0
Impôts des sociétés reçus	0	89
	1.437	-2.998
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	21.777	20.682
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Vente certificats fonciers	0	0
Paiement pour immeubles de placement	-14.609	-23.122
Acquisition mobilier et matériel roulant	-33	-222
Intérêts reçus	2	34
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-14.639	-23.310
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Appel établissements de crédit/Autres	72.000	44.000
Remboursement établissements de crédit/Autres	-45.200	-24.461
Dividendes payés	-35.389	-14.993
Intérêts payés	-1.439	-1.131
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	-10.028	3.415
Flux de trésorerie nets	-2.890	787
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	6.501	2.115
Augmentation/diminution de trésorerie	-2.890	787
Situation au 30 juin	3.611	2.902



ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(X € 1.000)

2017	COMM.	CAPITAL SOCIAL	PRIMES D'ÉMISSION	RÉSERVE LEGALE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES BIENS IMMO- BILIERS
Bilan au 1er janvier 2017		292.774	50.563	36	113.007
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Prélèvement sur les réserves					
Provisions pour pensions					
Autres					
Résultat net					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	a				26.364
Dividende de l'exercice 2016	b				
Bilan au 31 décembre 2017		292.774	50.563	36	139.371

(X € 1.000)

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 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	TOTAAL
-808	0	-880	986	143.908		599.586
306						306
			-31	31		0
		95				95
				5		5
					54.682	54.682
				-26.364		0
				-35.389		-35.389
-503	0	-786	956	82.190	54.682	619.284

(X € 1.000)

2018	COMM.	CAPITAL SOCIAL	PRIMES D'ÉMISSION	RÉSERVE LEGALE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS
Bilan de clôture au 31 décembre 2017		292.774	50.563	36	139.371
Ajustement de l'application initiale de l'IFRS 9 (net d'impôt)					
Bilan ajusté au 1er janvier 2018		292.774	50.563	36	139.371
Augmentation de capital		9.583			
Primes d'émission			10.754		
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Prélèvement sur les réserves					
Provisions pour pensions					
Application subséquente de l'IFRS 9 (net d'impôt)	e				
Autres					
Résultat net					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	b				15.385
Dividende de l'exercice 2017	c				
Bilan au 30 juin 2018		302.357	61.317	36	154.756

Commentaires

- a Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2016. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.
- b Dividende payé de l'exercice 2016 € 5,10 (net € 3,57) par action: € -35.389
- c Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2017. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.
- d Dividende payé de l'exercice 2017 € 5,10 (net € 3,57) par action: € -35.389 dont € 14.993 payé en espèce et le solde distribué en 228.525 actions nouvelles, ce qui a conduit à une augmentation du capital et des primes d'émission.
- e Expected credit loss model

(X € 1.000)

RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS AUXQUELS LA COMPTABI- LITÉ DE COUVERTURE TELLE QUE DÉFINIE EN IFRS EST APPLIQUÉE	RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES ACTIFS FINAN- CIERS DISPONIBLES À LA VENTE	RÉSERVE POUR ÉCARTS ACTUARIELS DES PLANS DE PENSION À PRESTATIONS DÉFINIES	AUTRES RÉSERVES	RÉSULTAT REPORTÉ DES EXERCICES ANTÉRIEURS	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	TOTAL
-503	0	-786	956	136.872		619.284
				-153		-153
-503	0	-786	956	136.720	0	619.132
						9.583
						10.754
169						169
						0
		-82				-82
					-1	-1
				-1		-1
					23.664	23.664
				-15.385		0
				-35.389		-35.389
-334	0	-868	956	85.945	23.663	627.829

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

(X € 1.000)

	1ER SEMESTRE 2017		1ER SEMESTRE 2018	
	(1)	(2)	(1)	(2)
Résultat locatif net	25.466		25.703	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.572		5.693	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.931		-6.547	
	-359		-854	
Résultat immobilier	25.107		24.849	
IX. Frais techniques	-292		-26	
X. Frais commerciaux	-206		-222	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-459		-571	
XII. Frais de gestion immobilière	-566		-485	
Charges immobilières	-1.523		-1.304	
XIV. Frais généraux de la Société	-2.776		-2.504	
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	164		192	
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	20.972		21.233	
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	5		15	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement				
- positif		11.825		21.925
- négatif		-11.483		-18.152
Résultat d'exploitation	20.977	342	21.247	3.773
Résultat financier	-977	0	-1.306	0
Résultat avant impôts	20.000	342	19.941	3.773
Impôts des sociétés	-142	-46	-181	130
Résultat net	19.858	296	19.760	3.903
Bénéfice par action (x €1)	2,86	0,04	2,82	0,56

INFORMATION PAR SEGMENT DU PREMIER SEMESTRE 2018

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

(X € 1.000)

1ER SEMESTRE 2018	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Loyers	4.067	21.564	25.631
Indemnités de rupture anticipée de bail	31	41	72
Résultat locatif net	4.098	21.605	25.703
V Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	961	4.732	5.693
VI Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.074	-5.472	-6.547
	-113	-740	-854
Résultat immobilier	3.984	20.865	24.849
IX Frais techniques			-26
Réparations	37	-41	
Primes d'assurances	-2	-20	
X Frais commerciaux			-222
Commissions d'agence	-80	-116	
Publicité	-8	-18	
XI Charges et taxes sur immeubles non loués			-571
Frais sur immeubles non loués	-133	-268	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-63	-108	
XII Charges (internes) de gestion d'immeubles	-34	-451	-485
Résultat d'exploitation des immeubles	3.701	19.844	23.545
XIV/X Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-2.313
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			21.233
XVII Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			15
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement			3.773
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	62	21.863	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-6.963	-11.188	
Résultat d'exploitation			25.020
Résultat financier			-1.306
Résultat avant impôts			23.714

(X € 1.000)

1ER SEMESTRE 2018	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Impôts des sociétés			-181
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement			130
Impôts			-51
Résultat net			23.663
Immeubles de placement			
Immeubles disponible à la location			
Situation au 1er janvier	103.235	682.765	786.000
Investissements	270	2.930	3.199
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location		76.692	76.692
Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement		-2.329	-2.329
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-2.240		-2.240
Réévaluations	-6.900	11.097	4.197
Situation au 30 juin	94.365	771.154	865.518
Incitants locatifs activés	402	992	1.394
Valeur immeubles disponible à la location	94.766	772.145	866.912
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		66.817	66.817
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location		-76.692	-76.692
Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement		2.329	2.329
Investissements		22.205	22.205
Intérêts capitalisés		175	175
Réévaluations		-422	-422
Situation au 30 juin		14.413	14.413

(X € 1.000)

1ER SEMESTRE 2017		BUREAUX	RETAIL	TOTAL
	Loyers	4.733	20.345	25.078
	Indemnités de rupture anticipée de bail		388	388
	Résultat locatif net	4.733	20.733	25.466
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.104	4.878	5.982
VI	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.175	-5.166	-6.341
		-71	-288	-359
	Résultat immobilier	4.662	20.445	25.107
IX	Frais techniques			-292
	Réparations	-188	-81	
	Primes d'assurances	-3	-20	
X	Frais commerciaux			-206
	Commissions d'agence	-68	-81	
	Publicité	-8	-48	
XI	Charges et taxes sur immeubles non loués			-459
	Frais sur immeubles non loués	-172	-234	
	Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-6	-47	
XII	Charges (internes) de gestion d'immeubles	-55	-511	-566
	Résultat d'exploitation des immeubles	4.162	19.423	23.584
XIV/X	Frais généraux de la Société et autres revenus ou			
V	frais opérationnels			-2.612
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			20.972
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			5
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement			342
	Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.117	10.708	
	Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3.337	-8.146	
XIX	Autre résultat sur portefeuille			0
	Résultat d'exploitation			21.319
	Résultat financier			-977
	Résultat avant impôts			20.342

(X € 1.000)

1ER SEMESTRE 2017	BUREAUX	RETAIL	TOTAL
Impôts des sociétés			-142
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement			-46
Impôt			-188
Résultat net			20.154
Immeubles de placement			
Immeubles disponible à la location			
Situation au 1er janvier	123.452	659.905	783.357
Investissements	149	905	1.054
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-17.354		-17.354
Réévaluations	-2.220	2.562	342
Situation au 30 juin	104.027	663.372	767.399
Incitants locatifs activés	574	376	950
Valeur immeubles disponible à la location	104.601	663.748	768.349
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		35.318	35.318
Investissements		10.963	10.963
Intérêts capitalisés		150	150
Situation au 30 juin		46.431	46.431

MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2017	30 JUIN 2018
Immeubles disponible à la location		
Bilan au 1er janvier	783.357	786.000
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	0	76.692
Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement	0	-2.329
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-16.447	-2.240
Investissements	3.705	3.199
Réévaluations	15.385	4.197
Total	786.000	865.518
Valeur comptable des incitants locatifs activés	747	1.394
Juste valeur des immeubles disponible à la location conformément aux rapports d'évaluation externes	786.747	866.912
Projets de développement		
Bilan au 1er janvier	35.318	66.817
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	0	-76.692
Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement	0	2.329
Intérêts capitalisés	31.121	22.205
Investissements	0	-422
Réévaluations	378	175
Total	66.817	14.413
Total immeubles de placement	853.564	881.325

Pour plus d'explications sur l'évolution des chiffres par rapport à la période précédente, nous renvoyons au chapitre 2 du rapport financier semestriel. Ceci est valable tant pour les mouvements sur le portefeuille d'immeubles de placement que pour les autres évolutions importantes.

(X € MIO)	ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS		ACTIFS ET PASSIFS NON-FINANCIERS		TOTAL	JUSTE VALEUR				
	VALEUR COMPTABLE		VALEUR COMPTABLE AU COÛT	TOTAL		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	TOTAL	
	JUSTE VALEUR - INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS	AUTRES PASSIFS FINANCIERS								
Actifs évalués à la juste valeur										
Immeubles disponible à la location								866,91		866,91
Projets de développement*								1,95		1,95
Immeubles de placement détenus en vue de la vente								2,24		2,24
Actifs non évalués à la juste valeur										
Projets de développement*			12,46	12,46				12,46		12,46
Passifs évalués à la juste valeur										
Instruments de couverture autorisés	0,3			0,3				0,3		0,3
Passifs non évalués à la juste valeur										
Dettes portant intérêts			253,5	253,5				253,5		253,5

Les créances clients et autres débiteurs ainsi que les dettes commerciales et autres dettes ne sont pas inclus dans le tableau ci-dessus. Leur valeur comptable est considérée comme une approximation raisonnable de la juste valeur.

*Les projets de développement sont initialement évalués à leur coût, puis à leur juste valeur. Si la juste valeur ne peut être fixée de façon fiable, les projets de développement seront évalués à leur coût historique déduction faite des dépréciations durables. Les critères suivants sont retenus afin de pouvoir déterminer quand un projet de développement peut être évalué à sa juste valeur:

- l'obtention d'un permis de bâtir irrévocable;
- la conclusion d'un contrat d'entreprise;
- la mise en place de son financement;
- > 70 % de prélocation.

Il n'y a eu pas eu de changement dans les techniques d'évaluation sous-jacentes (méthode de capitalisation) par rapport à l'exercice 2017. L'effet des variations de la juste valeur des actifs évalués à la juste valeur

(niveau 3) est comptabilisé en tant que variation de la juste valeur des immeubles de placement dans le compte de résultats.

La sensibilité de la juste valeur peut être estimée comme suit:

- L'effet d'une augmentation (diminution) de 1 % des revenus locatifs conduit à une augmentation (diminution) de la juste valeur du portefeuille d'environ € 8,7 mio;
- L'effet d'une augmentation (diminution) du rendement initial moyen (total des revenus locatifs à date de fin d'exercice divisé par la valeur d'investissement du portefeuille immobilier) de 25 points de base conduit à une diminution (augmentation) de la juste valeur du portefeuille d'environ € 34,9 mio (€ 37,9 mio).

RAPPORT DES EXPERTS ÉVALUATEURS

Suite à la valorisation du portefeuille immobilier, conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 applicable aux sociétés immobilières réglementées publiques, les SIR, nous avons reçu de Cushman & Wakefield et CBRE (experts évaluateurs) un rapport établi au 30 juin 2018.

Cushman & Wakefield

La juste valeur fixe déterminée par Cushman & Wakefield s'élève à € 436.117.000 pour les immeubles disponibles à la location commerciaux qu'elle évalue.

CBRE

La juste valeur fixe déterminée par CBRE s'élève à € 336.265.000 pour les immeubles disponibles à la location commerciaux qu'elle évalue, à € 1.953.000 pour les projets de développement

commerciaux qu'elle évalue, à € 94.530.000 pour les immeubles de bureaux qu'elle évalue et à € 2.240.000 pour les immeubles de bureaux détenus en vue de la vente qu'elle évalue.

FINANCEMENT

Le total des dettes financières a augmenté de € 234,0 mio au 31 décembre 2017 à € 253,5 mio au 30 juin 2018, principalement en raison des travaux réalisés dans le portefeuille au cours du premier semestre.

Durant le premier semestre, une ligne de crédit de € 30 mio arrivant à échéance a été remplacée par une

nouvelle ligne de crédit ('term loan') de € 30 mio ayant une durée de 5 ans et un taux d'intérêt fixe de 1,36%, générant un impact positif sur la durée moyenne des dettes financières.

Par ailleurs, une ligne de crédit de € 50 mio expirant en avril 2019 a été transférée des dettes financières à long terme vers les dettes financières à court terme.

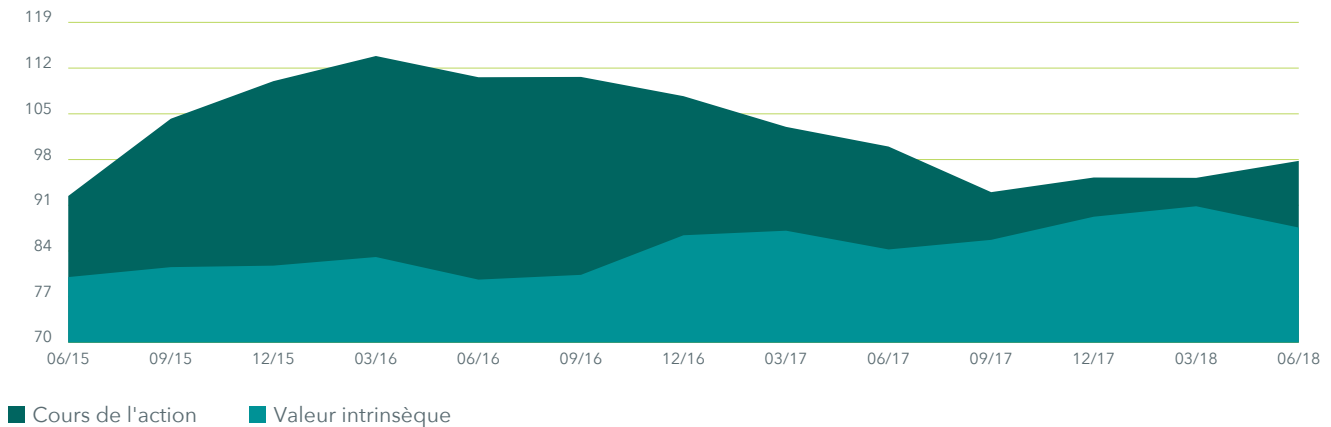
ACTIONNARIAT

Au 30 juin 2018, 7.167.542 actions sont en circulation, dont 35,91% détenues par Wereldhave N.V., 33,42%

par Wereldhave International N.V. et 30,67% par le grand public.

COURS ACTION/VALEUR INTRINSEQUE

(avant répartition du bénéfice x € 1)



BASE DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2018

Ici sont établis les états financiers intermédiaires résumés de Wereldhave Belgium, une société en commandite par actions et société immobilière réglementée. Ces états sont établis en milliers d'euros.

Cette information financière intermédiaires au 30 juin 2018 est établie conformément à la directive IAS 34, 'Information Financière Intermédiaire' et aux exigences de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Ce communiqué financier intermédiaire doit être lu conjointement avec les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2017. Durant le premier semestre 2018, Wereldhave Belgium a adopté deux nouvelles normes ou interprétations IFRS et a donc adapté ses règles d'évaluation en conséquence pour la préparation de ce communiqué financier intermédiaire. Ces adaptations seront également reflétées dans les règles d'évaluation qui seront reprises dans le rapport financier annuel au 31 décembre 2017. Pour le reste, les règles d'évaluation sont restées identiques à celles appliquées pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2017.

Nouvelles normes IFRS

Ces deux nouvelles normes et interprétations appliquées sont :

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

Wereldhave Belgium a adopté ces standards à partir du 1^{er} janvier 2018 selon la méthode rétrospective complète sans exemptions pratiques. Cette adoption n'a pas généré d'impact significatif sur les résultats de la société. Les différentes sources de revenus du groupe, principalement composées des revenus locatifs, de la récupération des charges locatives et taxes, et la facturation des honoraires de property management ont été examinées au regard de l'IFRS 15. Cette analyse a mené à la conclusion que la récupération des charges locatives et taxes ainsi que la facturation des honoraires de property management tombaient dans le champ d'application de l'IFRS 15, tandis que les revenus locatifs tombaient dans le champ d'application de l'IFRS 16 (encore IAS 17 en 2018).

Les charges locatives communes sont des coûts encourus par la société relatifs à l'ensemble des services communs tels que les services publics, l'entretien et la sécurité. La société gère ces coûts en tant que principal, à savoir qu'elle décide comment, par qui et quand ces services doivent être exécutés, tel qu'elle en est contractuellement tenue. La société refacture ces charges et taxes aux locataires, excepté pour la partie portant sur le vide locatif (supportée par le propriétaire). Etant donné que la société agit en tant que principal, ces charges locatives et récupérations de charges locatives peuvent être présentées de manière distincte (brute) dans ses comptes. La gestion de ces charges implique une obligation de performance qui est remplie mois après mois, c'est pourquoi ces récupérations peuvent être reconnues graduellement au fil du temps.

Les honoraires de property management sont des indemnités perçues par le gestionnaire en exécution de sa mission de property manager, et permettent de couvrir ses frais de fonctionnement (personnel, loyer, ...). Cette activité de property management est réalisée mois après mois par Wereldhave Belgium Services. La rémunération perçue dans le cadre de cette activité peut dès lors être également reconnue au fil du temps.

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

Wereldhave Belgium a adopté ce standard à partir du 1^{er} janvier 2018. Cette adoption n'a pas généré d'impact significatif sur les comptes semestriels au 30 juin 2018.

IFRS 9 impose à Wereldhave Belgium de reconnaître anticipativement les pertes attendues sur ces actifs financiers.

En ce qui concerne le traitement comptable relatif aux instruments de couverture, l'adoption d'IFRS 9 n'a pas apporté de modification au traitement comptable appliqué jusqu'à présent : Wereldhave Belgium détient un instrument dérivé (IRS) pour lequel hedge accounting est d'application : l'instrument de couverture est évalué à la juste valeur, avec les évolutions de valeur directement enregistrés dans une rubrique des capitaux propres. Ce traitement reste inchangé car la couverture est à 100% efficace.

En ce qui concerne le traitement comptable de ses créances commerciales, Wereldhave Belgium a appliqué la méthode de l'« Expected credit loss model » (approche simplifiée), pour laquelle un pourcentage de défaut par maturité de créances a été calculé. Ces pourcentages ont ensuite été appliqués aux soldes des créances commerciales au 31 décembre 2017, générant la comptabilisation d'une provision de € 0,2 mln directement enregistrée en capitaux propres. Au 30 juin 2018, ce calcul a à nouveau été réalisé, générant une adaptation de la provision enregistrée en compte de résultats. Au 31 décembre 2017, la provision pour créances douteuses s'élevait

Un certain nombre de nouvelles normes, modifications de normes et interprétations ne sont pas encore entrées en vigueur au 30 juin 2018 et n'ont pas été

appliquées pour la préparation de ces états financiers intermédiaire consolidés.

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

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

L'impact de cette norme en tant que locataire ('lessee') porte principalement sur le contrat d'emphytéose sur 'Ring Shopping Kortrijk Noord' et sur les voitures de société. L'impact total sur le bilan consolidé a été estimé à une augmentation des actifs et passifs de l'ordre de € 10 mln. Nous nous référons également à la note 33 du rapport annuel consolidé de l'exercice clôturé au 31 décembre 2017.

CONSOLIDATION

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

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

GESTION DES RISQUES

Les risques, notamment les risques d'exploitation, financiers, opérationnels et stratégiques, auxquels la SIR peut être confrontée durant le reste de l'exercice financier 2018, sont identiques à ceux décrits dans le rapport financier annuel 2017. Le Gérant reste vigilant par rapport à ces risques afin de limiter leur impact éventuel sur la société et ses actionnaires.

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

Conformément à l'article 76 de la loi du 20 juillet 2004, le Gérant confirme que, dans la gestion des moyens

financiers et l'exécution des droits liés aux titres du portefeuille, les aspects sociaux, éthiques et environnementaux sont pris en compte. Voir rapport financier annuel 2017, page 79-112 'Corporate social responsibility'.

En ce qui concerne la dérogation reçue conformément à l'article 30 §3 et §4 de la loi du 12 mai 2014 pour les sociétés immobilières réglementées, nous renvoyons à la section «Dérogation centre commercial 'Belle-Ile' conformément à l'article 30 §3 et § 4 de la Loi sur les SIR » du rapport financier semestriel. La Société cherche à ramener la juste valeur de l'actif à moins de 20% grâce à la prospection active de nouvelles opportunités d'investissement. Nous nous référons également à la note 2 du rapport financier 2017.

PARTIES LIÉES

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

EVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LE 30 JUIN 2018

Le 4 juillet 2018, le transfert effectif du bâtiment situé Olieslagerslaan à Vilvoorde a eu lieu. Le prix de vente est en ligne avec la juste valeur de l'immeuble au 30 juin 2018.

Aucun autre événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 30 juin 2018.



5

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS



(A.R. du 14 NOVEMBRE 2007)

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

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

6

RAPPORT DU COMMISSAIRE



*RAPPORT DU COMMISSAIRE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE WERELDHAVE BELGIUM SCA
SUR L'EXAMEN DE L'INFORMATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE INTERMÉDIAIRE RÉSUMÉE POUR
LA PÉRIODE DE 6 MOIS CLOSE LE 30 JUIN 2018*

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

INTRODUCTION

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière de Wereldhave Belgium SCA arrêté au 30 juin 2018 ainsi que des états consolidés résumés du résultat global, des variations des capitaux propres et du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). Le conseil d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

ETENDUE DE L'EXAMEN LIMITÉ

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 "Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité. Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

CONCLUSION

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de 6 mois close le 30 juin 2018 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

OBSERVATION

Nous attirons l'attention sur la rubrique 'gestion des risques' dans l'annexe de l'information financière consolidée intérimaire, où la dérogation, reçue conformément l'article 30 §3 et §4 de la loi du 12 mai 2014 des Sociétés immobilières réglementées, est commentée par l'organe de gestion. Notre opinion n'est pas modifiée suite à cette observation.

Anvers, le 17 juillet 2018

KPMG Réviseur d'Entreprises
Commissaire
Représenté par
Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises