



WERELDHAVE
BELGIUM



2019

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		
	Immobilier 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-île' à liège	10		
	Durabilité	10		
	Corporate – dividende	10		
	Perspectives	11		
3	RELEVÉ DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN	12		
	Composition du portefeuille	14		
	Répartition géographique	16		
	Mix commercial immeubles de placement – centres commerciaux	16		
4	TABLEAUX FINANCIERS RÉSUMÉS DU PREMIER SEMESTRE	17		
	Situation financière consolidée résumée	19		
	Compte de résultats consolidés résumé	21		
	Etat du résultat global résumé	23		
	Tableau des flux de trésorerie consolidés résumé	24		
	Etat consolidé des variations des capitaux propres résumé	26		
	Etat consolidé du résultat net des activités clés (1) et non-clés (2) au 30 juin	30		
	Information par segment du premier semestre 2019	31		
	Modifications des immeubles de placement	35		
	Rapport des experts évaluateurs	36		
	Politique de financement	37		
	Actionnariat	37		
	Base des résultats semestriels 2019	38		
	Consolidation	39		
	Gestion des risques	39		
	Parties liées	40		
	Evènements importants survenus après le 30 juin 2019	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 2019	45		
	Introduction	45		
	Etendue de l'examen limité	45		
	Conclusion	45		

1

APERÇU GLOBAL DES MARCHÉS IMMOBILIERS



CENTRES COMMERCIAUX

Après des années 2017 et 2018 très actives sur le marché de l'investissement, aucune transaction majeure concernant des centres commerciaux n'a été annoncée au premier semestre 2019.

Sur le marché des utilisateurs, les chiffres d'affaires des commerçants ont été maintenus sous pression au premier semestre, et ce en raison du changement de comportement des consommateurs (par exemple réorientation des budgets vers les services, mais aussi l'e-commerce). Tant dans les centres-villes que dans les centres commerciaux, la location de surfaces commerciales de grandes tailles reste particulièrement difficile, en raison du nombre limité d'acteurs et de leur politique d'expansion prudente.

IMMOBILIER DE BUREAU

Le marché de l'immobilier de bureau a connu une évolution dynamique au cours du semestre, par laquelle le niveau de vacance locative a progressivement diminué. 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 de périphérie.

L'activité des différents opérateurs de co-working continue d'influencer positivement la prise en occupation de surfaces de bureau. Il faut tenir compte du fait que cette tendance a pour effet d'encourager 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 «privatives».

En raison de la présence abondante de capitaux et du faible niveau des taux d'intérêt, le marché de l'investissement reste encore très dynamique dans ce segment.

2

RAPPORT FINANCIER INTERMÉDIAIRE



- Augmentation du résultat des activités clés par action de € 2,82 au 30 juin 2018 à € 3,08 au 30 juin 2019 ;
- Augmentation de valeur du portefeuille d'immeubles de placement de € 956,7 mio au 31 décembre 2018 à € 971,0 mio au 30 juin 2019;
- Diminution du taux d'occupation EPRA dans les centres commerciaux de 97,2% au 31 décembre 2018 à 96,2% au 30 juin 2019;
- Augmentation du nombre d'actions de 267.731 unités suite au dividende optionnel;
- Augmentation du nombre de visiteurs dans les centres commerciaux de 4,4% par rapport à la même période de l'année dernière (chiffre du marché comparable de -1,7%).

CHIFFRES CLÉS

RÉSULTATS (X € 1.000)	30 JUIN 2018	30 JUIN 2019
Résultat locatif net	25.701*	29.955**
Résultat net	23.663	21.107
Résultat net des activités clés ¹⁾	19.760	23.440
Résultat net des activités non-clés ²⁾	3.903	-2.333
Bénéfice par action donnant droit au dividende (x €1)	3,38	2,77
Résultat net des activités clés par action (x €1)	2,82	3,08
Nombre moyen d'actions	7.005.933	7.606.813

BILAN (X € 1.000)	31 DÉCEMBRE 2018	30 JUIN 2019
Immeubles disponibles à la location	941.964	958.854
Projets de développement	14.692	12.165
Total portefeuille immeubles de placement	956.656	971.018
Capitaux propres	678.428 ³⁾	681.548 ⁴⁾
Valeur intrinsèque par action (x €1)	89,97 ³⁾	87,29 ⁴⁾
Ratio d'endettement	29,67%	30,20%
Cours de clôture de l'action	82,20	80,60
Nombre d'actions en circulation	7.540.250	7.807.981

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 (i) les résultats de la vente d'immeubles de placement, (ii) les variations de la juste valeur des immeubles de placement, (iii) les autres résultats sur le portefeuille et (iv) les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

³⁾ Avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende.

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

* Réaffectation / présentation des réductions de valeur sur créances commerciales.

** En appliquant la nouvelle norme IFRS 16 - Contrats de location, les paiements des redevances emphythéotiques ont été transférés du résultat locatif net au résultat financier.

RÉSULTAT NET

Le résultat net du premier semestre 2019, composé du résultat des activités clés et non-clés, s'élève à € 21,1 mio (€ 23,7 mio au 30 juin 2018). Par rapport à la même période

en 2018, cette diminution est due à l'effet combiné d'un résultat des activités clés plus élevé (€ 3,7 mio) compensé par un plus faible résultat des activités non-clés (€ -6,2 mio).

RÉSULTAT DES ACTIVITÉS CLÉS

Lors des six premiers mois de 2019, Wereldhave Belgium a réalisé un résultat des activités clés de € 23,4 mio (€ 19,8 mio au 30 juin 2018). Les revenus locatifs nets ont augmenté de € 4,3 mio, principalement en raison de la contribution positive des retail parks de Brugge et Turnhout. Les charges immobilières ont augmenté de € 0,4 mio et les frais généraux sont restés stables par rapport à 2018. Les charges financières nettes ont légèrement augmenté de € 0,2 mio en raison d'un accroissement de l'utilisation des lignes de crédit actuelles.

Le résultat des activités clés par action enregistre une augmentation à € 3,08 (€ 2,82 au 30 juin 2018) et ce, abstraction faite de l'augmentation du nombre moyen d'actions par rapport à juin 2018.

Le taux d'occupation EPRA s'élève au 30 juin 2019 à 95,7% (96,2% au 31 décembre 2018). Par secteur, le taux d'occupation EPRA au 30 juin 2019 est de 96,2% pour les centres commerciaux (97,2% au 31 décembre 2018) et de 92,6% pour les immeubles de bureau (90,6% au 31 décembre 2018).

RÉSULTAT DES ACTIVITÉS NON-CLÉS

Le résultat des activités non-clés s'élève à € -2,3 mio (€ +3,9 mio au 30 juin 2018). 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 2019, les capitaux propres s'élèvent à € 681,5 mio (€ 678,4 mio au 31 décembre 2018).

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 € 87,29 au 30 juin 2019 (€ 89,97 au 31 décembre 2018).

Le coût moyen de financement sur les lignes de crédit en cours s'élève à 0,86% au premier semestre (1,09% pour l'exercice 2018).

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Au 30 juin 2019, la juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à € 958,9 mio (€ 942,0 mio au 31 décembre 2018).

Cette augmentation nette de € 16,9 mio est principalement due (i) à la valorisation d'un droit d'emphytéose à Kortrijk pour une valeur de € 6,5 mio découlant de l'application de la norme comptable IFRS 16, (ii) à la livraison du projet de redéveloppement « 7 Fontaines » à Tournai ainsi que la réalisation de différents travaux dans le portefeuille (€ 9,4 mio) et (iii) à l'achat de nouveaux droits immobiliers à Kortrijk et Genk (€ 3,0 mio), partiellement compensés par une légère réévaluation nette négative du portefeuille de € 2,0 mio.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES COMMERCIAUX

Le premier semestre fut très dynamique en termes de commercialisation, malgré la faillite du groupe Cool Cat (Belle-Île, Nivelles, Kortrijk et Genk Stadsplein) et la restitution par Carrefour de ± 4.500 m² de surfaces commerciales à Belle-Île.

Les travaux de redéveloppement de la surface laissée libre par Carrefour à Belle-Île sont en cours et se déroulent selon le planning. La Société est satisfaite de pouvoir annoncer que la quasi-totalité de la surface laissée vacante a été relouée et que les enseignes suivantes ouvriront leurs portes cette année encore dans cette partie rénovée du centre commercial: Decathlon, Action, Ville Neuve, Medi-Market et Eyes and More. L'arrivée de ces enseignes ainsi que la rénovation de cette partie du centre commercial contribueront sans nul doute au renforcement de l'attractivité du centre commercial dans son ensemble.

À la suite du redéveloppement de cette zone, la Société prévoit également de rénover l'entièreté du centre commercial afin de continuer à répondre au mieux aux attentes des consommateurs.

En outre, le succès de la commercialisation permet d'envisager avec confiance le projet d'extension du centre commercial, actuellement en cours de préparation.



Un accord a récemment été conclu avec Carrefour dans le Shopping 1 à Genk portant sur la concrétisation de leur départ anticipé au 31 juillet 2019. Concomitamment à cet accord, la Société a conclu un contrat avec la chaîne de supermarchés Albert Heijn, portant sur l'ouverture avant la fin de l'année d'un nouveau supermarché d'une surface de l'ordre de 2.750 m². Les surfaces restantes seront ensuite relouées par l'enseigne Medi-Market (contrat signé) et par d'autres retailers avec lesquels des négociations sont en cours.

Au Shopping 1, un contrat a encore été conclu avec l'enseigne The Fashion Store, portant sur une surface de l'ordre 1.000 m², qui contribuera également au renforcement de l'attractivité du centre commercial.

Le nombre de visiteurs dans les centres commerciaux de la société a augmenté de 4,4% comparativement à la même période en 2018. Ces bons résultats confirment l'excellente attractivité des différents actifs soutenue par un mix-commercial qualitatif et des actions marketing ciblées.

Deux investissements ont été réalisés au cours du premier semestre 2019. Le premier a pour objectif de contribuer à la consolidation des droits de propriété de la Société dans le site de Kortrijk (l'acquisition des droits résiduels sur une partie du parking du centre commercial et sur un terrain sur lequel une emphytéose a été octroyée à l'enseigne Burger King), tandis que le second portait sur l'acquisition de plusieurs petites unités au sein du Shopping 1 à Genk afin de créer une grande unité pour laquelle un contrat d'occupation a déjà été conclu (The Fashion Store).

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE BUREAU

Le taux d'occupation du portefeuille d'immeubles de bureaux a connu une hausse significative grâce à plusieurs locations réalisées à Berchem et à Vilvoorde.



Belle-Île

A Berchem, l'intégralité des surfaces libérées a été relouée de manière, permettant de maintenir le taux d'occupation de l'ordre de 100%. Le marché des bureaux anversois connaît actuellement un dynamisme important, permettant de conserver les loyers au même niveau.

A Vilvoorde, un nouveau contrat a été conclu avec un locataire portant sur une surface de l'ordre de 1.300 m². L'impact positif généré par ce contrat sur le taux d'occupation au 30 juin sera néanmoins neutralisé au prochain trimestre à la suite du départ annoncé d'un autre locataire.

La société prévoit, tant à Berchem qu'à Vilvorde, d'investir dans ses immeubles sur base d'un plan pluriannuel afin d'améliorer le confort de ces immeubles pour ses occupants, d'en renforcer leur attractivité et ainsi d'y maintenir un taux d'occupation élevé.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Au 30 juin 2019, la valeur comptable du portefeuille de projets de développement s'élève à € 12,2 mio (€ 14,7 mio au 31 décembre 2018). La diminution nette de € 2,5 mio est essentiellement liée à la livraison du projet '7 Fontaines' à Tournai, lequel a été transféré de la rubrique 'Projets de développement' (€ -2,2 mio) vers la rubrique 'Immeubles disponibles à la location'.

DÉROGATION CENTRE COMMERCIAL 'BELLE-ÎLE' À LIÈGE

Comme expliqué dans le rapport annuel 2018, la Société a obtenu, en date du 11 décembre 2018, une nouvelle dérogation de la FSMA pour une nouvelle période de 2 ans, expirant le 31 décembre 2020.

Néanmoins, compte tenu des différents investissements et acquisitions réalisés en

2018, la quote-part de la juste valeur du centre commercial de Belle-Île dans le portefeuille total d'immeubles de placement est passée sous le seuil de 20%. Au 30 juin 2019, celle-ci s'élevait à 19,0% (contre 19,1% au 31 décembre 2018), de sorte que cette dérogation n'est actuellement pas d'application.

DURABILITÉ

Au cours du premier semestre, la Société a entamé le renouvellement des dossiers BREEAM In-Use pour les centres commerciaux de Kortrijk (Ring Shopping) et de Nivelles (Shopping Nivelles). Pour le certificat BREEAM In-Use de Genk Shopping 1, un score «Very Good» pour la performance des actifs et «Excellent» pour la gestion des bâtiments a été obtenu au début de 2019. Des veillées annuelles (Night walk) ont été organisées, tant dans les immeubles de bureaux que dans les centres commerciaux Ring Shopping et Shopping Nivelles, afin de sensibiliser les locataires et les fournisseurs à l'économie de leur consommation.

Dans le contexte de «Healthy People, Happy People», la Société met en œuvre un plan annuel de santé, reprenant 4 valeurs: Food (alimentation); Move (activité physique); Energy (bilan énergétique) et It Works (solutions liées au travail pour une utilisation optimale de la passion et de la créativité). Ainsi, des séances de yoga, des ateliers sur le "travail intelligent" et des activités de teambuilding ont été organisées pour le personnel.

CORPORATE – DIVIDENDE

L'Assemblée Générale des Actionnaires a approuvé le 10 avril 2019, conformément à la proposition de son Gérant Statutaire, la distribution d'un dividende pour 2018 de € 5,20 brut (€ 3,64 net), sous la forme d'un dividende optionnel. Le dividende est payable depuis le 15 mai 2019.

Ce dividende optionnel a généré un renforcement des capitaux propres de € 21,4 mio (capital et prime d'émission) par la création de 267.731 nouvelles actions.

PERSPECTIVES

Tenant compte de l'augmentation de capital, générant un effet dilutif sur le résultat par action du fait de l'augmentation du nombre d'actions en circulation, la Société a annoncé dans son communiqué du 13 mai 2019 une adaptation à la baisse des perspectives de résultat net des activités clés par action pour l'exercice en cours d'environ 12 centimes d'euros par rapport aux perspectives publiées précédemment. En conséquence, la fourchette initialement annoncée a été adaptée de € 5,90 - € 6,00 à € 5,78 - € 5,88 par action. Hors circonstances imprévues, le Gérant statutaire prévoit pour 2019 un résultat des activités clés par action dans cette fourchette adaptée.

Vilvorde, le 18 juillet 2019

Wereldhave Belgium SA
Gérant Statutaire

Pour plus d'informations:

Cédric Biquet
Chief Financial Officer
investor.relations@wereldhavebelgium.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 RÉNOVA- TION	RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (EN % DE L'ÉVALUATION)	SUPERFICIE LOCATIVE (EN M ²)
Commercial			
Winkelcentrum "Belle-Île", Quai des Venues 1, 4020 Liège (5)	1994	18,58%	30.680
Winkelcentrum Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,20%	29.159
Winkelcentrum "Shopping Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500	2018	15,91%	30.638
Retail park 'les Bastions' à Tournai	2016	2,05%	10.312
Tournai - 7 Fontaines	2019	0,70%	3.485
Winkelcentrum "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	6,59%	22.708
Winkelcentrum "Ring Shopping", Ringlaan, 8500 Kortrijk	2005	12,88%	31.913
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	1,67%	4.122
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	4,33%	15.460
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410	1968	1,48%	3.469
Brugge Retail park	Begin 70	4,15%	20.723
Turnhout Retail park	Begin 70	3,51%	20.986
		89,06%	223.655
Bureaux			
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	0,95%	5.449 / 284*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,54%	3.907 / 116*
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	1,89%	12.772 / 227*
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	1,82%	11.192 / 201*
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	2,61%	16.003 / 821*
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	1,87%	11.192 / 224*
		9,69%	60.590 / 1.876 *
Projets commerciaux			
Redéveloppement centre commercial à Waterloo (6)		0,13%	
Extension centre commercial 'Belle-Île' à Liège		0,40%	
Nivelles terrains		0,72%	
		1,25%	
Immeubles destinés à la vente			
Total		100,00%	281.980 / 1.876 *

* 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 EPRA se calcule en divisant la valeur de marché totale de l'espace loué par la valeur de marché totale de la superficie du portefeuille d'immeubles de placement.

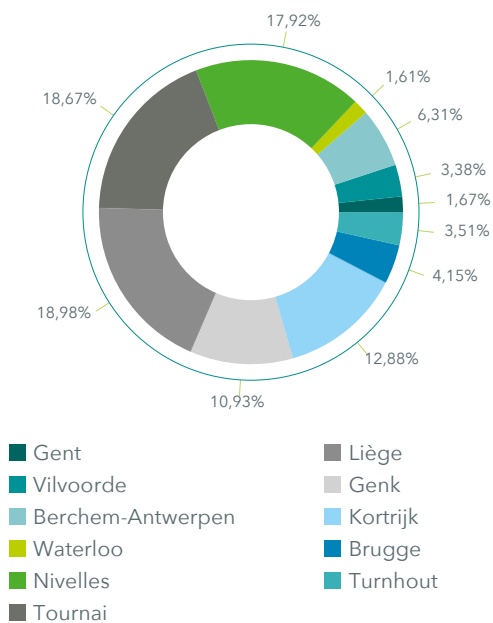
⁽⁵⁾ Le 11 décembre 2018, la FSMA a octroyé une nouvelle dérogation, jusqu'au 31 décembre 2020, relative à l'interdiction d'investir plus de 20% de ses actifs dans un ensemble immobilier.

⁽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		REVENUS LOCATIFS THÉO-		VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE	TAUX D'OCCUPATION EPRA AU
	30 JUIN 2019	VALEUR LOCATIVE DES LOCAUX	RIQUES AU 30 JUIN 2019			
	(€ X 1.000)	VACANTS (€ X 1.000)	(€ X 1.000)	(€ X 1.000)	(€ X 1.000)	30 JUIN 2019
		(1)	(2)	(3)	(4)	
2.200	10.965	592	11.557	10.981	97,0%	
1.452	8.531	216	8.747	8.353	97,5%	
2.000	8.420	51	8.471	7.847	98,6%	
360	1.132	29	1.161	1.171	97,5%	
0	425	0	425	389	100,00%	
1.250	3.070	1.443	4.512	4.611	90,3%	
2.000	7.004	285	7.289	7.004	94,6%	
0	899	65	964	913	92,9%	
44	2.591	358	2.949	2.846	89,2%	
95	791	13	805	852	98,4%	
650	2.439	0	2.439	2.421	100,0%	
765	2.269	0	2.269	2.209	100,0%	
	48.536	3.052	51.588	49.596	96,2%	
179	679	219	897	833	76,3%	
121	156	445	601	585	72,6%	
339	1.268	403	1.671	1.859	87,0%	
238	1.644	3	1.647	1.567	99,8%	
314	2.161	170	2.331	2207,62	98,9%	
217	1.639	9	1.648	1.560	99,4%	
	7.548	1.249	8.796	8.612	92,6%	
	56.083	4.300	60.384	58.208	95,7%	

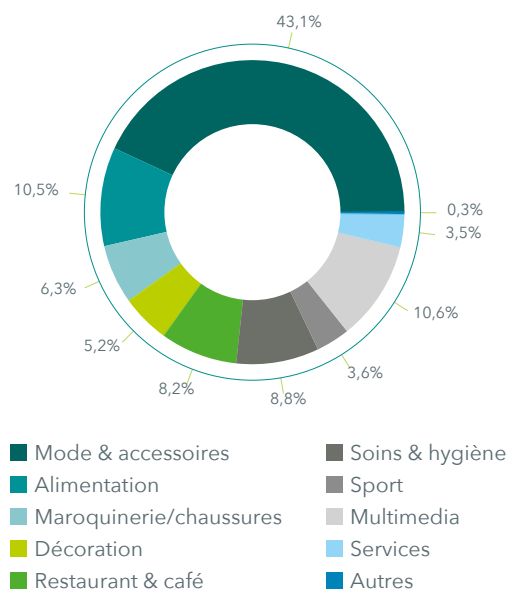
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur réelle)



MIX COMMERCIAL IMMEUBLES DE PLACEMENT - CENTRES COMMERCIAUX

(% du revenu locatif)





4

TABLEAUX FINANCIERS RÉSUMÉS DU PREMIER SEMESTRE



SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE RÉSUMÉE

(X € 1.000)

ACTIF	31 DÉCEMBRE 2018	30 JUIN 2019
I. Actifs non courants		
C. Immeubles de placement	956.656	971.018
	956.656	971.018
D. Autres immobilisations corporelles	718	711
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	475	497
	1.193	1.208
II. Actifs courants		
D. Créances commerciales	13.520	16.322
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1.795	861
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.931	5.770
	22.246	22.954
Total de l'actif	980.095	995.180

(X € 1.000)

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	31 DÉCEMBRE 2018	30 JUIN 2019
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère		
A. Capital		
Capital souscrit	318.141	329.437
Frais d'augmentation de capital	-108	-190
B. Primes d'émission	78.733	88.877
C. Réserves		
a. Réserve légale	36	36
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	181.384	181.713
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	-52	-209
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-521	-521
m. Autres réserves	925	895
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	59.348	60.404
D. Résultat net de l'exercice	40.541	21.107
	678.428	681.548
II. Intérêts minoritaires	0	0

(X € 1.000)

PASSIF	31 DÉCEMBRE 2018	30 JUIN 2019
I. Passifs non courants		
A. Provisions		
Pensions	845	845
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	109.726	179.765
c. Autres dettes financières non courantes		
Garanties locatives reçues	810	879
C. Autres passifs financiers non-courants		
Instruments de couverture autorisés	159	1.060
Autres	0	6.508
F. Passifs d'impôts différés		
b. Autres	1.486	1.168
	113.024	190.225
II. Passifs courants		
B. Dettes financières courantes		
c. Autres dettes financières courantes		
Autres emprunts	176.000	107.000
Autres	50	264
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
Fournisseurs	2.759	5.095
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.555	952
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.235	2.880
Autres	6.044	7.215
	188.642	123.407
Total des capitaux propres et du passif	980.095	995.180
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	89,97	87,29

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS RÉSUMÉ

(X € 1.000)

	1ER SEMESTRE 2018 (RETRAITÉ *)	1ER SEMESTRE 2019
I. Revenus locatifs		
Loyers	25.831*	29.101
Indemnités de rupture anticipée de bail	72	1.157
III. Charges relatives à la location		
Loyers à payer sur espaces loués	-200*	-13**
Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques	-2*	-107
Réévaluation de la provision générale sur les créances commerciales (selon IFRS 9)	0	-183
Résultat locatif net	25.701*	29.955
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.693	5.768
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.547	-6.846
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	-854	-1.078
Résultat immobilier	24.847*	28.877
IX. Frais techniques		
Réparations	-4	-230
Primes d'assurances	-22	-21
	-26	-251
X. Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-196	-151
Publicité	-26	-168
	-222	-318
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-401	-381
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-171	-213
	-571	-594
XII. Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-484*	-504
	-484*	-504
Charges immobilières	-1.304*	-1.668
Résultat d'exploitation des immeubles	23.544*	27.209
XIV. Frais généraux de la Société		
Personnel	-1.523	-1.682
Autres	-979*	-976
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	192	419
	-2.311*	-2.239
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	21.233	24.970

* Réaffectation / présentation des réductions de valeur sur créances commerciales et des redevances emphytéotiques

** En appliquant la nouvelle norme IFRS 16 - Contrats de location, les paiements des redevances emphytéotiques ont été transférés du résultat locatif net au résultat financier.

(X € 1.000)

	1ER SEMESTRE 2018	1ER SEMESTRE 2019
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	0	13
Valeur comptable des immeubles vendus	0	0
	0	13
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	15	37
	15	37
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	21.925	1.772
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-18.152	-3.777
	3.773	-2.005
	3.788	-1.955
Résultat d'exploitation	25.020	23.015
XX. Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	34	9
XXI. Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-1.293	-1.241
Autres charges d'intérêts	0	-196**
XXII. Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-47	-44
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
Instruments de couverture autorisés	0	-652
Résultat financier	-1.306	-2.124
Résultat avant impôts	23.714	20.891
XXV. Impôts des sociétés		
Impôts des sociétés	-181	-95
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	130	310
Impôt	-51	215
Résultat net	23.663	21.107
Résultat net actionnaires du groupe	23.663	21.107
Résultat par action (x € 1)	3,38	2,77
Résultat dilué par action (x € 1)	3,38	2,77

** En appliquant la nouvelle norme IFRS 16 - Contrats de location, les paiements des redevances emphytéotiques ont été transférés du résultat locatif net au résultat financier.

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL RÉSUMÉ

(X € 1.000)

	1ER SEMESTRE 2018	1ER SEMESTRE 2019
I. Résultat net	23.663	21.107
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	169	-158
Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
E. Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-82	0
Total autres éléments du résultat global	87	-158
Résultat global (I + II)	23.750	20.949
Imputable à:		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	23.750	20.949

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS RÉSUMÉ

(X € 1.000)

	1ER SEMESTRE 2018	1ER SEMESTRE 2019
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net avant impôts	23.714	21.082
Produits des intérêts et dividendes	-34	-9
Resultat hors dividende perçu	23.680	21.073
Amortissements des immobilisations corporelles	71	69
Gratuités locatives et investissements	-560	-11
Charges d'intérêts	1.340	1.482
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.773	2.005
Variations de provision	-1.984	-2.153
Variations de dettes à court terme	1.819	3.012
Impôts des sociétés reçus	89	229
	-2.998	4.632
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	20.682	25.705
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Acquisition immeubles de placement	0	-3.042
Investissements dans des immeubles de placement	-23.122	-5.559
Acquisition mobilier et matériel roulant	-222	-63
Intérêts reçus	34	9
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-23.310	-8.655
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Appel établissements de crédit/Autres	44.000	142.000
Remboursement établissements de crédit/Autres	-24.461	-141.000
Dividendes payés	-14.993	-17.769
Intérêts payés	-1.131	-1.442
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	3.415	-18.211
Flux de trésorerie nets	787	-1.161
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	2.115	6.931
Augmentation/diminution de trésorerie	787	-1.161
Situation au 30 juin	2.902	5.770



ETAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES RÉSUMÉ

(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					
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				15.385
Dividende de l'exercice 2017	b				
Bilan au 30 juin 2018		302.357	61.317	36	154.756
Augmentation de capital		15.677			
Primes d'émission			17.416		
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Prélèvement sur les réserves					
Provisions pour pensions					
Résultat net					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	a				26.628
Dividende de l'exercice 2017					
Bilan au 31 décembre 2018		318.034	78.733	36	181.384

(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 POUR ÉCARTS ACTUARIELS DES PLANS DE PENSION À PRESTATIONS DÉFINIES	AUTRES RÉSERVES	RÉSULTAT REPORTÉ DES EXERCICES ANTÉRIEURS	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	TOTAL
-503	-786	956	136.872		619.284
			-153		-153
-503	-786	956	136.720	0	619.131
					9.583
					10.754
169					169
	-82				-82
			-1		-1
				23.663	23.663
			-15.385		0
			-35.389		-35.389
-334	-868	956	85.945	23.663	627.828
					15.677
					17.416
282					282
		-31	31		0
	347				347
				16.878	16.878
			-26.628		0
					0
-52	-521	925	59.349	40.541	678.428

(X € 1.000)

2019	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 2018		318.034	78.733	36	181.384
Augmentation de capital		11.213			
Primes d'émission			10.144		
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Prélèvement sur les réserves					
Autres					
Résultat net					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	c				329
Dividende de l'exercice 2018	d				
Bilan au 30 juin 2019		329.247	88.877	36	181.713

Commentaires

- a Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2017. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'. Les variations positives et négatives de la juste valeur des biens immobiliers pour les immeubles de bureau vendus 'Madou' et 'Olieslagerslaan' ont été reclassées de la rubrique 'Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers' dans la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs' pour un montant respectivement de € 23,5 mio et € 3,1 mio.
- b 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.
- c Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2018. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.
- d Dividende payé de l'exercice 2018 € 5,20 (net € 3,64) par action: € -39.209 dont € 17.769 payé en espèce et le solde distribué en 267.731 actions nouvelles, ce qui a conduit à une augmentation du capital et des primes d'émission.

(X € 1.000)

RÉSERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS AUXQUELS LA COMPATIBILITÉ DE COUVERTURE TELLE QUE DÉFINIE EN IFRS EST APPLIQUÉE	RÉSERVE POUR ÉCARTS ACTUARIELS DES PLANS DE PENSION À PRESTATIONS DÉFINIES	AUTRES RÉSERVES	RÉSULTAT REPORTÉ DES EXERCICES ANTÉRIEURS	RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	TOTAL
-52	-521	925	99.889		678.428
					11.213
					10.144
-158					-158
		-31	31		0
			23		23
				21.107	21.107
			-329		0
			-39.209		-39.209
-209	-521	895	60.404	21.107	681.548

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

(X € 1.000)

	1ER SEMESTRE 2018 (RETRAITÉ *)		1ER SEMESTRE 2019	
	(1)	(2)	(1)	(2)
Résultat locatif net	25.701*		29.955	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.693		5.768	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.547		-6.846	
	-854		-1.078	
Résultat immobilier	24.847*		28.877	
IX. Frais techniques	-26		-251	
X. Frais commerciaux	-222		-318	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-571		-594	
XII. Frais de gestion immobilière	-484*		-504	
Charges immobilières	-1.304*		-1.668	
XIV. Frais généraux de la Société	-2.503*		-2.658	
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	192		419	
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	21.233		24.970	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		0		13
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	15		37	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement				
- positif		21.925		1.772
- négatif		-18.152		-3.777
Résultat d'exploitation	21.247	3.773	25.007	-1.992
XX. Revenus financiers	34		9	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.293		-1.437	
XXII. Autres charges financières	-47		-44	
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		0		-652
Résultat financier	-1.306	0	-1.472	-652
Résultat avant impôts	19.941	3.773	23.535	-2.643
Impôts des sociétés	-181	130	-95	310
Résultat net	19.760	3.903	23.440	-2.333
Bénéfice par action (x €1)	2,82	0,56	3,08	-0,31

* Réaffectation / présentation des réductions de valeur sur créances commerciales et des redevances emphytéotiques

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

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

INFORMATION PAR SEGMENT DU PREMIER SEMESTRE 2019

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

(X € 1.000)

1ER SEMESTRE 2019		BUREAUX	RETAIL	TOTAL
I.	Revenus locatifs			30.258
	Loyers	3.684	25.417	
	Indemnités de rupture anticipée de bail	-5	1.162	
III.	Charges relatives à la location			-303
	Loyers à payer sur espaces loués		-13	
	Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques		-107	
	Réévaluation de la provision générale sur les créances commerciales (selon IFRS 9)		-183	
	Résultat locatif net	3.679	26.276	29.955
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	676	5.092	5.768
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-737	-6.110	-6.846
	Résultat immobilier	3.619	25.258	28.877
IX	Frais techniques			-251
	Réparations	-89	-142	
	Primes d'assurances	-1	-20	
X	Frais commerciaux			-318
	Commissions d'agence	-49	-102	
	Publicité	-9	-159	
XI	Charges et taxes sur immeubles non loués			-594
	Frais sur immeubles non loués	-139	-242	
	Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-29	-185	
XII	Charges (internes) de gestion d'immeubles	-21	-483	-504
	Résultat d'exploitation des immeubles	3.283	23.926	27.209
XIV	Frais généraux de la Société			-2.658
XV	Autres revenus ou frais opérationnels			419
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			24.970
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement			13
	Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		13	
	Valeur comptable des immeubles vendus			
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			37

(X € 1.000)

1ER SEMESTRE 2019		BUREAUX	RETAIL	TOTAL
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement			-2.005
	Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	111	1.661	
	Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1.174	-2.602	
	Résultat d'exploitation			23.015
	Résultat financier			-2.124
	Résultat avant impôts			20.891
	Impôts des sociétés			-95
	Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement			310
	Impôts			215
	Résultat net			21.107
IMMEUBLES DE PLACEMENT				
Immeubles disponible à la location				
	Situation au 1er janvier	94.577	845.984	940.561
	Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location		4.693	4.693
	Reconnaissance initiale 'Right of use asset' selon IFRS 16		7.154	7.154
	Acquisition		2.391	2.391
	Investissements	456	4.287	4.744
	Réévaluations	-1.064	-1.138	-2.201
	Situation au 30 juin	93.969	863.371	957.341
	Incitants locatifs activés	337	1.176	1.513
	Valeur immeubles disponible à la location	94.306	864.547	958.854
Projets de développement				
	Situation au 1er janvier		14.692	14.692
	Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location		-4.693	-4.693
	Investissements		1.932	1.932
	Intérêts capitalisés		37	37
	Réévaluations		197	197
	Situation au 30 juin		12.165	12.165
	Total portefeuille	94.306	876.712	971.019

(X € 1.000)

1ER SEMESTRE 2018 (RETRAITÉ *)		BUREAUX	RETAIL	TOTAL
I.	Revenus locatifs			25.903*
	Loyers	4.067	21.764*	
	Indemnités de rupture anticipée de bail	31	41	
III.	Charges relatives à la location			-202*
	Loyers à payer sur espaces loués		-200*	
	Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques		-2*	
	Résultat locatif net	4.098	21.603	25.701
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*	20.863*	24.847*
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*	-450*	-484*
	Résultat d'exploitation des immeubles	3.701	19.843	23.544
XIV	Frais généraux de la Société			-2.503*
XV	Autres revenus ou frais opérationnels			192
	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

* Réaffectation / présentation des réductions de valeur sur créances commerciales et des redevances emphytéotiques

(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
Impôt			-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	
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-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
Total portefeuille	94.766	786.558	881.325

MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(X € 1.000)

	31 DÉCEMBRE 2018	30 JUIN 2019
Immeubles disponible à la location		
Bilan au 1er janvier	786.000	940.561
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	79.412	4.693
Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement	-2.329	0
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-2.240	0
Reconnaissance initiale 'Right of use asset' selon IFRS 16	0	7.154
Acquisition	73.303	2.391
Investissements	6.496	4.743
Réévaluations	-80	-2.201
Total immeubles disponible à la location	940.561	957.341
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.403	1.513
Juste valeur des immeubles disponible à la location conformément aux rapports d'évaluation externes	941.964	958.854*
Projets de développement		
Bilan au 1er janvier	66.817	14.692
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	-79.412	-4.693
Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement	2.329	0
Investissements	25.147	1.932
Intérêts capitalisés	206	37
Réévaluations	-396	197
Total projets de développement	14.692	12.165
Total immeubles de placement	956.656	971.018

* Ce montant comprend également un actif de "droit d'utilisation" sur un contrat de bail emphytéotique à Kortrijk pour un montant de € 6,5 mio (application de la norme IFRS 16)

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			TOTAL	
	VALEUR COMPTABLE		VALEUR COMPTABLE AU COÛT	JUSTE VALEUR						
	JUSTE VALEUR - INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS	AUTRES PASSIFS FINANCIERS		NIVEAU 1		NIVEAU 2	NIVEAU 3			
Actifs évalués à la juste valeur										
Immeubles disponible à la location									958,85	958,85
Actifs non évalués à la juste valeur										
Projets de développement*				12,17	12,17				12,17	12,17
Passifs évalués à la juste valeur										
Instruments de couverture autorisés	1,06				1,06		1,06			1,06
Passifs non évalués à la juste valeur										
Dettes portant intérêts			286,77		286,77		286,77			286,77

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 dettes de leasing ne sont pas incluses car il n'y a pas lieu de les expliquer dans le tableau ci-dessus.

Aucune reclassification n'ont eu lieu entre les différents 'niveaux' durant la période considérée par ce rapport.

*Les projets de développement sont initialement évalués à leur coût, puis à leur juste valeur, excepté pour les projets développés sur un immeuble disponible à la location qui sera transféré dans la rubrique des projets de développement mais qui continuera à être évalué à sa 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 2018. 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 € 9,6 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 € 39,3 mio (€ 42,8 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 2019.

Cushman & Wakefield

La juste valeur fixe déterminée par Cushman & Wakefield s'élève à € 510.023.000 pour les immeubles disponibles à la location commerciaux qu'elle évalue.

CBRE

La juste valeur fixe déterminée par CBRE s'élève à € 348.250.000 pour les immeubles disponibles à la

location commerciaux qu'elle évalue et à € 94.070.000 pour les immeubles de bureaux qu'elle évalue.

POLITIQUE DE FINANCEMENT

Le total des dettes financières est resté stable durant le 1^{er} semestre 2019 passant de € 286,0 moi au 31 décembre 2018 à € 287,0 moi au 30 juin 2019.

Le total des lignes de crédit conclues par la Société s'élève à € 431 mio au 30 juin 2019, desquelles € 144 mio ne sont pas utilisées et restent donc disponibles pour la Société.

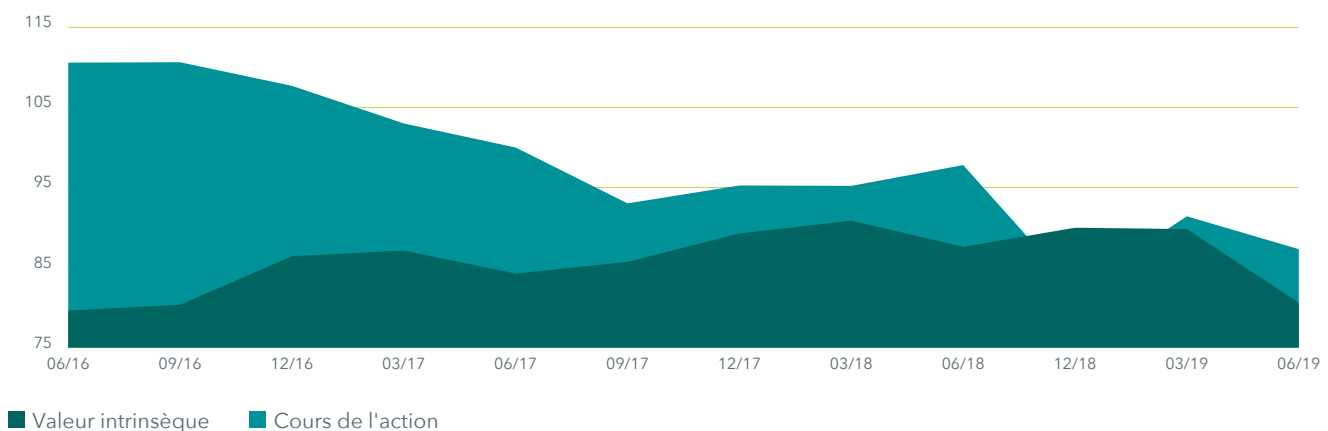
Le coût moyen de financement sur l'utilisation des lignes de crédit a diminué au premier semestre 2019, passant de 1,09% en 2018 à 0,86% sur la période de ce rapport. La raison principale de cette diminution est la plus grande utilisation en 2019 du programme de papier commercial récemment mis en place.

La Société a acquis au cours du premier semestre 2019 des instruments financiers de couverture complémentaires sous la forme de plusieurs IRS pour un montant nominal total de € 50 mio (date de départ effectif en milieu d'année prochaine) ; ceci ayant pour effet d'augmenter le ratio de couverture de la Société légèrement au-delà de 50%. Cet instrument permettra à la société de continuer à court terme de profiter des bas niveaux de taux d'intérêt actuels, mais également de les fixer d'ici un an à des niveaux historiquement bas.

ACTIONNARIAT

Au 30 juin 2019, 7.807.981 actions sont en circulation, dont 34,46% détenues par Wereldhave N.V., 32,07%

par Wereldhave International N.V. et 33,47% par le grand public.

COURS ACTION/VALEUR INTRINSEQUE

BASE DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2019

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 2019 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 2018. Durant le premier semestre 2019, 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 2019. Pour le reste, les règles d'évaluation sont restées identiques à celles appliquées pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2018.

Nouvelle norme IFRS

A partir du 1^{er} janvier 2019, la nouvelle norme IFRS ci-après décrite a été appliquée :

IFRS 16 Contrats de location

Cette norme a été publiée le 13 janvier 2016 et remplace les prescriptions existantes en matière de traitement des contrats de location, y compris 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. Cette nouvelle norme est d'application à compter des exercices comptables commençant au ou après le 1^{er} janvier 2019.

IFRS 16 introduit un modèle unique pour la comptabilisation des contrats de location par les

preneurs. Selon IFRS 16, un contrat de location est défini comme étant un contrat, ou une partie d'un contrat, par lequel un droit d'utilisation à faire usage d'un actif (l'actif sous-jacent) est transféré pour une période déterminée en échange du paiement d'une indemnité. Un preneur comptabilise un actif représentant son droit d'utilisation de l'actif sous-jacent ainsi qu'une dette de location qui reflète son obligation de paiement du loyer. Il existe des exemptions pour le traitement de contrats de location à court terme et pour des contrats de location d'éléments de faible valeur. Le traitement des contrats de location pour les bailleurs reste comparable à celui prescrit par les précédentes normes, ce qui signifie que les bailleurs continuent à comptabiliser en distinguant les contrats de location en contrats de location financement ou en contrat de location simple.

Auparavant, tous les contrats de location conclu par la Société étaient subdivisés en contrats de location simple ou contrats de location financement sur base des critères prescrits par IAS 17 Contrats de location. En conséquence de l'application de l'IFRS 16, la Société a comptabilisé un actif de droit d'utilisation et une dette de location pour tous les contrats de location qui satisfont aux prescrits de l'IFRS 16. Néanmoins, la Société a décidé de ne pas comptabiliser de tels actifs et dettes pour tous les contrats de location qui ont un impact limité sur le bilan de la Société de par leur faible valeur.

Tous les actifs de droit d'utilisation répondant à la définition des 'Immeubles de placement' sont comptabilisés comme tels. Les autres actifs de droit d'utilisation sont comptabilisés dans la rubrique qui convient le mieux à leur nature, tenant compte la nature de l'actif sous-jacent.

Les actifs de droit d'utilisation présentés comme 'Immeubles de placement' sont évalués à leur juste valeur, tandis que selon IAS 17 ils étaient évalués au coût historique. Les dettes de location sont initialement comptabilisées à leur valeur actualisée et puis augmentent du montant des charges d'intérêt y afférentes et diminuées tenant compte des paiements réalisés.

La Société a appliqué la norme IFRS 16 depuis le 1^{er} janvier 2019 en appliquant la 'modified retrospective approach'. En conséquence, l'effet cumulatif de l'application de la norme IFRS 16 a été comptabilisé comme une adaptation du solde d'ouverture du résultat reporté au 1^{er} janvier 2019, sans pour autant retraiter l'information comparative. Cet effet sur le résultat reporté s'élève en fait à zéro. Le tableau ci-dessous présente l'impact de l'implémentation de l'IFRS 16 sur le bilan, lequel résulte exclusivement de contrats d'emphytéose pour le centre commercial 'Ring shopping' à Courtrai.

Un des deux contrats d'emphytéose concernés, à savoir celui portant sur le parking du centre commercial 'Ring Shopping' à Courtrai, a été résilié en date du 28 juin 2019. Le droit résiduaire de propriété du parking concerné a pour cela été acquis. Les actifs de droit d'utilisation et dettes de location y relatives ont ainsi été déduits.

Il est également fait référence à la note 31 du rapport annuel consolidé portant sur l'exercice clôturant au 31 décembre 2018.

(X € 1.000)

2019	IMMEUBLES DE PLACEMENT	DETTES DE LOCATION
Bilan au 31 décembre 2018	-	-
Comptabilisation initiale	7.154	7.154
Bilan au 1er janvier 2019	7.154	7.154
Charges d'intérêt sur dettes de location	-	191
Réévaluation/Paiement 1er semestre 2019	-12	-203
Résiliation du bail emphytéotique sur le parking	-632	-632
Bilan au 30 juin 2019	6.511	6.511

Nous renvoyons également à la note 31 du rapport annuel consolidé pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2018. L'écart entre les dettes de location

non réalisées de € 33,8 mio de la note 31 et le tableau ci-dessus est principalement dû à l'actualisation.

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 2019, sont identiques à ceux décrits dans le rapport financier annuel 2018. Le Gérant reste vigilant par rapport à ces risques afin de limiter leur impact éventuel sur la société et ses actionnaires.

La stratégie d'investissement fixée par la SIR sur les centres commerciaux et les retail parcs 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 88 de la loi du 3 août 2012, 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 2018, page 66-72 '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 présent rapport financier semestriel. Nous nous référons également à la note 9 du rapport financier 2018.

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 2019

Aucun événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 30 juin 2019.



5

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS



(A.R. du 14 NOVEMBRE 2007)

Monsieur K. Deforche, administrateur-délégué et représentant permanent du Gérant statutaire de la SIR, déclare, au nom et pour le compte du Gérant statutaire en sa qualité d'organe de gestion de la SIR, qu'à sa 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 2019*

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 2019 ainsi que du compte de résultats consolidé résumé, de l'état résumé du résultat global, de l'état consolidé résumé 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 2019 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.

Anvers, le 18 juillet 2019

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