



WERELDHAVE
BELGIUM

Rapport financier semestriel 2016

Vilvorde, le 20 juillet 2016



SOMMAIRE

1.	Aperçu global des marchés immobiliers	1
2.	Rapport financier intermédiaire	
	Chiffres clés	2
	Bénéfice	2
	Résultat direct	3
	Résultat indirect	3
	Capitaux propres et valeur intrinsèque	3
	Portefeuille immobilier	4
	Durabilité	5
	Corporate-dividende	5
	Prévisions	6
3	Relevé du portefeuille au 30 juin	7
4	Tableaux financiers résumés du 1er semestre	
	Situation financière consolidée	10
	Compte de résultats consolidés	11
	Etat consolidé du résultat direct et indirect	13
	Etat du résultat global	13
	Tableau des flux de trésorerie consolidés	14
	Etat consolidé des variations des capitaux propres	15
	Information par segment	16
	Modifications des immeubles de placement	18
	Rapport des experts immobiliers	18
	Actionnariat	19
	Base des résultats semestriels	19
	Consolidation	19
	Gestion des risques	20
	Parties liées	20
	Evènements importants survenus après le 30 juin	20
5	Obligations en matière de communication d'informations au public	21
6	Rapport du commissaire	21

1. APERÇU GLOBAL DES MARCHÉS IMMOBILIERS

CENTRES COMMERCIAUX

Les centres commerciaux qui ont une position dominante dans une zone de chalandise stable et/ou grandissante offrent par excellence, au travers d'une gestion active, la possibilité de création de valeur et de croissance des loyers. Le taux d'occupation des centres commerciaux qui fonctionnent bien demeure à un niveau élevé mais subit néanmoins une pression croissante.

Le volume d'investissements dans les centres commerciaux en Belgique pour le premier semestre fut très élevé. La demande pour ce type de biens par les investisseurs institutionnels (tant européens que non européens) reste élevée.

Dans leur recherche d'emplacements commerciaux, les commerçants continuent de focaliser leur attention sur les emplacements de premier choix. Les loyers subissent une pression croissante générale. Le chiffre d'affaires des locataires ainsi que le nombre de visiteurs des centres commerciaux restent stable à légèrement décroissant.

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

IMMEUBLES DE BUREAUX

Le volume d'investissements dans ce secteur du marché immobilier reste faible; les rendements des immeubles de bureaux bien situés et loués restent stables.

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

2. RAPPORT FINANCIER INTERMÉDIAIRE

- **Résultat direct par action de € 2,97 (2015: € 2,79)**
- **Portefeuille Immeubles de placement € 775,3 mln (2015: € 774,0 mln)**
- **Taux d'occupation centres commerciaux de 94,5% (2015 : 94,9%)**
- **Augmentation revenus locatifs (9,2%) jusqu'à € 25,0 mln (2015 : € 23,0 mln)**

CHIFFRES CLÉS

(x € 1.000)	01/01/16 - 30/06/16	01/01/15 - 30/06/15
Bénéfice	19 517	36 375
Résultat direct	20 641	19 387
Résultat indirect	-1 124	16 988
Résultat direct par action (x €1)	2,97	2,79
Bénéfice par action (x €1)	2,81	5,24
Actifs	30 juin 2016	31 décembre 2015
Immeubles de placement hors projets de développement	750 257	733 482
Projets de développement	25 083	40 547
Capitaux propres	552 450 ²⁾	567 310 ¹⁾
Valeur intrinsèque par action (x €1)	79,62 ²⁾	81,76 ¹⁾
Taux d'endettement sur le total de l'actif	29,1 %	27,5 %
Nombre d'actions en circulation	6 939 017	6 939 017

¹⁾ avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende

²⁾ avant répartition du bénéfice et après distribution du dividende (Dividende brut € 4,90/action- € 34 mln)

BÉNÉFICE

Le bénéfice du premier semestre, comprenant le résultat direct et indirect, s'élève à € 19,5 mln (2014: € 36,4 mln). Par rapport à la même période en 2015, cette diminution est due à un résultat direct plus élevé (€ 1,2 mln) et à un résultat indirect moins élevé (€ -18,1 mln).

RÉSULTAT DIRECT

Le résultat direct des six premiers mois de 2016 s'élève à € 20,6 mln (2015: € 19,4 mln).

Les loyers ont augmenté de € 2,1 mln. Les revenus locatifs récurrents et autres (mises à disposition temporaires, pop up stores, etc.) augmentent principalement dans le centre commercial 'Shopping 1' à Genk, dans le centre commercial Belle Ile à Liège, dans le centre commercial de Nivelles et dans le site urbain à Gand. Les charges immobilières sont restées stables et les frais généraux et autres revenus ou frais opérationnels sont plus élevé de € 1,2 mln.

Les taux d'intérêts historiquement bas ont eu pour conséquence une diminution des charges d'intérêt de € 0,4 mln pour atteindre € 1,2 mln par rapport à € 1,6 mln pour la même période de l'année dernière.

Le résultat direct par action s'élève ainsi à € 2,97 (2015: € 2,79).

Au 30 juin, le taux d'occupation du portefeuille d'investissements était de 93,9% (31 décembre 2015 : 94,1%). Par secteur, le taux d'occupation au 30 juin 2016 (31 décembre 2015) est de: 94,5% (94,9%) pour les centres commerciaux et 91,9% (91,4%) pour les immeubles de bureaux.

RÉSULTAT INDIRECT

Le résultat indirect s'élève à € -1,1 mln (2015: € 17,0 mln). Le résultat indirect se compose principalement des résultats d'évaluation et d'aliénation du portefeuille d'immeubles de placement.

La valeur du portefeuille des immeubles de placement est restée relativement stable durant le premier semestre. Le 'Yield compression', entraînant la diminution des rendements initiaux des centres commerciaux, s'est maintenu durant la première moitié de l'année.

CAPITAUX PROPRES ET VALEUR INTRINSÈQUE DE L'ACTION

Au 30 juin 2016, les capitaux propres s'élèvent à € 552,5 mln (31 décembre 2015: € 567,3 mln).

La valeur intrinsèque par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours – après distribution du dividende, s'élève à € 79,62 au 30 juin 2016 (31 décembre 2015: € 81,76).

Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des prêts s'élevait à 1,08% au premier semestre (taux d'intérêt moyen 2015: 1,19%).

PORTEFEUILLE IMMOBILIERImmeubles de placement

Au 30 juin 2016, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement - hors projets de développement - s'élève à € 750,3 mln (31 décembre 2015: € 733,5 mln).

L'augmentation nette de € 16,8 mln est principalement due à la reclassification (de projets de développement vers immeubles de placement) du Retail Park (€ 17,0 mln) adjacent au centre commercial 'Les Bastions' à Tournai, au résultat d'investissements de € 1,0 mln dans les immeubles du portefeuille et à une réévaluation nette négative de € 1,1 mln. Les réductions de loyer capitalisées ont diminué de € 0,1 mln.

La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (10%-12,5%) encourus lors de la vente.

Centres commerciaux

Wereldhave Belgium se concentre sur des centres commerciaux de taille moyenne qui ont une position dominante dans leur zone de chalandise et qui offrent un potentiel de développement.

La SIR souhaite créer de la valeur au moyen d'une gestion active de ses centres commerciaux et du (re)développement de centres commerciaux pour son propre portefeuille.

L'importance des centres commerciaux dans le portefeuille d'investissements immobiliers, projets de développement inclus, s'élève à 84,3%.

Le Retail Park (10.000 m²), adjacent au centre commercial 'Les Bastions' à Tournai, est opérationnel depuis le 18 février 2016. Le taux d'occupation s'élève à 84,8%.

Durant le deuxième trimestre, un contrat de bail commercial a été conclu avec 'New yorker' (1.013 m²) dans le centre commercial 'Shopping 1' à Genk. Cet important 'fashion-anchor' s'intègre parfaitement dans l'optimisation du branche mix et de l'attractivité du centre commercial.

L'ouverture est prévue pour le 1^{er} octobre 2016.

Le taux d'occupation Epra des centres commerciaux s'élève à 95,1% au 30 juin 2016 (31 décembre 2015 : 94,9%).

Bureaux

Le contrat de location avec Ricoh (6.000 m²), locataire occupant l'immeuble de bureaux situé Medialaan 28 à Vilvoorde, a été prolongé pour une période de 6/9 ans. De plus, trois nouveaux contrats de location (1.200 m²) ont été conclus dans le parc d'affaires 'De Veldekens' à Berchem-Antwerpen. Le contrat locatif relatif à l'immeuble de bureaux 'Madou' à Bruxelles (12.200 m²) se termine début 2018. Le locataire a déjà fait savoir qu'il quitterait le bâtiment à la fin du contrat. Le Gérant Statutaire évalue toutes les options (stratégiques) possibles en termes de commercialisation,

redéveloppement et désinvestissement.

Le taux d'occupation a évolué de 91,4% au 31 décembre 2015 à 91,9% au 30 juin 2016.

Projets de développement

Au 30 juin 2016, la juste valeur du portefeuille des projets de développement s'élève à € 25,1 mln (31 décembre 2015: € 40,5 mln). La diminution nette de € 15,4 mln est essentiellement attribuable à la reclassification du Retail Park adjacent au centre commercial 'Les Bastions' à Tournai.

Les travaux de construction concernant l'extension du centre commercial 'Les Bastions' à Tournai ont débuté en mars 2016 et se déroulent conformément au planning. La fin des travaux est prévue pour le premier trimestre 2018. La commercialisation a débuté et les premiers contrats ont été signés. Les autres projets de développement se trouvent encore en phase d'études et de demandes de permis.

DURABILITÉ

Un processus d'évaluation "assessment" en vue de l'obtention d'un "BREEAM in use" est en cours d'exécution pour les centres commerciaux de Kortrijk et Nivelles. Afin de rester en ligne avec nos ambitions, nous aspirons à une "Certification BREEAM Very good ", ce qui démontre notre attention continue en matière de durabilité.

Pour atteindre nos objectifs "empreinte écologique" en matière de durabilité avec les partenaires de Wereldhave Belgium, les éléments suivants ont été mis en place:

- Adoption d'une charte de développement durable avec les fournisseurs; pour le premier semestre, 86% de tous les contrats souscrits
- Ajout de «Green leases» en annexe des baux commerciaux; pour 82% de tous les contrats au cours du premier semestre.

CORPORATE – DIVIDENDE

L'Assemblée Générale des Actionnaires a décidé le 13 Avril 2016, conformément à la proposition de son Gérant Statutaire, de distribuer un dividende brut pour 2015 de € 4,90 brut (net : € 3,577). Le dividende est payable à partir du 22 avril 2016.

PRÉVISIONS

Sauf circonstances imprévues, la direction prévoit pour 2016 un résultat direct par action entre € 5,70 et € 5,80 (2015: € 5,63).

Vilvorde, le 20 juillet 2016

NV Wereldhave Belgium SA
Gérant Statutaire

Pour plus d'informations:

Eddy De Landtsheer

eddy.de.landtsheer@wereldhave.com / + 32 2 732 19 00

www.wereldhavebelgium.com

3. Relevé du portefeuille au 30 juin 2016

	Année de construction ou de la plus récente rénovation	Répartition du portefeuille (en % de l'évaluation)	Superficie locative (en m ²)	Parkings (en nombre)	Revenus locatifs au 30 juin 2016	Valeur locative des locaux vacants (€ x 1.000)	Revenus locatifs théoriques au 30 juin 2016 (€ x 1.000)	Valeur locative estimée (€ x 1.000)	Taux d'occupation au 30 juin 2016
						(1)	(2)	(3)	(4)
Commercial									
Centre commercial "Belle-Ile"									
Quai des Vennes 1									
4020 Liège	1994	21,54% ⁽⁵⁾	30 252	2 200	5 640	1	5 641	10 947	99,8%
Centre commercial de Nivelles									
Chaussée de Mons 18A									
1400 Nivelles	2012	16,67%	28 600	1 452	4 207	7	4 214	7 839	99,7%
Centre commercial "Les Bastions"									
Boulevard W. de Marvis 22									
7500 Tournai	1996	7,23%	15 540	1 260	1 782	0	1 782	3 173	100,0%
Retailpark 'les Bastions'									
Boulevard W. de Marvis 22									
7500 Tournai	2016	2,22%	10 000	340	308	68	376	1 100	84,8%
Centre commercial "Shopping I"									
Rootenstraat 8									
3600 Genk	2014	9,82%	27 100	1 250	2 548	574	3 122	5 446	78,3%
Centre commercial "Kortrijk Noord"									
Ringlaan									
8500 Kortrijk	1973	13,59%	32 000	2 000	3 148	357	3 505	7 110	89,0%
"Forum Overpoort"									
Overpoortstraat									
9000 Gent	2014	2,07%	3 700	0	411	30	441	938	93,6%
Genk - Stadsplein									
Stadsplein 39									
3600 Genk	2008	6,21%	15 618	44	1 701	9	1 710	3 113	100,0%
Complexe commercial Waterloo									
Chaussée de Bruxelles 193-195									
1410 Waterloo	1968	1,72%	3 347	95	414	0	414	828	100,0%
		81,07%	166 157		20 159	1 046	21 205	40 494	94,5%
Bureaux									
Centre Madou									
Bischoffsheimlaan 1-8			12 162						
1000 Bruxelles	2002	3,03%	504 *	150	1 318	0	1 318	2 563	100,0%
Parc de bureaux 'Businessclass'									
Jan Olieslagerslaan 41-45			3 048						
1800 Vilvoorde	1998	0,41%	29 *	82	114	53	167	314	69,7%
Parc de bureaux 'Business- & Media'									
Medialaan 30			5 449						
1800 Vilvoorde	1999	1,23%	201 *	178	286	144	430	769	66,9%
Parc de bureaux 'Business- & Media'									
Medialaan 32			3 907						
1800 Vilvoorde	1999	0,83%	120 *	123	194	109	303	541	65,6%
Parc de bureaux 'Business- & Media'									
Medialaan 28			12 772						
1800 Vilvoorde	2001	2,68%	246 *	305	667	36	703	1 757	96,1%
De Veldekens I									
Roderveldlaan 1-2			11 192						
2600 Berchem	2001	2,17%	368 *	238	725	1	726	1 506	100,0%
De Veldekens II									
Roderveldlaan 3-4-5			16 003						
2600 Berchem	1999	3,18%	1 008 *	316	1 062	12	1 074	2 105	99,6%
De Veldekens III									
Berchemstadionstraat 76-78			11 192						
2600 Berchem	2002	2,17%	208 *	217	538	178	716	1 405	80,7%
		15,70%	78 409		4 904	532	5 436	10 959	91,9%
* archives									
Projets									
Projets commerciaux									
Extension centre commercial									
'Les Bastions' à Tournai		1,34%							
Redéveloppement complexe commercial à Waterloo		0,76%							
Extension centre commercial									
'Belle-Ile' à Liège		0,23%							
Nivelles terrains									
		0,90%							
		3,23%	0						
Total		100,00%	244 566		25 063	1 578	26 641	51 453	93,9%

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

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

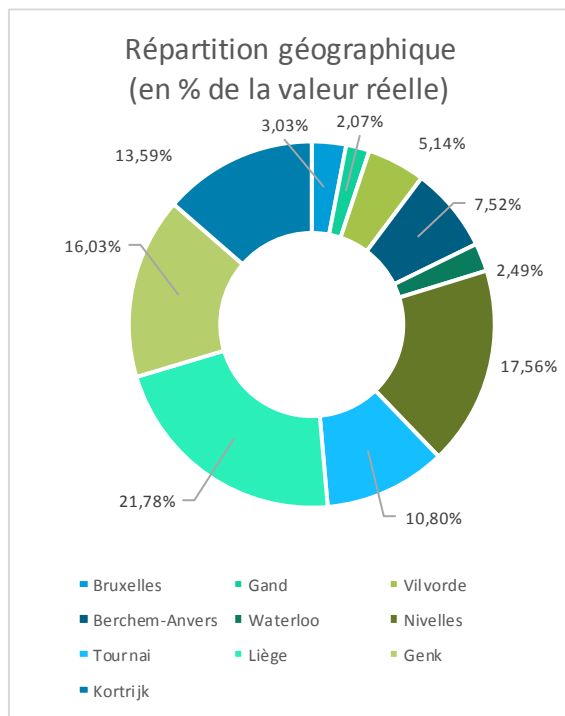
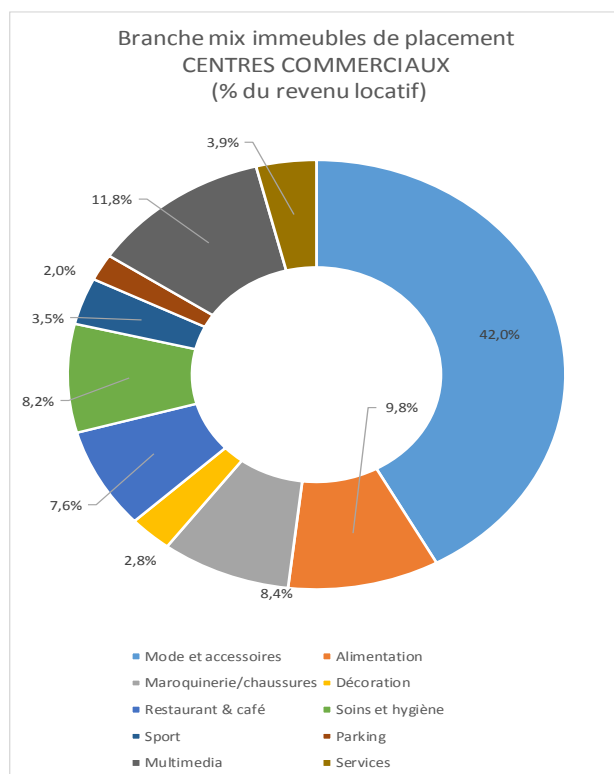
(3) Pour déterminer la valeur locative les experts immobiliers externes se basent sur leur connaissance du marché immobilier ainsi que des transactions récemment réalisées.

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 22 septembre 2014, la FSMA a renouvelé la dérogation relative à l'article 30 § 3 et § 4 de la loi SIR interdisant d'investir plus de 20% de l'actif dans un ensemble immobilier. La dérogation actuelle est accordée jusqu'au 31 décembre 2016.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PORTEFEUILLE IMMOBILIER (EN % DE LA VALEUR RÉELLE)**BRANCHE MIX IMMEUBLES DE PLACEMENT – CENTRES COMMERCIAUX (TOP 25 LOCATAIRES) (EN % DES REVENUS LOCATIFS)**

LES BASTIONS À TOURNAI



4. Tableaux financiers résumés

SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 30 JUIN 2016

(x € 1.000)

Actif

Actifs non courants

Immeubles de placement

775 340

774 029

774 029

Autres immobilisations corporelles

736

654

654

Actifs courants

Créances commerciales

12 465

8 139

Créances fiscales et autres actifs courants

3 315

5 907

Trésorerie et équivalents de trésorerie

3 621

6 231

20 277

Total de l'actif

19 401

20 277

795 477

794 960

Total des capitaux propres

Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère

Capital

292 774

292 774

Primes d'émission

50 563

50 563

Réserves

Réserve légale

36

36

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

112 488

103 745

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

-1 107

-733

Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies

-993

-993

Autres réserves

986

986

Résultat reporté des exercices antérieurs

78 186

71 541

Résultat net de l'exercice

19 517

49 391

567 310

Intérêts minoritaires

552 450

0

0

Passif

Passifs non courants

Provisions

Pensions

1 232

1 232

Dettes financières non courantes

Etablissements de crédit

140 000

110 000

Autres

Autres emprunts

36 000

36 000

Garanties locatives reçues

397

396

Autres passifs financiers non-courants

Instruments de couverture autorisés

1 107

733

Passifs d'impôts différés

Autres

1 730

1 730

150 091

Passifs courants

Dettes financières courantes

Etablissements de crédit

50 000

63 000

Autres

Autres

1 000

1 417

Dettes commerciales et autres dettes courantes

Autres

Fournisseurs

3 350

6 222

Impôts, rémunérations et charges sociales

1 010

1 234

Comptes de régularisation

Revenus immobiliers perçus d'avance

1 323

2 082

Autres

5 878

3 604

77 559

Total des capitaux propres et du passif

62 561

77 559

795 477

794 960

Valeur intrinsèque par action (x € 1)

79,62

81,76

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU 1ER SEMESTRE 2016

(x € 1.000)

	1er semestre 2016	1er semestre 2015
Revenus locatifs		
Loyers	25 063	22 955
Indemnités de rupture anticipée de bail	287	81
Résultat locatif net	25 350	23 036
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5 448	4 393 *
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5 752	-4 437 *
	-304	-44
Résultat immobilier	25 046	22 992
Frais techniques		
Frais techniques récurrents		
Réparations	-154	-155
Redevances de garantie totale	0	-67
Primes d'assurances	-18	-19
	-172	-241
Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-158	-184
Publicité	-107	-96
	-265	-280
Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-404	-343
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-25	-9
	-429	-352
Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-588	-537
	-588	-537
Charges immobilières	-1 454	-1 410
Résultat d'exploitation des immeubles	23 592	21 582
Frais généraux de la Société		
Personnel	-1 179	-396
Autres	-1 019	-749
Autres revenus et charges d'exploitation	474	584
	-1 724	-561
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	21 868	21 021

* Ces montants ont été majorés afin de garantir la comparabilité.

SUITE DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU 1^{ER} SEMESTRE 2016

	1 ^{er} semestre 2016	1 ^{er} semestre 2015
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	13	17
	13	17
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	5 370	22 568
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-6 487	-5 679
	-1 117	16 889
Autre résultat sur portefeuille	0	79
	0	79
	-1 104	16 985
Résultat d'exploitation	20 764	38 006
Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	4	0
Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-1 155	-1 608
Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-44	-37
Résultat financier	-1 195	-1 645
Résultat avant impôts	19 569	36 361
Impôts des sociétés		
Impôts des sociétés	-45	-6
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement	-7	20
Impôt	-52	14
Résultat net	19 517	36 375
Résultat net actionnaires du groupe	19 517	36 375
Résultat par action (x € 1)	2,81	5,24
Résultat dilué par action (x € 1)	2,81	5,24

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT DIRECT ET INDIRECT JUSQU'AU 30 JUIN 2016

(x € 1.000)

	01-01-2016/30-06-2016		01-01-2015/30-06-2015	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Résultat locatif net	25 350		23 036	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-304		-44	
Charges immobilières				
Frais techniques	-172		-241	
Frais commerciaux	-265		-280	
Charges et taxes sur immeubles non loués	-429		-352	
Frais de gestion immobilière	-588		-537	
Frais généraux de la Société	-2 198		-1 145	
Autres revenus et charges d'exploitation	474		584	
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	21 868		21 021	
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	13	0	17	0
Variations de juste valeur des immeubles de placement du portefeuille				
- positif		5 370		22 568
- négatif		-6 487		-5 679
Autre résultat sur portefeuille		0		79
Résultat d'exploitation	21 881	-1 117	21 038	16 968
Résultat financier	-1 195	0	-1 645	0
Résultat avant impôts	20 686	-1 117	19 393	16 968
Impôts des sociétés	-45	-7	-6	20
Résultat net	20 641	-1 124	19 387	16 988
Bénéfice par action (x € 1)	2,97	-0,16	2,79	2,45

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(x € 1.000)

	30 juin 2016	30 juin 2015
Résultat net (I)	19 517	36 375
Autres éléments du résultat global (II)		
<i>Eléments qui seront repris au résultat</i>		
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-374	143
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	-6
	-374	137
Résultat global (I + II)	19 143	36 512
Imputable à:		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	19 143	36 512

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2016

(x € 1.000)

	01-01-2016/30-06-2016	01-01-2015/30-06-2015
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net avant impôts	19 569	36 361
Produits des intérêts et dividendes	-4	
Resultat hors dividende perçu	19 565	36 361
Amortissements des immobilisations corporelles	133	130
Gratuités locatives et investissements	291	256
Charges d'intérêts	1 194	1 647
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 117	-16 889
Vente d'immeubles de placement	0	
Variations de provision	-4 635	411
Variations de dettes à court terme	-792	-720
Impôt des sociétés payé	-287	
Impôt des sociétés reçu	2 891	
	-89	-15 165
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	19 476	21 196
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Vente certificats fonciers	790	8 700
Paieement pour immeubles de placement	-4 343	-85 477
Revenus vente d'immeubles de placement	0	
Acquisition mobilier et matériel roulant	-169	-126
Intérêts reçus	4	
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-3 717	-76 903
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Augmentation de capital		49 418
Appel établissements de crédit/Autres	80 000	53 000
Remboursement établissements de crédit/Autres	-63 000	-12 500
Dividendes payés	-34 000	-29 021
Intérêts payés	-1 369	-1 746
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	-18 369	59 151
Flux de trésorerie nets	-2 610	3 444
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	6 231	4 053
Augmentation/diminution de trésorerie	-2 610	3 444
Situation au 30 juin	3 621	7 497

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

(x € 1.000)

Comm.	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
Bilan au 1er janvier 2015	266 160	27 759	36	104 043	-494	565	-987	1 019	100 183		498 284
Augmentation de capital	26 614										26 614
Primes d'émission		22 804									22 804
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					-239						-239
Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	a					-565					-565
Prélèvement sur les réserves								-31			-31
Provisions pour pensions							-6		78		72
Autres								-2			-2
Résultat net										49 391	49 391
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers				-298					298		
Dividende 2013	b								-29 018		-29 018
Bilan au 31 décembre 2015	292 774	50 563	36	103 745	-733	0	-993	986	71 541	49 391	567 310
Bilan au 1er janvier 2016	292 774	50 563	36	103 745	-733	0	-993	986	120 932		567 310
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					-374						-374
Autres									-2		-2
Résultat net										19 517	19 517
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers				8 743					-8 743		
Dividende 2014	c								-34 001		-34 001
Bilan au 30 juin 2016	292 774	50 563	36	112 488	-1 107	0	-993	986	78 186	19 517	552 450

Commentaires

a Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente

Réévaluations certificats fonciers -565

b Dividende payé de l'exercice 2014
€ 4,60 (net € 3,45) par action

-29 018

c Dividende payé de l'exercice 2015
€ 4,90 (net € 3,577) par action

-34 001

INFORMATION PAR SEGMENT

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

1er semestre 2016

(x € 1.000)

	Bureaux	Retail	Total
Loyers	4 904	20 159	25 063
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	287	287
Résultat locatif net	4 904	20 446	25 350
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-86	-218	-304
Frais techniques			-172
Réparations	-50	-104	
Primes d'assurances	1	-19	
Frais commerciaux			-265
Commissions d'agence	-122	-36	
Publicité	-17	-90	
Charges et taxes sur immeubles non loués			-429
Frais sur immeubles non loués	-191	-213	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-14	-11	
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-84	-504	-588
Résultat d'exploitation des immeubles	4 341	19 251	23 592
Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-1 724
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			21 868
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			13
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	290	5 080	-1 117
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement			
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-4 746	-1 741	
Résultat d'exploitation			20 764
Résultat financier			-1 195
Résultat avant impôts			19 569
Impôts des sociétés			-45
Impôts latents sur les fluctuations du marché des immeubles de placement			-7
Impôts			-52
Résultat net			19 517
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	124 894	607 026	731 920
Investissements	434	526	960
Transfert de développement vers investissement	0	17 030	17 030
Réévaluations	-4 456	3 339	-1 117
Situation au 30 juin	120 872	627 921	748 793
Incitants locatifs activés	905	559	1 464
Valeur immeubles de placement hors projets de développement	121 777	628 480	750 257
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		40 547	40 547
Investissements		1 391	1 391
Transfert de développement vers investissement		-17 030	-17 030
Intérêts capitalisés		175	175
Situation au 30 juin		25 083	25 083

SUIVI DE L'INFORMATION PAR SEGMENT

1er semestre 2015

(x € 1.000)

	Bureaux	Retail	Total
Loyers	4 850	18 105	22 955
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	81	81
Résultat locatif net	4 850	18 186	23 036
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-74	30	-44
Frais techniques			-241
Réparations	-87	-68	
Redevances de garantie totale	-33	-34	
Primes d'assurances	-4	-15	
Frais commerciaux			-280
Commissions d'agence	-101	-83	
Publicité	-14	-82	
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0	-352
Frais sur immeubles non loués	-225	-118	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	5	-14	
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-89	-448	-537
Résultat d'exploitation des immeubles	4 228	17 354	21 582
Frais généraux de la Société et autres revenus ou frais opérationnels			-561
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			21 021
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			17
placement			16 889
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	2 667	19 901	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-2 213	-3 466	
Autre résultat sur portefeuille		79	79
Résultat d'exploitation			38 006
Résultat financier			-1 645
Résultat avant impôts			36 361
Impôts des sociétés			-6
Impôts latents sur les fluctuations du marché des immeubles de placement			20
Impôts			14
Résultat net			36 375
Immeubles de placement			
Immeubles de placement hors projets de développement			
Situation au 1er janvier	125 559	597 048	722 607
Investissements	-26	189	163
Réévaluations	454	16 435	16 889
Situation au 30 juin	125 987	613 672	739 659
Incitants locatifs activés	1 290	271	1 561
Valeur immeubles de placement hors projets de développement	127 277	613 943	741 220
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		25 802	25 802
Investissements		4 713	4 713
Intérêts capitalisés		99	99
Situation au 30 juin		30 614	30 614

MODIFICATIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AU COURS DU 1ER SEMESTRE

(x € 1.000)

Situation au 1 janvier**Immeubles de placement hors projets de développement**

Transfert de développement vers investissement

Investissements

Réévaluations

Situation au 30 juin

Valeur comptable incitants locatifs activés

**Valeur immeubles de placement
en conformité avec le rapport
d'évaluation externe****Modifications des projets de développement**

(x € 1.000)

Situation au 1 janvier

Transfert de développement vers investissement

Intérêts capitalisés

Investissements

Situation au 30 juin**Total immeubles de placement****Chiffres clés par action**

(chiffres par action x € 1)

Nombre d'actions donnant droit au dividende

Bénéfice par action donnant droit au dividende

Moyenne du nombre d'actions

Bénéfice par action

Résultat direct par action

Valeur intrinsèque y compris le résultat de l'année en cours

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

1er semestre 2016	1er semestre 2015
731 920	722 607
17 030	0
960	163
-1 117	16 889
748 793	739 659
1 464	1 561
750 257	741 220
40 547	25 802
-17 030	0
175	99
1 391	4 713
25 083	30 614
775 340	771 834
01/01/16 - 30/06/16	01/01/15 - 30/06/15
6 939 017	6 939 017
2,81	5,24
6 939 017	6 939 017
2,81	5,24
2,97	2,79
79,62	80,01

RAPPORT DES EXPERTS IMMOBILIERS

Conclusions (extrait) du rapport des experts immobiliers rédigés le 30 juin 2016, en fonction de l'évaluation du portefeuille immobilier, conforme à l'A.R. du 13 juillet 2014 d'application sur les sociétés immobilières réglementées publiques, les SIR :

Cushman & Wakefield

Par la présente, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'évaluation au 30 juin 2016 de l'objet sous rubrique.

Sur base de notre analyse du marché et hypothèses, nous évaluons le portefeuille comme suit:

Valeur réelle: € 628.610.000

Troostwijk Roux Expertises

Sur base de ce qui est énoncé dans la présente valorisation, nous estimons que le total des valeurs de marché individuelles des biens immobiliers et immeubles sous baux emphytéotiques, en fonction et à la suite des diverses conventions de bail signées au 30 juin 2016, s'élève à :

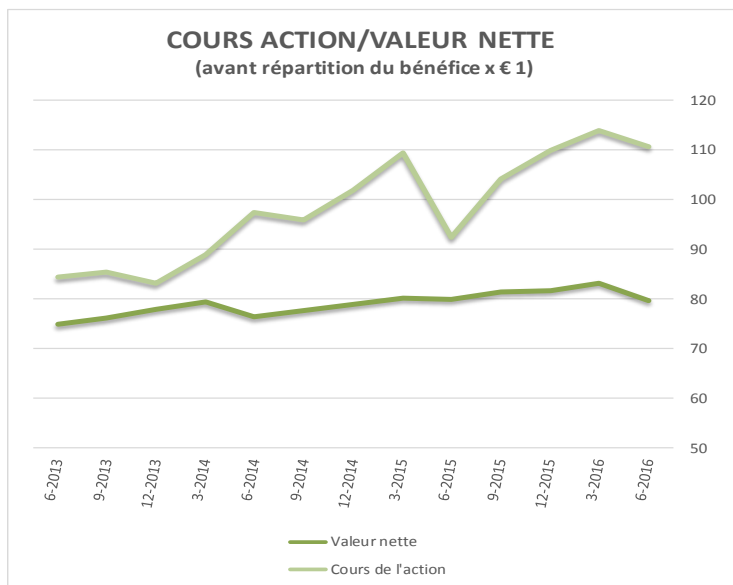
Valeur réelle € 121.646.300

(Cent vingt et un millions six cent quarante-six mille trois cents euro)

ACTIONNARIAT

Le 30 juin 2016, 6.939.017 actions sont en circulation, dont 36,38% détenues par Wereldhave N.V., 33,20% par Wereldhave International N.V. et 30,42% par le grand public. Wereldhave International N.V. est à 100 % une société filiale de Wereldhave N.V.

Cours de l'action/valeur nette (en €)



BASE DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2016

Les chiffres intermédiaires au 30 juin 2016 sont établis 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 2015. Durant le premier semestre 2016, Wereldhave Belgium n'a pas adopté de nouvelles normes ou interprétations IFRS et les règles d'évaluation appliquées sont identiques à celles appliquées pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2015.

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

CONSOLIDATION

Les chiffres publiés dans ce communiqué sont des chiffres consolidés; conformément à la loi, les participations et filiales sont consolidées.

GESTION DES RISQUES

Les risques, notamment les risques d'exploitation, financiers, opérationnels et stratégiques, auxquels la SIR peut être confrontée durant le reste de l'exercice financier 2016, sont identiques à ceux décrits dans le rapport financier annuel 2015. 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.

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 2016

Aucun événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 30 juin 2016.

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 2015, page 62-65, 'Durabilité'.

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

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

- a) l'information financière consolidée semestrielle résumée établies 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;
- b) 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 au conseil d'administration de Wereldhave Belgium Comm. VA sur l'examen de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois clos le 30 juin 2016 (TRADUCTION LIBRE NON-SIGNÉE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXAMEN LIMITÉ, INITIALEMENT RÉDIGÉ EN NÉERLANDAIS)

INTRODUCTION

Nous avons effectué l'examen limité de la situation financière consolidée résumée de Wereldhave Belgium Comm. VA arrêté au 30 juin 2016 ainsi que le compte de résultats consolidé résumé, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le 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 Gérant Statutaire 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 et les conditions de l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

ÉTENDUE 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 2016 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 et les conditions de l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Kontich, 19 juillet 2016
KPMG Réviseur d'Entreprises
Commissaire
Représentée par
Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises

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