

Wereldhave  
BELGIUM

# Résultats 2020

make every day count

**Les Full Service Centers de Wereldhave Belgium  
contribuent à rendre la vie quotidienne  
plus joyeuse et plus confortable.**

Un seul lieu réunissant les courses alimentaires, le shopping, les loisirs, la détente, le sport, la santé, le travail et les autres besoins quotidiens, le tout soutenu par des concepts intelligents et des services digitaux. En investissant durablement pour répondre aux besoins des clients et bénéficiant d'implantations locales, nous enrichissons les communautés, tout en prenant soin de l'environnement, et avons un effet positif sur la manière dont les gens vivent, travaillent et font leurs achats. Les Full Service Centers de Wereldhave Belgium jouent un rôle essentiel dans la vie quotidienne des gens dans des villes régionales de premier plan en Belgique.

# Résumé

En 2020, Wereldhave Belgium a connu une baisse de son résultat net des activités clés par action de € 5,92 en 2019 à € 4,65 en 2020.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux s'est établi à 94,4% au 31 décembre 2020, par rapport à 96,3% au 31 décembre 2019. Pour le portefeuille total d'immeubles de placement, le taux d'occupation EPRA s'est élevé à 91,9% au 31 décembre 2020 (95,2% au 31 décembre 2019).

Fortement impacté par les concessions accordées aux locataires du fait de la survenance de la pandémie Covid-19 et des fermetures obligatoires temporaires des activités

commerciales qui en ont découlé, le 'Like-for-Like' de l'évolution des résultats immobiliers opérationnels en 2020 par rapport à l'année 2019 s'est établi à -17,0% (portefeuille d'immeubles commerciaux: -19,1%; portefeuille d'immeubles de bureaux: -1,5%). Hors impact direct de cette pandémie, ce pourcentage 'Like-for-Like' se serait établi à -2,0% pour l'ensemble du portefeuille.

La valeur d'actif net par action avant distribution du dividende s'est établie à € 78,20 au 31 décembre 2020 (2019: € 88,27).

Le taux d'endettement s'est établi à 29,99% au 31 décembre 2020, en ligne avec celui du 31 décembre 2019 (29,33%).

# Samenvatting

Wereldhave Belgium kende over 2020 een daling van zijn netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 5,92 in 2019 naar € 4,65 in 2020.

De EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille bedroeg 94,4% op 31 december 2020, ten opzichte van 96,3% op 31 december 2019. Voor de totale portefeuille vastgoedbeleggingen bedroeg de EPRA bezettingsgraad 91,9% op 31 december 2020 (95,2% op 31 december 2019).

Sterk beïnvloed door de aan huurders verleende toegevingen tijdens de Covid-19 pandemie en de daaruit voortvloeiende verplichte tijdelijke sluitingen van commerciële activiteiten, daalde de "Like-for-Like" van de

operationele vastgoedresultaten in 2020 ten opzichte van het boekjaar 2019 met 17,0% (retail portefeuille: -19,1%; kantorenportefeuille: -1,5%). Zonder de directe impact van de pandemie zou het 'Like-for-Like'-percentage -2,0% zijn voor de hele portefeuille.

De nettowaarde per aandeel vóór dividenduitkering bedroeg € 78,20 op 31 december 2020 (2019: € 88,27).

De schuldgraad bedroeg op 31 december 2020 29,99%. Deze bleef dus stabiel ten opzichte van 31 december 2019 (29,33%).

# Summary

In 2020, Wereldhave Belgium recorded a decrease of its net result from core activities per share, from € 5.92 in 2019 to € 4.65 in 2020.

The EPRA occupancy rate of the retail portfolio amounts to 94.4% as of 31 December 2020, compared to 96.3% as of 31 December 2019. For the whole investment portfolio, the EPRA occupancy rate amounts to 91.9% as of 31 December 2020 (95.2% as of 31 December 2019).

Strongly impacted by the concessions granted to tenants as a result of the Covid-19 pandemic and the resulting

temporary mandatory closures of commercial activities, the 'Like-for-Like' of the property operating results in 2020 compared to the financial year 2019 amounted to -17.0% (retail portfolio: -19.1%; offices portfolio: -1.5%). Excluding the direct impact of the pandemic, the 'Like-for-Like' percentage would have been -2.0% for the entire portfolio.

The net asset value per share before dividend payment amounted to € 78.20 (2019: € 88.27).

The debt ratio amounted to 29.99% as of 31 December 2020, in line with the one as of 31 December 2019 (29.33%).

# Rapport de gestion du conseil d'administration

concernant les résultats arrêtés au 31 décembre 2020  
(pour la période 01 janvier – 31 décembre 2020)

## Malgré l'éclatement de la pandémie Covid-19, résilience des résultats d'exploitation et des évaluations immobilières en 2020

Résultat net des activités clés  
par action de :

**€ 4,65**

(2019: € 5,92)

Valeur nette  
par action :

**€ 78,20**

(2019: € 88,27)



Taux d'occupation EPRA de :

**91,9%**

(2019: 95,2%)

Taux d'endettement de :

**29,99%**

(2019: 29,33%)

Refinancements réalisés avec succès  
pour un montant de

**€ 145 mio**

(en anticipation de financements arrivant à  
maturité en 2021 pour un montant de € 130 mio)

Pourcentage de recouvrement  
élevé de

**94,9%**

au cours de l'année 2020



Proposition de dividende optionnel de

**€ 4,00 brut - € 2,80 net**

(2019: € 4,50 brut – € 3,15 net)



# Chiffres clés

(x € 1.000)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>Résultats</b>		
Résultat locatif net	49.218	58.613
<b>Résultat net</b>	<b>-22.148</b>	<b>28.957</b>
Résultat net des activités clés <sup>1</sup>	36.656	45.617
Résultat net des activités non-clés <sup>2</sup>	-58.803	-16.660
Bénéfice par action (x € 1)	-2,81	3,76
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	4,65	5,92
Nombre moyen d'actions	7.876.435	7.708.224
<b>Bilan</b>		
Immeubles disponible à la location <sup>3</sup>	908.575	948.671
Projets de développement	12.635	12.615
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>921.209</b>	<b>961.285</b>
Capitaux propres <sup>4</sup>	650.548	689.221
Valeur intrinsèque par action (x € 1) <sup>4</sup>	78,20	88,27
Ratio d'endettement	30,0%	29,3%
Cours de clôture de l'action	39,3	86,2
Nombre d'actions en circulation	8.319.287	7.807.981

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'IFRS 9) 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 (I) le résultat sur cessions d'immeubles de placement, (II) les variations de juste valeur d'immeubles de placement, (III) les autres résultats sur portefeuille, (IV) les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers et (V) les taxes sur plus-values latentes et les exit taxes payées.

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

4 Avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende.

# Exercice 2020 marqué par l'éclatement de la pandémie Covid-19

Après une année 2019 solide, marquée par l'arrivée de nouvelles enseignes et par l'augmentation de la fréquentation au sein du portefeuille, l'année 2020 avait débuté sous les meilleurs auspices, avec la poursuite de cette tendance positive. En effet, au cours des deux premiers mois de l'année, les chiffres de fréquentation, indicateurs importants de la santé économique de nos centres, connaissaient des évolutions de plus de 10% dans tous nos centres par rapport à la même période de l'exercice précédent, bien au-delà des performances moyennes de marché. Cette tendance confirmait encore la qualité générale intrinsèque du portefeuille de la Société et le savoir-faire de celle-ci en matières de stratégie commerciale, de gestion active des surfaces communes de ses centres (par l'organisation d'événements et par la mise à disposition pour des occupations temporaires), ainsi que d'organisation de campagnes promotionnelles bien ciblées.

Cependant, dès le début du mois de mars 2020, l'éclatement de la pandémie Covid-19 dans le monde en général et en Belgique en particulier occasionna un impact significatif immédiat sur toute l'activité commerciale, notamment par les mesures successives de restriction de circulation des personnes et de fermeture obligatoire de toutes activités jugées non-essentiels prises par les pouvoirs publics pour tenter d'endiguer la pandémie.

Dans ce contexte difficile, la Société s'est efforcée de faire face aux événements :

- en maintenant ses centres en activité dans la mesure permise par les autorités et en y prenant les mesures organisationnelles nécessaires afin de garantir la sécurité de ses visiteurs ;
- en soutenant ses locataires, notamment en participant à l'effort financier en abandonnant des créances de loyer afin d'aider ses locataires à traverser le contexte économique actuel ;
- en prenant toutes les mesures financières nécessaires afin de préserver et de renforcer la position de liquidité de la Société, notamment en réalisant des économies de coûts, des reports d'investissements jugés moins prioritaires et en renforçant sa structure de financement.

Afin de maintenir ses actionnaires et autres parties prenantes informés de l'évolution de la situation, la Société a, au cours de l'année 2020, outre ses publications réglementées récurrentes, publié plusieurs communiqués de presse relatifs aux événements Covid-19, notamment le 16 mars en informant de la non-relevance des perspectives de résultat qui avaient été précédemment annoncées ; le 2 avril en annonçant des modifications du calendrier financier, et notamment le report de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ; ainsi que le 22 juin en annonçant un nouveau calendrier financier et en ajustant à la baisse le montant du dividende 2019.

Aujourd'hui, la Société publie son communiqué de presse sur les résultats annuels 2020, présentant l'évolution des activités de la Société au cours de l'exercice écoulé.

## Evolution des activités opérationnelles

Comme indiqué ci-avant, les deux premiers mois de 2020 ont été caractérisés par de très bonnes performances opérationnelles, notamment illustrées par l'évolution très positive du nombre de visiteurs dans les centres commerciaux, en augmentation de plus de 10 % par rapport à la même période l'année dernière, augmentation bien supérieure au chiffre d'évolution du marché des centres commerciaux de 6,0 % communiqué par le BLSC, l'organe de représentation des acteurs du secteur des centres commerciaux. Les facteurs importants qui ont contribué à ce succès ont été une commercialisation dynamique (avec l'ouverture de plusieurs concepts de magasins à succès) ainsi que la communication active en ligne et hors ligne organisée de manière globale sur le thème de "Make every day count".

L'éclatement de la pandémie Covid-19 a brusquement mis un coup d'arrêt à cette tendance positive, avec l'annonce le 12 mars des décisions du Conseil national de sécurité qui, entre autres, a imposé la fermeture obligatoire de tous les cafés, bars et restaurants. À partir du 17 mars, les règles ont été renforcées par le gouvernement et tous les magasins non essentiels ont été obligés de fermer au public. Les centres commerciaux sont restés accessibles à tout moment, mais avec une offre limitée, ce qui a évidemment généré un fort impact négatif sur le nombre de visiteurs ainsi que sur le chiffre d'affaires des locataires. Pendant la période de fermeture, diverses mesures ont été prises pour limiter au maximum les coûts (chômage temporaire des employés dans les centres commerciaux, mise à l'arrêt et report de toutes les interventions et de tous les projets d'investissement jugés non prioritaires).

Durant cette période de ralentissement des activités et sachant que la santé et la sécurité des visiteurs, des locataires, des employés et des divers partenaires commerciaux de la Société constituent une priorité absolue, diverses initiatives ont été prises, tenant compte des mesures en vigueur, pour permettre l'organisation d'un environnement sécurisé pour toutes les parties prenantes. À cette fin, la Société a pris une série de mesures et d'initiatives opérationnelles afin de créer dans les centres des environnements sécurisés pour les visiteurs, de gérer les flux afin d'éviter une trop grande fréquentation au même moment et de favoriser le redémarrage des activités des locataires, notamment par la mise à disposition gratuite d'espaces de terrasses supplémentaires pour les locataires Horeca.

Après près de deux mois de fermeture, les activités commerciales ont pu reprendre, les magasins ayant rouvert progressivement à partir du 11 mai, en fonction du type d'activité.

À la suite de cette réouverture des magasins, la Société a enregistré des tendances positives avec une augmentation progressive du nombre de visiteurs passant de 50% avant l'ouverture de l'Horeca à plus de 75% après la réouverture de ceux-ci et même autour de 90% à partir du mois de juin. Le marketing actif en ligne ainsi que l'assouplissement des mesures restrictives ont permis à la Société d'attirer à nouveau les clients vers l'expérience et les services et de retrouver des niveaux de fréquentation légèrement inférieurs à ceux qui étaient atteints avant la pandémie de Covid-19.

Au cours de l'été, la situation sanitaire s'est à nouveau aggravée, ce qui a amené le Gouvernement à reporter les soldes du mois de juillet au mois d'août et à renforcer à nouveau dès la fin du mois de juillet les mesures de sécurité en limitant le nombre de personnes pouvant se rendre dans les centres et la durée de ces visites.

Après un nouvel assouplissement des mesures, les mois de septembre et octobre se sont caractérisés par une fréquentation légèrement inférieure à l'année précédente mais par un meilleur taux de conversion dans le chef des locataires, de sorte que leurs chiffres d'affaires ont subi une baisse inférieure à celle du nombre de visiteurs.

Cependant, la résurgence de la pandémie au cours de l'automne a amené le Conseil National de Sécurité à reprendre des mesures de précaution plus drastiques en imposant à nouveau la fermeture obligatoire des cafés, bars et restaurants à partir du 19 octobre et ensuite de l'ensemble des magasins jugés « non-essentiels » à partir du 02 novembre. Ces décisions ont amené à la fermeture d'environ 80% des magasins présents dans les centres commerciaux, ceci impactant à nouveau fortement la fréquentation des centres commerciaux. Lors de cette seconde période de fermeture obligatoire, la Société a remis en place les mesures prises plus tôt dans l'année destinées à limiter au maximum les coûts.

En date du 1er décembre, les magasins non-essentiels ont pu réouvrir leurs portes à nouveau, leur permettant ainsi de tenter de combler leur retard d'activité pendant la période importante des fêtes de fin d'année, tandis que les activités Horeca ainsi que les autres activités dites de contact (coiffeurs, esthéticiens, ...) font encore l'objet d'une fermeture imposée de leurs commerces en date de clôture de l'exercice.

Du fait de cette situation chaotique, les chiffres de fréquentation des centres commerciaux de la Société se sont établis en 2020 à un niveau moyen inférieur de l'ordre de 28,0% par rapport à l'année 2019, légèrement meilleur que les chiffres de marché publiés par le BLSC, s'établissant quant à eux à -29,3% en 2020 par rapport à 2019.

## Evolution des activités locatives

Le déclenchement de la pandémie et l'annonce des différentes fermetures obligatoires ont suscité de l'inquiétude chez les locataires, qui ont soudainement vu leurs ventes en magasin physique partiellement ou totalement interrompues pour des durées indéterminées, les amenant à se préoccuper encore plus à limiter leurs coûts. Dans ce contexte, des discussions individuelles ont été entamées avec les locataires commerciaux de la Société ayant été impactés par ces interruptions concernant le paiement du loyer pendant les périodes de fermeture. Ceux-ci réclamaient en effet une remise (totale ou partielle) ou un étalement des sommes dues pendant ces périodes, ainsi que d'éventuelles mesures de soutien pour les périodes postérieures à leurs réouvertures au public afin de les aider à reprendre leurs activités.

La Société a souhaité, dans ce contexte très exceptionnel et unique, se positionner en tant que partenaire vis-à-vis de ses locataires et donc d'envisager la possibilité de conclure avec ceux-ci des accords individuels maintenant un juste équilibre entre parties. La majorité des locataires contactés ont apprécié cette démarche proactive de la Société d'accepter de partager l'effort financier pendant les périodes d'improductivité, leur permettant ainsi de pouvoir traverser plus facilement les périodes de cessation d'activité qui leur sont imposées.

Dans ce contexte, à la date du présent communiqué, un accord a été trouvé avec plus de 97% des locataires concernant la première période de fermeture obligatoire sous la forme d'abandons de créances, générant un impact négatif de € 4,0 mio sur les revenus locatifs de la Société. En outre une provision supplémentaire sur créances commerciales d'un montant de € 0,7 mio a été prise en compte dans le résultat au 31 décembre 2020 concernant les locataires avec lesquels aucun accord n'a encore pu être trouvé.

Parallèlement, des discussions ont été entamées au cours du dernier trimestre 2020 avec les locataires impactés par la seconde période de fermeture obligatoire et des accords ont été déjà trouvés avec environ 50% d'entre eux également sous la forme d'abandons de créances exceptionnels et partiels, générant un impact négatif total de € 0,4 mio sur les revenus locatifs de la Société. Concernant les discussions encore en cours, la Société a réalisé, sur base de son expérience des discussions précédentes et en posant un certain nombre d'hypothèses, une estimation de l'impact de ces discussions résiduelles, amenant au 31 décembre 2020 l'enregistrement d'une provision complémentaire d'abandon de créances commerciales d'un montant de € 2,1 mio.

L'impact total de ces abandons de créances concédés (ou estimés encore à concéder) aux locataires sur l'année 2020 s'est établi dès lors à un montant de € 7,1 mio €.

Il est également utile de mentionner que la Société bénéficie d'une bonne diversification de ses revenus, puisqu'aucun locataire de son portefeuille ne représente plus de 5% de ceux-ci, lui permettant ainsi de ne pas se voir être exposée de manière trop importante à une contrepartie qui serait plus fortement impactée par la crise sanitaire actuelle.

Outre ces discussions liées au Covid-19 avec les locataires existants, une forte activité locative a été réalisée au cours de l'année. Au 31 décembre, 92 transactions locatives (renouvellements de baux ou nouveaux baux) ont été signées au sein du portefeuille de la Société, confirmant ainsi encore son attractivité et sa résilience à l'actuel contexte de marché.

### Evolution des activités financières

Le déclenchement de la crise sanitaire et les décisions successives du Conseil National de Sécurité de fermer partiellement ou totalement les activités commerciales au cours de l'année ont inévitablement eu un impact financier direct sur la liquidité de la Société. En effet, l'annonce de ces décisions et l'incertitude qui en a découlé ont grandement impacté le comportement de paiement des locataires, les amenant à retarder l'acquittement de leurs factures pour préserver leur propre liquidité.

En conséquence, de nombreuses discussions ont été initiées avec les locataires, d'une part par le département commercial, et d'autre part par le département financier, afin de convenir des modalités de règlement des créances restant dues tout en tenant compte des renonciations accordées dans le cadre des discussions commerciales. Lors de ces discussions, il est apparu pour certains locataires que leur situation financière, parfois déjà précaire avant l'éclatement de la crise, avait connu une détérioration significative, les amenant pour certains à se mettre en procédure de réorganisation judiciaire ou même à déposer le bilan, comme ce fut le cas par exemple pour des sociétés telles que Camaieu, Maxi Toys et Mega World.

Tenant compte de ce contexte, la Société a dû, au cours de l'exercice, concentrer ses efforts sur la mise en place d'une politique de recouvrement de créance encore plus proactive pour identifier au plus tôt les risques et optimiser ses chances de récupération des créances restant impayées. Ces efforts permettent aujourd'hui à la Société de présenter un taux de recouvrement des créances s'établissant à 94,9% sur l'ensemble de l'exercice 2020 (tenant compte des montants de concessions accordées), tandis que ce taux s'établit à 89,0% pour le quatrième trimestre 2020 (tenant compte également des montants de concessions accordées).

Compte tenu de cette pression sur les revenus de la Société telle qu'illustrée ci-dessus, celle-ci a proactivement pris des mesures en vue de préserver ses propres liquidités et de réduire ses charges ainsi que celles de ses locataires, telles que l'interruption temporaire ou le report de plusieurs programmes d'investissement et la réduction des dépenses, notamment en mettant le personnel de ses centres commerciaux au chômage temporaire et en suspendant certains contrats. C'est ainsi que des programmes d'investissement en cours, tels que la rénovation du centre commercial de Belle-Île à Liège ou la rénovation des immeubles de bureau de Vilvoorde et d'Anvers, ont été momentanément interrompus au cours de l'année écoulée, avant de finalement redémarrer après que la Société se soit rassurée quant à sa position de liquidité. Une attention toute particulière a également été portée à l'analyse de la structure de coûts de la Société afin de l'optimiser et d'en

dégager des économies structurelles. Cette analyse a notamment permis d'une part d'enregistrer en 2020 un produit exceptionnel d'un montant de € 1,95 mio lié à la récupération de diverses taxes, et d'autre part de dégager des économies structurelles récurrentes pour les prochains exercices.

Toujours dans le cadre de la gestion de sa position de liquidité, la Société a activement travaillé au cours de l'année 2020 au renforcement de sa structure de financement. Pour rappel, celle-ci est principalement constituée de lignes de crédit auprès d'institutions bancaires, d'un programme de billets de trésorerie auprès d'investisseurs institutionnels ainsi que d'une ligne inter compagnies auprès de l'actionnaire majoritaire Wereldhave NV. La Société n'était pas exposée à des échéances de financement en 2020 mais bien au cours du second trimestre 2021 avec les arrivées à maturité de deux lignes bancaires, pour un montant total de € 130 mio. Forte de son bilan solide et de la résilience de son portefeuille, la Société a conclu trois nouveaux financements bancaires d'un montant total de € 145 mio. Tenant compte de ces opérations, les prochaines échéances de financement sont reportées au second semestre de l'année 2022. Bien que ses besoins de financement soient rencontrés à moyen terme, la Société poursuit activement l'analyse de plusieurs options de financement complémentaires (notamment sur les marchés obligataires) en vue d'optimiser la diversification de ses sources de financement et d'en rallonger la durée moyenne résiduelle.

Tenant compte de ces différentes opérations, la Société présente au 31 décembre 2020 un bilan solide avec un ratio d'endettement de 29,99%, des lignes de crédit disponibles pour un montant total de € 177 mio (tenant compte d'un back-up à 100% du programme de billets de trésorerie par des lignes de crédit disponibles), une durée moyenne résiduelle de l'endettement au 31 décembre 2020 de 2,9 années et un coût moyen de financement en 2020 de 0,90%.

### Évaluation du portefeuille immobilier

Dans le contexte actuel, où le marché de l'immobilier commercial a été négativement impacté par la pandémie Covid-19, dont les conséquences ne sont pas encore pleinement connues à moyen et long termes, et l'activité transactionnelle est restée très limitée au cours de l'année, il a été difficile pour les experts immobiliers indépendants de trouver des points de références permettant d'étayer leurs évaluations.

Malgré cela, ils ont estimé en 2020 devoir refléter dans leurs évaluations du portefeuille de la Société l'impact négatif de la crise sur les valeurs immobilières, notamment en tenant compte de corrections liées à des hypothèses d'abandons de créances de loyer que la Société sera amenée à accorder aux locataires.

Sur cette base, la Société a enregistré, hors impact des investissements réalisés au cours de l'année, une baisse de valeur (investissements/désinvestissements exclus) de son portefeuille d'immeubles de placement de -5,9% (€ -57,9 mio) sur l'ensemble de l'exercice écoulé.

Compte tenu du niveau actuel d'incertitude de marché, les experts ont tenu à insérer dans leurs évaluations pour les immeubles commerciaux une clause d'"incertitude matérielle", conformément aux standards d'évaluation prescrits par l'organisation RICS. Cette clause indique en substance que ces évaluations, tout en comportant un haut degré de fiabilité, doivent être interprétées avec prudence

du fait de manque de références de marché. Cette clause n'est cependant pas d'application au 31 décembre 2020 pour les évaluations du portefeuille des immeubles de bureau, ce marché ayant connu plus d'activité en 2020 et permettant ainsi aux experts immobiliers indépendants de bénéficier de références de marché pour étayer leurs évaluations.

# Résultats de l'exercice 2020

## Résultat net

Le résultat net de l'exercice, comprenant le résultat des activités clés et non-clés, s'est élevé à € -22,1 mio (€29,0 mio en 2019). Cette diminution par rapport à l'exercice précédent est due, d'une part, à une baisse des résultats des activités clés (€-9,0 mio) et, d'autre part, à une baisse des résultats des activités non-clés (€ -42,1 mio) par rapport à l'exercice 2019.

## Résultat net des activités clés

La Société a obtenu un résultat net des activités clés de € 36,7 mio en 2020 (€ 45,6 mio en 2019). Le résultat locatif net a diminué de € 9,4 mio, principalement en raison (i) des abandons de créances accordés ou à accorder aux locataires dans le cadre des discussions Covid-19 (€ 7,1 mio), (ii) d'un montant d'indemnités non récurrentes pour résiliation anticipée de baux supérieur perçus l'année dernière (€ 1,3 mio), et enfin (iii) d'un montant de revenus inférieur en 2020 généré sur l'exploitation des surfaces communes des centres commerciaux du fait des mesures de limitation prise par les autorités dans le cadre de la lutte contre la pandémie Covid-19. Par rapport à 2019, les charges immobilières sont restées globalement stables tandis que les frais généraux ont sensiblement diminués (€ -0,8 mio) par l'effet combiné d'un produit non récurrent de récupération de taxes en partie compensée par une charge non récurrente liée à des mises à terme de contrats de collaboration avec la Société.

Les charges financières nettes ont légèrement augmenté de € 0,2 mio, principalement en raison d'une utilisation plus importante en cours d'année des lignes de crédit courantes, résultant d'une gestion prudente des liquidités dans les conditions actuelles du marché, ainsi que du coût des opérations de refinancement réalisées au cours de l'exercice.

En tenant compte des impacts mentionnés ci-dessus et du nombre moyen d'actions plus élevé par rapport à l'exercice 2019, le résultat des activités clés par action montre une diminution à 4,65 € (par rapport à 5,92 € au 31 décembre 2019).

## Résultat des activités non-clés

Le résultat des activités non-clés s'élève au 31 décembre 2020 à € -58,8 mio (€ -16,7 mio au 31 décembre 2019). Le résultat des activités non-clés comprend principalement le résultat de réévaluation du portefeuille immobilier (€ -57,9

mio), le résultat réalisé de la cession de kots d'étudiants à Gent Overpoort (€ 0,3 mio) et les variations de la juste valeur des instruments de couverture (€ -1,2 mio).

## Capitaux propres et valeur nette par action

Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2020 à € 650,5 mio (€ 689,2 mio 31 décembre 2019). Cette diminution résulte principalement des diminutions de valeur enregistrées sur le portefeuille immobilier au cours de l'exercice écoulé.

La valeur intrinsèque par action (total des capitaux propres / nombre total d'actions), y compris le résultat de l'exercice en cours et tenant compte du résultat de l'opération de distribution d'un dividende optionnel organisée en 2020, s'élève à € 78,20 au 31 décembre 2020 (€ 88,27 au 31 décembre 2019).

Comme mentionné ci-avant, les capitaux propres ont été renforcés au cours de l'année par la distribution d'un dividende optionnel pour le dividende de l'exercice 2019, ayant entraîné une augmentation de ceux-ci de € 18,5 mio (capital) par la création de 511.306 nouvelles actions.

Le nombre d'actions émises s'établit à 8.319.287 actions au 31 décembre 2020.

## Politique de financement

Le total de l'endettement financier est passé de € 273,0 mio au 31 décembre 2019 à € 263,0 mio au 31 décembre 2020, principalement par l'effet de la trésorerie générée par l'activité locative au cours de l'année, utilisée en partie pour des investissements supplémentaires dans le portefeuille (€ 17,8 mio) et pour la distribution du dividende en numéraire (€ 16,6 mio).

Au cours de l'exercice, la Société a procédé à diverses opérations de refinancement en concluant trois nouvelles lignes de crédit auprès de ses partenaires bancaires pour un montant total de € 145 mio et pour une durée moyenne de 3,3 ans, à titre de refinancement de deux lignes de crédit bancaire d'un montant total de € 130 mio arrivant à termes au cours du second trimestre 2021.

Ces opérations de refinancement ont permis à la Société de conserver la durée moyenne de sa structure de financement autour des 3 ans (2,9 ans au 31 décembre 2020 contre 3,2 ans au 31 décembre 2019).

Par ailleurs, le programme de billets de trésorerie de € 100 mio, démarré en septembre 2018, a continué d'être fortement utilisé en 2020, passant d'une utilisation d'un total de € 93,0 mio au 31 décembre 2019 à un total de € 85,0 mio au 31 décembre 2020. Ce programme de billets de trésorerie, destiné à un public d'investisseurs institutionnels, a lui aussi été influencé par l'éclatement de la pandémie Covid-19 au cours de l'exercice. En effet, dès l'éclatement de la crise, ces investisseurs ont eux aussi veillé à préserver leur liquidité en gardant leur trésorerie à disposition, entraînant un ralentissement important de ce marché pendant quelques semaines. Cependant, ce marché a lui aussi montré une grande résilience en se rétablissant assez rapidement, permettant à nouveau à la Société en fin d'année d'assurer une utilisation quasiment maximale de son programme. Cette utilisation importante d'un moyen de financement considéré comme bon marché a permis à la Société de conserver un coût moyen de financement extrêmement bas, s'établissant à 0,90% en 2020 (contre 0,81% en 2019).

En outre, la Société a mis en place au cours de l'exercice 2020 un « Green Financing Framework ». Bénéficiant de ce cadre, qui a fait l'objet d'une certification par un organisme indépendant, la Société pourra à l'avenir conclure ou émettre de nouveaux instruments de financement bénéficiant d'une labellisation « Green ». La certification de ce cadre est une reconnaissance de la qualité et des performances environnementales du portefeuille de la Société et renforce encore l'image d'investisseur en immobilier responsable de la Société, lui permettant à terme d'élargir sa base d'investisseurs potentiels.

Au 31 décembre 2020, le taux d'endettement était de 29,99 % (29,33 % au 31 décembre 2019). Cette légère augmentation du taux d'endettement par rapport à celui de l'exercice précédent est principalement lié aux diminutions de valeur du portefeuille immobilier enregistrées au cours de l'exercice. Ce ratio d'endettement en-deçà des 30% illustre la solidité du bilan de la Société, lui laissant de la marge pour envisager la réalisation de nouveaux investissements.

Concernant la politique de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt de la Société, celle-ci a procédé au cours de l'année 2020 à une restructuration d'un instrument dérivé de type IRS d'un montant de € 50 mio, pour reporter sa date de départ d'une année (du 30 juin 2020 au 30 juin 2021). Cette opération a permis à la Société de continuer à bénéficier un an de plus des taux d'intérêt extrêmement bas actuels, ce qui a eu un impact positif sur son coût moyen de financement en 2020. Tenant compte de cet instrument à date de départ différée, la Société bénéficie d'un ratio de couverture de 61% en date du 31 décembre 2020.

## Portefeuille d'immeubles de placement

### Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location a évolué de € 948,7 mio au 31 décembre 2019 à € 908,6 mio au 31 décembre 2020 ; hors investissements et désinvestissements, cette valeur a diminué de € -57,0 mio au cours de l'exercice 2020.

La Société a procédé en 2020 à des investissements dans son portefeuille d'immeubles disponibles à la location pour un montant total de € 16,8 mio, dont la majeure partie affectée à la rénovation du centre commercial de Belle-Île à Liège, à l'installation de nouveaux locataires à Ring Shopping Kortrijk et à Genk Shopping 1 ainsi qu'au programme d'investissement réalisé dans le portefeuille d'immeubles de bureau. Au cours de l'exercice, la Société a également procédé à la cession d'un immeuble de logements d'étudiants situé à Gent Overpoort pour un montant de € 7,8 mio, générant une plus-value réalisée de € 0,3 mio par rapport à sa dernière juste valeur.

Le taux d'occupation EPRA sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 91,9% au 31 décembre 2020 (31 décembre 2019: 95,2%).

### Portefeuille d'immeubles commerciaux

Wereldhave Belgium se concentre sur des centres commerciaux et des retail parks bénéficiant d'une position dominante dans leur zone de chalandise, avec une préférence pour des complexes disposant de possibilités d'extension de manière à pouvoir évoluer vers des Full Service Centers. Grâce à une approche proactive, la Société tend à maintenir et à renforcer la position concurrentielle de son portefeuille d'immeubles commerciaux sur le marché. La quote-part du portefeuille d'immeuble commerciaux s'élève à plus de 90% de la valeur du portefeuille d'immeubles de placement, projets de développement et actifs détenus en vue de la vente inclus.

Le taux d'occupation EPRA – voir supra - du portefeuille d'immeubles commerciaux a diminué de 96,3% au 31 décembre 2019 à 94,4% au 31 décembre 2020. Cette diminution résulte principalement de l'effet conjugué du départ de certains locataires, principalement à Tournai et Genk (Shopping 1 et Stadsplein) et de quelques faillites au sein du portefeuille (telles que par exemple Camaieu, Maxi Toys et Mega World); en partie compensés par de bons résultats commerciaux réalisés malgré l'environnement économique actuel, avec l'accueil de nouveaux locataires tels que par exemple Action à Kortrijk, Holland & Barret, Pitaya et Superdry à Belle-Île et Jack & Jones au Shopping Nivelles.

Fortement impacté par les concessions accordées aux locataires du fait de la survenance de la pandémie Covid-19 et des fermetures obligatoires temporaires des activités commerciales qui en ont découlé, le 'Like-for-Like' de l'évolution des résultats immobiliers opérationnels au cours de l'année 2020 sur le portefeuille d'immeubles commerciaux s'est établi à -19,1%, par rapport à +0,8% en 2019.

En ce qui concerne le projet d'extension à Belle-Île, après avoir modifié et optimisé les plans en 2019 afin de tenir compte de l'évolution du marché commercial et y intégrer davantage de flexibilité et de nouvelles fonctions (loisirs, restauration, co-working, ...) en vue de faire évoluer le centre commercial en un Full Service Center, les demandes de permis ou de modification de permis ont été effectivement introduites au cours de l'année 2020, avec pour objectif de recevoir toutes les autorisations nécessaires au début de

l'année 2021. Dès que ces permis seront reçus et tenant compte de l'évolution de la commercialisation du projet, la Société établira un nouveau planning de réalisation de celui-ci. Ce projet a un budget estimé de l'ordre de € 47 mio et une durée de réalisation de l'ordre de 2 ans.

Malgré la gestion dynamique des centres commerciaux et la bonne coopération entre les équipes locales et le siège, les résultats du specialty leasing (location temporaire de stands et activités promotionnelles dans les espaces communs) ont significativement baissé en 2020 par rapport à 2019, et ce du fait de l'empêchement d'exploiter ces espaces lors des périodes de fermeture et autres périodes de restriction qui se sont succédées en 2020 à cause de l'éclatement de la pandémie Covid-19.

#### Portefeuille d'immeubles de bureau

Le taux d'occupation EPRA de ce portefeuille a évolué de 89,2% au 31 décembre 2019 à 77,5 % au 31 décembre 2020. Cette baisse significative est consécutive aux départs de plusieurs locataires, tant au sein du complexe de bureaux 'De Veldekens' à Berchem-Antwerpen qui a vu principalement les départs de locataires tels qu'Argenta, KBC et Proximus, qu'au sein du parc de bureaux 'Business & Media' à Vilvorde avec les départs de locataires tels que Monster et WCEO. Bien que certains de ces départs étaient attendus, l'éclatement de la pandémie Covid-19 a mis un frein à la recommercialisation de ces surfaces qui reste une priorité pour la Société au cours de l'exercice 2021.

Le 'Like-for-Like' de l'évolution des résultats immobiliers opérationnels au cours de l'année 2020 sur le portefeuille d'immeubles de bureau s'est établi à -1,5%, par rapport à -10,0% en 2019.

Afin d'améliorer les qualités techniques des bâtiments et d'accroître leur attrait esthétique, notamment en vue de ces enjeux de commercialisation, la Société a décidé fin 2019 de réaliser un programme d'investissement pluriannuel dans ce portefeuille au cours des années à venir. Des restaurants mutualisés seront entièrement réaménagés dans les deux sites afin d'offrir un meilleur service aux locataires, tandis que des améliorations seront apportées aux installations techniques ainsi qu'à l'équipement des halls d'entrée et des blocs sanitaires.

#### Projets de développement

La valeur des projets de développement s'élevait à € 12,6 mio au 31 décembre 2020 (31 décembre 2019: € 12,6 mio); hors investissements et reclassifications, cette valeur a diminué (€ -1,0 mio) au cours de l'exercice 2020 du fait d'une réévaluation négative du projet de Belle-Île.

La valeur des projets de développement s'élevait à € 12,6 mio au 31 décembre 2020 (31 décembre 2019: € 12,6 mio); hors investissements, cette valeur a diminué (€ -1,0 mio) au cours de l'exercice 2020 du fait d'un amortissement de certains coûts encourus sur le projet d'extension de Belle-Île.

#### Dérogation pour le centre commercial Belle-Île à Liège

Concernant la problématique de diversification du centre commercial de Belle-Île à Liège au sein du portefeuille de la Société, ce centre représentant depuis son acquisition un pourcentage supérieur ou proche de la limite réglementaire de 20% de l'ensemble du portefeuille, la Société bénéficiait d'une dérogation de la FSMA à cette limitation octroyée pour une période de deux ans expirant le 31 décembre 2020.

Sachant que, sans investissements complémentaires significatifs dans d'autres actifs immobiliers, la valeur du centre resterait proche de cette limite, la Société a proactivement pris contact avec la FSMA au cours du second semestre pour introduire une demande de prolongation de cette dérogation. Après réalisation d'un processus de validation interne, la FSMA a répondu favorablement en date du 20 octobre 2020 à cette demande et a ainsi octroyé une nouvelle dérogation pour une durée supplémentaire de 2 ans, échéant au 31 décembre 2022.

Cette démarche s'est révélée plus que nécessaire car, tenant compte de réévaluations et investissements réalisés dans cet actif au cours de l'année, sa valeur en pourcentage s'est établie en date du 31 décembre 2020 à 20,15%. Etant donné que le seuil réglementaire de 20% a été à nouveau dépassé, la nouvelle dérogation obtenue a tout de suite trouvé à s'appliquer.

Afin de réduire structurellement le poids de ce centre commercial dans le portefeuille sous les 20%, la Société continue de rechercher, par une prospection active, de nouvelles opportunités d'investissement sur les marchés d'investissement belge et luxembourgeois.

#### Corporate - Dividende

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 14 avril 2021 à 11.00 heures au siège social de la Société. Le Conseil d'Administration de la Société proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires de Wereldhave Belgium SA l'attribution d'un dividende d'un montant par action de € 4,00 brut – € 2,80 net (2019: brut € 4,50 – net € 3,15).

Le Conseil d'Administration déclare en outre son intention d'octroyer aux actionnaires de la Société, par le biais de l'organisation d'un dividende optionnel, la possibilité pour ceux-ci de réaliser un apport en nature dans le capital de la Société de leur créance générée par la distribution du dividende, contre émission de nouvelles actions (tout en maintenant la possibilité pour les actionnaires de percevoir leur dividende en espèces ou d'opter pour une combinaison des deux options mentionnées ci-avant). La décision finale quant à l'octroi de ce dividende optionnel sera prise par le Conseil d'Administration du mercredi 21 avril 2021, au cours duquel le Conseil d'Administration, dans le cadre du capital autorisé, procédera à l'augmentation du capital social par l'apport en nature de la créance de dividende net (i.e. € 2,80 par action).

Pour les actionnaires qui opteront pour un apport de tout ou partie de leur droit au dividende en échange de nouvelles

actions et qui bénéficient d'un taux de précompte mobilier réduit ou d'une exonération totale de précompte mobilier, tout comme pour les actionnaires ne bénéficiant pas de telles réductions ou exonérations, l'apport s'élèvera à leur créance de dividende net de précompte (i.e. € 2,80 par action), le solde de dividende découlant de cette réduction ou exonération de précompte sera versé en espèces à partir du 17 mai 2021. Les conditions et modalités précises de cette opération seront fixées lors du Conseil d'Administration du 21 avril 2021.

Afin de permettre l'organisation d'un tel processus, le calendrier financier repris dans les précédents communiqués de presse est adapté, de telle sorte que l'«Ex-dividend date», la «Dividend record date» et la «Mise en paiement du dividende» seront respectivement fixées les 22 avril, 23 avril et 17 mai 2021.

### Organisation

Le 31 décembre 2020, Kasper Deforche, co-Administrateur Délégué et Dirigeant effectif de la Société a quitté le Conseil d'Administration de Wereldhave Belgium.

À partir de cette date, il a été remplacé par M. Nicolas Beaussillon en tant que co-Administrateur Délégué et Dirigeant Effectif. Avec Matthijs Storm, également co-Administrateur Délégué et Dirigeant effectif, et Cédric Biquet, Directeur financier et Dirigeant effectif, Nicolas Beaussillon est responsable de la gestion opérationnelle journalière de la Société.

Le Conseil d'Administration tient à remercier Kasper Deforche pour son importante contribution au développement de la Société ces dernières années et lui souhaite une bonne continuation pour la suite de sa carrière professionnelle.

### Parties liées

A l'exception des services fournis entre entités du groupe, aucune transaction n'a eu lieu, au cours de 2020, entre des personnes ou entités connues comme intéressées directement dans la Société.

### Prévisions

Au moment de l'éclatement de la pandémie Covid-19 en 2020, la Société avait annoncé qu'en raison de la grande incertitude créée par cette crise sanitaire et du manque de visibilité quant à l'ampleur et à la durée de celle-ci, il lui était impossible de confirmer des prévisions formelles de résultat. La Société, dans un souci de transparence et de bonne information de ses actionnaires et autres parties prenantes, avait cependant communiqué une indication de résultat net des activités-clés par action, sans pour autant prendre un quelconque engagement quant à la réalisation de cette indication.

A la date du présent communiqué, la situation sanitaire reste précaire et, malgré la campagne de vaccination en cours, il est encore difficile de prévoir l'évolution à court terme de la situation. En outre, une partie des locataires (Horeca, métiers de contact, agences de voyage) se voit encore empêché totalement ou partiellement d'exercer son activité, rendant incertaine la perception de l'entièreté des revenus sur cette partie du portefeuille de locataires.

Dans ce contexte, la Société maintient qu'il est difficile de communiquer des perspectives formelles de résultat net des activités clé par action pour l'exercice 2021. Néanmoins, dans un souci de transparence, la Société préfère dès lors annoncer une indication de ce résultat de 4,50 € par action pour cet exercice.

La Société ne manquera cependant pas de tenir le marché informé de l'évolution de la situation et des impacts que cette évolution générera sur cette indication de résultat. Cette indication devra être adaptée en cas de distribution, le cas échéant, d'un dividende optionnel, dont la décision formelle devrait être prise lors du Conseil d'Administration du 21 avril 2021.

## Calendrier financier

Rapport financier annuel 2020	Vendredi 12 mars 2021
Assemblée Générale des Actionnaires	Mercredi 14 avril 2021
Ex-dividend date	Vendredi 23 avril 2021
Dividend record date	Lundi 26 avril 2021
Mise en paiement du dividende 2020	Lundi 17 mai 2021
Communiqué de presse Q1 2021 (18:00)	Mercredi 21 avril 2021
Communiqué de presse Q2 2021 (18:00)	Lundi 19 juillet 2021
Communiqué de presse Q3 2021 (18:00)	Mercredi 20 octobre 2021

Vilvorde, le 10 février 2021

Wereldhave Belgium SA

Pour plus d'informations: Cédric Biquet – Chief Financial Officer - + 32 2 732 19 00  
investor.relations@wereldhavebelgium.com  
website: www.wereldhavebelgium.com

# Rapports financiers



# Situation financière consolidée au 31 décembre

(x € 1.000)

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>Actif</b>		
<b>I. Actifs non courants</b>		
C. Immeubles de placement	921.209	961.286
D. Autres immobilisations corporelles	895	625
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	521	546
	<b>922.625</b>	<b>962.456</b>
<b>II. Actifs courants</b>		
A. Actifs détenus en vue de la vente		
Immeubles de placement	-	7.480
D. Créances commerciales	13.561	17.348
E. Créances fiscales et autres actifs courants	5.002	1.933
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.030	4.337
	<b>21.593</b>	<b>31.097</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>944.218</b>	<b>993.554</b>
<b>Total des capitaux propres</b>		
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère</b>		
A. Capital		
Capital souscrit	347.960	329.437
Frais d'augmentation de capital	-236	-188
B. Primes d'émission	88.877	88.877
C. Réserves		
a. Réserve légale	36	36
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	163.048	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	-141	-193
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-637	-721
m. Autres réserves	302	302
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	73.487 <sup>1</sup>	61.001
D. Résultat net de l'exercice	-22.148	28.957
	<b>650.548</b>	<b>689.221</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	-	-

1 Dividende proposé 2020: 33.277 KEUR (€ 4,00 \* 8.319.287 actions)

(x € 1.000)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>Passif</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>		
A. Provisions		
Pensions	1.102	1.131
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	152.733	179.805
c. Autres dettes financières non courantes		
Garanties locatives reçues	826	1.052
C. Autres passifs financiers non-courants		
Instruments de couverture autorisés	2.013	1.035
Autres	6.843	6.507
F. Passifs d'impôts différés		
	<b>163.517</b>	<b>189.530</b>
<b>II. Passifs courants</b>		
B. Dettes financières courantes		
c. Autres dettes financières courantes		
Autres emprunts	109.950	93.000
Autres	34	1.136
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
Fournisseurs	11.338	8.214
Impôts, rémunérations et charges sociales	1.491	1.648
F. Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.833	3.663
Autres	4.507	7.142
	<b>130.153</b>	<b>114.802</b>
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>944.218</b>	<b>993.554</b>
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	78,20	88,27

# Compte de résultats consolidés au 31 décembre

(x € 1.000)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>I. Revenus locatifs</b>		
Loyers	55.882	57.448
Indemnités de rupture anticipée de bail	584	1.909
<b>III. Charges relatives à la location</b>		
Loyers à payer sur espaces loués	-4	-13
Réévaluation et moins-values sur créances commerciales	-7.243	-731 <sup>1)</sup>
<b>Résultat locatif net</b>	<b>49.218</b>	<b>58.613</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>7.737</b>	<b>7.880<sup>2)</sup></b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-8.909</b>	<b>-9.656<sup>2)</sup></b>
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>3.222</b>	<b>4.841</b>
<b>Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués</b>	<b>2.050</b>	<b>3.065</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>51.268</b>	<b>61.679</b>
<b>IX. Frais techniques</b>		
Réparations	-382	-507
Primes d'assurances	-7	-38
	<b>-389</b>	<b>-545</b>
<b>X. Frais commerciaux</b>		
Commissions d'agence	-288	-317
Publicité	-3.945	-5.304 <sup>3)</sup>
	<b>-4.233</b>	<b>-5.621<sup>3)</sup></b>
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>		
Frais sur immeubles non loués	-1.094	-726
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-746	-422
	<b>-1.840</b>	<b>-1.148</b>
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-1.080	-1.117
	<b>-1.080</b>	<b>-1.117</b>
<b>Charges immobilières</b>	<b>-7.542</b>	<b>-8.431<sup>3)</sup></b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>43.726</b>	<b>53.248<sup>3)</sup></b>
<b>XIV. Frais généraux de la Société</b>		
Personnel	-4.649	-3.479 <sup>3)</sup>
Autres	-904	-2.895 <sup>3)</sup>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>1.325</b>	<b>1.362<sup>3)</sup></b>
<b>Total XIV. + XV.</b>	<b>-4.228</b>	<b>-5.012<sup>3)</sup></b>

1 Consolidations de tous les impacts sur créances commerciales (selon IFRS 9) dans une seule rubrique

2 Réallocation entre les charges locatives et les produits de récupération

3 Réallocation de frais de marketing corporate en frais généraux, de diverses taxes des autres revenus et charges d'exploitation vers les autres frais généraux et d'autres frais au sein des rubriques de frais généraux.

(x € 1.000)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>39.498</b>	<b>48.235</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	7.805	-
Valeur comptable des immeubles vendus	-7.480	-21
<b>Réductions de valeur sur créances commerciales</b>	<b>325</b>	<b>-21</b>
<b>Réévaluation de la provision sur créances commerciales (selon IFRS 9)</b>		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	-4	9
	<b>-4</b>	<b>9</b>
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	-	2.590
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-57.936	-19.137
	<b>-57.936</b>	<b>-16.547</b>
<b>Total XVI. + XVII. XVIII.</b>	<b>-57.615</b>	<b>-16.559</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-18.117</b>	<b>31.676</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>		
Intérêts et dividendes perçus	3	53
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>		
Intérêts nominaux sur emprunts	-2.327	-2.285
Autres charges d'intérêts	-359	-374
<b>XXII. Autres charges financières</b>		
Frais bancaires et autres commissions	-162	-88
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>		
Instruments de couverture autorisés	-1.091	-674
Autres	-102	-
<b>Résultat financier</b>	<b>-4.037</b>	<b>-3.368</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-22.154</b>	<b>28.308</b>
<b>XXIV. Impôts des sociétés</b>		
Impôts des sociétés	6	-137
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement		1.486
<b>XXV. Exit tax</b>		
Exit tax	-	-699
<b>Impôt</b>	<b>6</b>	<b>649</b>
<b>Résultat net</b>	<b>-22.148</b>	<b>28.957</b>
<b>Résultat net actionnaires du groupe</b>	<b>-22.148</b>	<b>28.957</b>
<b>Résultat par action (x € 1)</b>	<b>-2,81</b>	<b>3,76</b>
<b>Résultat dilué par action (x € 1)</b>	<b>-2,81</b>	<b>3,76</b>

# Etat consolidé du résultat net des activités clés (1) et non-clés (2) jusqu'au 31 décembre

(x € 1.000)	2020		2019 (Retraité)	
	1)	2)	1)	2)
<b>Résultat locatif net</b>	<b>49.218</b>		<b>58.613</b>	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7.737		7.880 <sup>3)</sup>	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-8.909		-9.656 <sup>3)</sup>	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	3.222		4.841	
	<b>2.050</b>		<b>3.066</b>	
<b>Résultat immobilier</b>	<b>51.268</b>		<b>61.679</b>	
IX. Frais techniques	-389		-545	
X. Frais commerciaux	-4.233		-5.621 <sup>4)</sup>	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.840		-1.148	
XII. Frais de gestion immobilière	-1.080		-1.117	
<b>Charges immobilières</b>	<b>-7.542</b>		<b>-8.431<sup>4)</sup></b>	
XIV. Frais généraux de la Société	-5.553		-6.374 <sup>4)</sup>	
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	1.325		1.362 <sup>4)</sup>	
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>39.498</b>		<b>48.235</b>	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		325		-21
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-4		9	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement				
- positif		-		2.590
- négatif		-57.936		-19.137
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>39.494</b>	<b>-57.611</b>	<b>48.244</b>	<b>-16.568</b>
XX. Revenus financiers	3		53	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.685		-2.659	
XXII. Autres charges financières	-162		-88	
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-1.193		-674
<b>Résultat financier</b>	<b>-2.845</b>	<b>-1.193</b>	<b>-2.694</b>	<b>-674</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>36.650</b>	<b>-58.803</b>	<b>45.551</b>	<b>-17.243</b>
<b>Impôts des sociétés</b>	<b>6</b>		<b>67</b>	<b>582</b>
<b>Résultat net</b>	<b>36.656</b>	<b>-58.803</b>	<b>45.618</b>	<b>-16.660</b>
Bénéfice par action (x € 1)	4,65	-7,47	5,92	-2,16

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'IFRS 9) 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 (I) le résultat sur cessions d'immeubles de placement, (II) les variations de juste valeur d'immeubles de placement, (III) les autres résultats sur portefeuille, (IV) les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers et (V) les taxes sur plus-values latentes et les exit taxes payées.

3 Réallocation entre les charges locatives et les produits de récupération

4 Réallocation de frais de marketing corporate en frais généraux, de diverses taxes des autres revenus et charges d'exploitation vers les autres frais généraux et d'autres frais au sein des rubriques de frais généraux.

# Etat consolidé du résultat global au 31 décembre

(x € 1.000)

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>I. Résultat net</b>	<b>-22.148</b>	<b>28.957</b>
<b>II. Autres éléments du résultat global</b>		
<b>Eléments qui seront repris au résultat</b>		
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	51	-141
<b>Eléments qui ne seront pas repris au résultat</b>		
E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies	84	-200
<b>Total autres éléments du résultat global</b>	<b>135</b>	<b>-341</b>
<b>Résultat global (I + II)</b>	<b>-22.013</b>	<b>28.616</b>
Imputable à:		
Intérêts minoritaires	-	-
Part du groupe	-22.013	28.616

# Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre

(x € 1.000)	31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles</b>		
Résultat net avant impôts	-22.154	28.308
Produits des intérêts et dividendes	-3	-53
<b>Resultat hors dividende perçu</b>	<b>-22.157</b>	<b>28.255</b>
Amortissements des immobilisations corporelles	86	139
Gratuités locatives et investissements	216	-256
Charges d'intérêts	2.848	2.747
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	57.936	16.547
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	1.193	674
Variations de provisions sur créances de loyer	3.216	614 <sup>1)</sup>
Variations de créances	-2.599	-4.771 <sup>1)</sup>
Variations de dettes à court terme	-579	4.942
Impôts des sociétés payés	-205	-700
Impôts des sociétés reçus		229
	<b>62.111</b>	<b>20.165</b>
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles</b>	<b>39.954</b>	<b>48.420</b>
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement</b>		
Acquisition immeubles de placement		-3.029
Vente immeubles de placement	7.837	-
Investissements dans des immeubles de placement	-19.611	-14.513
Acquisition mobilier et matériel roulant	-36	-74
Intérêts reçus	3	53
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement</b>	<b>-11.807</b>	<b>-17.563</b>
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement</b>		
Appel établissements de crédit/Autres	124.000	128.000
Remboursement établissements de crédit/Autres	-134.050	-141.000
Dividendes payés	-16.614	-17.769
Intérêts payés	-2.790	-2.682
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement</b>	<b>-29.454</b>	<b>-33.451</b>
<b>Flux de trésorerie nets</b>	<b>-1.308</b>	<b>-2.594</b>
<b>Trésorerie</b>		
Situation au 1er janvier	4.337	6.931
Augmentation/diminution de trésorerie	-1.308	-2.594
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>3.030</b>	<b>4.337</b>

1 Les variations de créances ont été subdivisées (1) en variations de provisions sur créances de loyer et (2) en variations de créances classiques

# Etat consolidé des variations des capitaux propres au 31 décembre

(x € 1.000)	Capital social	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
<b>2019</b>				
<b>Bilan de clôture au 31 décembre 2018</b>	<b>318.034</b>	<b>78.733</b>	<b>36</b>	<b>181.384</b>
Augmentation de capital	11.215			
Primes d'émission		10.144		
Variations de la juste valeur des instruments de couverture				
Prélèvement sur les réserves				
Provisions pour pensions				
Autres				
<b>Résultat net</b>				
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers				329
Dividende de l'exercice 2018				
<b>Bilan au 31 décembre 2019</b>	<b>329.249</b>	<b>88.877</b>	<b>36</b>	<b>181.713</b>
<b>2020</b>				
<b>Bilan de clôture au 31 décembre 2019</b>	<b>329.249</b>	<b>88.877</b>	<b>36</b>	<b>181.713</b>
Augmentation de capital	18.475			
Variations de la juste valeur des instruments de couverture				
Provisions pour pensions				
<b>Résultat net</b>				
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers				-18.665
Dividende de l'exercice 2019				
<b>Bilan au 31 décembre 2020</b>	<b>347.724</b>	<b>88.877</b>	<b>36</b>	<b>163.048</b>
Transfert du résultat 2020 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers				-57.936
Transfert des variations 2020 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée				
Dividende proposé 2020				
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs				
<b>Bilan au 31 décembre 2020 après affectation</b>	<b>347.724</b>	<b>88.877</b>	<b>36</b>	<b>105.112</b>
<b>Suite &gt;&gt;</b>				

1 Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2018. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.

2 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.

3 Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2019. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.

4 Dividende payé de l'exercice 2019 € 4,50 (net € 3,15) par action: € -35.136 dont € 16.614 payé en espèce et le solde distribué en 511.306 actions nouvelles, ce qui a conduit à une augmentation du capital.

5 Dividende 2020 proposé pour approbation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 Avril 2021

6 Conformément aux recommandations du régulateur, nous présentons, en dessous de la situation finale des fonds propres au 31 décembre 2020, l'affectation future du résultat 2020 qui aura lieu en 2021.

Suite								
	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Rémunération proposée du capital	Total
<b>2019</b>								
<b>Bilan de clôture au 31 décembre 2018</b>	<b>-52</b>	<b>-</b>	<b>-521</b>	<b>925</b>	<b>99.889</b>			<b>678.428</b>
Augmentation de capital								11.215
Primes d'émission								10.144
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-141							-141
Prélèvement sur les réserves				-628	628			-
Provisions pour pensions			-200					-200
Autres				4	23			27
<b>Résultat net</b>						<b>28.957</b>		<b>28.957</b>
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers					-329			-
Dividende de l'exercice 2018					-39.209			-39.209
<b>Bilan au 31 décembre 2019</b>	<b>-193</b>	<b>-</b>	<b>-721</b>	<b>302</b>	<b>61.002</b>	<b>28.957</b>	<b>-</b>	<b>689.221</b>
<b>2020</b>								
<b>Bilan de clôture au 31 décembre 2019</b>	<b>-193</b>	<b>-</b>	<b>-721</b>	<b>302</b>	<b>89.959</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>689.221</b>
Augmentation de capital								18.475
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	51	-674			674			51
Provisions pour pensions			84					84
<b>Résultat net</b>						<b>-22.148</b>		<b>-22.148</b>
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers					18.665			-
Dividende de l'exercice 2019					-35.136			-35.136
<b>Bilan au 31 décembre 2020</b>	<b>-141</b>	<b>-674</b>	<b>-637</b>	<b>302</b>	<b>74.162</b>	<b>-22.148</b>	<b>-</b>	<b>650.548</b>
Transfert du résultat 2020 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers						57.936		-
Transfert des variations 2020 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-1.091				1.091		-
Dividende proposé 2020						-33.277	33.277	-
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs					3.602	-3.602		-
<b>Bilan au 31 décembre 2020 après affectation</b>	<b>-141</b>	<b>-1.765</b>	<b>-637</b>	<b>302</b>	<b>77.763</b>	<b>-</b>	<b>33.277</b>	<b>650.548</b>

# Information par segment au 31 décembre

(x € 1.000)

	Bureaux	Retail	Total
<b>31 décembre 2020</b>			
<b>I. Revenus locatifs</b>			<b>56.466</b>
Loyers	7.101	48.781	
Indemnités de rupture anticipée de bail	525	58	
<b>III. Charges relatives à la location</b>			<b>-7.247</b>
Loyers à payer sur espaces loués	-4	-	
Réévaluation et moins-values sur créances commerciales	-2	-7.241	
<b>Résultat locatif net</b>	<b>7.620</b>	<b>41.599</b>	<b>49.218</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>1.715</b>	<b>6.022</b>	<b>7.737</b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-1.793</b>	<b>-7.116</b>	<b>-8.909</b>
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>-</b>	<b>3.222</b>	<b>3.222</b>
<b>Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués</b>	<b>-78</b>	<b>2.129</b>	<b>2.050</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>7.541</b>	<b>43.727</b>	<b>51.268</b>
<b>IX. Frais techniques</b>			<b>-389</b>
Réparations	-80	-302	
Primes d'assurances	-	-7	
<b>X. Frais commerciaux</b>			<b>-4.233</b>
Commissions d'agence	-65	-223	
Publicité	-	-3.945	
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>			<b>-1.840</b>
Frais sur immeubles non loués	-471	-623	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-255	-491	
<b>XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles</b>	<b>-45</b>	<b>-1.035</b>	<b>-1.080</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>6.625</b>	<b>37.101</b>	<b>43.726</b>
<b>XIV. Frais généraux de la Société</b>			<b>-5.553</b>
<b>XV. Autres revenus ou frais opérationnels</b>			<b>1.325</b>
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>			<b>39.498</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>			<b>325</b>
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	-12	7.817	
Valeur comptable des immeubles vendus	-	-7.480	
<b>XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers</b>			<b>-4</b>
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>			<b>-57.936</b>
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement			
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3.433	-54.503	
<b>Résultat d'exploitation</b>			<b>-18.117</b>
<b>Résultat financier</b>			<b>-4.037</b>
<b>Résultat avant impôts</b>			<b>-22.154</b>
<b>XXIV. Impôts des sociétés</b>			<b>6</b>
<b>Impôts</b>			<b>6</b>
<b>Résultat net</b>			<b>-22.148</b>

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
<b>31 décembre 2020</b>			
<b>Immeubles de placement</b>			
<b>Immeubles disponible à la location</b>			
Situation au 1er janvier	91.774	855.295	947.069
Investissements	1.634	15.170	16.805
Réévaluations	-3.433	-53.563	-56.996
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>89.975</b>	<b>816.903</b>	<b>906.878</b>
Incitants locatifs activés	805	892	1.697
<b>Valeur immeubles disponible à la location</b>	<b>90.780</b>	<b>817.795</b>	<b>908.575</b>
<b>Projets de développement</b>			
Situation au 1er janvier		12.615	12.615
Investissements		940	940
Intérêts capitalisés		20	20
Réévaluations		-940	-940
<b>Situation au 31 décembre</b>		<b>12.635</b>	<b>12.635</b>
<b>Total portefeuille</b>	<b>90.780</b>	<b>830.429</b>	<b>921.210</b>

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
<b>31 décembre 2019</b>			
<b>I. Revenus locatifs</b>			<b>59.357</b>
Loyers	7.261	50.187	
Indemnités de rupture anticipée de bail	339	1.570	
<b>III. Charges relatives à la location</b>			<b>-743</b>
Loyers à payer sur espaces loués	-1	-11	
Réévaluation et moins-values sur créances commerciales	-180 <sup>1)</sup>	-551 <sup>1)</sup>	
<b>Résultat locatif net</b>	<b>7.418</b>	<b>51.195</b>	<b>58.613</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>1.817</b>	<b>6.063<sup>2)</sup></b>	<b>7.880<sup>2)</sup></b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-1.900</b>	<b>-7.756<sup>2)</sup></b>	<b>9.656<sup>2)</sup></b>
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>		<b>4.841</b>	<b>4.841</b>
<b>Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués</b>	<b>-83</b>	<b>3.149</b>	<b>3.065</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>7.335</b>	<b>54.344</b>	<b>61.679</b>
<b>IX. Frais techniques</b>			<b>-545</b>
Réparations	-200	-307	
Primes d'assurances	-2	-36	
<b>X. Frais commerciaux</b>			<b>-5.621<sup>3)</sup></b>
Commissions d'agence	-110	-208	
Publicité	-10	-5.294 <sup>3)</sup>	
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>			<b>-1.148</b>
Frais sur immeubles non loués	-226	-500	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-10	-412	
<b>XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles</b>	<b>-108</b>	<b>-1.009</b>	<b>-1.117</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>6.669</b>	<b>46.579<sup>3)</sup></b>	<b>53.248<sup>3)</sup></b>
<b>XIV. Frais généraux de la Société</b>			<b>-6.374<sup>3)</sup></b>
<b>XV. Autres revenus ou frais opérationnels</b>			<b>1.362<sup>3)</sup></b>
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>			<b>-5.012<sup>3)</sup></b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>			<b>-21</b>
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	-21		
Valeur comptable des immeubles vendus			
<b>XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers</b>			<b>9</b>
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>			<b>-16.547</b>
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	-	2.590	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3.671	-15.466	
<b>Résultat d'exploitation</b>			<b>31.676</b>
<b>Résultat financier</b>			<b>-3.368</b>
<b>Résultat avant impôts</b>			<b>28.308</b>
<b>XXIV. Impôts des sociétés</b>			<b>-137</b>
<b>XXV. Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement</b>			<b>1.486</b>
<b>XXV. Exit tax</b>			<b>-699</b>
<b>Impôts</b>			<b>649</b>
<b>Résultat net</b>			<b>28.957</b>

1 Rassemblement des provisions sur créances commerciales (selon IFRS 9) dans la rubrique ad-hoc

2 Réallocation entre les charges locatives et les produits de récupération

3 Réallocation de frais de marketing corporate en frais généraux, de taxe corporate des autres revenus et charges d'exploitation vers les autres frais généraux et d'autres frais au sein des rubriques de frais généraux.

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
<b>30 juin 2019</b>			
<b>Immeubles de placement</b>			
<b>Immeubles disponible à la location</b>			
Situation au 1er janvier	94.577	845.984	940.561
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location		4.712	4.712
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		-7.480	-7.480
Reconnaissance initiale 'Right of use asset' selon IFRS 16		7.154	7.154
Acquisition		2.376	2.376
Investissements	1.104	15.258	16.362
Réévaluations	-3.671	-12.944	-16.615
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>92.010</b>	<b>855.059</b>	<b>947.070</b>
Incitants locatifs activés	366	1.236	1.602
<b>Valeur immeubles disponible à la location</b>	<b>92.376</b>	<b>856.294</b>	<b>948.672</b>
<b>Projets de développement</b>			
Situation au 1er janvier		14.692	14.692
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location		-4.712	-4.712
Investissements		2.500	2.500
Intérêts capitalisés		66	66
Réévaluations		69	69
<b>Situation au 31 décembre</b>		<b>12.615</b>	<b>12.615</b>
<b>Total portefeuille</b>	<b>92.376</b>	<b>868.909</b>	<b>961.287</b>

# Modifications des immeubles de placement

(x € 1.000)

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>Immeubles disponible à la location</b>		
<b>Bilan au 1er janvier</b>	<b>947.069<sup>1)</sup></b>	<b>940.561</b>
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	-	4.712
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-7.480
Comptabilisation initiale 'Right of use asset' selon IFRS 16	-	6.511
Acquisition	-	3.007
Investissements	16.805	16.362
Réévaluations	-56.996	-16.604
<b>Total immeubles disponible à la location</b>	<b>906.878</b>	<b>947.069</b>
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.697	1.602
<b>Juste valeur des immeubles disponible à la location conformément aux rapports d'évaluation externes</b>	<b>908.575</b>	<b>948.671</b>
<b>Projets de développement</b>		
<b>Bilan au 1er janvier</b>	<b>12.615</b>	<b>14.692</b>
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	-	-4.712
Investissements	940	2.500
Intérêts capitalisés	20	66
Réévaluations	-940	69
<b>Total projets de développement <sup>2)</sup></b>	<b>12.635</b>	<b>12.615</b>
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>921.209</b>	<b>961.286</b>

1 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)

2 Il n'y a pas de projet de développement évalué à la juste valeur au 31 décembre 2020

# Base des résultats au 31 décembre 2020

L'information financière relative à l'exercice expirant le 31 décembre 2020 est établie conformément aux 'International Financial Reporting Standards' (IFRS), tel que ces normes ont été approuvées et fixées par l'Union Européenne. Ce communiqué financier doit être lu en parallèle avec les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2020. Les règles d'évaluation ont été maintenues inchangées par rapport à l'exercice clôturé au 31 décembre 2019.

## Consolidation

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

## Gestion des risques

Le Conseil d'Administration reste en permanence vigilant aux risques d'exploitation, financiers, opérationnels et stratégiques afin de limiter leur impact éventuel sur la Société et ses actionnaires. La stratégie d'investissement

dans les centres commerciaux et les retail parks, qui a été choisie, implique une plus grande concentration sur un nombre limité d'ensembles immobiliers sur un plan géographique. Ceci implique également 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 Conseil d'Administration 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 2020 Section 'Corporate Social Responsibility'.

## Travaux de révision

Le commissaire, KPMG Réviseurs d'Entreprises, représentée par Filip De Bock, a confirmé que ses procédures d'audit qui sont terminées quant au fond n'ont pas révélées d'anomalie significative dans les données comptables reprises dans le communiqué.

# Obligations en matière de communication d'informations au public (A.R. du 14 novembre 2007)

Monsieur M. Storm et Monsieur N. Beaussillon, co-administrateurs-délégués de la SIR, déclarent, au nom et pour compte du Conseil d'Administration en sa qualité d'organe de gestion de la SIR, qu'à leur connaissance:

a) Les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du

patrimoine, de la situation financière et des résultats de la SIR et des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation;

b) le rapport financier de 2020 contient un exposé fidèle des informations exigées.

