



Wereldhave  
BELGIUM

# Rapport financier semestriel

30 juin 2020

make every day count

# Sommaire

<b>Aperçu global des marchés immobiliers</b>	<b>4</b>
Centres commerciaux	4
Immobilier de bureau	4

<b>Rapport financier intermédiaire</b>	<b>6</b>
Chiffres clés	6
Update Covid-19	7
Résultat net	10
Résultat net des activités clés	10
Résultat net des activités non-clés	10
Capitaux propres et valeur intrinsèque	10
Portefeuille d'immeubles de placement	10
Dérogation centre commercial 'Belle-Île' à Liège	10
Durabilité	11
Corporate – Dividende	11
Adaptation de la structure de la Société	11
Perspectives	11
Calendrier financier	12

<b>Relevé du portefeuille au 30 juin</b>	<b>14</b>
Composition du portefeuille	14
Répartition géographique	16
Mix sectoriel - centres commerciaux	16

<b>Tableaux financiers résumés du premier semestre</b>	<b>18</b>
Situation financière consolidée résumée	18
Compte de résultats consolidés résumé	20
Etat du résultat global résumé	22
Tableau des flux de trésorerie consolidés résumé	23
Etat consolidé des variations des capitaux propres résumé	24
Etat consolidé du résultat net des activités clés (1) et non-clés (2) au 30 juin	26
Information par segment du premier semestre 2020	27
Modifications des immeubles de placement	31
Analyse de sensibilité	31
Rapport des experts évaluateurs	32
Update Covid-19	32
Politique de financement	32
Actionnariat	33
Base des résultats semestriels 2020	34
Consolidation	35
Gestion des risques	35

Parties liées	35
Evènements importants survenus après le 30 juin 2020	35

<b>Obligations en matière de communication d'informations</b>	<b>37</b>
---	-----------

<b>Rapport du commissaire</b>	<b>39</b>
-------------------------------	-----------

# Aperçu global des marchés immobiliers



# Centres commerciaux

L'année 2020 a relativement bien commencé pour le marché de l'immobilier commercial, avec des niveaux de chiffres d'affaires des retailers supérieurs à ceux de la période comparable de l'année précédente et une prise en occupation de nouveaux espaces dans les centres commerciaux et dans les retail parcs au même niveau. Cependant, l'épidémie de Covid-19 a eu un impact significatif sur le reste du premier semestre. En raison de la fermeture obligatoire de la grande majorité des magasins (de la mi-mars au 11 mai et même au 8 juin pour l'horeca), le marché locatif et le marché de l'investissement dans ce segment se sont pratiquement arrêtés. Il en est résulté un taux de prise en occupation ("take-up") qui, au deuxième trimestre, était inférieur de 18 % pour les centres commerciaux et de 10 % pour les retail parcs par rapport à l'année précédente. En raison de l'impact de cette crise, principalement du point de vue des liquidités, les nouveaux investissements (y compris les plans d'expansion) sont annulés ou du moins reportés. L'incertitude concernant d'éventuels taux de vacance plus élevés et des niveaux de loyer qui continuent à baisser implique une attitude attentiste de la part des investisseurs qui dès lors attendent une rémunération plus élevée qui reflète mieux le profil de risque.

Cette crise aura inévitablement des conséquences pour les propriétaires d'immobilier commercial, dont l'ampleur est encore incertaine à l'heure actuelle. Cela n'est pas seulement dû au risque accru de faillite et de restructuration des sociétés retail, mais aussi aux effets durables potentiels d'une modification du modèle de comportement des consommateurs. Un exemple en est l'accélération du taux d'adoption du commerce électronique pendant la période de lockdown, même s'il est encore trop tôt pour évaluer sa pérennité à long terme.

Dans ce contexte, les experts évaluateurs ont ajusté à la baisse les évaluations des biens immobiliers retail pour refléter cette tendance négative globale. L'évolution future du contexte économique et les futures transactions potentielles, tant au niveau locatif qu'en matière d'investissement, seront d'une grande importance pour les experts évaluateurs sur lesquels ils devront se baser afin d'accroître la fiabilité de leur évaluation.

# Immobilier de bureau

Sur le marché de l'immobilier de bureau, les effets de l'épidémie de Covid-19 ont généré des effets moins immédiats, mais qui pourraient avoir une portée importante à plus long terme.

Les entreprises ont été confrontées à une opération sans précédent visant à faire travailler les gens autant que possible à domicile et se demandent maintenant si cela pourrait devenir un modèle viable - au moins en partie - pour l'avenir. D'autre part, les conséquences de la crise sanitaire pourraient induire qu'il faille prévoir à l'avenir plus d'espace pour le même nombre de personnes dans un environnement physique. La récession économique pourrait également inciter les entreprises à réduire leurs coûts et dès lors leurs effectifs, ce qui aurait bien sûr un effet négatif sur le besoin d'espace de travail.

Toutefois, le marché des investissements est resté actif et plusieurs opérations qui avaient été initiées et déjà négociées avant période de lockdown ont été finalisées après période de lockdown, avec même certaines à des niveaux de rendement record à la baisse. Contrairement à la période qui a suivi la crise financière, des liquidités abondantes semblent encore être disponibles aujourd'hui.

Dans ce contexte, il subsiste une différence significative d'attractivité sur ce marché d'investissement entre les immeubles de bureau bien loués situés dans les centres-villes ou à proximité des gares, d'une part, et les immeubles de moindre qualité dans les zones décentralisées où le risque de vacance est plus élevé, d'autre part. Cette tendance continuera à être reflétée par les experts évaluateurs dans leurs évaluations des biens d'immobilier de bureau.

# Rapport financier intermédiaire



## Résilience du portefeuille, structure bilantaire solide et organisation 'hands-on' permettant de faire face au contexte Covid-19

- Confirmation de la solidité de la structure bilantaire (diminution du ratio d'endettement de 29,3 % au 31 décembre 2019 à 28,9 % au 30 juin 2020).
- Diminution du résultat net des activités clés par action de 3,08 € au 30 juin 2019 à 2,18 € au 30 juin 2020 ;
- Diminution de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement de 3,6 %;
- Stabilité du taux d'occupation EPRA des centres commerciaux de 96,3% au 31 décembre 2019 à 96,0% au 30 juin 2020 ;
- Forte surperformance du nombre de visiteurs au sein du portefeuille par rapport au marché, tant avant qu'après les périodes de fermeture obligatoires des magasins.

### Chiffres clés

(x € 1.000)	30 juin 2020	30 juin 2019
<b>Résultats</b>		
Résultat locatif net	23.417	29.955
<b>Résultat net</b>	<b>-18.359</b>	<b>21.107</b>
Résultat net des activités clés <sup>1)</sup>	16.991	23.440
Résultat net des activités non-clés <sup>2)</sup>	-35.350	-2.333
Bénéfice par action donnant droit au dividende (x € 1)	-2,35	2,77
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	2,18	3,08
Nombre moyen d'actions	7.807.981	7.606.813

(x € 1.000)	30 juin 2020	31 décembre 2019
<b>Bilan</b>		
Immeubles disponible à la location <sup>3)</sup>	924.364	948.671
Projets de développement	12.115	12.615
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>936.478</b>	<b>961.285</b>
Capitaux propres <sup>4)</sup>	670.885	689.221
Valeur intrinsèque par action (x € 1) <sup>4)</sup>	85,92	88,27
Ratio d'endettement	28,9%	29,3%
Cours de clôture de l'action	55,0	86,2
Nombre d'actions en circulation	7.807.981	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.

## Update Covid-19

(Ces informations font partie intégrante des états financiers résumés tel que présentés au quatrième chapitre de ce rapport)

### Publications précédentes

Outre ses publications réglementées récurrentes, notamment au sujet des résultats de l'exercice 2019 (communiqué de presse du 5 février et rapport annuel du 6 mars 2020) et du trading update des résultats trimestriels au 31 mars 2020 (publiée le 20 avril 2020), la Société a publié les communiqués de presse suivants relatifs aux événements Covid-19 :

- Communiqué de presse du 16 mars 2020, expliquant que le déclenchement de la pandémie aura sans aucun doute un impact significatif sur le fonctionnement du portefeuille retail. En raison de l'incertitude qui régnait à l'époque quant à la durée de la pandémie et à son impact à plus long terme, il a été annoncé qu'il était alors impossible de calculer son impact potentiel sur les résultats de la Société. Pour cette raison, les perspectives de résultat pour 2020 antérieurement annoncées ont été déclarées non pertinentes.
- Communiqué de presse du 2 avril 2020, annonçant le report de l'Assemblée Générale des Actionnaires pour l'exercice 2019. Par conséquent, d'autres dates du calendrier financier - y compris la date de paiement du dividende sur l'exercice 2019 - ont également dû être reportées.
- Communiqué de presse du 22 juin 2020, annonçant un nouveau calendrier financier et ajustant le montant du dividende pour l'exercice 2019 à € 4,50 par action (le montant initialement proposé était de € 5,20 par action).

Aujourd'hui, la Société publie son rapport semestriel sur les résultats au 30 juin 2020, présentant les activités de la Société au cours du premier semestre 2020, y compris des explications supplémentaires sur l'impact du Covid-19.

### Activités opérationnelles

Les deux premiers mois de 2020 ont été caractérisés par une évolution très positive du nombre de visiteurs dans les centres commerciaux, représentant une augmentation d'environ 15 % par rapport à la même période l'année dernière. Cela a permis à la Société d'afficher une très forte surperformance par rapport au chiffre du marché communiqué par le BLSC, à savoir 6,0 %. 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 marketing active en ligne et hors ligne qui a été organisée de manière plus globale sur le thème de "Make every day count".

Le déclenchement de la crise Covid-19 a mis fin 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 (et des magasins le samedi). 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 eu un fort impact négatif sur le nombre de visiteurs ainsi que sur le chiffre d'affaires des retailers. Pendant la période de fermeture, diverses mesures ont été prises pour limiter au maximum les coûts (chômage temporaire des employés dans les centres commerciaux, mises à l'arrêt de toutes les interventions jugées non indispensables,...) et tous les projets d'investissement non urgents ont également été interrompus dans l'attente d'une meilleure visibilité sur l'évolution et les conséquences économiques de cette crise sanitaire.

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.

Sachant que la santé et la sécurité des visiteurs, des locataires, des employés et des divers partenaires commerciaux de la Société restent sa priorité absolue, plusieurs initiatives ont été prises, tenant compte des mesures en vigueur, pour permettre l'organisation d'un environnement de travail optimal. À cette fin, la Société a pris des mesures centralisées et locales avec les priorités suivantes :

- Créer un environnement sécurisé et sain permettant de minimiser le risque de propagation du Covid-19 ;
- Fournir aux visiteurs des informations claires avant et pendant les visites des centres commerciaux ;
- Encourager l'échelonnement des visites dans les centres commerciaux au moyen d'"outil de gestion des foules", de directives strictes au sein des centres commerciaux, de la communication et de la signalisation.

Concrètement, l'accent a été mis sur la surveillance, les plus grandes fréquences de nettoyage et de désinfection, les campagnes de communication auprès des clients, le comptage "en temps réel" des visiteurs et diverses mesures de "distanciation sociale". En particulier pour la reprise de l'activité horeca le 8 juin, la Société a fourni 2.000 m<sup>2</sup> d'espace gratuit à ses locataires afin de donner aux 51 commerces horeca dans ses centres commerciaux la possibilité de créer des espaces supplémentaires pour tenter de maintenir à niveau leur chiffre d'affaires.

Depuis la réouverture des magasins, la Société a enregistré une tendance positive avec une augmentation progressive du nombre de visiteurs, qui était cependant dans les premiers jours après la réouverture du 11 mai environ 50% inférieur à l'année dernière, pour atteindre environ 75% avant la réouverture de l'activité horeca. Après cette réouverture, cette tendance positive s'est encore accélérée, avec un nombre de visiteurs du 8 juin au 30 juin inclus (chiffres comparables) d'environ 90% par rapport à l'année précédente. Le marketing actif qui s'est également poursuivi pendant le lockdown (campagnes de marketing en ligne) et l'assouplissement des mesures donnant des perspectives de pouvoir attirer à nouveau les clients vers l'expérience et les services, donnent aux centres tous les outils pour leur permettre de retrouver progressivement les niveaux élevés qui étaient atteints avant la pandémie de Covid-19.

Le chiffre du marché communiqué par le BLSC concernant le mois de juin uniquement s'élève à -24,0%, tandis que les centres du portefeuille de la Société ont connu une baisse moyenne de 13,6 % au cours du même mois. La surperformance significative par rapport au marché pendant les premiers mois de l'année (voir ci-dessus) s'est dès lors également poursuivie dans la période qui a suivi les fermetures obligatoires de magasins, ce qui reflète clairement la qualité et la résilience du portefeuille de la Société.

En raison de la réouverture encore récente des magasins, il est encore difficile d'estimer au 30 juin l'évolution du chiffre d'affaires des locataires retail. Toutefois, il apparaît déjà clairement que les performances des locataires sont très diverses, certains retailers ayant déjà atteint leur niveau de chiffre d'affaires d'avant fermeture obligatoire, tandis que d'autres (dont l'activité 'fashion' notamment) génèrent encore des niveaux de chiffre d'affaires nettement inférieurs à ceux de la période comparable de l'année précédente.

#### Activité leasing

Le déclenchement de la pandémie et l'annonce du lockdown ont suscité de nombreuses inquiétudes chez les locataires, qui ont soudainement vu leurs ventes en magasin physique suspendues pour une durée indéterminée. Dans ce contexte, des discussions individuelles ont été entamées avec une grande partie des locataires retail de la Société concernant le paiement du loyer pendant la période de fermeture. La quasi-totalité des locataires retail de la Société réclamaient en effet une remise (totale ou partielle) ou un étalement des sommes dues pendant cette période, ainsi que d'éventuelles mesures de soutien pour la période postérieure à leur réouverture au public afin de les aider à reprendre leurs activités.

La Société a estimé, dans ce contexte très exceptionnel et unique, qu'elle voulait plus que jamais être le partenaire de ses locataires et donc, en premier lieu, donner la possibilité de conclure des accords individuels avec ses locataires plutôt que de chercher à engager des poursuites judiciaires pour faire valoir ses droits. De nombreux retailers contactés ont ainsi compris qu'il était, tant dans leur intérêt que dans celui du propriétaire, de conclure des accords permettant de supporter conjointement l'impact des effets négatifs de la cessation soudaine de l'activité économique qui a été imposée.

Dans ce contexte, en date du 30 juin, quelque 200 accords (représentant plus de 40 % des discussions en cours en termes de nombre) avaient déjà été signés avec des locataires commerciaux sous la forme d'abandons de créances exceptionnels et partiels, générant un impact négatif total de € 1,5 mio sur les revenus locatifs de la Société au cours du semestre. En outre, un report de créances pour un montant total de € 0,5 mio a été convenu lors de la signature de ces accords, le paiement de ces créances devant être effectué au cours du second semestre de l'année.

En ce qui concerne les autres discussions en cours, la Société a fait un certain nombre d'hypothèses sur leur issue possible, ce qui a conduit à l'enregistrement d'une provision

supplémentaire sur créances commerciales d'un montant de € 3,0 mio, déjà prise en compte dans le résultat au 30 juin 2020.

Comme le résultat de ces discussions ne sera connu que dans les mois à venir, l'impact réel de ces discussions sera ajusté au cours du second semestre de l'année dans les comptes de la Société.

En plus de toutes les discussions liées au Covid-19 avec les locataires existants, une forte activité locative a été réalisée au cours du premier semestre. Au 30 juin 2020, 40 baux (renouvellements de baux ou nouveaux baux) ont été signés, représentant déjà plus de 50 % de l'activité de location budgétisée pour 2020. Ce résultat démontre une fois de plus la forte attractivité du portefeuille de centres commerciaux de la Société.

#### Activités financières

Le déclenchement de la crise sanitaire et la décision du 18 mars 2020 du Conseil national de sécurité de fermer toutes les activités non essentielles ont eu un impact financier direct sur la liquidité de la Société. Dès le jour où la fermeture a été annoncée, les locataires ont pris des mesures pour protéger leurs propres liquidités et ont largement cessé de payer leur loyer.

Les loyers étant payables à l'avance, cette situation n'a pas eu d'impact majeur sur le recouvrement des créances de loyers du premier trimestre de l'année, mais elle a eu un impact majeur sur le recouvrement des créances de loyers du second trimestre.

En conséquence, de nombreuses discussions ont eu lieu avec les locataires commerciaux de la Société, d'une part par le département leasing comme mentionné ci-dessus, et d'autre part par le département financier afin de déterminer les modalités de règlement des créances restantes en tenant compte des renonciations accordées dans le cadre des discussions commerciales. Au 30 juin, ces discussions sont toujours en cours, de sorte que le taux de recouvrement du loyer pour le deuxième trimestre, compte tenu des accords susmentionnés, s'élève à environ 60%, représentant une créance d'environ € 5,5 mio pour la facturation du deuxième trimestre.

Compte tenu de ce qui précède, la Société a immédiatement pris des mesures préventives pour préserver ses propres liquidités, telles que l'interruption temporaire ou le report de plusieurs programmes d'investissement et la réduction de ses dépenses, notamment en mettant le personnel de ses centres commerciaux au chômage temporaire et en suspendant certains contrats. Au 30 juin, la Société a maintenu cette politique de gestion attentive des coûts, sachant que les travaux de rénovation de Belle-Île à Liège, qui avaient été interrompus quelques semaines à l'initiative du maître d'œuvre, ont repris à un rythme normal. La date de livraison de ces travaux est estimée au cours du dernier trimestre de l'année.

Cependant, la Société est armée pour faire face à ces difficultés car elle bénéficie d'un niveau d'endettement remarquablement bas de 28,9%, démontrant la solidité de son bilan, ainsi que de lignes de crédit disponibles et non utilisées s'élevant à € 155,2 mio au 30 juin 2020.

Comme le financement de la Société est encore à présent constitué en grande partie de financements bancaires, dont les échéances dépassent rarement 5 ans, la durée moyenne de la dette financière de la Société reste relativement limitée, soit 2,3 années au 30 juin. Toutefois, il est important de mentionner qu'aucun de ces financements n'arrive à échéance au cours de l'année 2020, ce qui donne à la Société le confort de ne pas avoir l'obligation de négocier de nouvelles lignes de financement dans un contexte de marché défavorable. Pour les deux lignes de crédit arrivant à échéance au deuxième trimestre 2021 (transférées au 30 juin des dettes financières à long terme vers les dettes financières à court terme), pour un montant total de € 130 mio, la Société a déjà pris l'initiative d'anticiper ces échéances en engageant des discussions avec différentes contreparties sur différentes options de financement. Ces mesures ont pour but d'étendre et même d'accroître le volume de financement afin de couvrir les besoins actuels et futurs de la Société, compte tenu des programmes d'investissement actuels (à savoir l'extension à Belle-Île, la rénovation à Kortrijk, etc). En ce qui concerne l'utilisation du programme de billets de trésorerie, il convient de noter que les conditions du marché se sont considérablement détériorées et qu'au 30 juin 2020, € 30,8 mio ont été tirés, contre € 93 mio au 31 décembre 2019. La différence a été couverte par les lignes bancaires disponibles, étant donné que la Société veille à tout moment à ce que le programme de billets de trésorerie soit entièrement couvert par des lignes de crédit disponibles.

### Évaluations de biens immobiliers

Dans le contexte actuel, où le marché de l'immobilier commercial a été particulièrement touché par le choc du lockdown, dont les conséquences ne sont pas encore pleinement connues à moyen et long termes, et où presque toutes les transactions en cours ont été interrompues, il est difficile pour les experts évaluateurs indépendants de trouver des points de références permettant d'étayer leurs évaluations.

Toutefois, ils ont déjà reflété dans leurs évaluations l'impact négatif que la crise aura inévitablement sur les évaluations. Cette prise en compte s'est faite, d'une part, en ajustant leurs taux de capitalisation à la hausse et, d'autre part, en tenant compte des abandons de créances déjà concédés ou basés sur des hypothèses de concessions de loyer aux locataires. En outre, dans certains cas, des hypothèses concernant l'évolution des taux de vacance qui pourraient être plus importants ou plus longs ont également été prises en compte.

Compte tenu du niveau actuel d'incertitude, les experts ont évoqué la notion d'"incertitude matérielle" appliquée à leurs évaluations, telle que celle qui avait été appliquée aux évaluations du 31 mars 2020.

Sur cette base, la Société avait au 30 juin 2020, hors impact des investissements réalisés au cours du semestre, enregistré une dépréciation (investissements/désinvestissements exclus) de son portefeuille d'immeubles de placement de -3,6% (€ -34,8 mio) sur l'ensemble du premier semestre.

L'évolution de la situation au cours du second semestre de l'exercice et la rapidité de la reprise des activités sur le marché de l'immobilier commercial en général et du portefeuille de la Société en particulier, détermineront si des corrections de valeur supplémentaires doivent être effectuées d'ici la fin de l'exercice.

## Résultat net

Le résultat net pour le premier semestre, qui comprend le résultat net des activités clés et non-clés, s'est élevé à € -18,4 mio (€ 21,1 mio au 30 juin 2019). Cette diminution par rapport à la même période en 2019 est due, d'une part, à une baisse du résultat net des activités clés (€ -6,4 mio) et, d'autre part, à une baisse du résultat net des activités non-clés (€ -33,0 mio).

## Résultat net des activités clés

La Société a obtenu un résultat net des activités clés de € 16,9 mio pour le premier semestre (€ 23,4 mio au 30 juin 2019). Le résultat locatif net a diminué de € 6,5 mio, principalement en raison des provisions constituées au cours du premier semestre 2020 pour les abandons de créances déjà accordés ou à accorder aux locataires dans le cadre des discussions Covid-19 (€ 4,5 mio), d'une part, et d'indemnités non récurrentes pour résiliation anticipée de baux reçus au cours du premier semestre de l'année dernière (€ 1,2 mio), d'autre part. Les charges immobilières ont diminué de € 0,3 mio et les frais généraux sont restés stables par rapport à 2019.

Les charges financières nettes ont légèrement augmenté de € 0,1 mio en raison d'une utilisation plus importante des lignes de crédit courantes, résultant d'une gestion prudente des liquidités dans les conditions actuelles du marché.

En tenant compte de l'impact mentionné ci-dessus et du nombre moyen d'actions plus élevé par rapport à juin 2019, le résultat net des activités clés par action montre une diminution à € 2,18 (par rapport à € 3,08 au 30 juin 2019).

Le taux d'occupation EPRA au 30 juin 2020 s'élève à 94,6% (95,2% au 31 décembre 2019). Individualisé par segment, celui-ci est de 96,0% pour les centres commerciaux (96,3% au 31 décembre 2019) et de 87,0% pour les bureaux (92,6% au 31 décembre 2019).

## Résultat net des activités non-clés

Le résultat net des activités non-clés s'élève à € -35,4 mio (€ -2,3 mio au 30 juin 2019). Il comprend principalement le résultat de réévaluation du portefeuille immobilier (€ -34,8 mio), le résultat de la cession des kots d'étudiants à Gent Overpoort (€ 0,3 mio) et les variations de la juste valeur des instruments de couverture (€ -0,9 mio).

## Capitaux propres et valeur intrinsèque

Les capitaux propres s'élèvent à € 670,9 mio au 30 juin 2020 (€ 689,2 mio au 31 décembre 2019).

La valeur intrinsèque par action (total des capitaux propres / nombre d'actions), y compris le bénéfice courant et avant paiement du dividende (le paiement du dividende 2019 ayant été reporté au second semestre) s'élève à € 85,92 au 30 juin 2020 (€ 88,27 au 31 décembre 2019).

Le coût moyen de financement des crédits utilisés au cours du premier semestre de l'année était de 0,83 % (0,81 % pour l'année 2019).

## Portefeuille d'immeubles de placement

### Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à € 924,4 mio au 30 juin 2020 (€ 948,7 mio au 31 décembre 2019).

La diminution nette de € 24,3 mio est principalement due aux réévaluations négatives de € 33,9 mio qui ont été enregistrées dans le portefeuille, partiellement compensées par les investissements réalisés dans ce portefeuille au cours du dernier semestre (€ 9,5 mio). Ces investissements concernent principalement la poursuite du projet de rénovation du centre Belle-Île à Liège, mais aussi l'exécution des travaux d'installation de nouveaux locataires à Genk et Kortrijk ainsi que divers travaux d'entretien.

### Projets de développement

La valeur comptable du portefeuille de projets de développement s'élève à € 12,1 mio au 30 juin 2020 (€ 12,6 mio au 31 décembre 2019). La diminution nette de € 0,5 mio est principalement due à la réduction de valeur de € 0,9 mio appliquées aux coûts historiques engagés dans la préparation du projet d'extension de Belle-Île à Liège, compensée par des frais de préparation supplémentaires engagés pour ce projet (€ 0,4 mio).

## Dérogation centre commercial 'Belle-Île' à Liège

Comme expliqué précédemment, la Société a obtenu en date du 11 décembre 2018 une nouvelle dérogation de la FSMA pour une nouvelle période de 2 ans, venant à expiration le 31 décembre 2020.

A la fin de l'exercice 2019, la valeur du centre commercial Belle-Île était inférieure à 20%, la dérogation ne s'appliquait dès lors pas à cette date. Toutefois, il était expliqué dans le rapport financier annuel 2019 que la Société s'attendait à ce que la valeur du centre dépasse à court terme la limite de 20 %, en raison des investissements encore à réaliser.

Toutefois, au 30 juin 2020, et malgré les montants investis dans le centre au cours du premier semestre, la valeur de Belle-Île s'établit en deçà de la limite de 20 % (19,82 % au 30 juin), notamment en raison des dépréciations comptabilisées.

Etant donné que ce ratio reste cependant très proche de la limite de 20 %, la Société suit de près l'évolution de cette problématique, en parallèle à l'évolution de son ratio d'endettement, afin de se conformer à tout moment aux exigences légales.

En outre, la Société maintient des contacts réguliers avec le FSMA afin d'anticiper la date d'expiration de cette dérogation.

## Durabilité

Conformément à son plan de certification pluriannuel, la Société a entamé le renouvellement du certificat BREEAM In-Use pour le centre commercial de Tournai (Shopping Bastions) au cours du premier semestre.

Dans le cadre du nouveau programme RSE "A Better Tomorrow", chaque employé de Wereldhave Belgium s'est vu assigner un objectif concret en matière de RSE. Ces objectifs se concentrent sur l'un des trois piliers (Better Footprint, Better Nature, Better Living) de la politique de RSE de la Société.

L'attention portée à l'aspect social est également toujours véhiculée. En effet, lors de la réouverture des centres commerciaux après la période de lockdown liée à la pandémie de Covid-19, des masques buccaux ont par exemple été mis à la disposition des clients moyennant une redevance qui a été reversée à la Croix-Rouge locale.

## Corporate – Dividende

Comme indiqué ci-dessus, l'Assemblée Générale des Actionnaires, initialement prévue pour le 8 avril 2020, a été reportée au 2 septembre 2020 en raison des circonstances. Lors de cette réunion, le paiement d'un dividende de € 4,50 par action (€ 3,15 net par action) pour l'exercice 2019 sera soumis à l'approbation, ce montant étant inférieur aux € 5,20 par action (€ 3,64 net par action) proposés à l'origine. Cette réduction est conforme au principe de prudence et de gestion prudente de la trésorerie de la Société dans un contexte de crise dont toutes les conséquences financières ne sont pas encore pleinement connues.

La possibilité d'offrir aux actionnaires le choix de recevoir leur dividende en espèces ou en actions, ou une combinaison des deux, sera évaluée au cours du second semestre de l'année, avec une décision formelle du Conseil d'administration en octobre au plus tard, compte tenu du fait que la date de paiement du dividende a été fixée au 13 novembre.

## Adaptation de la structure de la Société

Le 6 février 2020, les actionnaires ont été invités à tenir une Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires en date du 6 mars 2020, avec les points suivants à l'ordre du jour pour décision :

- Prolongation du capital autorisé, qui venait à expiration le 24 avril 2020;

- Adaptation des statuts de la Société pour se conformer au nouveau Code des Sociétés et des Associations;
- Transformation de la forme sociale de la Société d'une société en commandite par actions en une société anonyme à conseil d'administration monistique.

Tous ces éléments ont été votés à la majorité nécessaire et ont donc été ratifiés par cette réunion. En conséquence, la Société a été transformée en la société anonyme, "Wereldhave Belgium SA".

## Perspectives

Le 5 février 2020, la Société a annoncé, dans le cadre de son communiqué de presse sur les résultats annuels de l'exercice 2019, des perspectives de résultat net des activités clés par action dans une fourchette de € 5,55 à €5,65 par action. Ces perspectives ont été annoncées pour autant que des circonstances imprévues ne se produisent pas. Du fait de l'éclatement de la pandémie actuelle de Covid-19, la Société a déjà annoncé le 19 mars 2020 qu'il était impossible de calculer l'impact que cela pourrait avoir sur ses résultats.

Actuellement, un grand nombre de négociations ont été menées à bien et diverses hypothèses ont été formulées sur les discussions en cours, ce qui a conduit à des abandons de créances et à la constitution de provisions dans les états financiers au 30 juin 2020. Compte tenu du nombre de discussions en cours avec les locataires et du fait que toutes les conséquences de la pandémie ne sont pas encore claires (faillites de locataires, restructuration de leurs entreprises, etc.), la Société a estimé qu'il était prématuré d'établir de nouvelles perspectives formelles de résultat net des activités clés pour l'ensemble de l'exercice 2020.

Bien qu'aucune nouvelle perspective formelle de résultat net des activités clés ne soit établie, mais dans un souci de fournir une image aussi complète que possible (en tenant compte toutefois de l'incertitude économique actuelle et des nombreuses hypothèses associées), la Société souhaite fournir une indication de résultat net des activités clés par action pour l'ensemble de l'exercice 2020 de € 4,5 par action. Toutefois, cette indication sera réévaluée dans les prochains mois à la lumière de l'évolution de la situation économique générale, de son impact sur les activités retail et de l'évolution des discussions en cours avec les locataires.

La Société continuera à suivre cette situation de très près et inclura dans ses futures publications une communication pertinente sur l'impact supplémentaire causé par la pandémie.

## Calendrier financier

Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (11:00)	Mercredi 2 septembre 2020
Communiqué de presse Q3 2020 (18:00)	Mercredi 21 octobre 2020
Ex-dividend date	Vendredi 23 octobre 2020
Dividend record date	Lundi 26 octobre 2020
Mise en paiement du dividende 2019	Vendredi 13 novembre 2020

Vilvorde, le 16 juillet 2020

Wereldhave Belgium SA

Pour plus d'informations:

Cédric Biquet

Chief Financial Officer

[investor.relations@wereldhavebelgium.com](mailto:investor.relations@wereldhavebelgium.com)

+ 32 2 732 19 00

[www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)

# Relevé du portefeuille au 30 juin



Relevé du portefeuille au 30 juin

# Composition du portefeuille

	Année de construction ou de la plus récente rénovation	Répartition du portefeuille (en % de l'évaluation)	Superficie locative (en m <sup>2</sup> )	Parkings (en nombre)
<b>Commercial</b>				
Centre commercial "Belle-Île", Quai des Vennes 1, 4020 Liège	1994	19,40%	29.949	2.200
Centre commercial de Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,48%	29.299	1.452
Centre commercial "Shopping Bastions", Bld W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	15,82%	31.025	2.000
Retail Parc 'Les Bastions' à Tournai	2016	2,04%	10.312	360
Tournai - 7 Fontaines	2019	0,73%	3.485	-
Centre commercial "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	6,56%	21.434	1.250
Centre commercial "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk	2005	13,21%	32.239	2.000
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	0,83%	3.959	-
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	3,48%	15.415	44
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	1968	1,49%	3.475	95
Retail Park Brugge	1970	4,29%	20.343	650
Retail Park Turnhout	1979	3,59%	19.804	765
		<b>88,90%</b>	<b>220.739</b>	<b>10.816</b>
<b>Bureaux</b>				
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	0,94%	5.449/349 <sup>5)</sup>	173
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,46%	3.907/116 <sup>5)</sup>	121
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	1,89%	12.772/214 <sup>5)</sup>	337
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	1,88%	11.194/171 <sup>5)</sup>	224
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	2,70%	16.003/821 <sup>5)</sup>	315
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	1,93%	11.193/224 <sup>5)</sup>	217
		<b>9,80%</b>	<b>60.518/1.895<sup>5)</sup></b>	<b>1.387</b>
<b>Projets commerciaux</b>				
Redéveloppement centre commercial à Waterloo		0,13%		
Extension centre commercial 'Belle-Île' à Liège		0,42%		
Nivelles terrains		0,74%		
		<b>1,29%</b>		
<b>Total</b>		<b>100,00%</b>	<b>281.257/1.895<sup>5)</sup></b>	<b>12.203</b>
<b>Suite &gt;&gt;</b>				

## Relevé du portefeuille au 30 juin

	Suite				
	Loyers contractuels au 30 juin 2020 (€ x 1.000)	Valeur locative sur vide (€ x 1.000) <sup>1)</sup>	Revenus locatifs théoriques au 30 juin 2020 (€ x 1.000) <sup>2)</sup>	Valeur locative estimée (€ x 1.000) <sup>3)</sup>	Taux d'occupation au 30 juin 2020 <sup>4)</sup>
<b>Commercial</b>					
Centre commercial "Belle-Île", Quai des Vennes 1, 4020 Liège	11.448.255	114.450	11.562.705	10.990.041	98,3%
Centre commercial de Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	9.017.583	28.100	9.045.683	8.741.824	99,3%
Centre commercial "Shopping Bastions", Bld W. de Marvis 22, 7500 Tournai	8.587.383	51.889	8.639.272	8.008.754	99,7%
Retail Parc 'Les Bastions' à Tournai Tournai - 7 Fontaines	1.059.397	84.279	1.143.676	1.163.928	91,0%
Centre commercial "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	424.981	-	424.981	429.830	100,0%
Centre commercial "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk	3.521.226	679.141	4.200.367	4.447.189	84,9%
Centre commercial "Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	7.123.866	304.391	7.428.257	7.137.466	93,9%
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	453.605	56.414	510.019	489.946	88,5%
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	2.278.659	424.250	2.702.909	2.383.278	82,5%
Retail Park Brugge	820.619	65.720	886.339	867.315	100,0%
Retail Park Turnhout	2.431.890	-	2.431.890	2.373.568	99,3%
	2.313.220	-	2.313.220	2.164.726	100,0%
	<b>49.480.684</b>	<b>1.808.634</b>	<b>51.289.318</b>	<b>49.197.865</b>	<b>96,0%</b>
<b>Bureaux</b>					
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	677.610	201.520	879.130	838.320	75,6%
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	193.172	411.120	604.292	585.300	29,8%
'Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	1.312.817	361.460	1.674.277	1.860.320	80,7%
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	1.507.821	129.250	1.637.071	1.613.508	92,1%
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2.318.550	36.813	2.355.363	2.290.688	98,4%
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.644.777	8.813	1.653.590	1.616.625	99,5%
	<b>7.654.747</b>	<b>1.148.976</b>	<b>8.803.723</b>	<b>8.804.761</b>	<b>87,0%</b>
<b>Projets commerciaux</b>					
Redéveloppement centre commercial à Waterloo	-	-	-	-	-
Extension centre commercial 'Belle-Île' à Liège	-	-	-	-	-
Nivelles terrains	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>57.135.431</b>	<b>2.957.610</b>	<b>60.093.041</b>	<b>58.002.626</b>	<b>94,6%</b>

1 Valeur locative sur vide est la valeur locative estimée des surfaces vacantes.

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

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

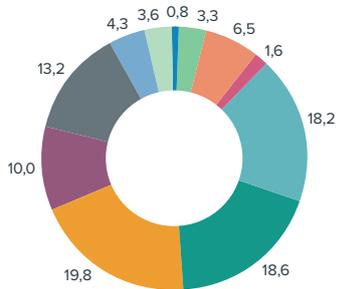
4 Le taux d'occupation se calcule en divisant le montant (indexé) des locations en cours par la somme des loyers perçus et des loyers estimés pour les locaux vacants. Ces derniers sont estimés sur base des loyers courants du marché, conformément aux directives EPRA.

5 Archives

Relevé du portefeuille au 30 juin

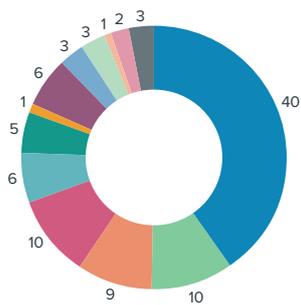
## Répartition géographique

(en % de la valeur réelle)



## Mix sectoriel centres commerciaux

(% du revenu locatif)



# Tableaux financiers résumés du premier semestre



## Tableaux financiers résumés du premier semestre

## Situation financière consolidée résumée

(x € 1.000)	30 juin 2020	31 décembre 2019
<b>Actif</b>		
<b>I. Actifs non courants</b>		
C. Immeubles de placement	936.478	961.286
D. Autres immobilisations corporelles	593	625
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	555	546
	<b>937.627</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	18.875	17.348
E. Créances fiscales et autres actifs courants	361	1.933
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.518	4.337
	<b>23.753</b>	<b>31.097</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>961.380</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	329.437	329.437
Frais d'augmentation de capital	-188	-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	181.713	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	-169	-193
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-721	-721
m. Autres réserves	302	302
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	89.958 <sup>1)</sup>	61.001
D. Résultat net de l'exercice	-18.359	28.957
	<b>670.885</b>	<b>689.221</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	-	-

1 Dividende proposé 2019: 35.136 KEUR (€ 4,50 \* 7.807.981 actions)

## Tableaux financiers résumés du premier semestre

(x € 1.000)	30 juin 2020	31 décembre 2019
<b>Passif</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>		
A. Provisions		
Pensions	1.131	1.131
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	109.871	179.805
c. Autres dettes financières non courantes		
Garanties locatives reçues	869	1.052
C. Autres passifs financiers non-courants		
Instruments de couverture autorisés	1.880	1.035
Autres	6.506	6.507
F. Passifs d'impôts différés		
	<b>120.257</b>	<b>189.530</b>
<b>II. Passifs courants</b>		
B. Dettes financières courantes		
c. Autres dettes financières courantes		
Autres emprunts	150.724	93.000
Autres	34	1.136
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
Fournisseurs	9.302	8.214
Impôts, rémunérations et charges sociales	942	1.648
F. Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	3.077	3.663
Autres	6.160	7.142
	<b>170.238</b>	<b>114.802</b>
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>961.380</b>	<b>993.554</b>
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	85,92	88,27

## Tableaux financiers résumés du premier semestre

## Compte de résultats consolidés résumé

(x € 1.000)	30 juin 2020	30 juin 2019 (retraité)
<b>I. Revenus locatifs</b>		
Loyers	28.276	29.101
Indemnités de rupture anticipée de bail	16	1.157
<b>III. Charges relatives à la location</b>		
Loyers à payer sur espaces loués	-3	-13
Réévaluation et moins-values sur créances commerciales	-4.872	-290 <sup>1)</sup>
<b>Résultat locatif net</b>	<b>23.417</b>	<b>29.955</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>4.913</b>	<b>4.806<sup>2)</sup></b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-5.374</b>	<b>-5.680<sup>2)</sup></b>
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>1.531</b>	<b>2.100<sup>2)</sup></b>
<b>Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués</b>	<b>1.070</b>	<b>1.227<sup>2)</sup></b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>24.488</b>	<b>31.182<sup>2)</sup></b>
<b>IX. Frais techniques</b>		
Réparations	-146	-230
Primes d'assurances	-18	-21
	<b>-164</b>	<b>-251</b>
<b>X. Frais commerciaux</b>		
Commissions d'agence	-150	-151
Publicité	-1.985	-2.473 <sup>2)</sup>
	<b>-2.135</b>	<b>-2.624<sup>2)</sup></b>
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>		
Frais sur immeubles non loués	-511	-381
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-263	-213
	<b>-773</b>	<b>-594</b>
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-570	-504
	<b>-570</b>	<b>-504</b>
<b>Charges immobilières</b>	<b>-3.643</b>	<b>-3.973<sup>2)</sup></b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>20.845</b>	<b>27.209</b>
<b>XIV. Frais généraux de la Société</b>		
Personnel	-1.729	-1.682
Autres	-921	-976
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>191</b>	<b>419</b>
<b>Total XIV. + XV.</b>	<b>-2.459</b>	<b>-2.239</b>

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

2 Réallocation / présentation des contributions marketing des locataires aux autres recettes et dépenses relatives à la location et des frais marketing en charges immobilières

## Tableaux financiers résumés du premier semestre

(x € 1.000)	30 juin 2020	30 juin 2019
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>18.386</b>	<b>24.970</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	7.822	13
Valeur comptable des immeubles vendus	-7.480	-
<b>Réductions de valeur sur créances commerciales</b>	<b>342</b>	<b>13</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	37
	<b>4</b>	<b>37</b>
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	532	1.772
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-35.326	-3.777
	<b>-34.794</b>	<b>-2.005</b>
<b>Total XVI. + XVII. XVIII.</b>	<b>-34.447</b>	<b>-1.955</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-16.061</b>	<b>23.015</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>		
Intérêts et dividendes perçus	3	9
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>		
Intérêts nominaux sur emprunts	-1.112	-1.241
Autres charges d'intérêts	-179	-196
<b>XXII. Autres charges financières</b>		
Frais bancaires et autres commissions	-45	-44
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>		
Instruments de couverture autorisés	-899	-652
<b>Résultat financier</b>	<b>-2.232</b>	<b>-2.124</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-18.293</b>	<b>20.891</b>
<b>XXIV. Impôts des sociétés</b>		
Impôts des sociétés	-66	-95
Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement		310
<b>Impôt</b>	<b>-66</b>	<b>215</b>
<b>Résultat net</b>	<b>-18.359</b>	<b>21.107</b>
<b>Résultat net actionnaires du groupe</b>	<b>-18.359</b>	<b>21.107</b>
<b>Résultat par action (x € 1)</b>	<b>-2,35</b>	<b>2,77</b>
<b>Résultat dilué par action (x € 1)</b>	<b>-2,35</b>	<b>2,77</b>

**Etat du résultat global résumé**

(x € 1.000)	30 juin 2020	30 juin 2019
<b>I. Résultat net</b>	<b>-18.359</b>	<b>21.107</b>
<b>II. Autres éléments du résultat global</b>		
<b>Éléments 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	23	-158
<b>Éléments qui ne seront pas repris au résultat</b>		
E. Ecart actuariel des plans de pension à prestations définies		-
<b>Total autres éléments du résultat global</b>	<b>23</b>	<b>-158</b>
<b>Résultat global (I + II)</b>	<b>-18.336</b>	<b>20.949</b>
Imputable à:		
Intérêts minoritaires	-	-
Part du groupe	-18.336	20.949

## Tableau des flux de trésorerie consolidés résumé

(x € 1.000)	30 juin 2020	30 juin 2019
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles</b>		
Résultat net avant impôts	-18.293	21.082
Produits des intérêts et dividendes	-3	-9
<b>Resultat hors dividende perçu</b>	<b>-18.296</b>	<b>21.073</b>
Amortissements des immobilisations corporelles	42	69
Gratuités locatives et investissements	-360	-11
Charges d'intérêts	1.336	1.482
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	34.794	2.005
Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	899	-
Variations de provision	45	-2.153
Variations de dettes à court terme	-1.412	3.012
Impôts des sociétés payés	-45	-
Impôts des sociétés reçus		229
	<b>35.298</b>	<b>4.632</b>
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles</b>	<b>17.002</b>	<b>25.705</b>
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement</b>		
Acquisition immeubles de placement		-3.042
Vente immeubles de placement	7.822	-
Investissements dans des immeubles de placement	-11.060	-5.559
Acquisition mobilier et matériel roulant	-17	-63
Intérêts reçus	3	9
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement</b>	<b>-3.252</b>	<b>-8.655</b>
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement</b>		
Appel établissements de crédit/Autres	50.000	142.000
Remboursement établissements de crédit/Autres	-62.250	-141.000
Dividendes payés		-17.769
Intérêts payés	-1.319	-1.442
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement</b>	<b>-13.569</b>	<b>-18.211</b>
<b>Flux de trésorerie nets</b>	<b>181</b>	<b>-1.161</b>
<b>Trésorerie</b>		
Situation au 1er janvier	4.337	6.931
Augmentation/diminution de trésorerie	181	-1.161
<b>Situation au 30 juin</b>	<b>4.518</b>	<b>5.770</b>

## Etat consolidé des variations des capitaux propres résumé

(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	11.213			
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 30 juin 2019</b>	<b>329.247</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>
Variations de la juste valeur des instruments de couverture				
<b>Résultat net</b>				
<b>Bilan au 30 juin 2020</b>	<b>329.249</b>	<b>88.877</b>	<b>36</b>	<b>181.713</b>
Transfert du résultat 2019 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers				-16.547
Transfert des variations 2019 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée				
Dividende proposé 2019				
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs				
<b>Bilan au 30 juin 2020 après affectation</b>	<b>329.249</b>	<b>88.877</b>	<b>36</b>	<b>165.166</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 Dividende 2019 proposé pour approbation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 2 septembre 2020

4 Conformément aux recommandations du régulateur, nous présentons, en dessous de la situation finale des fonds propres au 31 décembre 2019, l'affectation future du résultat 2019 qui aura lieu en 2020.

## Tableaux financiers résumés du premier semestre

	Suite							Total
	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	
<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								11.213
Primes d'émission								10.144
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	-158							-158
Prélèvement sur les réserves				-31	31			-
Provisions pour pensions								-
Autres					23			23
<b>Résultat net</b>						<b>21.107</b>		<b>21.107</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 30 juin 2019</b>	<b>-209</b>	<b>-</b>	<b>-521</b>	<b>895</b>	<b>60.404</b>	<b>21.107</b>	<b>-</b>	<b>681.548</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>61.002</b>	<b>28.957</b>	<b>-</b>	<b>689.221</b>
Variations de la juste valeur des instruments de couverture	23							23
<b>Résultat net</b>						<b>-18.359</b>		<b>-18.359</b>
<b>Bilan au 30 juin 2020</b>	<b>-169</b>	<b>-</b>	<b>-721</b>	<b>302</b>	<b>61.002</b>	<b>10.598</b>	<b>-</b>	<b>670.885</b>
Transfert du résultat 2019 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers						16.547		-
Transfert des variations 2019 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-674				674		-
Dividende proposé 2019						-35.136	35.136	-
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs					11.042	-11.042		-
<b>Bilan au 30 juin 2020 après affectation</b>	<b>-169</b>	<b>-674</b>	<b>-721</b>	<b>302</b>	<b>72.044</b>	<b>-18.359</b>	<b>35.136</b>	<b>670.885</b>

## Tableaux financiers résumés du premier semestre

## Etat consolidé du résultat net des activités clés (1) et non-clés (2) au 30 juin

(x € 1.000)	30 juin 2020		30 juin 2019 (Retraité)	
	1)	2)	1)	2)
<b>Résultat locatif net</b>	<b>23.417</b>		<b>29.955</b>	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.913		4.806 <sup>3)</sup>	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.374		-5.680 <sup>3)</sup>	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.531		2.100 <sup>3)</sup>	
	<b>1.070</b>		<b>1.227<sup>3)</sup></b>	
<b>Résultat immobilier</b>	<b>24.488</b>		<b>31.182<sup>3)</sup></b>	
IX. Frais techniques	-164		-251	
X. Frais commerciaux	-2.135		-2.624 <sup>3)</sup>	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-773		-594	
XII. Frais de gestion immobilière	-570		-504	
<b>Charges immobilières</b>	<b>-3.643</b>		<b>-3.973<sup>3)</sup></b>	
XIV. Frais généraux de la Société	-2.650		-2.658	
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	191		419	
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>18.386</b>		<b>24.970</b>	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		342		13
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	4		37	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement				
- positif		532		1.772
- négatif		-35.326		-3.777
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>18.390</b>	<b>-34.451</b>	<b>25.007</b>	<b>-1.992</b>
XX. Revenus financiers	3		9	-
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.291		-1.437	-
XXII. Autres charges financières	-45		-44	-
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-899		-652
<b>Résultat financier</b>	<b>-1.333</b>	<b>-899</b>	<b>-1.472</b>	<b>-652</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>17.057</b>	<b>-35.350</b>	<b>23.535</b>	<b>-2.643</b>
<b>Impôts des sociétés</b>	<b>-66</b>		<b>-95</b>	<b>310</b>
<b>Résultat net</b>	<b>16.991</b>	<b>-35.350</b>	<b>23.440</b>	<b>-2.333</b>
Bénéfice par action (x € 1)	2,18	-4,53	3,08	-0,31

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 / présentation des contributions marketing des locataires aux autres recettes et dépenses relatives à la location et des frais marketing en charges immobilières

## Information par segment du premier semestre 2020

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

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
<b>30 juin 2020</b>			
<b>I. Revenus locatifs</b>			<b>28.292</b>
Loyers	3.777	24.498	
Indemnités de rupture anticipée de bail	6	10	
<b>III. Charges relatives à la location</b>			<b>-4.875</b>
Loyers à payer sur espaces loués	-3	-	
Réévaluation et moins-values sur créances commerciales	-138	-4.734	
<b>Résultat locatif net</b>	<b>3.643</b>	<b>19.775</b>	<b>23.417</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>879</b>	<b>4.035</b>	<b>4.913</b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-910</b>	<b>-4.464</b>	<b>-5.374</b>
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>		<b>1.531</b>	<b>1.531</b>
<b>Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués</b>	<b>-31</b>	<b>1.102</b>	<b>1.070</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>3.611</b>	<b>20.876</b>	<b>24.488</b>
<b>IX. Frais techniques</b>			<b>-164</b>
Réparations	-13	-133	
Primes d'assurances	-2	-16	
<b>X. Frais commerciaux</b>			<b>-2.135</b>
Commissions d'agence	-15	-136	
Publicité		-1.985	
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>			<b>-773</b>
Frais sur immeubles non loués	-175	-335	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-19	-243	
<b>XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles</b>	<b>-33</b>	<b>-537</b>	<b>-570</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>3.354</b>	<b>17.491</b>	<b>20.845</b>
<b>XIV. Frais généraux de la Société</b>			<b>-2.650</b>
<b>XV. Autres revenus ou frais opérationnels</b>			<b>191</b>
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>			<b>18.386</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>			<b>342</b>
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		7.822	
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>-34.794</b>
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	532		
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1.931	-33.395	
<b>Résultat d'exploitation</b>			<b>-16.061</b>
<b>Résultat financier</b>			<b>-2.232</b>
<b>Résultat avant impôts</b>			<b>-18.293</b>
<b>XXIV. Impôts des sociétés</b>			<b>-66</b>
<b>Impôts</b>			<b>-66</b>
<b>Résultat net</b>			<b>-18.359</b>

## Tableaux financiers résumés du premier semestre

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
<b>30 juin 2020</b>			
<b>Immeubles de placement</b>			
<b>Immeubles disponible à la location</b>			
Situation au 1er janvier	91.774	855.295	947.069
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location		459	459
Investissements	627	8.134	8.762
Réévaluations	-1.399	-32.454	-33.853
<b>Situation au 30 juin</b>	<b>91.002</b>	<b>831.434</b>	<b>922.437</b>
Incitants locatifs activés	818	1.109	1.927
<b>Valeur immeubles disponible à la location</b>	<b>91.820</b>	<b>832.544</b>	<b>924.364</b>
<b>Projets de développement</b>			
Situation au 1er janvier		12.615	12.615
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location		-459	-459
Investissements		891	891
Intérêts capitalisés		8	8
Réévaluations		-940	-940
<b>Situation au 30 juin</b>		<b>12.115</b>	<b>12.115</b>
<b>Total portefeuille</b>	<b>91.820</b>	<b>844.658</b>	<b>936.479</b>

## Tableaux financiers résumés du premier semestre

## Information par segment du premier semestre 2019

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
<b>30 juin 2019</b>			
<b>I. Revenus locatifs</b>			<b>30.258</b>
Loyers	3.684	25.417	
Indemnités de rupture anticipée de bail	-5	1.162	
<b>III. Charges relatives à la location</b>			<b>-303</b>
Loyers à payer sur espaces loués		-13	
Réévaluation et moins-values sur créances commerciales		-290 <sup>1)</sup>	
<b>Résultat locatif net</b>	<b>3.679</b>	<b>26.276</b>	<b>29.955</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>676</b>	<b>4.130<sup>2)</sup></b>	<b>4.806<sup>2)</sup></b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-737</b>	<b>-4.943<sup>2)</sup></b>	<b>-5.680<sup>2)</sup></b>
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>-</b>	<b>2.100<sup>2)</sup></b>	<b>2.100<sup>2)</sup></b>
<b>Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués</b>	<b>-60</b>	<b>1.287<sup>2)</sup></b>	<b>1.227<sup>2)</sup></b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>3.619</b>	<b>27.563<sup>2)</sup></b>	<b>31.182<sup>2)</sup></b>
<b>IX. Frais techniques</b>			<b>-251</b>
Réparations	-89	-142	
Primes d'assurances	-1	-20	
<b>X. Frais commerciaux</b>			<b>-2.624<sup>2)</sup></b>
Commissions d'agence	-49	-102	
Publicité		-2.473 <sup>2)</sup>	
<b>XI. Charges et taxes sur immeubles non loués</b>			<b>-594</b>
Frais sur immeubles non loués	-139	-242	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-29	-185	
<b>XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles</b>	<b>-21</b>	<b>-483</b>	<b>-504</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>3.292</b>	<b>23.917</b>	<b>27.209</b>
<b>XIV. Frais généraux de la Société</b>			<b>-2.658</b>
<b>XV. Autres revenus ou frais opérationnels</b>			<b>419</b>
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>			<b>24.970</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>			<b>13</b>
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		13	
Valeur comptable des immeubles vendus			
<b>XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers</b>			<b>37</b>
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>			<b>-2.005</b>
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	111	1.661	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1.174	-2.602	
<b>Résultat d'exploitation</b>			<b>23.015</b>
<b>Résultat financier</b>			<b>-2.124</b>
<b>Résultat avant impôts</b>			<b>20.892</b>
<b>XXIV. Impôts des sociétés</b>			<b>-95</b>
<b>XXV. Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement</b>			<b>310</b>
<b>Impôts</b>			<b>215</b>
<b>Résultat net</b>			<b>21.107</b>

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

2 Réallocation / présentation des contributions marketing des locataires aux autres recettes et dépenses relatives à la location et des frais marketing en charges immobilières

## Tableaux financiers résumés du premier semestre

(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		4.693	4.693
Reconnaissance initiale 'Right of use asset' selon IFRS 16		7.154	7.154
Acquisition		2.391	2.391
Investissements	456	4.287	4.744
Réévaluations	-1.064	-1.138	-2.201
<b>Situation au 30 juin</b>	<b>93.969</b>	<b>863.371</b>	<b>957.341</b>
Incitants locatifs activés	337	1.176	1.513
<b>Valeur immeubles disponible à la location</b>	<b>94.306</b>	<b>864.547</b>	<b>958.854</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		-4.693	-4.693
Investissements		1.932	1.932
Intérêts capitalisés		37	37
Réévaluations		197	197
<b>Situation au 30 juin</b>		<b>12.165</b>	<b>12.165</b>
<b>Total portefeuille</b>	<b>94.306</b>	<b>876.712</b>	<b>971.019</b>

## Tableaux financiers résumés du premier semestre

## Modifications des immeubles de placement

(x € 1.000)	30 juin 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	459	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	8.762	16.362
Réévaluations	-33.853	-16.604
<b>Total immeubles disponible à la location</b>	<b>922.436</b>	<b>947.069</b>
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.927	1.602
<b>Juste valeur des immeubles disponible à la location conformément aux rapports d'évaluation externes</b>	<b>924.364</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	-459	-4.712
Investissements	891	2.500
Intérêts capitalisés	8	66
Réévaluations	-940	69
<b>Total projets de développement <sup>2)</sup></b>	<b>12.115</b>	
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>936.478</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 30 juin 2020

Pour plus d'explications sur l'évolution des chiffres par rapport à la période précédente, nous renvoyons au second

chapitre du rapport financier semestriel. Ceci est valable tant pour les mouvements sur le portefeuille d'immeubles de placement que pour les autres évolutions importantes.

## Analyse de sensibilité

	Actifs et passifs financiers		Actifs et passifs non-financiers		Valeur			
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Juste valeur			
(x € mio)	de couverture autorisés	- Instruments financiers	Au coût	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
<b>Actifs évalués à la juste valeur</b>								
Immeubles disponible à la location							924,36	924,36
<b>Actifs non évalués à la juste valeur <sup>1)</sup></b>								
Projets de développement*			12,12	12,12				
<b>Passifs évalués à la juste valeur</b>								
Instruments de couverture autorisés						1,88		1,88
<b>Passifs non évalués à la juste valeur</b>								
Dettes portant intérêts		260,75		260,75		261,08		261,08

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

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

\*Les projets de développement sont initialement évalués à leur coût, puis à leur juste valeur, excepté pour les projets développés sur un immeuble disponible à la location qui sera transféré dans la rubrique des projets de développement mais qui continuera à être évalué à sa juste valeur. Si la juste valeur ne peut être fixée de façon fiable, les projets de développement seront évalués à leur coût historique

déduction faite des dépréciations durables. Les critères suivants sont retenus afin de pouvoir déterminer quand un projet de développement peut être évalué à sa juste valeur:

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

## Tableaux financiers résumés du premier semestre

Il n'y a eu pas eu de changement dans les techniques d'évaluation sous-jacentes (méthode de capitalisation) par rapport à l'exercice 2019. L'effet des variations de la juste valeur des actifs évalués à la juste valeur (niveau 3) est comptabilisé en tant que variation de la juste valeur des immeubles de placement dans le compte de résultats.

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

- L'effet d'une augmentation (diminution) de 1 % des revenus locatifs conduit à une augmentation (diminution) de la juste valeur du portefeuille d'environ € 9,2 mio;
- L'effet d'une augmentation (diminution) du rendement initial moyen (total des revenus locatifs à date de fin d'exercice divisé par la valeur d'investissement du portefeuille immobilier) de 25 points de base conduit à une diminution (augmentation) de la juste valeur du portefeuille d'environ € 35,9 mio (€ 39,0 mio).

## Rapport des experts évaluateurs

Suite à la valorisation du portefeuille immobilier, conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 applicable aux sociétés immobilières réglementées publiques, les SIR, nous avons reçu de Cushman & Wakefield et CBRE (experts évaluateurs) un rapport établi au 30 juin 2020.

Compte tenu du niveau actuel d'incertitude, les experts évaluateurs ont déterminé l'évaluation au 30 juin 2020 sur base d'une clause d'incertitude matérielle conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 du Redbook Global de la RICS. Il en résulte un degré de certitude moindre - et une plus grande prudence - dans les valeurs indiquées dans les rapports d'évaluation.

Banque	31 décembre 2019		30 juin 2020	
	Courant	Non courant	Courant	Non courant
KBC	-	-	30.000.000	-
ING	-	50.000.000	-	50.000.000
BNP Paribas	-	30.000.000	-	30.000.000
BNP Paribas	-	70.000.000	70.000.000	-
BNP Paribas	-	-	20.000.000	-
Belfius	-	30.000.000	-	30.000.000
Belfius / KBC - CP programme	93.000.000	-	30.750.000	-
WH NL - ligne intercompagnie	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>93.000.000</b>	<b>180.000.000</b>	<b>150.750.000</b>	<b>110.000.000</b>

Le total des lignes de crédit contractées par la Société s'élevait à € 416 mio au 30 juin 2020, dont € 155,2 mio ne sont actuellement pas utilisées.

Au cours du premier semestre, le coût moyen de financement de la dette est resté à un faible niveau, soit 0,83 %.

Enfin, au cours du premier semestre 2020, les instruments de couverture précédemment achetés (macro-hedge pour €

## Cushman & Wakefield

La juste valeur fixe déterminée par Cushman & Wakefield s'élève à € 488.383.000 pour les immeubles disponibles à la location commerciaux qu'elle évalue.

## CBRE

La juste valeur fixe déterminée par CBRE s'élève à € 337.650.000 pour les immeubles disponibles à la location commerciaux qu'elle évalue et à € 91.820.000 pour les immeubles de bureaux qu'elle évalue.

## Update Covid-19

Une description détaillée des impacts occasionnés par l'éclatement de la crise sanitaire Covid-19 sur les différentes activités de la Société est présentée dans la rubrique 'Rapport semestriel intermédiaire' du présent rapport.

## Politique de financement

Au cours du premier semestre 2020, l'endettement financier total a diminué, passant de € 273 mio au 31 décembre 2019 à €260,8 mio au 30 juin 2020. Toutefois, à la fin du premier trimestre, cet endettement s'élevait à € 305 mio du fait des réserves de liquidités qui avaient été constituées au début de la période de lockdown. Au cours du second trimestre, la levée progressive du lockdown et la résilience du portefeuille de la Société, illustrée par l'évolution positive des activités depuis la réouverture des magasins, ont donné une meilleure visibilité sur les liquidités de la Société et les réserves de liquidités ont dès lors pu être à nouveau réduites.

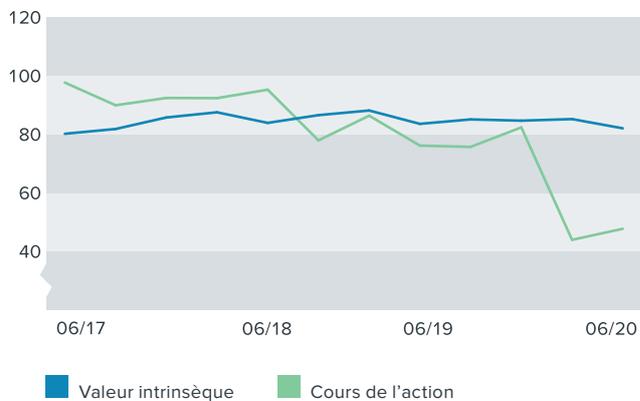
50 mio) avec un "forward start" ont été liquidés et remplacés par des instruments similaires avec une date de départ plus tardive. Grâce à cette restructuration, tout en maintenant un ratio de couverture supérieur à 50 %, la Société pourra profiter de la faiblesse actuelle des taux d'intérêt pendant une année supplémentaire.

### Actionnariat

Au 30 juin 2020, 7.807.981 actions sont en circulation, dont 34,46% détenues par Wereldhave N.V., 32,07% par Wereldhave International N.V. et 33,47% par le grand public.

### Cours action/valeur intrinsèque

(avant répartition du bénéfice x € 1)



## Base des résultats semestriels 2020

Dans le présent rapport sont établis les états financiers intermédiaires résumés de Wereldhave Belgium, une société anonyme et société immobilière réglementée en Belgique. Ces états sont établis en milliers d'euros.

Cette information financière intermédiaires au 30 juin 2020 est établie conformément à la directive IAS 34, 'Information Financière Intermédiaire' et aux exigences de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Ce communiqué financier intermédiaire doit être lu conjointement avec les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2019. La Société a adopté les amendements suivants, effectifs à partir du premier janvier 2020 :

- Amendement à l'IFRS 3 Regroupements d'entreprises (publié le 22 octobre 2018)
- Amendements à l'IAS 1 et à l'IAS 8 : Définition du terme "significatif" (publié le 31 octobre 2018)
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS (publié le 29 mars 2018)
- Amendements à l'IFRS 9, à l'IAS 39 et à l'IFRS 7 : Réforme des taux d'intérêt de référence (publié le 26 septembre 2019)

La Société a donc adapté ses méthodes comptables par rapport au 31 décembre 2019 pour la préparation des informations financières intermédiaires. Ces amendements n'ont pas généré d'impacts significatifs sur les états financiers consolidés de la Société.

### Nouvelles normes et interprétations non encore appliquées<sup>1</sup>

Un certain nombre de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations ne sont pas encore en vigueur au 31 décembre 2020 et n'ont pas été appliqués pour la préparation de ces états financiers consolidés résumés

**Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers: Classement des passifs en courant ou non-courant**, publié le 23 janvier 2020, clarifie un critère dans IAS 1 pour classer un passif en non-courant: l'exigence pour une entité d'avoir le droit de différer le règlement du passif pendant au moins 12 mois après la période de référence.

Les amendements:

- préciser que le droit d'une entité de différer le règlement doit exister à la fin de la période de reporting;
- préciser que le classement n'est pas affecté par les intentions ou les attentes de la direction quant à savoir si l'entité exercera son droit de différer le règlement;
- clarifier comment les conditions de prêt affectent la classification; et
- clarifier les exigences de classement des passifs qu'une entité réglera ou pourra régler en émettant ses propres instruments de capitaux propres.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022. Cependant, l'IASB a publié un exposé pour reporter la date d'entrée en vigueur au 1er janvier 2023 en raison de la pandémie de Covid-19. Les amendements n'ont pas encore été adoptés par l'Union Européenne.

Cet amendement ne devrait pas avoir d'impacts significatifs sur les états financiers consolidés de la Société.

**Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises; IAS 16 Immobilisations corporelles; IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels, ainsi que les améliorations annuelles**, publié le 14 mai 2020, contiennent plusieurs modifications minutieuses qui clarifient certains libellés ou corrigent des erreurs mineures ou des conflits entre les exigences des normes:

- Les modifications d'IFRS 3 Regroupements d'entreprises ajustent une référence dans IFRS 3 au cadre conceptuel de l'information financière, sans modifier les exigences comptables pour les regroupements d'entreprises.
- Les amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles interdisent à une entité de réduire la valeur d'achat des immobilisations corporelles avec le produit de la vente provenant de la vente d'éléments produits pendant que l'entité prépare l'actif pour son utilisation prévue. Au lieu de cela, une entité comptabilisera ces revenus de vente et les coûts connexes en résultat.
- Les amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels spécifient les coûts qu'une entreprise inclut lorsqu'elle évalue si un contrat sera déficitaire.
- Des améliorations annuelles apportent des modifications mineures à IFRS 1 Première adoption des normes internationales d'information financière, IFRS 9 Instruments financiers, IAS 41 Agriculture et les exemples illustratifs inclus dans IFRS 16 Contrats de location.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022. Les amendements n'ont pas encore été adoptés par l'Union Européenne. Ces amendements ne devraient pas avoir d'impacts significatifs sur les états financiers consolidés de la Société.

Le 28 mai 2020, l'IASB a émis **des concessions de location liées à Covid-19 (amendement à IFRS 16)**. Le changement fournit un moyen pratique par lequel les locataires ne devraient pas évaluer si les concessions de location qui sont le résultat direct de la pandémie de Covid-19, et remplissent certaines conditions, sont des ajustements de loyer et, au lieu de cela, comptabiliser ces concessions de location comme s'il ne s'agissait pas d'ajustements de loyer. L'amendement entre en vigueur pour les périodes annuelles ouverts à compter du 1er juin 2020, une application anticipée est autorisée. L'amendement n'a pas encore été approuvé par l'Union Européenne et n'a pas été appliquée dans la préparation de ces états financiers consolidés résumés.

Dans le contexte de pandémie Covid-19, la question s'est posée du traitement comptable à appliquer par le propriétaire aux concessions accordées aux locataires pendant la période de fermeture et dans les premiers mois

<sup>1</sup> Basé sur le rapport du statut d'application de l'UE du 3 juin 2020 (www.efrag.org)

suivant la réouverture. La Société a accordé des abandons sur créances en cours et a donc appliqué les principes de l'IFRS 9. De ce fait, ces concessions accordées aux locataires ont été intégralement prises en charges de dépréciation en compte de résultat, comptabilisées comme frais liés à la location pendant la période au cours de laquelle ces concessions ont été accordées. Cette application a eu un impact significatif sur le résultat du dernier semestre, en particulier sur les concessions déjà accordées pour un montant de € 1,5 mio et sur les provisions relatives aux concessions potentielles qui pourraient encore être accordées pour un montant supplémentaire de € 3 mio dans le cadre des discussions en cours.

## Consolidation

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

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

## Gestion des risques

Les risques, notamment les risques d'exploitation, financiers, opérationnels et stratégiques, auxquels la SIR peut être confrontée durant le reste de l'exercice financier 2020, sont identiques à ceux décrits dans le rapport financier annuel 2019. En outre, un nouveau risque a été ajouté, celui de l'apparition d'une crise sanitaire ou d'une pandémie, qui, comme déjà mentionné ci-avant, peut avoir un impact important sur les activités de l'entreprise.

Ce risque pourrait avoir plusieurs conséquences pour la Société, notamment les suivantes :

- des problèmes de liquidité en cas de non-paiement des loyers par les locataires ou de tarissement des sources de financement de la Société (banques, investisseurs institutionnels, particuliers, etc.) ;
- des dépréciations du portefeuille immobilier de la Société en raison de l'incertitude qui a eu un impact sur les rendements immobiliers et sur la situation locative des immeubles.

Afin de limiter l'impact de ce risque, la Société a mis en place les stratégies suivantes :

- une gestion prudente de ses liquidités, avec une anticipation suffisante des échéances de ses différents financements ;

- la gestion active de son portefeuille de locataires, avec une approche proactive des négociations avec ses locataires et le suivi de ses créances commerciales ;
- une gestion commerciale prudente de son portefeuille de clients, avec une diversification importante de ses partenariats commerciaux ;
- une gestion opérationnelle active de ses centres commerciaux en prenant des mesures pour assurer une sécurité maximale aux visiteurs.

Le Conseil d'administration reste vigilant par rapport à ces risques afin de limiter leur impact éventuel sur la Société et ses actionnaires.

La stratégie d'investissement fixée par la SIR sur les centres commerciaux et les retail parcs implique une plus grande concentration géographique, à savoir que la répartition est effectuée sur un nombre limité d'entités immobilières, ainsi qu'une plus grande concentration du risque en cas de problèmes techniques ou d'incendie.

Conformément à l'article 88 de la loi du 3 août 2012, le 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 2019, page 37-39 'Corporate social responsibility'.

En ce qui concerne la dérogation reçue conformément à l'article 30 §3 et §4 de la loi du 12 mai 2014 pour les sociétés immobilières réglementées, nous renvoyons à la section «Dérogation centre commercial 'Belle-Île' conformément à l'article 30 §3 et §4 de la Loi sur les SIR » du présent rapport financier semestriel. Nous nous référons également à la note 2 du rapport financier 2019.

## 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 2020

Aucun événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 30 juin 2020.

# Obligations en matière de communication d'informations



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

Monsieur K. Deforche, administrateur-délégué et représentant permanent de la SIR, déclare, au nom et pour le compte du Conseil d'administration en sa qualité d'organe de gestion de la SIR, qu'à sa connaissance:

- l'information financière consolidée semestrielle résumée établie conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne et les conditions de l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014

relatif aux sociétés immobilières réglementées, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation;

- le rapport de gestion intermédiaire sur l'information financière consolidée semestrielle résumée, contient un exposé fidèle des informations exigées en vertu des Art. 13 § 5 et 6 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

# Rapport du commissaire



## Rapport du commissaire au conseil d'administration de Wereldhave Belgium SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois clôturée le 30 juin 2020

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

#### Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière de Wereldhave Belgium SA arrêté au 30 juin 2020 ainsi que du compte de résultats consolidé résumé, de l'état résumé du résultat global, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de 6 mois clôturée à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). Le conseil d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

#### Etendue de l'examen limité

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

#### Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de 6 mois clôturée le 30/06/2020 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

#### Observation - COVID-19

Nous attirons l'attention sur la note annexe aux états financiers consolidés résumés, qui renvoient également aux tableaux financiers résumés du premier semestre, dans lequel le conseil d'administration décrit l'impact de la crise COVID-19 ainsi que les mesures prises par la Société concernant ses activités opérationnelles, financières et de leasing.

Dans la note annexe, le conseil d'administration fait également référence au degré actuel d'incertitude évoqué par les experts immobiliers dans leurs rapports d'évaluation. Ces rapports mentionnent une incertitude significative liée à la crise COVID-19, générant des incertitudes d'estimation dans la valorisation des immeubles de placement lors de la préparation des états financiers consolidés résumés.

Les états financiers consolidés résumés ont été établis par le conseil d'administration en date du 16 juillet 2020 sur base des informations disponibles à cette date et en tenant compte du contexte changeant résultant de la crise COVID-19 et des difficultés qui en résultent à évaluer l'impact de cette crise et les perspectives futures. Notre conclusion sur les états financiers consolidés résumés n'a pas été modifiée à cet égard.

Anvers, le 16 juillet 2020  
KPMG Réviseurs d'Entreprises  
Commissaire  
représentée par

Filip De Bock  
Réviseur d'Entreprises

