

Wereldhave
BELGIUM

Résultats 2019

make every day count

Chez Wereldhave Belgium, nous pensons que tout un chacun mérite d'avoir une vie quotidienne confortable et bien équilibrée. Pas de si. Pas de mais. Fin de l'histoire.

Et nous jouons notre rôle en créant les meilleurs Full Service Centers. Des centres pour une meilleure vie de tous les jours. Comment faisons-nous cela? En créant une nouvelle catégorie en immobilier commercial; celle qui aide les clients à gérer leur vie quotidienne plus facilement et rend leur vie quotidienne confortable et joyeuse.

Résumé

En 2019, Wereldhave Belgium a connu une augmentation de son résultat net de ses activités clés par action de € 5,74 en 2018 à € 5,92 en 2019.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux s'est établi à 96,3% au 31 décembre 2019, par rapport à 97,2% au 31 décembre 2018. Pour le portefeuille total d'immeubles de placement, le taux d'occupation EPRA s'est élevé à 95,2% au 31 décembre 2019 (96,2% au 31 décembre 2018).

Le 'Like-for-Like' de l'évolution des revenus locatifs au cours de l'année 2019 s'est établi à -1,0% (portefeuille d'immeubles commerciaux: +0,8%; portefeuille d'immeubles de bureaux: -10,0%).

La valeur d'actif net par action, avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende, s'est établie à € 88,27 au 31 décembre 2019 (2018: € 89,97).

Le taux d'endettement s'est établi à 29,33% au 31 décembre 2019, en ligne avec celui du 31 décembre 2018 (29,68%).

Samenvatting

Wereldhave Belgium heeft over 2019 een stijging van zijn netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 5,74 in 2018 tot € 5,92 in 2019 gerealiseerd.

De EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille bedraagt 96,3% op 31 december 2019, ten opzichte van 97,2% op 31 december 2018. Voor de totale portefeuille vastgoedbeleggingen bedraagt de EPRA bezettingsgraad 95,2% op 31 december 2019 (96,2% op 31 december 2018).

De 'Like-for-Like' huurgroei over 2019 kwam uit op -1,0% (retail portefeuille: +0,8%; kantorenportefeuille: -10,0%).

De nettowaarde per aandeel vóór winstverdeling en dividenduitkering bedroeg € 88,27 (2018: € 89,97).

De schuldgraad bedroeg op 31 december 2019 29,33%, welke stabiel ten opzichte van 31 december 2018 (29,68%) is gebleven.

Summary

In 2019, Wereldhave Belgium recorded an increase of its net result from core activities per share, from € 5.74 in 2018 to € 5.92 in 2019.

The EPRA occupancy rate of the retail portfolio amounts to 96.3% as of 31 December 2019, compared to 97.2% as of 31 December 2018. For the whole investment portfolio, the EPRA occupancy rate amounts to 95.2% as of 31 December 2019 (96.2% as of 31 December 2018).

The 'Like-for-Like' rental growth in 2019 amounted to -1.0% (retail portfolio: +0.8%; offices portfolio: -10.0%).

The net asset value per share, before profit distribution and dividend payment, amounted to € 88.27 (2018: € 89.97).

The debt ratio amounted to 29.33% as of 31 December 2019, in line with the one as of 31 December 2018 (29.68%).

Rapport de gestion du conseil d'administration

concernant les résultats arrêtés au 31/12/2019 (pour la période 01/01/2019 – 31/12/2019)

Solides résultats opérationnels et consolidation du portefeuille d'immeubles commerciaux

Résultat net des activités clés par action de :

€ 5,92

(2018: € 5,74)

Valeur nette par action :

€ 88,27

(2018: € 89,97)



Taux d'occupation EPRA de :

95,2%

(2018: 96,2%)

Taux d'endettement de :

29,33%

(2018: 29,68%)



Augmentation significative de 4,95% du nombre de visiteurs dans les centres commerciaux par rapport:

4,95%

à la même période de l'année dernière (chiffre du marché comparable de -0,88%).



Proposition de dividende optionnel de :

€ 5,20 brut - € 3,64 net

(2018: € 5,20 brut – € 3,64 net)

Prévision pour 2020 de résultat net des activités clés par action entre

€ 5,55 et € 5,65



Chiffres clés

(x € 1.000)

| Résultats | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 (retraité) |
|--|------------------|-----------------------------|
| Résultat locatif net | 58.613 | 52.996 ¹⁾ |
| Résultat net | 28.957 | 40.541 |
| Résultat net des activités clés ²⁾ | 45.617 | 40.730 |
| Résultat net des activités non clés ³⁾ | -16.660 | -191 |
| Bénéfice par action donnant droit au dividende (x € 1) | 3,76 | 5,71 |
| Résultat net des activités clés par action (x € 1) | 5,92 | 5,74 |
| Bilan | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
| Immeubles disponible à la location | 948.671 | 941.964 |
| Projets de développement | 12.615 | 14.692 |
| Total portefeuille immeubles de placement | 961.286 | 956.656 |
| Capitaux propres ⁴⁾ | 689.221 | 678.428 |
| Valeur intrinsèque par action (x € 1) ⁴⁾ | 88,27 | 89,97 |
| Taux d'endettement sur le total de l'actif | 29,33% | 29,67% |
| Nombre d'actions en circulation | 7.807.981 | 7.540.250 |
| Nombre moyen d'actions | 7.708.224 | 7.098.634 |

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

2 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.

3 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.

4 Avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende.

Résultat net

Le résultat net de 2019, composé du résultat net des activités clés et non-clés, s'est élevé à € 29,0 mio (2018: € 40,5 mio). Cette diminution est entièrement attribuable à une diminution du résultat net des activités non-clés (€ -16,5 mio par rapport à 2018), sachant que le résultat net des activités clés s'est établi à un niveau plus élevé en 2019 (+4,9 mio par rapport à 2018).

Résultat net des activités clés

En 2019, Wereldhave Belgium a réalisé un résultat net des activités clés de € 45,6 mio (2018: € 40,7 mio). Cette augmentation est principalement attribuable à l'impact positif (€ +4,5 mio) sur le résultat immobilier des deux retail parks de Turnhout et de Brugge, acquis fin 2018 et qui ont pleinement contribué au résultat sur l'ensemble de l'année 2019. Tenant compte de l'augmentation du nombre d'actions suite au dividende optionnel intervenu en mai 2019, le résultat net des activités clés par action s'établit à € 5,92 en 2019 (2018: € 5,74).

Résultat net des activités non-clés

Le résultat net des activités non-clés s'est élevé à € -16,7 mio (2018: € -0,2 mio). Il se compose principalement des réévaluations du portefeuille d'immeubles de placement (€ -16,5 mio contre € -0,5 mio en 2018). Ces réévaluations négatives en 2019 (-1,7%) ont été attribuées par les experts indépendants d'une part au portefeuille d'immeubles commerciaux (-1,5%) et d'autre part au portefeuille d'immeubles de bureau (-3,8%).

Capitaux propres et valeur nette par action

Au 31 décembre 2019, les capitaux propres s'élevaient à € 689,2 mio (31 décembre 2018: € 678,4 mio). La valeur nette par action, en ce compris le bénéfice de l'année en cours, s'élève à € 88,27 au 31 décembre 2019 (31 décembre 2018: € 89,97).

Les capitaux propres ont été renforcés au cours de l'année par la distribution d'un dividende optionnel ayant entraîné une augmentation de ceux-ci de € 21,4 mio (capital et prime d'émission) par la création de 267.731 nouvelles actions.

Le nombre d'action émises s'établit à 7.807.981 actions au 31 décembre 2019.

Politique de financement

Le total de l'endettement financier est passé de € 286,0 mio au 31 décembre 2018 à € 273,0 mio au 31 décembre 2019, 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 (€ 18,9 mio), pour la distribution du dividende en numéraire (€ 17,8 mio) ainsi que pour l'acquisition de droits immobiliers à Kortrijk (€ 2,7 mio) et de plusieurs unités commerciales à Genk Shopping 1 (€ 0,3 mio).

Au cours de l'exercice, la ligne de crédit intragroupe avec Wereldhave NV, arrivant à échéance fin juillet 2019, a été prolongée pour une durée supplémentaire de 5 ans (jusqu'au 31 juillet 2024), pour un montant nominal total de € 150 mio à conditions inchangées. Cette opération de refinancement a permis à Wereldhave Belgium d'allonger la durée moyenne de sa structure de financement (3,2 ans au 31 décembre 2019 contre 2,8 ans au 31 décembre 2018).

Par ailleurs, le programme de billets de trésorerie de € 100 mio, démarré en septembre 2018, a été fortement utilisé en 2019 (€ 93 mio au 31 décembre 2019), ceci ayant un impact positif significatif sur le coût de moyen financement (0,81% en 2019 contre 1,09% en 2018).

Au 31 décembre 2019, le ratio d'endettement s'élevait à 29,33% (29,68% au 31 décembre 2018), laissant à la Société une marge permettant la réalisation de nouveaux investissements.

Portefeuille d'immeubles de placement Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location a évolué de € 942,0 mio au 31 décembre 2018 à € 948,7 mio au 31 décembre 2019 ; hors investissements et désinvestissements, cette valeur a diminué de € -16,5 mio au cours de l'exercice 2019.

Les principaux investissements et désinvestissements réalisés en 2019 sont les suivants :

- l'impact de l'application d'IFRS 16, générant la comptabilisation d'un 'droit d'usage' sur un bail emphytéotique à Kortrijk pour € 6,5 mio;
- le transfert du projet de développement '7 Fontaines' à Tournai de la rubrique 'Projets de développement' vers la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' (€ 4,7 mio);
- l'achat de droits immobiliers à Kortrijk et Genk (€ 3,0 mio);
- le transfert de la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' à la rubrique 'Actifs détenus en vue de la vente' des kots étudiants détenus à Gent Overpoort, qui seront cédés au cours du premier trimestre 2020, (€ - 7,5 mio);
- des travaux d'investissement supplémentaires réalisés dans le portefeuille (€ 16,6 mio).

Le taux d'occupation EPRA sur le portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élève à 95,2% au 31 décembre 2019 (31 décembre 2018: 96,2%).

Portefeuille d'immeubles commerciaux

Wereldhave Belgium maintient une attention particulière 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 97,2% au 31 décembre 2018 à 96,3% au 31 décembre 2019. Cette diminution résulte principalement de l'effet conjugué, d'une part, du départ de certains locataires (dont Carrefour, en partie à Belle-Île mais aussi entièrement à Genk Shopping 1) et de quelques faillites (dont Coolcat); et d'autre part de résultats commerciaux solides, avec l'accueil de nouveaux locataires tels que Decathlon, Action, Villeneuve, Medi-Market et Eyes + More à Belle-Île, ainsi qu'Albert Heijn, The Fashion Store et Medi-Market à Genk.

Le 'Like-for-Like' de l'évolution des revenus locatifs nets du portefeuille d'immeubles commerciaux est légèrement positif en 2019 à +0,8% (2018: +0,3%)

En 2019, Wereldhave Belgium, avec ses cinq centres commerciaux, a presque franchi le cap des vingt millions de visiteurs, accueillant 4,95% de visiteurs supplémentaires par rapport à la même période l'année dernière, et ce avec des chiffres positifs pour chacun des centres commerciaux pris individuellement. À titre de comparaison, l'indice de l'organisation sectorielle BLSC a présenté une diminution du nombre de

visiteurs de 0,88% pour 2019. Étant donné que quatre des centres commerciaux de Wereldhave Belgium sont inclus dans cet indice, qui comprend un total de 23 centres commerciaux, ce résultat est remarquable. Wereldhave Belgium a consenti des efforts intenses pour optimiser le mix commercial dans tous ses centres commerciaux et cette stratégie porte désormais ses fruits.

À Belle-Île, les nouveaux magasins Decathlon, Action, Villeneuve, Eyes + More et Medi-Market ont été ouverts au cours du dernier trimestre 2019, générant un impact positif significatif sur la performance du centre au cours du dernier mois de 2019. Par ailleurs, le projet de rénovation du centre commercial a également démarré au cours du quatrième trimestre 2019 (budget de € 13,7 mio), et ce pour une durée prévue d'environ un an. Ce projet porte sur la rénovation du mall, l'amélioration des performances des installations techniques et la rénovation en profondeur du parking, permettant ainsi au centre commercial d'encore mieux répondre aux besoins de la clientèle.

En ce qui concerne le projet d'extension à Belle-Île, les plans ont été modifiés et optimisés afin de tenir compte de l'évolution du marché commercial et d'intégrer dans le centre davantage de flexibilité, ainsi que d'y permettre l'ajout de nouvelles fonctions (loisirs, restauration, co-working, ...) en vue de faire évoluer le centre commercial en un Full Service Center. Ces changements n'auront pas d'impact significatif sur la rentabilité économique attendue du projet, mais impliquent la nécessité d'adapter les permis, ces modifications ayant déjà été introduites ou sont en cours de préparation. Tenant compte des procédures de permis susmentionnées, la construction pourrait commencer durant le second semestre 2020, avec une livraison attendue et un impact sur le résultat par action au cours du premier semestre 2022.

A Genk Shopping 1, les travaux de redéveloppement des surfaces ex-Carrefour ont également été livrés à temps pour assurer l'ouverture prévue des magasins des nouveaux locataires Albert Heijn et Medi-Market avant la fin de l'année. The Fashion Store a également ouvert son magasin au quatrième trimestre 2019. Ces nouveaux magasins ont déjà eu un impact positif significatif sur la performance du centre commercial. Les surfaces restantes disponibles à Genk Shopping 1 sont activement commercialisées.

À Gent Overpoort, le locataire de la partie résidentielle dispose d'une option d'achat pour acquérir la partie concernée de cet immeuble (environ 2 000 m² de kots d'étudiants). Au second semestre 2019, le locataire a effectivement exercé cette option qui donnera lieu à une vente de ces surfaces au premier trimestre 2020. Afin de refléter cette vente future dans nos livres, la valeur de cette partie résidentielle (€ 7,5 mio) a été transféré de la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' vers la rubrique 'Actifs détenus en vue de la vente'. Le prix d'exercice (€ 7,8 mio) étant en ligne avec la dernière évaluation de l'expert évaluateur, cette transaction commerciale aura peu d'impact sur le résultat des activités non-clés en 2020. La gestion dynamique de nos centres commerciaux et la bonne coopération entre les équipes locales et le siège se traduisent par de solides résultats du specialty leasing (location temporaire de stands et activités promotionnelles dans les espaces communs) ; ces résultats solides se sont également confirmés au cours du quatrième trimestre 2019.

Toutes ces réalisations, conjuguées à une politique marketing dynamique au niveau de la Société et des différents centres commerciaux, ont conduit à de bons résultats en 2019, tant en termes de nombre de visiteurs que de chiffres d'affaires de nos locataires.

La croissance par le biais de la recherche de nouveaux projets d'investissement en immeubles commerciaux reste stratégique pour la Société.

Portefeuille d'immeubles de bureau

Le taux d'occupation EPRA de ce portefeuille a évolué de 90,6% au 31 décembre 2018 à 89,2 % au 31 décembre 2019.

Le complexe de bureaux 'De Veldekens' à Berchem-Antwerpen était occupé à 98% en date de clôture tandis que le taux d'occupation EPRA du parc de bureaux 'Business&Media' à Vilvorde s'est maintenu autour des 75% au cours de l'exercice.

Afin d'améliorer les qualités techniques des bâtiments et d'accroître leur attrait esthétique, il a été décidé de réaliser des investissements supplémentaires (€ 8,6 mio) 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. Ce programme d'investissement a été lancé fin 2019 pour une durée prévue de 3 ans.

Projets de développement

La valeur des projets de développement s'élevait à € 12,6 mio au 31 décembre 2019 (31 décembre 2018: € 14,7 mio); hors investissements et reclassifications, cette valeur est restée stable (€ +0,1 mio) au cours de l'exercice 2019 de par l'effet combiné d'une réévaluation positive du projet '7 Fontaines' à Tournai, entièrement loué à la date de livraison, et d'une réévaluation négative du projet à Waterloo.

Les principaux événements intervenus en 2019 sont :

- la poursuite du projet de développement '7 Fontaines' à Tournai (€ +1,8 mio), qui a été transféré, à la date de livraison, de la rubrique 'Projets de développement' vers la rubrique 'Immeubles disponibles à la location' (€ -4,7 mio);
- les nouveaux investissements dans le cadre de la préparation du projet d'extension du centre commercial Belle-Île (€ +0,7 mio).

Dérogation pour le centre commercial Belle-Île à Liège

Comme expliqué dans le rapport annuel 2018, la Société a obtenu, en date du 11 décembre 2018, une nouvelle dérogation de la FSMA pour une nouvelle période de 2 ans, expirant le 31 décembre 2020. Néanmoins, compte tenu des acquisitions (les deux retail parks de Brugge et Turnhout) et des investissements supplémentaires réalisés dans le portefeuille en 2018, la quote-part de la juste valeur du centre commercial de Belle-Île par rapport à la valeur du portefeuille d'immeubles de placement est passée sous le seuil de 20% au 31 décembre 2018.

En 2019, compte tenu des réévaluations et des investissements de l'année et malgré des investissements supplémentaires réalisés dans le centre (principalement le redéveloppement des zones ex-Carrefour), la valeur du centre commercial est restée inférieure à ce seuil (19,84% au 31 décembre 2019), cette dérogation n'est donc pas entrée en vigueur en 2019.

Néanmoins, Wereldhave Belgium ayant récemment annoncé qu'elle allait réaliser des investissements supplémentaires dans ce centre (projet de rénovation du centre commercial actuel de € 13,7 mio en 2020 et projet d'extension prévu de 2020 à 2022) dans les années à venir, il est attendu que la valeur du centre commercial dépasse à nouveau le seuil de 20% au premier semestre 2020.

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 8 avril 2020 à 11.00 heures au siège social de la Société.

Le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires de Wereldhave Belgium SCA l'attribution d'un dividende d'un montant par action de € 5,20 brut –€ 3,64 net (2018: brut € 5,20 – net € 3,64).

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 lundi 20 avril 2020, 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. € 3,64 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 réduction ou exonération, l'apport s'élèvera à leur créance de dividende net de précompte (i.e. € 3,64 par action), le solde de dividende découlant de cette réduction ou exonération de précompte sera versé en espèces à partir du 14 mai 2020. Les conditions et modalités précises de cette opération seront fixées lors du Conseil d'Administration du 20 avril 2020.

Calendrier financier

| | |
|--|--------------------------|
| Rapport financier annuel 2019 | Vendredi 6 mars 2020 |
| Assemblée Générale des Actionnaires | Mercredi 8 avril 2020 |
| Ex-dividend date (détachement du coupon) | Mercredi 22 avril 2020 |
| Dividend record date | Jeudi 23 avril 2020 |
| Mise en paiement du dividende 2019 | Jeudi 14 mai 2020 |
| Communiqué de presse Q1 2020 (17:40) | Lundi 20 avril 2020 |
| Communiqué de presse Q2 2020 (17:40) | Jeudi 16 juillet 2020 |
| Communiqué de presse Q3 2020 (17:40) | Mercredi 21 octobre 2020 |

Vilvorde, le 5 février 2020

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 14 mai 2020.

Organisation

Le 1er mars 2019, Dirk Anbeek, co-Administrateur Délégué et Dirigeant effectif de la Société a quitté le Conseil d'Administration du Gérant Statutaire de Wereldhave Belgium. À partir de cette date, il a été temporairement remplacé par M. Herman van Everdingen en tant qu'administrateur par intérim. Le 1er août 2019, M. Matthijs Storm et M. Dennis de Vreede ont été nommés respectivement co-Administrateur Délégué / Dirigeant effectif et administrateur pour une période de 4 ans.

Avec Kasper Deforche, également co-Administrateur Délégué et Dirigeant effectif, et Cédric Biquet, Directeur général et Dirigeant effectif, Matthijs Storm est responsable de la gestion opérationnelle journalière de la Société.

Parties liées

A l'exception des services fournis entre entités du groupe, aucune transaction n'a eu lieu, au cours de 2019, entre des personnes ou entités connues comme intéressées directement dans la Société.

Prévisions

Wereldhave Belgium prévoit dès lors, pour 2020, un résultat net des activités clés s'établissant entre € 5,55 - € 5,65 par action, cette fourchette sera adaptée en cas de distribution d'un dividende optionnel, dont une décision formelle devrait être prise au cours du Conseil d'Administration du 20 avril 2020. Sauf circonstances ou événements imprévus, cet objectif devrait être atteint.

Par ailleurs, Wereldhave Belgium poursuit ses recherches d'opportunités de croissance de son portefeuille par le biais de nouvelles acquisitions ou de nouveaux développements.

NV Wereldhave Belgium SA

Gérant Statutaire

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

Wereldhave Belgium est spécialisée dans l'investissement dans des centres commerciaux et des retail parks qui bénéficient d'une position dominante dans leur zone de chalandise. Wereldhave Belgium est cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles et sa capitalisation boursière au 31 décembre 2019 est de € 673 mio. Pour plus d'informations : www.wereldhavebelgium.com

Rapports financiers



Situation financière consolidée au 31 décembre

| (x € 1.000) | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|---|----------------------|------------------|
| Actif | | |
| I. Actifs non courants | | |
| C. Immeubles de placement | 961.286 | 956.656 |
| D. Autres immobilisations corporelles | 625 | 718 |
| G. Créances commerciales et autres actifs non courants | 546 | 475 |
| | 962.456 | 957.849 |
| II. Actifs courants | | |
| A. Actifs détenus en vue de la vente | | |
| Immeubles de placement | 7.480 | - |
| D. Créances commerciales | 17.348 | 13.520 |
| E. Créances fiscales et autres actifs courants | 1.933 | 1.795 |
| F. Trésorerie et équivalents de trésorerie | 4.337 | 6.931 |
| | 31.097 | 22.246 |
| Total de l'actif | 993.554 | 980.095 |
| Total des capitaux propres | | |
| I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère | | |
| A. Capital | | |
| Capital souscrit | 329.437 | 318.141 |
| Frais d'augmentation de capital | -188 | -108 |
| B. Primes d'émission | 88.877 | 78.733 |
| C. Réserves | | |
| a. Réserve légale | 36 | 36 |
| b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | 181.713 | 181.384 |
| 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 | -193 | -52 |
| j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies | -721 | -521 |
| m. Autres réserves | 302 | 925 |
| n. Résultat reporté des exercices antérieurs | 61.001 | 59.349 |
| D. Résultat net de l'exercice | 28.957 ¹⁾ | 40.541 |
| | 689.221 | 678.428 |
| II. Intérêts minoritaires | - | - |
| Passif | | |
| I. Passifs non courants | | |
| A. Provisions | | |
| Pensions | 1.131 | 845 |
| B. Dettes financières non courantes | | |
| a. Etablissements de crédit | 179.805 | 109.726 |
| c. Autres dettes financières non courantes | | |
| Garanties locatives reçues | 1.052 | 810 |
| C. Autres passifs financiers non-courants | | |
| Instruments de couverture autorisés | 1.035 | 159 |
| Autres | 6.507 | - |
| F. Passifs d'impôts différés | | |
| b. Autres | - | 1.486 |
| | 189.530 | 113.024 |
| II. Passifs courants | | |
| B. Dettes financières courantes | | |
| c. Autres dettes financières courantes | | |
| Autres emprunts | 93.000 | 176.000 |
| Autres | 1.136 | 50 |
| D. Dettes commerciales et autres dettes courantes | | |
| b. Autres | | |
| Fournisseurs | 8.214 | 2.759 |
| Impôts, rémunérations et charges sociales | 1.648 | 1.555 |
| F. Comptes de régularisation | | |
| Revenus immobiliers perçus d'avance | 3.663 | 2.235 |
| Autres | 7.142 | 6.044 |
| | 114.802 | 188.642 |
| Total des capitaux propres et du passif | 993.554 | 980.095 |
| Valeur intrinsèque par action (x € 1) | 88,27 | 89,97 |

1 Dividende proposé 2019: 40.601 KEUR (€ 5,20 x 7.807.981 actions).

Compte de résultats consolidés au 31 décembre

(x € 1.000)

| | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 (retraité) |
|---|------------------|-----------------------------|
| I. Revenus locatifs | | |
| Loyers | 57.448 | 52.295 |
| Indemnités de rupture anticipée de bail | 1.909 | 855 |
| III. Charges relatives à la location | | |
| Loyers à payer sur espaces loués | -13 | -3 ¹⁾ |
| Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques | -742 | -161 |
| Réévaluation de la provision générale sur les créances commerciales (selon IFRS 9) | 11 | 10 |
| Résultat locatif net | 58.613 | 52.996 |
| V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 9.282 | 11.576²⁾ |
| VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -11.058 | -12.951²⁾ |
| VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location | 4.841 | 4.496²⁾ |
| Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués | 3.065 | 3.121²⁾ |
| Résultat immobilier | 61.679 | 56.118²⁾ |
| IX. Frais techniques | | |
| Réparations | -507 | -119 |
| Primes d'assurances | -38 | -38 |
| | -545 | -157 |
| X. Frais commerciaux | | |
| Commissions d'agence | -317 | -368 |
| Publicité | -5.614 | -5.403 ²⁾ |
| | -5.931 | -5.772²⁾ |
| XI. Charges et taxes sur immeubles non loués | | |
| Frais sur immeubles non loués | -726 | -625 |
| Précompte immobilier sur les immeubles non loués | -422 | -347 |
| | -1.148 | -971 |
| XII. Frais de gestion immobilière | | |
| Charges (internes) de gestion d'immeubles | -1.117 | -921 |
| | -1.117 | -921 |
| Charges immobilières | -8.741 | -7.821²⁾ |
| Résultat d'exploitation des immeubles | 52.938 | 48.297 |
| XIV. Frais généraux de la Société | | |
| Personnel | -3.378 | -2.956 |
| Autres | -1.895 | -1.721 |
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation | 571 | 415 |
| Total XIV. + XV. | -4.702 | -4.261 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 48.235 | 44.035 |

(x € 1.000)

| | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 (retraité) |
|---|------------------|-----------------------------|
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement | | |
| Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction) | | 2.489 |
| Valeur comptable des immeubles vendus | -21 | -2.524 |
| | -21 | -35 |
| XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers | | |
| Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction) | 9 | 10 |
| | 9 | 10 |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement | | |
| Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement | 2.590 | 24.388 |
| Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement | -19.137 | -24.865 |
| | -16.547 | -477 |
| Total XVI. + XVII. XVIII. | -16.559 | -503 |
| Résultat d'exploitation | 31.676 | 43.533 |
| XX. Revenus financiers | | |
| Intérêts et dividendes perçus | 53 | 157 |
| XXI. Charges d'intérêts nettes | | |
| Intérêts nominaux sur emprunts | -2.285 | -2.669 |
| Autres charges d'intérêts | -374 | -401 ¹⁾ |
| XXII. Autres charges financières | | |
| Frais bancaires et autres commissions | -88 | -102 |
| XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers | | |
| Instruments de couverture autorisés | -674 | - |
| Résultat financier | -3.368 | -3.015 |
| Résultat avant impôts | 28.308 | 40.517 |
| XXIV. Impôts des sociétés | | |
| Impôts des sociétés | -137 | -299 |
| Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement | 1.486 | 323 |
| XXV. Exit tax | | |
| Exit tax | -699 | - |
| Impôt | 649 | 23 |
| Résultat net | 28.957 | 40.541 |
| Résultat net actionnaires du groupe | 28.957 | 40.541 |
| Résultat par action (x € 1) | 3,76 | 5,71 |
| Résultat dilué par action (x € 1) | 3,76 | 5,71 |

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

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

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

| (x € 1.000) | 2019 | | 2018 (retraité) | |
|--|---------------|----------------|----------------------------|-------------|
| | 1) | 2) | 1) | 2) |
| Résultat locatif net | 58.613 | | 52.996³⁾ | |
| V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 9.282 | | 11.576 ⁴⁾ | |
| VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -11.058 | | -12.951 ⁴⁾ | |
| VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location | 4.841 | | 4.496 ⁴⁾ | |
| | 3.065 | | 3.121⁴⁾ | |
| Résultat immobilier | 61.679 | | 56.118⁴⁾ | |
| IX. Frais techniques | -545 | | -157 | |
| X. Frais commerciaux | -5.931 | | -5.772 ⁴⁾ | |
| XI. Charges et taxes sur immeubles non loués | -1.148 | | -971 | |
| XII. Frais de gestion immobilière | -1.117 | | -921 | |
| Charges immobilières | -8.741 | | -7.821⁴⁾ | |
| XIV. Frais généraux de la Société | -5.273 | | -4.676 | |
| XV. Autres revenus et charges d'exploitation | 571 | | 415 | |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 48.235 | | 44.035 | |
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement | | -21 | | -35 |
| XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers | 9 | | 10 | |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement | | | | |
| - positif | | 2.590 | | 24.388 |
| - négatif | | -19.137 | | -24.865 |
| Résultat d'exploitation | 48.244 | -16.568 | 44.045 | -512 |
| XX. Revenus financiers | 53 | | 157 | |
| XXI. Charges d'intérêts nettes | -2.659 | | -3.070 ³⁾ | |
| XXII. Autres charges financières | -88 | | -102 | |
| XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers | | -674 | | |
| Résultat financier | -2.694 | -674 | -3.015³⁾ | - |
| Résultat avant impôts | 45.551 | -17.243 | 41.030 | -512 |
| Impôts des sociétés | 67 | 582 | -299 | 323 |
| Résultat net | 45.617 | -16.660 | 40.730 | -191 |
| Bénéfice par action (x € 1) | 5,92 | -2,16 | 5,74 | -0,03 |

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.

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

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

Etat consolidé du résultat global au 31 décembre

| | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|------------------|------------------|
| I. Résultat net | 28.957 | 40.541 |
| II. Autres éléments du résultat global | | |
| Eléments qui seront repris au résultat | | |
| B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS | -141 | 451 |
| Eléments qui ne seront pas repris au résultat | | |
| E. Ecart actuariel des plans de pension à prestations définies | -200 | 265 |
| Total autres éléments du résultat global | -341 | 716 |
| Résultat global (I + II) | 28.616 | 41.257 |
| Imputable à: | | |
| Intérêts minoritaires | - | - |
| Part du groupe | 28.616 | 41.257 |

Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre

(x € 1.000)

| | 31 décembre 2019 | 31 décembre 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles | | |
| Résultat net avant impôts | 28.308 | 40.517 |
| Produits des intérêts et dividendes | -53 | -157 |
| Resultat hors dividende perçu | 28.255 | 40.360 |
| Amortissements des immobilisations corporelles | 139 | 141 |
| Gratuités locatives et investissements | -256 | -977 |
| Charges d'intérêts | 2.747 | 2.771 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 16.547 | 477 |
| Variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés | 674 | - |
| Variations de provision | -4.157 | -1.324 |
| Variations de dettes à court terme | 4.942 | -849 |
| Impôts des sociétés payés | -700 | -299 |
| Impôts des sociétés reçus | 229 | 89 |
| | 20.165 | 29 |
| Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles | 48.420 | 40.389 |
| Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement | | |
| Acquisition immeubles de placement | -3.029 | -40.207 |
| Vente immeubles de placement | - | 2.240 |
| Investissements dans des immeubles de placement | -14.513 | -31.846 |
| Acquisition mobilier et matériel roulant | -74 | -336 |
| Intérêts reçus | 53 | 157 |
| Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement | -17.563 | -69.992 |
| Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement | | |
| Appel établissements de crédit/Autres | 128.000 | 234.000 |
| Remboursement établissements de crédit/Autres | -141.000 | -181.961 |
| Dividendes payés | -17.769 | -15.056 |
| Intérêts payés | -2.682 | -2.565 |
| Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement | -33.451 | 34.419 |
| Flux de trésorerie nets | -2.594 | 4.816 |
| Trésorerie | | |
| Situation au 1er janvier | 6.931 | 2.115 |
| Augmentation/diminution de trésorerie | -2.594 | 4.816 |
| Situation au 31 décembre | 4.337 | 6.931 |

Etat consolidé des variations des capitaux propres au 31 décembre

| (x € 1.000) | Comm. | Capital social | Primes d'émission | Réserve légale | Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers |
|---|-------|----------------|----------------------|----------------|--|
| 2018 | | | | | |
| Bilan de clôture au 31 décembre 2017 | | 292.774 | 50.563 | 36 | 139.371 |
| Ajustement de l'application initiale de l'IFRS 9 (net d'impôt) | | | | | |
| Bilan ajusté au 1er janvier 2018 | | 292.774 | 50.563 | 36 | 139.371 |
| Augmentation de capital | | 25.260 | | | |
| Primes d'émission | | | 28.170 | | |
| Variations de la juste valeur des instruments de couverture | | | | | |
| Prélèvement sur les réserves | | | | | |
| Provisions pour pensions | | | | | |
| Autres | | | | | |
| Résultat net | | | | | |
| Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | 1) | | | | 42.013 |
| Dividende de l'exercice 2017 | 2) | | | | |
| Bilan au 31 décembre 2018 | | 318.034 | 78.733 | 36 | 181.384 |
| 2019 | | | | | |
| Bilan de clôture au 31 décembre 2018 | | 318.034 | 78.733 | 36 | 181.384 |
| 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 | | | | | |
| Résultat net | | | | | |
| Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | 3) | | | | 329 |
| Dividende de l'exercice 2018 | 4) | | | | |
| Bilan au 31 décembre 2019 | | 329.249 | 88.877 | 36 | 181.713 |

Suite >>

- Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2017. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'. Les variations positives et négatives de la juste valeur des biens immobiliers pour les immeubles de bureau vendus 'Madou' et 'Olieslagerslaan' ont été reclassées de la rubrique 'Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers' dans la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs' pour un montant respectivement de € 23,5 mio et € 3,1 mio.
- Dividende payé de l'exercice 2017 € 5,10 (net € 3,57) par action: € -35.389 dont € 14.993 payé en espèce et le solde distribué en 228.525 actions nouvelles, ce qui a conduit à une augmentation du capital et des primes d'émission.
- Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2018. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.
- 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.
- Dividende proposé 2019: 40.601 KEUR (€ 5,20 x 7.807.981 actions).

| | 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 pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies | Autres réserves | Résultat reporté des exercices antérieurs | Résultat net de l'exercice | |
| 2018 | | | | | | |
| Bilan de clôture au 31 décembre 2017 | -503 | -786 | 956 | 136.872 | | 619.284 |
| Ajustement de l'application initiale de l'IFRS 9 (net d'impôt) | | | | -153 | | -153 |
| Bilan ajusté au 1er janvier 2018 | -503 | -786 | 956 | 136.720 | | 619.131 |
| Augmentation de capital | | | | | | 25.260 |
| Primes d'émission | | | | | | 28.170 |
| Variations de la juste valeur des instruments de couverture | 451 | | | | | 451 |
| Prélèvement sur les réserves | | | | 31 | | - |
| Provisions pour pensions | | 265 | | | | 265 |
| Autres | | | | | | - |
| Résultat net | | | | | 40.541 | 40.541 |
| Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | | | | -42.013 | | - |
| Dividende de l'exercice 2017 | | | | -35.389 | | -35.389 |
| Bilan au 31 décembre 2018 | -52 | -521 | 925 | 59.349 | 40.541 | 678.428 |
| 2019 | | | | | | |
| Bilan de clôture au 31 décembre 2018 | -52 | -521 | 925 | 99.889 | | 678.428 |
| 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 | | - |
| Provisions pour pensions | | -200 | | | | -200 |
| Autres | | | 4 | 23 | | 27 |
| Résultat net | | | | | 28.957 | 28.957⁹⁾ |
| 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 |
| Bilan au 31 décembre 2019 | -193 | -721 | 302 | 61.002 | 28.957 | 689.221 |

Information par segment au 31 décembre

| (x € 1.000) | Bureaux | Retail | Total |
|---|---------------|----------------|----------------|
| 2019 | | | |
| I. Revenus locatifs | | | 59.357 |
| Loyers | 7.261 | 50.187 | |
| Indemnités de rupture anticipée de bail | 339 | 1.570 | |
| III. Charges relatives à la location | | | -743 |
| Loyers à payer sur espaces loués | -1 | -11 | |
| Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques | | -742 | |
| Réévaluation de la provision générale sur les créances commerciales (selon IFRS 9) | | 11 | |
| Résultat locatif net | 7.598 | 51.015 | 58.613 |
| V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 1.817 | 7.466 | 9.282 |
| VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -1.900 | -9.158 | -11.058 |
| VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location | | 4.841 | 4.841 |
| Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués | -83 | 3.149 | 3.065 |
| Résultat immobilier | 7.515 | 54.164 | 61.679 |
| IX. Frais techniques | | | -545 |
| Réparations | -200 | -307 | |
| Primes d'assurances | -2 | -36 | |
| X. Frais commerciaux | | | -5.931 |
| Commissions d'agence | -110 | -208 | |
| Publicité | -10 | -5.603 | |
| XI. Charges et taxes sur immeubles non loués | | | -1.148 |
| Frais sur immeubles non loués | -226 | -500 | |
| Précompte immobilier sur les immeubles non loués | -10 | -412 | |
| XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles | -108 | -1.009 | -1.117 |
| Résultat d'exploitation des immeubles | 6.849 | 46.089 | 52.938 |
| XIV. Frais généraux de la Société | | | -5.273 |
| XV. Autres revenus ou frais opérationnels | | | 571 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | | | 48.236 |
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement | | | -21 |
| Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction) | -21 | | |
| Valeur comptable des immeubles vendus | | | |
| XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers | | | 9 |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement | | | -16.547 |
| 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 | |
| XIX. Autre résultat sur portefeuille | | | - |
| Résultat d'exploitation | | | 31.677 |
| Résultat financier | | | -3.368 |
| Résultat avant impôts | | | 28.308 |
| XXIV. Impôts des sociétés | | | -137 |
| XXIV. Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement | | | 1.486 |
| XXV. Exit tax | | | -699 |
| Impôts | | | 649 |
| Résultat net | | | 28.957 |
| Immeubles de placement | | | |
| Immeubles disponible à la location | | | |
| Situation au 1er janvier | 94.577 | 845.984 | 940.561 |
| Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location | | 4.712 | 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 |
| Situation au 31 décembre | 92.010 | 855.059 | 947.070 |
| Incitants locatifs activés | 366 | 1.236 | 1.602 |
| Valeur immeubles disponible à la location | 92.376 | 856.294 | 948.672 |
| Projets de développement | | | |
| 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 |
| Situation au 31 décembre | | 12.615 | 12.615 |
| Total portefeuille | 92.376 | 868.909 | 961.287 |

| (x € 1.000) | Bureaux | Retail | Total |
|---|---------------|----------------------------|-----------------------------|
| 2018 (retraité) | | | |
| I. Revenus locatifs | | | 53.150 |
| Loyers | 7.838 | 44.458 | |
| Indemnités de rupture anticipée de bail | 31 | 824 | |
| III. Charges relatives à la location | | | -154¹⁾ |
| Loyers à payer sur espaces loués | -3 | 0 ¹⁾ | |
| Réductions de valeur sur créances commerciales spécifiques | -18 | -144 | |
| Réévaluation de la provision générale sur les créances commerciales (selon IFRS 9) | 1 | 9 | |
| Résultat locatif net | 7.849 | 45.147 | 52.996 |
| V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 2.574 | 9.002²⁾ | 11.576²⁾ |
| VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -2.670 | 10.282²⁾ | -12.951²⁾ |
| VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location | | 4.496²⁾ | 4.496²⁾ |
| Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués | -96 | 3.217²⁾ | 3.121²⁾ |
| Résultat immobilier | 7.754 | 48.364²⁾ | 56.118²⁾ |
| IX. Frais techniques | | | -157 |
| Réparations | 24 | -143 | |
| Primes d'assurances | -4 | -34 | |
| X. Frais commerciaux | | | -5.772²⁾ |
| Commissions d'agence | -145 | -224 | |
| Publicité | - | -5.404 ²⁾ | |
| XI. Charges et taxes sur immeubles non loués | | | -971 |
| Frais sur immeubles non loués | -223 | -402 | |
| Précompte immobilier sur les immeubles non loués | -76 | -271 | |
| XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles | -100 | -820 | -921 |
| Résultat d'exploitation des immeubles | 7.230 | -1.894 | -7.821²⁾ |
| XIV. Frais généraux de la Société | | | -4.676 |
| XV. Autres revenus ou frais opérationnels | | | 415 |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | | | -12.082 |
| XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement | | | -35 |
| Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction) | 2.212 | 277 | |
| Valeur comptable des immeubles vendus | -2.524 | - | |
| XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers | | | 10 |
| XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement | | | -477 |
| Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement | 110 | 24.278 | |
| Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement | -6.850 | -18.015 | |
| XIX. Autre résultat sur portefeuille | | | - |
| Résultat d'exploitation | | | -12.585 |
| Résultat financier | | | -3.015¹⁾ |
| Résultat avant impôts | | | 40.517 |
| XXIV. Impôts des sociétés | | | -299 |
| XXIV. Impôts latents sur les fluctuations de marché des immeubles de placement | | | 323 |
| Impôts | | | 23 |
| Résultat net | | | 40.541 |
| Immeubles de placement | | | |
| Immeubles disponible à la location | | | |
| Situation au 1er janvier | 103.235 | 682.765 | 786.000 |
| Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location | | 79.412 | 79.412 |
| Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement | | -2.329 | -2.329 |
| Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente | -2.240 | | -2.240 |
| Acquisition | | 73.303 | 73.303 |
| Investissements | 321 | 6.175 | 6.495 |
| Réévaluations | -6.739 | 6.659 | -80 |
| Situation au 31 décembre | 94.577 | 845.984 | 940.561 |
| Incitants locatifs activés | 239 | 1.164 | 1.403 |
| Valeur immeubles disponible à la location | 94.816 | 847.147 | 941.964 |
| Projets de développement | | | |
| Situation au 1er janvier | | 66.817 | 66.817 |
| Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location | | -79.412 | -79.412 |
| Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement | | 2.329 | 2.329 |
| Investissements | | 25.147 | 25.147 |
| Intérêts capitalisés | | 206 | 206 |
| Réévaluations | | -396 | -396 |
| Situation au 31 décembre | | 14.692 | 14.692 |
| Total portefeuille | 94.816 | 861.839 | 956.656 |

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

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

Modifications des immeubles de placement

| (x € 1.000) | 2019 | 2018 |
|--|-----------------------------|----------------|
| Immeubles disponible à la location | | |
| Bilan au 1er janvier | 940.561 | 786.000 |
| Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location | 4.712 | 79.412 |
| Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement | - | -2.329 |
| Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente | -7.480 | -2.240 |
| Comptabilisation initiale 'Right of use asset' selon IFRS 16 | 6.511 | - |
| Acquisition | 3.007 | 73.303 |
| Investissements | 16.362 | 6.496 |
| Réévaluations | -16.604 | -80 |
| Bilan au 31 décembre | 947.069 | 940.561 |
| Valeur comptable des incitants locatifs activés | 1.602 | 1.403 |
| Juste valeur des immeubles disponible à la location conformément aux rapports d'évaluation externes | 948.671¹⁾ | 941.964 |
| Projets de développement | | |
| Bilan au 1er janvier | 14.692 | 66.817 |
| Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location | -4.712 | -79.412 |
| Transfert des immeubles disponible à la location aux projets de développement | - | 2.329 |
| Investissements | 2.500 | 25.147 |
| Intérêts capitalisés | 66 | 206 |
| Réévaluations | 69 | -396 |
| Total projets de développement | 12.615 | 14.692 |
| Total immeubles de placement | 961.286 | 956.656 |

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).

Base des résultats au 31 décembre 2019

L'information financière relative à l'exercice expirant le 31 décembre 2019 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 2019. Au cours de l'exercice 2019, Wereldhave Belgium a adopté une nouvelle norme IFRS (IFRS 16 Contrats de location) et a, par conséquent, adapté ses règles d'évaluation en vue de l'établissement de ses états financiers annuels. Outre cette adaptation, les règles d'évaluation ont été maintenues inchangées par rapport à l'exercice clôturé au 31 décembre 2018.

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 Gérant 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 Gérant confirme que, dans la gestion des moyens financiers et l'exécution des droits liés aux titres du portefeuille, les aspects sociaux, éthiques et environnementaux sont pris en compte. Voir rapport financier annuel 2019 Section 'Corporate social responsibility'.

Travaux de révision

Le Commissaire a confirmé que ses travaux de vérification, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux informations 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 K. Deforche, co-administrateurs-délégués du Gérant Statutaire de la SIR, déclarent, au nom et pour compte du Gérant Statutaire 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 2019 contient un exposé fidèle des informations exigées.

