

Wereldhave
BELGIUM

Résultats 2021

Make every day count

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

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

Rapport de gestion du conseil d'administration

Concernant les résultats arrêtés au 31 décembre 2021 (pour la période 01 janvier – 31 décembre 2021)

Résultat net des activités clés par action :

€ 4,56

(2020 : € 4,65)

Valeur nette par action :

€ 77,19

(2020 : €78,20)



Taux d'occupation EPRA :

93,9%

(2020: 91,9%)

Taux d'endettement :

28,2%

(2020: 30,0%)

Refinancements réalisés avec succès pour un montant :

€ 82 mln

(en anticipation d'un financement arrivant à maturité en 2022 pour un montant de € 50 mln et d'un placement privé de € 32 mln).

Pourcentage de recouvrement élevé :

97,4%

au cours de l'année 2021



Proposition de dividende optionnel :

€ 4,10 brut - € 2,87 net

(2020: € 4,00 brut – € 2,80 net)



Le résultat net des activités clés de la Société a connu une hausse de 6,4% en 2021 par rapport à 2020. Le résultat net des activités clés par action a toutefois légèrement baissé de € 4,65 en 2020 à € 4,56 en 2021 en raison du dividende optionnel qui n'a été réalisé qu'en novembre 2020 et du dividende optionnel réalisé en avril de l'année écoulée. Ce résultat net des activités clés par action est par ailleurs meilleur que celui que la Société avait anticipé en cours d'année à savoir € 4,30, principalement en raison d'une diminution des réductions de loyers liées au Covid-19 et d'un nombre moins élevé d'annulations de créances de loyers.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux s'est établi à 97,2% au 31 décembre 2021 contre 94,4% au 31 décembre 2020. Pour l'ensemble du portefeuille d'immeubles de placement, le taux d'occupation EPRA s'élevait à 93,9% au 31 décembre 2021, contre 91,9% un an auparavant.

Malgré un début d'année encore fortement impacté par les concessions accordées aux locataires du fait de la survenance de la pandémie Covid-19 et des fermetures obligatoires temporaires des activités commerciales qui en ont découlé ainsi que et des autres mesures imposées par les autorités, le 'Like-for-Like' de l'évolution des résultats immobiliers opérationnels s'est établi à +9,3% en 2021 par rapport à l'année 2020 (portefeuille d'immeubles commerciaux: +15,2%; portefeuille d'immeubles de bureaux : -26,7%).

La valeur d'actif net par action avant distribution du dividende s'est établie à € 77,19 au 31 décembre 2021 (2020 : € 78,20).

Le taux d'endettement s'est établi à 28,2% au 31 décembre 2021, en baisse par rapport à celui du 31 décembre 2020 (30,0%).

Chiffres clés

(x € 1.000)	2021	2020
Résultats		
Résultat locatif net	52.648	49.218
Résultat net	38.191	-22.148
Résultat net des activités clés	38.993	36.656
Résultat net des activités non-clés	-802	-58.803
Bénéfice par action (x € 1)	4,47	-2,81
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	4,56	4,65
Nombre moyen d'actions	8.553.166	7.876.435
(x € 1.000)	2021	2020
Bilan		
Immeubles disponibles à la location	912.491	908.575
Projets de développement	13.514	12.635
Total immeubles de placement	926.005	921.209
Capitaux propres	670.897	650.548
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	77,19	78,20
Ratio d'endettement	28,2%	30,0%
Cours de clôture de l'action	49,30	39,30
Nombre d'actions en circulation	8.692.063	8.319.287



Un exercice comptable 2021 volatil se clôturant par des signaux positifs

L'année 2021 a été une année à deux visages. L'année débuta comme avait terminé l'exercice précédent, avec d'importantes restrictions affectant de nombreux locataires de la Société et ayant, bien entendu, un impact significatif sur les chiffres de fréquentation des actifs de la Société et, par conséquent, sur les chiffres d'affaires de ses locataires.

Fort heureusement, la réouverture en juin de toutes les activités et la levée de la plupart des restrictions (la seule obligation subsistante étant le port du masque dans les espaces clos) ont eu un effet positif immédiat. La fréquentation est rapidement remontée à des niveaux légèrement inférieurs à ceux de 2019 et de nombreux commerçants ont même pu profiter d'un effet de rattrapage pour afficher de meilleurs résultats que ceux enregistrés avant la pandémie.

À cet égard, il est important de noter que si les clients se sont tournés vers le commerce en ligne en raison de la fermeture obligatoire des magasins, ils sont rapidement revenus dans les magasins physiques dès que les restrictions ont été levées. La Société a quant à elle tiré parti de cette crise pour parfaire sa compréhension du comportement des consommateurs en constante évolution, surtout après les événements les plus récents. Elle reste convaincue du bien-fondé de la stratégie qu'elle poursuit, qui consiste à transformer ses centres commerciaux en « Full Service Centers » et que celle-ci assurera la pérennité de ses actifs.

La solidité des résultats de la Société au cours de cette année, toujours fortement marquée par la crise sanitaire, vient confirmer ces choix stratégiques ainsi que la qualité intrinsèque des actifs et des équipes.

Évolution des activités opérationnelles

L'éclatement de la crise sanitaire a eu un impact majeur sur la société belge et les activités économiques du pays au cours de l'année 2020. Cette crise a continué en 2021 et a justifié l'adoption de nombreuses mesures changeant fréquemment pour le secteur de la distribution. Début 2021, seul un nombre limité d'établissements horeca proposant un service à emporter étaient ouverts. Pendant tout le mois de janvier, l'ensemble des métiers de contact (coiffeurs, esthéticiennes, salles de fitness, etc.) ont dû rester fermé au public.

Le nombre de visiteurs dans les centres commerciaux de la Société a toutefois progressivement augmenté au cours du premier trimestre et ce jusqu'à l'adoption des mesures gouvernementales du 27 mars 2021. Au cours du premier trimestre 2021, les centres commerciaux de la Société ont accueilli en moyenne 15,7 % de visiteurs en moins qu'au cours de la même période de l'année précédente (avant la crise sanitaire). Il faut souligner que ce résultat est meilleur que les chiffres enregistrés pour l'ensemble du secteur des centres commerciaux en Belgique (-17,1%). Ceci est preuve supplémentaire de la résilience et de la qualité intrinsèque du portefeuille de la Société, ainsi que de sa bonne gestion par ses équipes commerciales et opérationnelles.

Le 27 mars, le gouvernement annonçait de nouvelles restrictions plus strictes, obligeant les clients des magasins dits « non essentiels » à prendre un rendez-vous avant de se déplacer. Soucieuse d'offrir un soutien optimal à ses locataires, la Société a immédiatement cherché une solution pour rendre le « shopping sur rendez-vous » aussi facile que possible pour les

commerçants et les clients de ses centres commerciaux. Dans ce contexte, la Société a été la première de son secteur à mettre l'application « Troov » (un nouveau système de réservation en ligne) à la disposition de ses commerçants. Grâce à cette application, les clients de ses centres commerciaux pouvaient facilement prendre rendez-vous dans les magasins de leur choix dans le respect des règles imposées par les autorités.

A mesure que les chiffres de contamination diminuaient, les restrictions gouvernementales ont été systématiquement assouplies. Le 26 avril, les magasins dits « non essentiels » étaient à nouveau autorisés à ouvrir leurs portes sans rendez-vous, tandis que les clients n'étaient plus obligés de faire leurs achats seuls. Le 8 mai, c'était au tour des établissements horeca de reprendre leurs activités, mais uniquement sur les terrasses extérieures. Ici aussi, la Société a pris plusieurs mesures pour soutenir ses locataires, ce qui lui a permis de mettre des espaces supplémentaires à la disposition des établissements horeca situés dans ses centres commerciaux. Le 9 juin, le plan d'été du gouvernement entrait en vigueur et les établissements horeca pouvaient à nouveau accueillir leur clientèle à l'intérieur, moyennant toutefois le respect de conditions strictes.

Pour le deuxième trimestre, l'association sectorielle BLSC (« Belgian Luxembourg Council for Retail and Shopping Centres ») a fait état d'une baisse du nombre de visiteurs de 25,1% par rapport à 2019 (une comparaison avec les chiffres de l'année 2020 n'étant pas pertinente en raison des différentes périodes de fermeture). Avec une baisse de 20 %, la Société enregistrait à nouveau de meilleurs chiffres que ceux du marché.

Le troisième trimestre a commencé avec peu de restrictions, seul le port du masque restant exigé dans les centres commerciaux. Le secteur du voyage reprenait des couleurs, tandis que la confiance des consommateurs repartait à la hausse. Sur l'ensemble du troisième trimestre, la Société a connu une baisse de 9,8 % par rapport à 2019, le secteur communiquant pour sa part une baisse de 11,6 %.

Le dernier trimestre a été caractérisé par une reprise de la circulation du virus. Dans ce contexte, le gouvernement décidait à la fin du mois d'octobre de renforcer à nouveau le port obligatoire du masque, et ce que ce soit dans les magasins et dans les centres commerciaux. Le télétravail, qui était une nouvelle fois fortement encouragé, a eu un effet négatif sur le nombre de visiteurs dans les centres commerciaux et sur le taux d'occupation des bureaux. Cette recommandation est devenue une obligation dès le 17 novembre, seul un jour de travail au bureau par semaine et par membre du personnel étant autorisé. Un nouveau durcissement des mesures a été annoncé le 3 décembre. L'obligation de télétravail avec ce maximum d'un jour de travail au bureau par semaine était maintenue. Les autres mesures qui ont été adoptées à cette occasion n'ont heureusement eu qu'un d'impact direct limité sur les secteurs d'activités de la Société.

Au quatrième trimestre, 4.896.130 visiteurs ont fréquenté les centres commerciaux belges de la Société, ce qui représente une baisse de 11 % par rapport à l'année 2019. La Société clôture l'ensemble de l'année sur une baisse de 15,5 % par rapport à 2019 et une hausse de 23,9 % par rapport à 2020.

Dès lors qu'au cours du second semestre tous les magasins et établissements horeca étaient à nouveau ouverts, une analyse des chiffres d'affaires est pertinente. Pour ce faire, la Société a réparti ses locataires en 13 catégories différentes. Force est de constater que sur ces 13 catégories, 8 ont enregistré de meilleurs chiffres de vente qu'en 2019. Les bénéficiaires de cette situation sont les secteurs de la santé et de la beauté, du sport, de l'habillement, des services, de l'équipement de la maison, etc. A contrario, les secteurs des agences de voyages, des coiffeurs et de la maroquinerie restent sous pression.

L'année 2021 n'a pas seulement été caractérisée par la pandémie et ses conséquences : la Société a entrepris de très nombreuses initiatives pour augmenter la valeur de ses actifs et de nombreux projets ont pu être réalisés par les équipes leasing et opérationnelles.

Au cours du premier semestre, la Société a entamé la rénovation des façades, des entrées et des terrasses extérieures ainsi que le « re-branding » du Ring Shopping Kortrijk Noord, qui est désormais dénommé Ring Kortrijk. A l'automne, le concept « The Point » y a également été inauguré ; il s'agit d'un espace multifonctionnel dans lequel la Société offre différents services et teste de nouveaux concepts. Une phase de test a ainsi été entamée avec Storeshippers, un partenaire capable de faciliter la logistique du « dernier kilomètre » (last mile delivery) pour les commerçants.

Un espace « The Point » a également été ouvert au sein du Shopping 1 Genk, cette fois en collaboration avec le « Dienst Toerisme Genk » et le KRC Genk. La touche finale a également été apportée au projet de modernisation du parking et l'installation de panneaux solaires et d'autres initiatives liées à la durabilité ont été réalisées.

Plusieurs investissements ont également été réalisés dans les centres situés en Wallonie. Le Shopping Nivelles a inauguré un nouveau concept de toilettes et a optimisé l'expérience client en ajoutant des espaces de verdure dans la galerie et en faisant appel à des marqueurs olfactifs. Dans le Shopping Bastions, une nouvelle entrée entre le shopping et le retail park a été ouverte à l'automne 2021, afin de faciliter la circulation des clients entre ces deux zones. En vue d'améliorer l'expérience client, les zones de repos publiques du Shopping Bastions et du Shopping Belle-Île ont été rénovées. A titre de première étape dans la future transformation du centre commercial, le logo du Shopping Belle-Île a été redessiné. La signalisation extérieure a également été modernisée, tandis que des écrans verts et digitaux améliorent désormais l'expérience du visiteur.

La réalisation de ces derniers projets permet de constater que la mise en œuvre des projets transversaux dénommés « Customer Journey » est déjà bien avancée. Sous ce programme, la Société a lancé plusieurs projets pour améliorer l'expérience client au cours d'une période de progression du commerce en ligne. Ainsi, tous les centres commerciaux de la Société sont désormais dotés d'une signalisation perpendiculaire permettant d'accroître la visibilité des commerçants, d'un wayfinding général au sein des centres, de toilettes modernisées avec des locaux d'allaitement et des toilettes pour enfants, d'une zone de jeux et de détente ainsi que d'un espace de services « The Point ».

Le second semestre a également été marqué par le début de la collaboration avec l'entreprise « Secret View », avec l'appui de laquelle tous les centres commerciaux seront régulièrement visités par des clients anonymes afin de dresser un tableau de l'expérience client chez les commerçants (« mystery shopping »). L'évaluation individuelle ainsi reçue par les locataires leur permettra d'améliorer leur service à la clientèle et assurera une saine concurrence entre la plupart des commerçants sur le plan de la qualité de l'accueil de la clientèle. Les projets et services de la Société visés ci-avant ont également été soumis à l'enquête « mystery shopping ». Les résultats des deux premières périodes de « mystery shopping », qui ont impliqué un total de plus de 1.000 visites dans plus de 450 emplacements, ont été très positifs, avec un taux de satisfaction global de 80 %.

Ces chiffres sont également en ligne avec les NPS (« Net Promoter Scores ») et CSAT (« Customer Satisfaction Scores ») mesurés quotidiennement. Sur les quatre derniers trimestres, le NPS atteint un score de 33, tandis que les chiffres de satisfaction de la clientèle (« Customer Satisfaction ») montrent que l'expérience client et les recommandations des clients pour les centres commerciaux de la Société sont très élevées.

En ce qui concerne les parcs de bureaux à Berchem et Vilvorde, la Société a développé et lancé au début de l'année 2021 un nouveau concept appelé « The Sage ». L'idée est de renforcer la position de ces actifs en utilisant le savoir-faire acquis en tant

qu'exploitant de centres commerciaux. Ce faisant, l'attention s'est portée non seulement sur l'image de marque des actifs, mais également sur le réaménagement des halls d'entrée, des espaces verts et des installations techniques. Les occupants des bureaux ont désormais accès au nouveau concept de restauration « Eatery » et à Berchem, l'immeuble accueille désormais des salles de douche, une salle de sport et un atelier de repassage.

Évolution des activités locatives

Bien que 2021 ait été marquée, pour la deuxième année consécutive, par l'incertitude entourant la persistance de la crise sanitaire, les activités de location d'espaces commerciaux au sein du portefeuille de la Société ont incontestablement fait preuve d'un dynamisme remarquable tout au long de l'année.

Au cours de cette période, la Société a conclu un total de 93 baux et renouvellements de baux. Concrètement ceci correspond à un contrat conclu tous les deux jours ouvrables et à plus de 15 % de l'ensemble du portefeuille de locataires de la Société. Si le volume des transactions a été sensiblement plus élevé que l'année précédente, il convient de noter également que celles-ci ont été conclues en moyenne 6 % au-dessus des loyers de marché. Cette bonne performance témoigne de la confiance réitérée des commerçants dans la qualité du portefeuille de la Société.

Par ailleurs, l'accent a été mis sur l'attraction d'enseignes de qualité offrant une réelle valeur ajoutée aux clients des centres et des retail parks et répondant autant que possible à l'ambition de la Société de voir ses actifs devenir des « Full Service Centers ». Ainsi, la Société a pu accueillir de nouveaux points de vente d'enseignes déjà présentes en Belgique telles que Jysk, Oil & Vinegar, IKKS, Superdry, Maison du Monde, etc. et continuer à optimiser son mix commercial en convainquant des marques nouvelles ou récentes sur le marché belge de s'implanter dans ses centres (notamment Le Palais des Thés, Cantata, Kusmi Tea, Hubsid, Dunkin Donuts, KFC, Hawaiian Poké Bowl, etc.). Ces résultats montrent que, malgré le contexte actuel toujours difficile, les actifs de la Société demeurent fort attractifs sur le marché.

Force est toutefois de constater que les deux semestres de l'année dernière se sont déroulés à des vitesses différentes. Le premier semestre, ou à tout le moins une partie de celui-ci, a été caractérisé par l'introduction et/ou l'application de restrictions gouvernementales qui ont affecté les activités de nombreux commerçants (par exemple la fermeture des établissements horeca et des salons de beauté, ou encore le shopping sur rendez-vous) et dont ils ont souffert. C'est dans ce contexte que la Société a une nouvelle fois reçu des demandes de soutien de la part de certains locataires des secteurs impactés. S'appuyant à nouveau sur une politique de partenariat avec ses locataires, la Société a essayé de conclure des accords individuels avec eux. Au 31 décembre, les différentes mesures restrictives imposées dans le cadre de la crise sanitaire se traduisaient par un impact négatif total de 3,0 € mio sur le résultat locatif net de la Société au cours de l'année écoulée. Au 31 décembre 2021, la Société disposait encore d'une provision de 0,6 € mio pour

d'éventuelles concessions restant à accorder à certains locataires dans le cadre de la crise sanitaire. Le second semestre s'est en revanche caractérisé par un quasi-retour à la normale, exception faite de l'obligation de porter un masque dans les espaces fermés et de l'utilisation obligatoire du Covid Safe Ticket dans le secteur horeca. Les actifs de la Société ont ainsi bénéficié d'une bonne fréquentation, laquelle s'est directement répercutée sur les ventes des locataires.

Cette dynamique retrouvée a notamment permis aux centres commerciaux Belle-Île en Liège et Shopping Nivelles d'atteindre à nouveau un taux d'occupation de 100 % au 31 décembre 2021. Les autres actifs commerciaux de la Société ont eux aussi bien progressé, permettant à la Société d'afficher en fin d'année un taux d'occupation de 97,2 % pour son portefeuille d'immeubles commerciaux (soit une augmentation de 2,8 % par rapport à 2020).

En ce qui concerne la commercialisation de ses espaces de bureaux, la Société a observé que l'introduction de son nouveau concept innovant « The Sage » commençait à porter ses fruits, même si le marché de la location de bureaux reste sous pression en raison des conséquences de la pandémie. Au cours de l'année écoulée, la Société a signé 6 nouveaux contrats représentant une surface totale de 3.500 m² et 3 renouvellements de baux représentant une surface supplémentaire de 2 000 m².

Évolution des activités financières

Au cours de l'exercice 2021, la Société a continué d'optimiser sa structure financière en vue de maintenir une structure bilantaire solide, de limiter le risque de financement (la durée moyenne de financement a ainsi été étendue) et de couvrir le risque de variation de taux. Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement était de 28,2 %, contre 30,0 % au 31 décembre 2020. Un tel ratio d'endettement illustre la solidité du bilan de la Société et donc de ses fonds propres, ce qui lui permet d'envisager et de financer sa croissance.

Dans le contexte du « Green Finance Framework » récemment mis en place, la Société a conclu avec succès un placement privé d'obligations vertes le 31 mars 2021, pour un montant total de 32 € mio. Ce nouveau financement durable a été conclu pour une durée de 5 ans. En juin 2021, la Société a ensuite contracté un nouveau financement bancaire « vert » de 50 € mio pour remplacer un financement existant du même montant arrivant à échéance en septembre 2022, et en a concomitamment prolongé l'échéance jusqu'au 30 juin 2025.

Ces opérations de financement réussies témoignent de la bonne performance environnementale du portefeuille de la Société.

La Société a par ailleurs étendu son programme de billets de trésorerie (« commercial paper ») de 50 € mio pour l'établir à 150 € mio en vue de disposer de sources de financement supplémentaires pour ses activités ainsi que pour sa croissance tout en étant en mesure d'optimiser davantage ses coûts de financement et de pouvoir également réaliser des tirages à plus long terme.

Afin de couvrir le risque de variation de taux, la Société a souscrit en 2021 plusieurs instruments de couverture, ceux-ci étant conclus jusqu'à l'échéance de ses financements actuels. Ces instruments permettent à la Société de se financer à des taux d'intérêt variables bas et favorables, tout en assurant une couverture contre le risque de variation de taux.

Le total des dettes financières de la Société est passé de 263,0 € mio au 31 décembre 2020 à 250,1 € mio au 31 décembre 2021, principalement par l'effet des liquidités générées par l'activité locative au cours de l'année et qui sont affectées à la réduction des dettes financières et à la distribution du dividende en numéraire (18,1 € mio).

Au 31 décembre 2021, l'utilisation totale s'élevait à 250,1 € mio provenant de différentes sources de financement (43,8 % de financement bancaire, 26,9 % de billets de trésorerie - « commercial paper », 12,8 % d'obligations et 16,5 % de financement interco). Des montants de 145 et 110 € mio sont disponibles sur les lignes de back-up non-tirées et la ligne de back-up interco comme garantie pour le programme de billets de trésorerie (« commercial paper »).

La résilience de la structure de financement de la Société a ainsi été confirmée au 31 décembre 2021, tant au niveau du montant des lignes de crédit disponibles que de la diversification de ses sources de financement.

Résultats de l'exercice 2021

Résultat net

Le résultat net de l'exercice, comprenant le résultat des activités clés et non-clés, s'est élevé à 38,2 € mio (- 22,1 € mio en 2020). Cette augmentation significative (+ 60,3 € mio) par rapport à l'exercice précédent est due pour l'essentiel à une forte amélioration du résultat des activités non-clés, à savoir de - 58,8 € mio en fin d'année 2020 à - 0,8 € mio en fin d'année 2021 (soit + 58 € mio), ainsi qu'à une augmentation du résultat des activités clés de 2,3 € mio.

Résultat des activités clés

Le résultat net des activités clés au 31 décembre 2021 s'est élevé à 39 € mio contre 36,7 € mio à la fin de l'année 2020. Cette augmentation de 2,3 € mio est due à une augmentation de 3,5 € mio du résultat immobilier, à des charges d'exploitation quasi constantes (0,2 € mio d'augmentation) et à l'augmentation des frais financiers (+ 1,2 € mio). La Société a enregistré une augmentation de 3,5 € mio du résultat locatif net, soit 6,97 % par rapport à 2020. Malgré les nombreuses mesures sanitaires encore en vigueur en 2021 et les réductions de loyer et autres concessions accordées aux locataires par la Société, celle-ci a réussi à améliorer considérablement son résultat locatif net grâce à une gestion proactive de son portefeuille, à des renouvellements de baux et à de meilleurs niveaux de loyer.

Le solde des charges immobilières et des frais généraux est resté quasiment stable par rapport à 2020. Les charges immobilières ont diminué de 0,3 € mio, passant de 7,5 à 7,2 € mio, tandis que les frais généraux ont augmenté de 0,2 € mio, passant 4,2 à 4,4 € mio. Il en résulte une augmentation du résultat d'exploitation (des activités clés) de 3,7 € mio (+ 9,26 %), lequel atteint 43,2 € mio (contre 39,5 € mio à la fin de l'exercice 2020).

En raison notamment des opérations de refinancement menées en 2021 au titre d'une gestion prudente de la trésorerie et du renforcement de la position de financement de la Société, le résultat financier est passé de - 2,85 € mio à - 4,06 € mio à la fin de l'exercice 2021.

En avril 2021, la Société a émis de nouvelles actions dans le cadre du dividende optionnel. En tenant compte de l'augmentation du résultat net des activités clés de 6,38 % (soit 2,3 € mio) visé ci-avant et du nombre moyen d'actions plus élevé par rapport à l'année 2020, le résultat net des activités clés par action montre une légère baisse à 4,56 € (par rapport à un résultat net des activités clés par action de 4,65 € au 31 décembre 2020). A cet égard, il convient de souligner que cette diminution s'explique également par le fait qu'en 2020, le dividende optionnel n'a été accordé qu'en novembre et que le calcul du résultat net par action a donc donné un résultat plus favorable que lorsque les actions nouvelles sont émises au cours du premier semestre de l'année (comme ce fut le cas en avril 2021).

Résultat net des activités non-clés

Le résultat net des activités non-clés comprend principalement le résultat de la réévaluation du portefeuille immobilier et les variations de la juste valeur du portefeuille de couverture. Le résultat de réévaluation des immeubles de placement a augmenté de 54,7 € mio, passant de - 57,9 € mio fin 2020 à - 3,3 € mio fin 2021. Cette évolution s'explique par des valorisations qui se stabilisent au sein d'un portefeuille n'ayant que peu évolué après les corrections qui y ont été apportées au cours des exercices 2019 et 2020 en raison de la crise sanitaire. Quant aux variations de la juste valeur du portefeuille de couverture, on constate une évolution positive de - 1,2 € mio à + 2,5 € mio. L'évaluation des produits dérivés est principalement déterminée par les fluctuations de taux.

Capitaux propres et valeur nette par action

Les capitaux propres au 31 décembre 2021 s'élevaient à 670,9 € mio (650,5 € mio au 31 décembre 2020), soit une augmentation de 3,14 %. Cette hausse s'explique par une combinaison de différents facteurs, tels que l'augmentation du capital de 15,1 € mio par le biais du dividende optionnel, le versement d'un dividende de 33,3 € mio pour l'exercice comptable 2020 et le résultat net reporté de 38,1 € mio.

La valeur intrinsèque par action (total des capitaux propres / nombre total d'actions), y compris le résultat de l'exercice en cours et tenant compte du résultat de l'opération de distribution d'un dividende optionnel organisée en 2021, s'élève à 77,19 € au 31 décembre 2021 (78,20 € au 31 décembre 2020).

Comme mentionné ci-avant, les capitaux propres ont été renforcés au cours de l'année par la distribution d'un dividende optionnel pour le dividende de l'exercice 2020, ayant entraîné une augmentation de ceux-ci de 15,1 € mio (capital) par la création de 372.776 nouvelles actions.

Le nombre d'actions émises s'établit à 8.692.063 actions au 31 décembre 2021.

Portefeuille d'immeubles de placement

Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location (hors projets de développement) est passée de 908,6 € mio au 31 décembre 2020 à 912,5 € mio au 31 décembre 2021. Hors investissements cette valeur a diminué de 8,2 mio € au cours de l'exercice 2021 en raison de l'effet combiné d'une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de 3,2 m€, d'un transfert vers les immeubles destinés à la vente pour 3,3 mio €, de l'acquisition d'une unité commerciale et d'un ajustement de la valeur d'acquisition d'un actif suite à une transaction, ce qui représente un montant total de 1,7 mio €.

La Société a procédé en 2021 à des investissements dans son portefeuille d'immeubles disponibles à la location pour un montant total de 12,2 € mio, dont la majeure partie a été affectée à la rénovation du centre commercial Ring Kortrijk à Courtrai, à la réalisation d'une petite extension du centre commercial Les Bastions à Tournai, à l'implémentation de son concept « The Point » à Ring Kortrijk et Shopping 1 Genk, ainsi qu'au programme d'investissement réalisé dans le portefeuille d'immeubles de bureau. Au cours de l'exercice, la Société a également procédé à l'acquisition d'une cellule commerciale dans le centre commercial Shopping 1 Genk pour 0,8 € mio.

Portefeuille d'immeubles commerciaux

La Société se concentre sur des centres commerciaux et des retail parks bénéficiant d'une position dominante dans leur zone de chalandise, avec une préférence pour des complexes disposant de possibilités d'extension et/ou de rénovation 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'immeubles 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 est passé de 94,4 % au 31 décembre 2020 à 97,2 % au 31 décembre 2021. Cette augmentation est principalement due à l'effet combiné de l'arrivée d'un certain

nombre de nouveaux locataires tels que Maisons du Monde, Jack & Jones et Ken à Belle-Île, Pitaya, Cantata et Palais des Thés à Nivelles, April et Ersoz à Genk, Hawaiian Poké Bowl et Superdry à Ring Kortrijk et Boulangerie Louise, Dunkin Donuts et Black & White Burger aux Bastions, ainsi qu'à un intérêt manifesté par les acteurs développant des concepts de pop-up stores tels que « It's all about Christmas », Chronostock, etc.

Après une année 2020 difficile, le specialty leasing (i.e. l'occupation temporaire de stands et les activités promotionnelles dans les espaces communs) a retrouvé un meilleur dynamisme en 2021.

Ces bons résultats locatifs ainsi que des mesures gouvernementales moins restrictives imposées pour lutter contre la pandémie de Covid-19 se reflètent dans le « Like-For-Like » des résultats immobiliers opérationnels de ces actifs, qui ont augmenté de 15,2 % par rapport à une baisse de 19,1 % en 2020.

Débutés au premier trimestre 2021, les travaux de rénovation des façades et des espaces extérieurs du centre commercial Ring Kortrijk se déroulent sans difficulté, conformément au planning et au budget. Le nouveau logo ainsi que le nouveau nom du centre commercial (« Ring Kortrijk » au lieu de « Ring Shopping Kortrijk Noord ») ont également été dévoilés en 2021 et ont reçu un accueil très positif de la part des clients et des locataires du centre commercial. L'achèvement des travaux est prévu au deuxième trimestre de l'année 2022.

Dans le centre commercial Bastions à Tournai, une petite extension de 250 m² a été réalisée et réceptionnée en fin d'année. Ce nouvel espace est déjà entièrement loué par deux locataires qui ouvriront leurs portes au premier trimestre 2022.

A Bruges, la Société a obtenu un permis permettant la rénovation et le redéveloppement partiel de son site. La planification de ces travaux ainsi que les discussions avec les locataires existants sont actuellement en cours. Le budget de cette rénovation est en cours de finalisation et la Société envisage de mettre en œuvre ce projet en 2022 ou en 2023 en fonction de ce qui précède et de le réaliser en plusieurs phases afin de limiter au maximum les nuisances pour les activités des locataires.

Au début de l'année 2021, tous les permis nécessaires à la réalisation du projet d'extension du centre commercial Belle-Île ont été obtenus. La Société travaille actuellement à la commercialisation et à la finalisation du budget du projet de manière à pouvoir en déterminer ultérieurement le planning de réalisation.

Portefeuille d'immeubles de bureau

Le taux d'occupation EPRA de ce portefeuille a évolué de 77,5 % au 31 décembre 2020 à 76,0 % au 31 décembre 2021. Cette légère baisse est due à l'effet combiné du départ de divers locataires et de la conclusion de plusieurs nouveaux baux et renouvellements de baux, principalement au sein du complexe « The Sage Antwerp » et, dans une moindre mesure, dans le complexe « The Sage Vilvoorde ». A Anvers, la Société a acté le

départ de locataires tels que KBC, ABN Amro et Argenta, ainsi que l'arrivée de Maersk Line et AGFA HealthCare. À Vilvorde, Quinz s'est étendu tandis que Solvus s'est installé.

Malgré cette légère baisse du taux d'occupation et compte tenu du contexte actuel, la Société se montre positive, surtout à Anvers, quant aux réactions qu'elle a reçues suite au lancement de son projet de rénovation visant à améliorer les qualités techniques des bâtiments et à renforcer leur attrait esthétique. Au cours de l'année 2021, un nouveau restaurant exploité par ISS a été ouvert sur chaque site afin d'offrir un meilleur service aux locataires, tandis que les installations et équipements techniques des halls d'entrée ainsi que les blocs sanitaires ont également été modernisés. Ces améliorations sont toujours en cours et seront réalisées par phases jusqu'en 2023.

Le taux d'occupation au début de l'année 2021 étant nettement inférieur à celui du début de l'année 2020, l'effet sur le « Like-for-Like » des résultats immobiliers opérationnels pour 2021 est assez important. Il est question d'une baisse de 26,7 % en 2021, contre une diminution de 1,5 % en 2020.

Projets de développement

La valeur des projets de développement s'élevait à 13,5 € mio au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020 : 12,6 € mio). Cette augmentation de valeur est due aux investissements réalisés dans les projets Belle-Île et Waterloo au cours de l'exercice.

Désinvestissements

Afin de pouvoir construire son retail park d'une part et l'extension de son centre commercial Bastions à Tournai d'autre part, la Société a acquis en 2014 des droits d'exploitation sur plusieurs terrains adjacents à sa propriété initiale. Afin de valoriser au mieux ces terrains, la Société avait entamé il y a quelque temps des négociations avec différents candidats pour reprendre les parties de ces terrains non utilisées. Des accords avaient été conclus avec deux de ces candidats, mais sous réserve de l'obtention de permis.

Ces permis ont été obtenus fin de l'année 2021, de sorte que les actes de ventes seront passés dans le courant du premier semestre 2022 et que ces terrains sortiront donc du portefeuille de la Société. Un premier terrain composé d'un ancien immeuble de bureau sera vendu à la zone de Police Tournais qui y installera son commissariat après réaménagement tandis que le deuxième, pour lequel la société est titulaire d'un bail emphytéotique, sera cédé à l'enseigne Lidl pour y implanter un nouveau magasin. Ces opérations contribueront au renforcement commercial du Shopping Bastions.

Dérogation pour le centre commercial Belle-Île à Liège

Pour rappel, le 20 octobre 2020, la FSMA a accordé une dérogation pour le centre commercial « Belle-Île » à Liège, conformément à l'article 30 §3 et §4 de la Loi SIR, concernant l'interdiction d'investir plus de 20 % des actifs consolidés dans un seul complexe immobilier. Cette dérogation a été délivrée

pour une période limitée de deux ans, expirant le 31 décembre 2022.

Malgré les investissements réalisés dans le portefeuille au cours de l'année 2021 (notamment dans le Ring Shopping et dans le portefeuille de bureaux), la valeur en pourcentage du centre commercial Belle-Île au 31 décembre 2021 est toujours légèrement supérieure (20,10 %) au seuil légal. Par conséquent, la dérogation reste applicable.

La Société continue toutefois à prospecter activement de nouvelles opportunités d'investissement sur les marchés d'investissement belge et luxembourgeois afin de ramener structurellement la pondération de ce centre commercial dans le portefeuille en dessous de 20 %.

Corporate – Dividende

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 13 avril 2022 à 11.00 heures au siège de la Société. Le Conseil d'Administration de la Société proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires de Wereldhave Belgium SA l'attribution d'un dividende d'un montant par action de 4,10 € brut – 2,87 € net (2020 : brut 4,00 € – net 2,80 €).

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 mardi 19 avril 2022, au cours duquel le Conseil d'Administration, dans le cadre du capital autorisé, procédera à l'augmentation du capital social par l'apport en nature de la créance de dividende net (i.e. 2,87 € 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. 2,87 € par action), le solde de dividende découlant de cette réduction ou exonération de précompte sera versé en espèces à partir du 9 mai 2022. Les conditions et modalités précises de cette opération seront fixées lors du Conseil d'Administration du mardi 19 avril 2022.

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 18, 19 avril et 9 mai 2022.

Organisation

Le 1^{er} janvier 2021, M. Nicolas Beaussillon a officiellement pris ses fonctions de CEO et d'administrateur-délégué de la Société. L'Assemblée Générale des Actionnaires du 14 avril 2021 a validé la nomination de M. Nicolas Beaussillon en tant qu'administrateur et dirigeant effectif de la Société jusqu'à l'Assemblée générale des actionnaires qui sera convoquée pour approuver les comptes annuels de l'exercice 2024. Il est dans ce cadre responsable de la gestion opérationnelle quotidienne de la Société aux côtés de M. Matthijs Storm, également administrateur-délégué et dirigeant effectif.

À la fin du premier semestre 2021, M. Cédric Biquet, directeur financier, a quitté la Société pour être remplacé par Mme Ingrid Theuninck¹ en novembre 2021.

Parties liées

À l'exception des services fournis entre entités du groupe, aucune transaction n'a eu lieu, au cours de l'exercice 2021, entre des personnes ou entités connues comme intéressées directement dans la Société.

Prévisions

Pour l'année 2022, la Société prévoit de réaliser un résultat net des activités clés compris entre 4,70 € et 4,80 € par action.

Cet objectif doit toutefois être considéré avec prudence, étant donné les incertitudes de plus en plus limitées mais toujours persistantes, liées au contexte sanitaire. La Société ne manquera pas dans ce contexte d'informer le marché de l'éventuelle survenance de nouvelles mesures pouvant avoir un impact sur cet objectif.

Cette fourchette devra être adaptée en cas de distribution d'un dividende optionnel, dont la décision formelle devrait être prise lors du Conseil d'Administration du 19 avril 2022.

Par ailleurs, la Société poursuit ses recherches d'opportunités de croissance de son portefeuille par le biais de nouvelles acquisitions ou de nouveaux développements. Si de telles opportunités venaient à se matérialiser, la Société en informerait immédiatement le marché.

Calendrier financier

Rapport financier annuel 2021	Mercredi 9 mars 2022
Assemblée Générale des Actionnaires	Mercredi 13 avril 2022
Ex-dividend date	Lundi 18 avril 2022
Communiqué de presse résultats Q1 2022	Mardi 19 avril 2022
Dividend record date	Mardi 19 avril 2022
Date de mise en paiement du dividende 2021	Lundi 9 mai 2022
Communiqué de presse résultats Q2 2022	Mardi 19 juillet 2022
Communiqué de presse résultats Q3 2022	Mardi 25 octobre 2022

Vilvorde, le 8 février 2022

Wereldhave Belgium SA

Pour plus d'informations – I. Theuninck – Chief Financial Officer - +32 2 732 19 00

investor.relations@wereldhavebelgium.com

Site Internet : www.wereldhavebelgium.com

¹ Au nom de Firesti SRL

Rapports financiers



Situation financière consolidée 2021

(x € 1.000)	2021	2020
Actif		
Actifs non courants		
Immeubles de placement	926.005	921.209
Autres immobilisations corporelles	707	895
Actifs financiers non courants	1.487	
Créances commerciales et autres actifs non courants	408	521
Total actifs non courants	928.607	922.625
Actifs courants		
Actifs détenus en vue de la vente	3.325	
Créances commerciales	12.562	13.561
Créances fiscales et autres actifs courants	502	5.002
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.539	3.030
Total actifs courants	21.928	21.593
Total de l'actif	950.535	944.218
Total des capitaux propres		
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère		
Capital	362.810	347.724
Primes d'émission	88.877	88.877
Réserves	181.016	236.090
Résultat net de l'exercice	38.191	-22.148
Total capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère	670.893	650.543
Intérêts minoritaires	4	4
Total des capitaux propres	670.897	650.548
Passif		
Passifs non courants		
Provisions	849	1.102
Dettes financières non courantes	182.804	153.558
<i>Etablissements de crédit</i>	109.556	152.733
<i>Autres dettes financières non courantes</i>	73.248	826
Autres passifs financiers non-courants	7.546	8.856
Total passifs non courants	191.199	163.517
Passifs courants		
Dettes financières courantes	67.313	109.984
<i>Etablissements de crédit</i>		
<i>Autres dettes financières courantes</i>	67.313	109.984
Dettes commerciales et autres dettes courantes	11.404	12.829
Comptes de régularisation	9.721	7.340
Total passifs courants	88.439	130.153
Total des capitaux propres et du passif	950.535	944.218
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	77,19	78,20

Compte de résultats consolidés 2021

(x € 1.000)	2021	2020
Revenus locatifs	54.866	56.466
Charges relatives à la location	-2.219	-7.247
Résultat locatif net	52.648	49.218
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.951	7.737
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-10.519	-8.909
Autres recettes et dépenses relatives à la location	3.673	3.222
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	2.105	2.050
Résultat immobilier	54.753	51.268
Frais techniques	-308	-389
Frais commerciaux	-4.178	-4.233
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.785	-1.840
Frais de gestion immobilière	-938	-1.080
Charges immobilières	-7.209	-7.543
Résultat d'exploitation des immeubles	47.544	43.726
Frais généraux de la Société	-5.772	-5.553
Autres revenus et charges d'exploitation	1.388	1.325
Total	-4.385	-4.228
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	43.159	39.498
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-2	325
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-9	-4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.275	-57.936
Total résultat du portefeuille	-3.286	-57.615
Résultat d'exploitation	39.873	-18.117
Revenus financiers	789	3
Charges d'intérêts nettes	-4.671	-2.685
Autres charges financières	-176	-162
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	2.475	-1.193
Résultat financier	-1.583	-4.037
Résultat avant impôts	38.291	-22.154
Impôts des sociétés	-100	6
Impôt	-100	6
Résultat net	38.191	-22.148
Résultat net actionnaires du groupe	38.191	-22.148
Résultat par action (x € 1)	4,47	-2,81
Résultat dilué par action (x € 1)	4,47	-2,81

Etat consolidé du résultat net des activités clés et non-clés 2021

(x € 1.000)	2021		2020	
	Clés	Non-Clés	Clés	Non-Clés
Résultat locatif net	52.648		49.218	
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.951		7.737	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-10.519		-8.909	
Autres recettes et dépenses relatives à la location	3.673		3.222	
	2.105		2.050	
Résultat immobilier	54.753		51.268	
Frais techniques	-308		-389	
Frais commerciaux	-4.178		-4.233	
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.785		-1.840	
Frais de gestion immobilière	-938		-1.080	
Charges immobilières	-7.209		-7.543	
Frais généraux de la Société	-5.772		-5.553	
Autres revenus et charges d'exploitation	1.388		1.325	
	-4.385		-4.228	
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	43.159		39.498	
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-2		325
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-9		-4	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-3.275		-57.936
Résultat d'exploitation	43.150	-3.277	39.494	-57.611
Revenus financiers	789		3	
Charges d'intérêts nettes	-4.671		-2.685	
Autres charges financières	-176		-162	
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		2.475		-1.193
Résultat financier	-4.057	2.475	-2.845	-1.193
Résultat avant impôts	39.093	-802	36.650	-58.803
Impôts des sociétés	-100		6	
Résultat net	38.993	-802	36.656	-58.803
Résultat par action (x € 1)	4,56	-0,09	4,65	-7,47

Etat du résultat global 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
Résultat net	38.191	-22.148
Autres éléments du résultat global		
Eléments qui seront repris au résultat		
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	81	51
Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies	268	84
Total autres éléments du résultat global	349	135
Résultat global	38.539	-22.013
Imputable à:		
Part du groupe	38.539	-22.013
Intérêts minoritaires		

Tableau des flux de trésorerie consolidés 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net avant impôts	38.291	-22.154
Produits des intérêts et dividendes	-3	-3
Resultat hors dividende perçu	38.288	-22.157
Amortissements des immobilisations corporelles	213	86
Gratuités locatives et investissements	794	216
Charges d'intérêts	4.056	2.848
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.275	57.936
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-2.410	1.193
Variations de provisions sur créances de loyer	-301	3.216
Variations de créances	-5.199	-2.599
Variations de dettes à court terme	8.683	-579
Impôts des sociétés payés		-205
Impôts des sociétés reçus	74	
	9.186	62.111
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	47.474	39.954
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Acquisition immeubles de placement	1.671 ¹	
Vente immeubles de placement		7.837
Investissements dans des immeubles de placement	-10.811	-19.611
Acquisition mobilier et matériel roulant	-26	-36
Intérêts reçus	3	3
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-9.163	-11.807
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Appel établissements de crédit/Autres	72.000	124.000
Remboursement établissements de crédit/Autres	-85.700	-134.050
Dividendes payés	-18.142	-16.614
Intérêts payés	-3.959	-2.790
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	-35.802	-29.454
Flux de trésorerie nets	2.509	-1.308
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	3.030	4.337
Augmentation/diminution de trésorerie	2.509	-1.308
Situation au 31 décembre	5.539	3.030

¹ Suite à un accord de règlement concernant le parc commercial à Bruges, une correction a été appliquée à la valeur d'acquisition. La société a également acquis une unité de vente au détail supplémentaire dans son centre commercial existant de Genk.

Etat consolidé des variations des capitaux propres 2021

(x € 1.000)	Capital social	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Rémunération proposée du capital	Total
Bilan au 31 décembre 2019	329.249	88.877	271.095			689.221
Augmentation de capital	18.475					18.475
Variations de la juste valeur des instruments de couverture			51			51
Provisions pour pensions			84			84
Résultat net				-22.148		-22.148
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers						
Transfert de réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers vers le résultat réporté						
Transfert des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée						
Dividende de l'exercice 2019			-35.136			-35.136
Bilan au 31 décembre 2020	347.724	88.877	236.094	-22.148		650.548
Bilan au 31 décembre 2020	347.724	88.877	213.947			650.548
Augmentation de capital	15.087					15.087
Variations de la juste valeur des instruments de couverture			81			81
Provisions pour pensions			268			268
Autres			-3			-3
Résultat net				38.191		38.191
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers						
Transfert des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée						
Dividende de l'exercice 2020			-33.277			-33.277
Bilan au 31 décembre 2021	362.810	88.877	181.016	38.191		670.893
Transfert du résultat 2021 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers			-3.275	3.275		
Transfert des variations 2021 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée			2.410	-2.410		
Dividende proposé 2021				-35.637	35.637	
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs			7.765	-7.765		
Bilan au 31 décembre 2021 après affectation	362.810	88.877	187.915	-4.346	35.637	670.893

Information par segment 2021

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
Revenus locatifs	6.231	48.636	54.866
Charges relatives à la location	-197	-2.022	-2.219
Résultat locatif net	6.034	46.614	52.648
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.433	7.518	8.951
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.667	-8.853	-10.519
Autres recettes et dépenses relatives à la location		3.673	3.673
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	-234	2.339	2.105
Résultat immobilier	5.800	48.953	54.753
Frais techniques		-308	-308
Frais commerciaux	-103	-4.075	-4.178
Charges et taxes sur immeubles non loués	-763	-1.022	-1.785
Frais de gestion immobilière	-217	-721	-938
Résultat d'exploitation des immeubles	4.717	42.827	47.544
Frais généraux de la Société			-5.772
Autres revenus et charges d'exploitation			1.388
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			43.159
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-2	-2
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		-9	-9
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-322	-2.953	-3.275
Résultat d'exploitation			39.873
Résultat financier			-1.583
Resultaat vóór belastingen			38.291
Impôts des sociétés			-100
Résultat net			38.191
Immeubles de placement			
Immeubles disponibles à la location			
Situation au 1er janvier	89.975	816.903	906.878
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location		2	2
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		-3.325	-3.325
Investissements	3.875	8.312	12.186
Acquisition		-1.671	-1.671
Réévaluations	-322	-2.953	-3.275
Situation au 31 décembre	93.528	817.268	910.796
Incitants locatifs activés	742	952	1.695
Valeur immeubles disponibles à la location	94.270	818.221	912.491
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		12.635	12.635
Investissements		880	880
Intérêts capitalisés			
Réévaluations			
Situation au 31 décembre		13.514	13.514
Total portefeuille	94.270	831.735	926.005

Information par segment 2020

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
Revenus locatifs	7.626	48.839	56.466
Charges relatives à la location	-7	-7.241	-7.247
Résultat locatif net	7.620	41.599	49.218
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.715	6.022	7.737
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.793	-7.116	-8.909
Autres recettes et dépenses relatives à la location		3.222	3.222
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	-78	2.129	2.050
Résultat immobilier	7.541	43.727	51.268
Frais techniques	-80	-309	-389
Frais commerciaux	-65	-4.168	-4.233
Charges et taxes sur immeubles non loués	-726	-1.114	-1.840
Frais de gestion immobilière	-45	-1.035	-1.080
Résultat d'exploitation des immeubles	6.625	37.101	43.726
Frais généraux de la Société			-5.553
Autres revenus et charges d'exploitation			1.325
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			39.498
Résultat sur vente d'immeubles de placement		325	325
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		-4	-4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.433	-54.503	-57.936
Résultat d'exploitation			-18.117
Résultat financier			-4.037
Resultaat vóór belastingen			-22.154
Impôts des sociétés			6
Résultat net			-22.148
Immeubles de placement			
Immeubles disponibles à la location			
Situation au 1er janvier	91.774	855.295	947.069
Investissements	1.634	15.170	16.805
Réévaluations	-3.433	-53.563	-56.996
Situation au 31 décembre	89.975	816.903	906.878
Incitants locatifs activés	805	892	1.697
Valeur immeubles disponibles à la location	90.780	817.795	908.575
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		12.615	12.615
Investissements		940	940
Intérêts capitalisés		20	20
Réévaluations		-940	-940
Situation au 31 décembre		12.635	12.635
Total portefeuille	90.780	830.429	921.209

Modifications des immeubles de placement

(x € 1.000)

	2021	2020
Immeubles disponible à la location		
Bilan au 1er janvier	906.878	947.069
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location	2	
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-3.325	
Acquisition	-1.671 ¹	
Investissements	12.186	16.805
Réévaluations	-3.275	-56.996
Total immeubles disponibles à la location	910.796	906.878
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.695	1.697
Juste valeur des immeubles disponibles à la location conformément aux rapports d'évaluation externes	912.491	908.575
Projets de développement		
Bilan au 1er janvier	12.635	12.615
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location	-2	
Investissements	882	940
Intérêts capitalisés		20
Réévaluations		-940
Total projets de développement	13.514	12.635
Total immeubles de placement	926.005	921.209

¹ Suite à un accord de règlement concernant le parc commercial à Bruges, une correction a été appliquée à la valeur d'acquisition. La société a également acquis une unité de vente au détail supplémentaire dans son centre commercial existant de Genk.

Base des résultats 2021

L'information financière relative à l'exercice expirant le 31 décembre 2021 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 2021. Les règles d'évaluation ont été maintenues inchangées par rapport à l'exercice clôturé au 31 décembre 2020.

Consolidation

Les chiffres publiés dans ce communiqué sont des chiffres consolidés. Conformément à la loi, les sociétés du périmètre sont consolidées.

Gestion des risques

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

commerciaux et les retail parks, qui a été choisie, implique une plus grande concentration sur un nombre limité d'ensembles immobiliers sur un plan géographique. Ceci implique également une plus grande concentration du risque en cas de problèmes techniques ou d'incendie.

Conformément à l'article 88 de la loi du 3 août 2012, le Conseil d'Administration confirme que, dans la gestion des moyens financiers et l'exécution des droits liés aux titres du portefeuille, les aspects sociaux, éthiques et environnementaux sont pris en compte. Cette confirmation figurera dans le rapport financier annuel 2021 Section 'Corporate social responsibility'.

Travaux de révision

Le Commissaire, KPMG Réviseurs d'Entreprises, représenté par M. Filip De Bock, 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 présent communiqué.

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

Monsieur M. Storm et Monsieur N. Beaussillon, co-administrateurs-délégués de la Société, déclarent, au nom et pour compte du Conseil d'Administration en sa qualité d'organe de gestion de la Société, 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 Société et des sociétés qui y sont reprises par consolidation ;
- b) le rapport financier de 2021 contient un exposé fidèle des informations exigées.

