

Wereldhave
BELGIUM

SHOPPING
NIVELLES

Rapport financier semestriel

30 Juin 2022

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.

Message aux Actionnaires

Chers Actionnaires de Wereldhave Belgium,

Malgré le contexte incertain régnant, les chiffres de la Société ont, après un bon premier trimestre, continué sur une trajectoire positive.

Les chalands ont en effet retrouvé l'envie de se rendre dans les commerces physiques et de profiter d'un bon moment de sorte que le taux de fréquentation des actifs de la société n'est plus que 5% inférieur à celui de 2019. De plus les commerçants confirment que le taux de conversion réalisé dans leur magasin est meilleur qu'auparavant de sorte qu'une majorité d'entre eux réalisent des chiffres d'affaires supérieurs à ceux d'avant la pandémie.

Cette dynamique positive dans les commerces se traduit par un appétit prononcé pour l'ouverture de nouveaux magasins physiques, de sorte que le taux d'occupation du marché en général et du portefeuille de la Société en particulier est en augmentation avec la venue de belles enseignes attractives et ce à des niveaux de loyers supérieurs aux valeurs de marché.

Cette bonne tenue du marché se confirme également dans la valorisation du portefeuille retail de la Société qui est en légère hausse ainsi que par un regain d'activité sur le marché de l'investissement même si l'absence de grande transaction est encore d'application.

Après une période difficile, les investissements réalisés dans le portefeuille de bureaux de la Société portent également leurs fruits de sorte que le taux d'occupation augmente de manière significative. Ces bons résultats confirment donc les choix réalisés par la Société d'investir dans cette partie du portefeuille.

La Société a d'autre part pu profiter de la confiance de nombre d'entre vous pour renforcer ses fonds propres dans le cadre de l'organisation de son dividende optionnel de sorte qu'elle dispose des moyens nécessaires aux investissements à réaliser dans son portefeuille ainsi qu'à la réalisation de la croissance externe qu'elle a la volonté de réaliser dans les mois à venir.

Malgré ces résultats favorables, force est de constater que le cours de bourse de la Société a, après un bon premier trimestre, été malmené lors du deuxième trimestre sur fond d'incertitude générale de l'économie. La Société a, en tout état de cause et malgré les incertitudes toujours existantes, confiance en son potentiel pour l'avenir et s'efforcera de délivrer les meilleurs résultats possibles dans l'intérêt de ses actionnaires, employés et clients.

Le rapport semestriel de la Société reprend l'ensemble de ces éléments en détails.

Bonne Lecture !

Nicolas Beaussillon

Sommaire

Message aux Actionnaires	3	Tableau des flux de trésorerie consolidés résumé.....	22
Sommaire.....	4	Etat consolidé des variations des capitaux propres résumé	23
Aperçu global des marchés immobiliers.....	5	Détail des réserves.....	24
Immeubles commerciaux.....	6	Etat consolidé du résultat net des activités clés et non-clés au 30 juin 2022	25
Immeubles de bureaux	6	Information par segment du premier semestre 2022.....	26
Rapport financier intermédiaire	7	Information par segment du premier semestre 2021.....	27
Chiffres clés.....	8	Modifications des immeubles de placement.....	28
Activités de la Société.....	9	Analyse de sensibilité.....	28
Résultat net.....	10	Rapport des experts évaluateurs.....	30
Résultat net des activités clés.....	11	Politique de financement.....	31
Résultat net des activités non-clés	11	Actionnariat.....	32
Capitaux propres et valeur nette.....	11	Base des résultats semestriels 2022.....	33
Portefeuille d'immeubles de placement	11	Consolidation	35
Durabilité.....	12	Gestion des risques.....	35
Perspectives.....	13	Parties liées	35
Aperçu du portefeuille au 30 juin 2022.....	14	Evènements importants survenus après le 30 juin 2022 ...	35
Aperçu du portefeuille.....	15	Obligations et matière de communication d'informations	36
Répartition géographique	17	Obligations en matière de communication d'informations (A.R. du 14 novembre 2007).....	37
Branche-mix immeubles de placement centre commerciaux	17	Rapport du commissaire.....	38
Tableaux financiers résumés du premier semestre 2022	18	Rapport du commissaire au conseil d'administration de Wereldhave Belgium SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 30 juin 2022.....	39
Situation financière consolidée résumée	19		
Compte de résultats consolidés résumé.....	20		
Etat du résultat global résumé.....	21		

Aperçu global des marchés immobiliers

the point
more than services



Deposited with
APPARELS
LECTRO USAGES

Wonde

Aperçu global du marché¹

Immeubles commerciaux

Avec une prise en occupation de 242.000m², le premier semestre 2022 réalise une excellente performance 40% au-dessus de la moyenne des 10 dernières années et 13% au-dessus de l'année 2021.

Les 3 sous-segments de l'immobilier commercial se sont très bien comportés avec des augmentations de respectivement 8, 9 et 33% pour les centres commerciaux, les retail parks et les centres villes par rapport à l'année précédente.

Malgré les contextes géopolitiques et économiques incertains, ces beaux résultats confirment la confiance des détaillants dans le commerce physique.

Après deux années compliquées, le marché de l'investissement en immeubles commerciaux réalise une belle augmentation de 54% au premier semestre 2022 par rapport à la même période un an plutôt. Il s'est dès lors négocié un volume de € 292 mio sur les 6 premiers mois de l'année. Force est néanmoins de constater que la majorité des transactions ont porté sur de petits immeubles et que les grandes transactions sont restées absentes du marché.

Immeubles de bureaux

Les 6 premiers mois de l'année ont vu la prise en occupation baisser de 18% mais le nombre de transactions augmenter de 8% par rapport à 2021. Comparée aux 10 dernières années la baisse de volume est de 16%. Force est donc de constater que ce sont surtout les grands occupants qui sont restés absents du marché alors que les plus petits utilisateurs ont été assez actifs. Il est d'autre par intéressant de constater que c'est surtout le début du semestre qui a été calme et que le dynamisme du marché s'est accru depuis le mois de juin laissant espérer un bon second semestre.

Avec € 1.3 milliard investis sur les 6 premiers mois de l'année, l'immobilier de bureaux reste la classe d'actifs privilégiée des investisseurs. Le volume échangé a augmenté de 49% par rapport à 2021 et a été marqué par quelques grandes transactions.

¹ Source: Retail Focus et Expertise

Rapport financier intermédiaire



Bonne performance de l'ensemble du portefeuille dans un contexte économique délicat

- Augmentation du résultat net des activités clés par action de 8,3% à 2,36 € au 30 juin 2022 (2,18 € au 30 juin 2021) ;
- Légère augmentation de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement (+ 1,4 % par rapport au 31 décembre 2021) ;
- Augmentation du taux d'occupation EPRA des centres commerciaux de 96,1% au 31 mars 2022 à 97,0% au 30 juin 2022 ;
- Forte augmentation du taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux, qui passe de 68,8% au 31 mars 2022 à 77,2 % au 30 juin 2022 ;
- Fréquentation plus élevée des centres commerciaux par rapport au marché et meilleure performance du chiffre d'affaires de la plupart des locataires de détail par rapport à 2019 ;
- Maintien d'une structure de bilan solide : ratio d'endettement sain de 29,3% au 30 juin 2022 (28,2% au 31 décembre 2021).

Chiffres clés

(x € 1.000)	30 juin 2022	30 juin 2021
Résultats		
Résultat locatif net	28.168	24.863
Résultat net	33.255	12.107
Résultat net des activités clés ¹	20.647	18.365
Résultat net des activités non-clés ²	12.609	-6.258
Bénéfice par action (x € 1)	3,80	1,44
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	2,36	2,18
Nombre moyen d'actions (€)	8.752.066	8.411.966
Bilan		
(x € 1.000)	30 juin 2022	31 décembre 2021
Immeubles disponibles à la location ³	924.801	912.491
Projets de développement	14.169	13.514
Total immeubles de placement	938.970	926.005
Capitaux propres ⁴	679.176	670.897
Valeur nette par action (x € 1) ⁴	76,43	77,19
Taux d'endettement consolidé	29,3%	28,2%
Cours de clôture de l'action (x € 1)	49,00	49,30
Nombre d'actions en circulation (#)	8.886.001	8.692.063

¹Le 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.

²Le résultat net des activités non-clés comprend le résultat sur cessions d'immeubles de placement, les variations de juste valeur d'immeubles de placement, les autres résultats sur portefeuille, les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers et les taxes sur plus-values latentes et les exit taxes payées.

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

⁴Avant répartition du bénéfice et après distribution du dividende.

Activités de la Société

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

Activités opérationnelles:

Pour la première fois depuis deux ans, le premier semestre 2022 n'a pas connu de fermeture (partielle ou totale) des commerces en raison de la pandémie Covid-19. Au contraire, pour les commerces, les restrictions gouvernementales ont été assouplies dès le 18 février 2022 en ne conservant que l'obligation du port du masque pour toutes les personnes de plus de douze ans et ensuite totalement levée le 7 mars 2022.

Cette dynamique positive s'est confirmée dans la fréquentation des centres commerciaux de la Société, qui ont connu une belle croissance par rapport à 2021 (augmentation de 21,5% pour le premier semestre), malgré un effet limité de la pandémie et, surtout, le début de la guerre en Ukraine. Ces chiffres positifs restent néanmoins légèrement en deçà des fréquentations enregistrées de la même période en 2019 (-5,2% pour le premier semestre). Il est d'autre part intéressant de constater que le portefeuille de la Société reste mieux que la moyenne du marché des centres commerciaux en Belgique (-7,9 % par rapport à 2019, tel que communiqué par le Belgium Luxembourg Council of Retail and Shopping Places - BLSC).

Malgré des chiffres de fréquentation légèrement inférieurs à ceux de 2019, force est de constater que les chalands se rendent dans les centres commerciaux avec un objectif clair d'achat. Dans ce cadre sur les 12 catégories de locataires présents dans les centres de la Société, il est intéressant de noter que 8 (agence de voyages, multimedia, sport, décoration, textile, etc.) d'entre elles réalisent de meilleures performances qu'en 2019 et que 4 (chaussures, hygiène & beauté, etc.) d'entre elles rencontrent encore certaines difficultés.

La Société est convaincue que cette tendance positive découle de la gestion active de ses actifs et des nombreux projets qui ont été lancés et/ou réalisés au cours du premier semestre 2022. A cet égard, notons en particulier le projet de rénovation extérieure du centre commercial Ring Kortrijk, dont la clientèle peut découvrir les premiers résultats. Une bonne communication et un phasage des travaux ont permis de limiter au maximum l'impact sur la fréquentation du centre commercial et sur l'expérience client. La fin des travaux est prévue pour la fin du quatrième trimestre 2022.

Afin de stimuler la fréquentation des centres commerciaux, les différentes équipes de la Société ont également organisé différentes activités : visons notamment les « Salons de l'auto » organisés dans les centres commerciaux en partenariat avec des concessionnaires automobiles locaux afin de renforcer les liens avec les commerçants régionaux, les actions axées sur la durabilité (telles que les « Eco-Days » mettant en avant de nombreux concepts durables afin de conscientiser les visiteurs aux défis du changement climatique) ou encore la mise en place d'un nouveau service de livraison de colis appelé « Homerr » dans les centres commerciaux Ring Kortrijk et Shopping Nivelles afin de répondre aux défis du « last mile delivery » pour certains commerçants. L'ensemble des centres commerciaux de la Société a également participé à l'opération « Art for All » coordonnées par le BLSC et regroupant la plupart des centres et parcs commerciaux situés en Belgique et au Luxembourg afin de mettre l'Art en avant sous le concept : ensemble, local et amusant ! Le Shopping Nivelles a eu le plaisir de monter sur la deuxième place du podium avec une action originale axée sur l'environnement.

En ce qui concerne l'expérience client, la Société a lancé au cours du semestre écoulé son nouveau concept de food court « Eat&Meet » dans la centre commercial Shopping 1 à Genk. L'objectif est de concentrer au sein d'un food court plusieurs restaurants ayant une terrasse commune et conviviale pour la clientèle en recherche de nouveaux concepts. Cette première implémentation en Belgique ouvrira ses portes au public au début du mois de juillet 2022.

Enfin, force est de constater que l'éclatement de la guerre en Ukraine a eu un impact significatif sur la gestion des énergies au sein du portefeuille de la Société. Celle-ci a non seulement dû revoir les prévisions de ses budgets 2022, mais a également immédiatement mis en œuvre un plan d'économie d'énergie. L'analyse des différentes consommations (éclairage, chauffage, gestion de l'eau, HVAC, ...) et la mise en place d'actions concrètes ont également permis de prendre des mesures à long terme et de prévoir des adaptations de certaines installations et équipements techniques des actifs de la Société. Même si la Société peut refacturer l'entièreté des frais à ses locataires, il est en effet impératif pour elle d'assurer une gestion optimale des dépenses dans l'intérêt de ses occupants.

Activité leasing:

Bien que le premier semestre 2022 ait été marqué par les incertitudes générées par la guerre en Ukraine et l'augmentation du coût des énergies et matériaux de construction, la location d'espaces commerciaux et de bureaux au sein du portefeuille de la Société a affiché un dynamisme remarquable lors de cette période.

En effet, sur les six premiers mois de l'année 2022, la Société a conclu un total de 57 baux et renouvellements de baux, ce qui représente deux tiers de l'activité de location budgétisée pour l'année 2022. Les six premiers mois se clôturent donc en forte augmentation en comparaison avec la même période un an plus tôt (43 contrats à la fin juin 2021).

Ces transactions ont été en moyenne conclues 4,6% au-dessus de l'ancien loyer qui était d'application et 11% au-dessus du loyer de marché. Ces belles performances confirment la qualité du portefeuille et du travail des équipes de la Société et ce même dans un contexte général difficile.

Concernant le portefeuille d'immeubles commerciaux de la Société, le premier semestre a été marqué par l'accueil d'enseignes qualitatives présentant une réelle valeur ajoutée pour la clientèle au sein des actifs de la Société. C'est ainsi que de nouveaux points de vente d'enseignes déjà présentes en Belgique telles que Calzedonia, Claire's, Hairdis, O'Tacos, Ken Shoe Fashion, Twice as Nice, Guapa et Kiabi ont pu être accueillis ou ouvriront prochainement leurs portes au public dans les actifs de la Société. De plus, la Société a poursuivi l'optimisation de son mix commercial en ayant convaincu des enseignes nouvelles ou récentes sur le marché belge de s'implanter dans ses centres (notamment Intersport, Chick & Cheez, Project X Paris et Cup Pasta). Les arrivées de locomotives telles qu'Intersport et Kiabi dans le portefeuille de la Société sont d'ailleurs d'excellentes nouvelles qui permettront de renforcer son offre commerciale sur le site du Shopping Bastions à Tournai. D'autre part, la finalisation des baux avec Chick & Cheez, O'Tacos et Panos, après l'ouverture récente de Hawaian Poké Bowl dans le centre commercial Shopping 1 Genk va permettre à la Société de lancer en primeur son nouveau concept « EAT & MEET » dans le courant du deuxième semestre de cette année.

En ce qui concerne la commercialisation de ses espaces de bureaux, la Société a constaté qu'après les baisses du taux d'occupation à la fin de l'année 2021 et au début de l'année 2022, dues au départ de plusieurs locataires, la réalisation du projet « The Sage » a suscité un intérêt concret auprès de plusieurs acteurs du marché puisque 10 contrats de baux fermes ont été signés au cours du semestre écoulé pour une surface de 7.439 m². Cet engouement a permis d'augmenter au cours de cette période significativement le taux d'occupation des actifs de bureaux de plus de 8% par rapport à celui de la fin du premier trimestre 2022 (68,8%).

Activités financières:

La structure bilantaire solide de la Société, avec un ratio d'endettement de seulement 29,3 % au 30 juin 2022, démontre la résilience de la Société grâce à sa bonne solvabilité. Les fonds propres consolidés s'élèvent à € 679,2 mio au 30 juin 2022 et ont été renforcés en mai 2022 par l'augmentation de capital résultant du dividende optionnel du 6 mai 2022 pour un montant de € 8,1 mio (avant frais). Suite à cette augmentation de capital, 193.938 nouvelles actions ont été émises et le capital total de la Société au 6 mai 2022 a été porté à € 370,8 mio.

Au 30 juin 2022, la Société disposait d'un montant disponible restant de € 173 mio sur ses lignes de crédit engagées, compte tenu d'une couverture à 100 % de l'encours des billets de trésorerie. Les tirages sur les lignes de crédit s'élèvent à € 264 mio au 30 juin 2022.

Au cours du deuxième trimestre de 2022, la Société a refinancé ses lignes de crédit en cours auprès de Belfius Banque. Ces lignes de crédit de € 30 mio (crédit d'investissement) et de € 50 mio (crédit roll-over) devaient arriver à échéance en avril et septembre 2023. Compte tenu de la tendance haussière des taux d'intérêt qui a pris cours au début 2022 et des attentes du marché à court et moyen terme, la Société a anticipé ses échéances de 2023 et y a déjà répondu. Par ailleurs, en optant pour un taux d'intérêt fixe pour le crédit d'investissement de € 30 mio, la Société augmente également son ratio de couverture de 65% à 76% à partir d'avril 2023.

Ces prolongations font passer la durée résiduelle de la dette de 2 ans à 2,6 ans. En ce qui concerne la diversification, la Société fait appel à diverses sources de financement: 47% de financements bancaires, 35% de billets de trésorerie, 12% de financements obligataires et 6% de lignes de crédit interco de Wereldhave NV.

En mai 2022, un premier remboursement partiel de la ligne interco de Wereldhave NV a été effectué. Début juillet, un deuxième et dernier remboursement aura lieu, de sorte qu'il n'y aura plus de dette envers Wereldhave NV. Cette ligne a été transférée dans les dettes financières à court terme au 30 juin 2022.

Le portefeuille de financements n'a plus d'échéance avant 2024, ce qui renforce encore la position de la Société et confirme la qualité intrinsèque de son portefeuille, de son bilan et de ses résultats.

Résultat net

Le résultat net pour le premier semestre, qui comprend le résultat des activités clés et non-clés, s'est élevé à € 33,3 mio (€ 12,1 mio au 30 juin 2021). Par rapport à la même période en 2021, cette augmentation est due à l'effet combiné de résultats plus élevés des activités clés et non-clés.

Résultat net des activités clés

La Société a obtenu un résultat net des activités clés de € 20,6 mio pour le premier semestre (€ 18,4 mio au 30 juin 2021). Le résultat locatif net a augmenté de € 3,3 mio, principalement en raison de l'effet combiné de l'augmentation des revenus locatifs (€ 1,4 mio) et de la diminution des provisions pour les remises de dettes déjà accordées ou prévues en faveur des locataires dans le cadre des pourparlers Covid-19 (€ 1,9 mio).

L'augmentation des frais commerciaux de € 0,85 mio comprend une augmentation des coûts de marketing de +/- € 0,35 mio et une augmentation des coûts d'info-desk de € 0,5 mio. Ces derniers coûts sont intégrés dans une refacturation, qui se reflète dans l'augmentation de la rubrique "autres recettes et dépenses relatives à la location". L'année 2021 étant une année "Covid", il est évident que les frais de marketing ont été moins élevés qu'en 2022.

L'augmentation des frais généraux est principalement due à des honoraires de conseillers et aux frais généraux (overheads).

Les charges financières nettes ont légèrement augmenté de € 0,4 mio en raison de la diversification des sources de financement en 2021 et du renouvellement de plusieurs financements aux conditions actuelles du marché et pour des durées plus longues.

En tenant compte de l'impact mentionné ci-dessus et du nombre moyen d'actions plus élevé par rapport à juin 2021, le résultat net des activités clés par action a augmenté à € 2,36 (par rapport à 2,18 € au 30 juin 2021).

Le taux d'occupation de l'EPRA au 30 juin 2022 s'élevait à 93,9% (93,9% au 31 décembre 2021). Individualisé par segment, celui-ci était de 97% pour les centres commerciaux (97,2% au 31 décembre 2021) et de 77,2% pour les bureaux (76% au 31 décembre 2021).

Résultat net des activités non-clés

Le résultat net des activités non-clés s'élève à € 12,6 mio (€ -6,3 mio au 30 juin 2021). Le résultat net des activités non-clés comprend principalement le résultat de réévaluations au sein du portefeuille immobilier (€ 3,6 mio) et la variation de la juste valeur des instruments de couverture (€ 9,2 mio).

Capitaux propres et valeur nette

Les capitaux propres s'élevaient à € 679,2 mio au 30 juin 2022 (€ 670,9 mio au 31 décembre 2021).

La valeur nette par action (total des capitaux propres / nombre d'actions), y compris le bénéfice courant s'élève à € 76,43 au 30 juin 2022 (€ 77,19 au 31 décembre 2021) notamment en raison de la création de nouvelles actions dans le cadre de l'opération de dividende optionnel en mai 2022.

Le coût moyen de financement sur les crédits utilisés au cours du premier semestre de l'année 2022 était de 1,56% (1,38 % pour l'année 2021).

Portefeuille d'immeubles de placement Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élevait à € 924,8 mio au 30 juin 2022, soit une légère augmentation par rapport aux € 912,5 mio au 31 décembre 2021. Cette légère hausse a été majoritairement constatée lors du second trimestre 2022 et est principalement due à une combinaison de facteurs : d'une part, la Société investit continuellement dans son propre portefeuille, notamment à Ring Kortrijk où une rénovation complète des façades extérieures est en cours, mais aussi dans le Shopping Nivelles, le Shopping Bastions et le Shopping 1 Genk. D'autre part, la Société a attiré plusieurs nouveaux locataires dans ses bureaux de The Sage Antwerpen, ce qui a entraîné une forte augmentation du taux d'occupation, et la Société a pu conclure plusieurs baux à des niveaux supérieurs au loyer du marché.

A noter qu'au 30 juin 2022, tout comme c'était le cas à la fin de l'exercice précédent, le poids de la valeur du centre commercial de Belle-Île au sein du portefeuille de la Société s'est légèrement maintenu au-delà du seuil réglementaire des 20% (20,1%), rendant d'application la dérogation obtenue de la FSMA et valable à compter de la fin décembre 2021. Outre certaines obligations de reporting à la FSMA, l'application de cette dérogation entraîne une limitation à 33% du ratio d'endettement de la Société, conformément à la Loi-SIR.

Au 30 juin 2022, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 97%, contre 97,2% au 31 décembre 2021. Cette très légère baisse est due aux contrats pop-up qui sont nettement plus élevés en fin d'année.

Ce haut taux d'occupation est à mettre au compte des belles prestations de l'équipe commerciale dans un marché dynamique comme indiqué ci-avant.

Après une baisse du taux d'occupation EPRA de 76% au 31 décembre 2021 à 68.8% au 31 mars 2022, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux est remonté à 77.2% au 30 juin 2022 en raison de la signature de plusieurs nouveaux baux pour une surface totale de 7.439 m².

Au cours du premier semestre 2022, le projet de rénovation des façades, des entrées, des terrasses extérieures ainsi que de « re-branding » du centre commercial Ring Kortrijk à Courtrai (€ 12,1 mio) a été poursuivi en vue d'une livraison au cours du quatrième trimestre 2022.

Par ailleurs, la Société a poursuivi son programme pluriannuel de modernisation et de « re-branding » de ses parcs de bureaux situés à Vilvorde et Berchem (€ 8,6 mio), e.a. en équipant les deux sites d'installations de recharge électrique et celui de The Sage Antwerpen d'un centre de réunions multifonctionnel moderne.

Projets de développement

La valeur comptable du portefeuille de projets de développement s'élève à € 14,2 mio au 30 juin 2022 (€ 13,5 mio au 31 décembre 2021). L'augmentation nette de € 0,7 mio est principalement due à des frais de préparation du projet d'extension du centre commercial de Belle-Île à Liège.

Durabilité

Plus que jamais, la responsabilité sociale des entreprises (RSE) est un sujet important pour la Société. Afin d'atteindre ses objectifs dans le cadre de la RSE, la Société a engagé début mai un Sustainable Project Coordinator. Les objectifs prioritaires de ce poste sont d'obtenir et/ou d'améliorer les certificats BREEAM In-Use des actifs ainsi que de lancer la feuille de route Paris Proof de tous les centres commerciaux.

La Société a mis en œuvre plusieurs projets visant à renforcer la certification BREEAM In-Use de ses actifs. La Société a pour objectif d'obtenir la mention "Very Good" pour toutes les recertifications, à savoir Shopping 1 Genk, Ring Kortrijk et Shopping Nivelles. En mars, la Société a commencé la certification de ses autres actifs : Belle-Île à Liège et les bureaux The Sage Vilvorde et The Sage Antwerpen. Le démarrage de la certification BREEAM In-Use du Shopping Bastions à Tournai est à l'ordre du jour pour le premier semestre 2023. Par le biais d'une "Corporate Approach", la Société portera ce niveau à un certificat "Very Good" pour tous les actifs dans les trois ans.

Une intensification de la RSE a également été envisagée à Ring Kortrijk. Dans le cadre du projet de rénovation, l'accent a été mis sur la verdurisation, notamment par l'installation de revêtements perméables. Les eaux pluviales peuvent ainsi s'infiltrer plus facilement, ce qui permet de réalimenter les nappes phréatiques et d'accroître la biodiversité. En outre, des espaces de bureaux flambant neufs avec une isolation supplémentaire de la façade et de nouvelles châssis ont été achevés en juin. Ces bureaux disposent également de toilettes économes en eau qui sont reliées aux eaux pluviales.

Dans le cadre du programme "Better footprint", la Société a investi dans un nouvel éclairage extérieur au Shopping Belle-Île, réduisant ainsi la consommation électrique de l'éclairage extérieur de 50 %. En outre, au cours des six derniers mois, un total de 325 MWh d'énergie électrique verte a été généré sur ce site par les installations de panneaux solaires. En conséquence, cet actif a consommé 28% d'énergie électrique grise en moins par rapport à la consommation totale.

L'électrification des voitures de société étant de plus en plus encouragée, des bornes de recharge ont été installées sur le parking du Shopping Nivelles. Des points de charge seront également installés à The Sage Vilvorde et The Sage Antwerpen.

Pour ces mêmes bureaux à Vilvorde, dans le cadre d'un verdissement supplémentaire, un permis de construire a été délivré à la mi-juin. Dans la zone centrale, qui est à ce jour une zone de parking, il y aura 40% de zones pavées en moins. Elle sera transformée en une place communautaire pour des événements et comportera davantage d'aires de repos pour les locataires. Sur la surface pavée restante dans la cour centrale, 70% sera revêtue de pavés perméables. Il y aura également un espace vert supplémentaire avec une zone fleurie de 240 m², qui offrira davantage de biodiversité et de nourriture pour les insectes et les oiseaux.

Enfin, des ECO Days ont été organisés dans les différents centres commerciaux. Ceux-ci visent à créer une atmosphère et à proposer des actions respectueuses de l'environnement. Cela passe par la mise en place d'une campagne de communication et de sensibilisation des visiteurs. Fin mai, un "Green Made Event" a eu lieu à Shopping Nivelles où un potager de 150m² a été créé.

Les clients du centre commercial ont pu participer à des ateliers et ont reçu des conseils sur la manière d'aménager leur propre potager local.

Perspectives

Lors du communiqué de presse relatif aux résultats du premier trimestre 2022, la Société avait réhaussé ses prévisions de résultat net des activités clés de €0,10 à une fourchette de € 4,80 à € 4,90. A ce moment, le résultat du dividende optionnel n'était pas encore connu, ni son impact dilutif mécanique sur le résultats par action. Entre-temps, ce dividende optionnel a été réalisé avec succès. Même si son impact dilutif devrait être de € 0,07 par action, la Société n'a, compte tenu des bons résultats du deuxième trimestre, décidé d'ajuster son indication de résultat net des activités clés que de € 0,05, de sorte que celle-ci s'élève désormais à un montant compris entre € 4,75 et € 4,85 par action.

Étant donné que les incertitudes ainsi que les conséquences de la guerre en Ukraine (augmentation des prix de l'énergie et des prix de construction, inflation, etc.) sont toujours présentes et affectent toujours le développement de l'activité économique en général, la Société estime que cette fourchette doit toujours être appréciée avec prudence.

La Société ne manquera cependant pas de tenir le marché informé de l'évolution de la situation et de l'impact que l'évolution des circonstances mentionnées ci-avant aurait sur cette indication de résultat.

Le Conseil d'Administration de Wereldhave Belgium SA

Vilvorde, le 19 juillet 2022

Wereldhave Belgium SA

Pour plus d'informations :

Nicolas Beaussillon

Chief Executive Officer

investor.relations@wereldhavebelgium.com

+ 32 2 732 19 00

www.wereldhavebelgium.com

Aperçu du portefeuille au 30 juin 2022



THE SAGE
VILVOORDE

28B

Quinz
Neovia
Bright Plus
Solvus
Eatery
Restaurant & Take Out

28A

RICOH
AskQ

Wereldhave
Belgium



Aperçu du portefeuille

	Année de construction ou de la plus récente rénovation	Répartition du portefeuille (en % de l'évaluation)	Superficie locative (m ²)	Parkings (en nombre)
Commercial				
Brugge Sint-Kruis, Brugge Retail Park , Maalsesteenweg 334	1970	4,3%	20.946	650
Genk, Genk Stadsplein, Stadsplein 39	2008	3,4%	15.415	44
Genk, Shopping 1, Rootenstraat 8	2014	6,2%	21.658	1.250
Gent, Shopping Overpoort, Overpoortstraat 49A	2014	0,8%	3.960	
Kortrijk, Ring Kortrijk, Ringlaan 34	2005	13,6%	33.024	2.000
Liège, Shopping Belle-Île, Quai des Vennes 1	2020	19,4%	30.229	1.641
Nivelles, Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A	2012	17,5%	28.143	1.500
Tournai, 7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22	2019	0,7%	3.485	
Tournai, Retail Park Bastions, Rue des bastions 100	2016	2,0%	10.348	360
Tournai, Shopping Bastions, Boulevard W. de Marvis 22	2018	15,1%	31.399	1.450
Turnhout, Turnhout Retail Park, Parklaan 80	1979	3,6%	19.804	765
Waterloo, Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195	1968	1,5%	3.487	95
		88,2%	221.898	9.755
Bureaux				
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,0%	12.772 / 228 ⁵	337
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	0,9%	5.449 / 349 ⁵	173
The Sage Vilvoorde 32, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,5%	3.907 / 116 ⁵	120
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2021	2,0%	11.165 / 255 ⁵	225
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2021	2,8%	16.003 / 821 ⁵	316
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2021	1,8%	11.163 / 224 ⁵	217
		10,0%	60.459 / 1.993⁵	1.388
Projets commerciaux				
Redéveloppement complexe commercial à Waterloo		0,2%		
Extension shopping Belle-Île à Liège		0,6%		
Nivelles terrains		0,7%		
		1,5%		
Immeubles de placement destinés à la vente				
Immeuble et terrains à Tournai		0,2%		
		0,2%		
Total		100%	282.357 / 1.993⁵	11.143

	Loyers contractuels au 30 juin 2022	Valeur locative sur vide ¹	Revenus locatifs théoriques au 30 juin 2022 ²	Valeur locative estimée ³	Taux d'occupation au 30 juin 2022 ⁴
<i>Suite</i>					
Commercial					
Bruqge Sint-Kruis, Bruqge Retail Park , Maalsesteenweg 334	2.364.132	0	2.525.857	2.220.465	100%
Genk, Genk Stadsplein, Stadsplein 39	2.302.225	307.890	2.605.615	2.394.993	87,1%
Genk, Shopping 1, Rootenstraat 8	3.763.496	694.348	4.537.168	4.389.626	84,2%
Gent, Shopping Overpoort, Overpoortstraat 49A	549.986	0	549.986	491.316	100%
Kortrijk, Ring Kortrijk, Ringlaan 34	7.606.281	170.701	7.942.641	7.070.438	97,6%
Liège, Shopping Belle-Île, Quai des Vennes 1	11.294.499	46.690	11.503.499	10.632.802	99,6%
Nivelles, Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A	9.821.395	0	9.867.695	8.690.796	100%
Tournai, 7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22	470.531	0	470.531	349.830	100%
Tournai, Retail Park Bastions, Rue des bastions 100	1.192.421	0	1.192.421	1.239.749	100%
Tournai, Shopping Bastions, Boulevard W. de Marvis 22	8.608.805	233.178	9.059.040	8.037.430	97,1%
Turnhout, Turnhout Retail Park, Parklaan 80	2.448.239	0	2.448.239	2.165.565	100%
Waterloo, Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles	921.889	0	921.889	886.775	100%
	51.343.898	1.452.808	53.624.580	48.569.785	97,0%
Bureaux					
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	1.361.095	361.459	1.726.055	1.856.816	80,5%
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	360.811	392.200	851.871	831.319	52,8%
The Sage Vilvoorde 32, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	260.546	356.379	616.926	584.799	39,1%
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	1.569.292	48.039	1.592.332	1.687.020	97,2%
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1.730.201	716.149	3.419.806	2.394.254	70,1%
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.431.271	186.210	1.687.421	1.674.248	88,9%
	6.713.216	2.060.437	9.894.411	9.028.457	77,2%
Projets commerciaux					
Redéveloppement complexe commercial à Waterloo					
Extension shopping Belle-Île à Liège					
Nivelles terrains					
Immeubles de placement destinés à la vente					
Total	58.057.114	3.513.245	63.518.991	57.598.242	93,9%

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

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

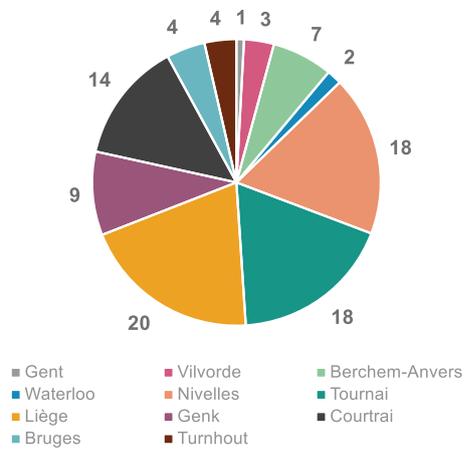
³Pour déterminer la valeur locative les experts évaluateurs externe se basent sur leur connaissance du marché immobilier ainsi que sur des transactions récemment réalisées. La valeur locative est notamment influencée par l'emplacement, l'aptitude du site, les qualités de l'immeuble et les conditions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

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

⁵Archives

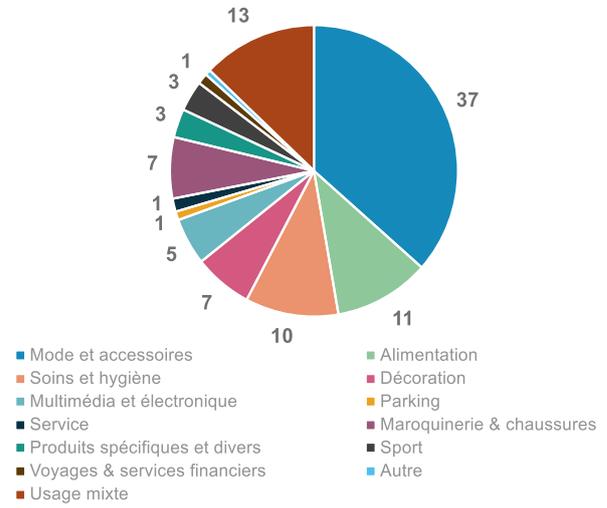
Répartition géographique

(en % de la valeur réelle)



Branche-mix immeubles de placement centre commerciaux

(en % du revenu locatif)



Tableaux financiers résumés du premier semestre 2022



(Ces informations font partie intégrante du rapport financier intermédiaire tels que présentés au deuxième chapitre de ce rapport)

Situation financière consolidée résumée

(x € 1.000)	30 juin 2022	31 décembre 2021
Actif		
Actifs non courants		
Immeubles de placement	938.969	926.005
Autres immobilisations corporelles	786	707
Actifs financiers non courants	12.101	1.487
Créances commerciales et autres actifs non courants	479	408
Total actifs non courants	952.336	928.607
Actifs courants		
Actifs détenus en vue de la vente	2.325	3.325
Créances commerciales	13.038	12.562
Créances fiscales et autres actifs courants	555	502
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.329	5.539
Total actifs courants	23.247	21.928
Total de l'actif	975.582	950.535
Total des capitaux propres		
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère		
Capital	370.805	362.810
Primes d'émission	91.351	88.877
Réserves	183.764	181.016
Résultat net de l'exercice	33.255	38.191
	679.175	670.893
Intérêts minoritaires	1	4
Total des capitaux propres	679.176	670.897
Passif		
Passifs non courants		
Provisions	849	849
Dettes financières non courantes	157.332	182.804
<i>Etablissements de crédit</i>	124.046	109.556
<i>Autres dettes financières non-courantes</i>	33.286	73.248
Autres passifs financiers non-courants	8.926	7.546
Total passifs non courants	167.107	191.199
Passifs courants		
Dettes financières courantes	107.793	67.313
<i>Etablissements de crédit</i>		
<i>Autres dettes financières courantes</i>	107.793	67.313
Dettes commerciales et autres dettes courantes	10.174	11.404
Comptes de régularisation	11.332	9.721
Total passifs courants	129.299	88.439
Total des capitaux propres et du passif	975.582	950.535
Valeur nette par action (x € 1)	76,43	77,19

Compte de résultats consolidés résumé

(x € 1.000)	30 juin 2022	30 juin 2021
Revenus locatifs	28.031	26.628
Charges relatives à la location	137	-1.764
Résultat locatif net	28.168	24.863
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.999	4.107
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.586	-4.661
Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.944	1.303
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	1.357	749
Résultat immobilier	29.525	25.612
Frais techniques	-89	-252
Frais commerciaux	-2.373	-1.523
Charges et taxes sur immeubles non loués	-951	-913
Frais de gestion immobilière	-831	-535
Charges immobilières	-4.244	-3.224
Résultat d'exploitation des immeubles	25.282	22.388
Frais généraux de la Société	-3.402	-2.783
Autres revenus et charges d'exploitation	958	632
Total	-2.444	-2.151
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	22.837	20.238
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-29	-
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-	-9
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.579	-6.869
Autre résultat sur portefeuille	-181	-
Résultat total du portefeuille	3.369	-6.877
Résultat d'exploitation	26.207	13.360
Revenus financiers	525	266
Charges d'intérêts nettes	-2.584	-2.030
Autres charges financières	-107	-50
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	9.239	611
Résultat financier	7.074	-1.203
Résultat avant impôts	33.280	12.157
Impôts des sociétés	-25	-50
Impôt	-25	-50
Résultat net	33.255	12.107
Résultat net actionnaires du groupe	33.255	12.107
Résultat par action (x € 1)	3,80	1,44
Résultat dilué par action (x € 1)	3,80	1,44

Etat du résultat global résumé

(x € 1.000)	30 juin 2022	30 juin 2021
Résultat net	33.255	12.107
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	40	37
Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-	-
Total autres éléments du résultat global	40	37
Résultat global	33.295	12.145
Imputable à:		
Part du groupe	33.295	12.145
Intérêts minoritaires		

Tableau des flux de trésorerie consolidés résumé

(x € 1.000)	30 juin 2022	30 juin 2021
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net avant impôts	33.280	12.157
Produits des intérêts et dividendes	-5	-266
Resultat hors dividende perçu	33.276	11.891
Amortissements des immobilisations corporelles	-57	92
Gratuités locatives et investissements	1.302	670
Charges d'intérêts	2.171	2.080
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3.579	6.869
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-9.281	-611
Variations de provisions sur créances de loyer	-460	-330
Variations de créances	989	4.561
Variations de dettes à court terme	-3.167	-1.462
Impôts des sociétés payés	60	74
Impôts des sociétés reçus		
	-12.021	11.944
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	21.254	23.835
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Acquisition immeubles de placement		
Vente immeubles de placement	1.000	
Investissements dans des immeubles de placement	-8.172	-3.629
Acquisition mobilier et matériel roulant	-22	16
Intérêts reçus	5	266
	-7.189	-3.347
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Appel établissements de crédit/Autres	39.900	47.050
Remboursement établissements de crédit/Autres	-25.000	-44.500
Dividendes payés	-25.062	-18.142
Intérêts payés	-2.113	-1.939
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	-12.275	-17.531
Flux de trésorerie nets	1.790	2.957
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	5.539	3.030
Augmentation/diminution de trésorerie	1.790	2.957
Situation au 30 juin	7.329	5.987

Etat consolidé des variations des capitaux propres résumé

(x € 1.000)	Capital social	Primes d'émission	Réserves ¹	Résultat net de l'exercice	Total
Bilan au 31 décembre 2020	347.724	88.877	213.947		650.548
Augmentation de capital	15.112				15.112
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Provisions pour pensions					
Autres			30		30
Résultat net				12.107	12.107
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ²			-57.936		-57.936
Transfert de réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers vers le résultat réporté			57.936		57.936
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 ³			-33.277		-33.277
Bilan au 30 juin 2021	362.836	88.877	180.700	12.107	644.520
Bilan au 31 décembre 2021	362.810	88.877	219.206		670.893
Augmentation de capital	7.995				7.995
Primes d'émission		2.474			2.474
Variations de la juste valeur des instruments de couverture			40		40
Provisions pour pensions					-
Autres			156		156
Résultat net				33.255	33.255
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ⁴					-
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 2021 ⁵			-35.637		-35.637
Bilan au 30 juin 2022	370.805	91.351	183.764	33.255	679.175

¹Voir détail des réserves

²Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2020. Reclassification de la rubrique 'Résultat réporté des exercices antérieurs'.

³Dividende payé de l'exercice 2020 € 4,00 (net € 2,80) par action: € -33.277 dont € 18.142 payé en espèce et le solde distribué en 372.776 actions nouvelles, ce qui a conduit à une augmentation du capital.

⁴Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2021. Reclassification de la rubrique 'Résultat réporté des exercices antérieurs'.

⁵Dividende payé de l'exercice 2021 € 4,10 (net € 2,87) par action: € -35.637 dont € 25.062 payé en espèce et le solde distribué en 193.938 actions nouvelles, ce qui a conduit à une augmentation du capital.

Détail des réserves

(x € 1.000)	Réserve legale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Total
Bilan au 31 décembre 2020	36	167.284	-141	-674	-637	302	47.778	213.947
Augmentation de capital								-
Variations de la juste valeur des instruments de couverture								-
Provisions pour pensions								-
Autres	-3						33	-
Résultat net								-
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ¹		-57.936					57.936	-
Transfert de réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers vers le résultat reporté								-
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			23	-1.091			1.067	-
Dividende de l'exercice 2020							-33.277	-33.277
Bilan au 30 juin 2021	33	109.348	-118	-1.765	-637	302	73.537	180.700
Bilan au 31 décembre 2021	33	109.348	-61	-1.765	-369	302	111.718	219.206
Augmentation de capital								40
Variations de la juste valeur des instruments de couverture			40					0
Provisions pour pensions								0
Autres		90				4	61	156
Résultat net								0
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ²		-3.275					3.275	0
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				2.410			-2.410	0
Dividende de l'exercice 2021							-35.637	-35.637
Bilan au 30 juin 2022	33	106.163	-21	645	-369	306	77.008	183.764

¹Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2020. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.

²Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2021. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.

Etat consolidé du résultat net des activités clés et non-clés au 30 juin 2022

(x € 1.000)

	30 juin 2022		30 juin 2021	
	Clés ¹	Non-Clés ²	Clés ¹	Non-Clés ²
Résultat locatif net	28.168		24.863	
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.999		4.107	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.586		-4.661	
Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.944		1.303	
	1.357		749	
Résultat immobilier	29.525		25.612	
Frais techniques	-89		-252	
Frais commerciaux	-2.373		-1.523	
Charges et taxes sur immeubles non loués	-951		-913	
Frais de gestion immobilière	-831		-535	
Charges immobilières	-4.244		-3.224	
Frais généraux de la Société	-3.402		-2.783	
Autres revenus et charges d'exploitation	958		632	
	-2.444		-2.151	
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	22.837		20.238	
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-29		
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			-9	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		3.579		-6.869
Autre résultat sur portefeuille		-181		-
Résultat d'exploitation	22.837	3.369	20.229	-6.869
Revenus financiers	525		266	
Charges d'intérêts nettes	-2.584		-2.030	
Autres charges financières	-107		-50	
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		9.239		611
Résultat financier	-2.166	9.239	-1.814	611
Résultat avant impôts	20.672	12.609	18.415	-6.258
Impôt	-25		-50	
Résultat net	20.647	12.609	18.365	-6.258
Résultat par action (x € 1)	2,36	1,44	2,18	-0,74

¹Le 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.

²Le résultat net des activités non-clés comprend le résultat sur cessions d'immeubles de placement, les variations de juste valeur d'immeubles de placement, les autres résultats sur portefeuille, les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers et les taxes sur plus-values latentes et les exit taxes payées.

Information par segment du premier semestre 2022

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

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
Revenus locatifs	2.675	25.356	28.031
Charges relatives à la location	-37	174	137
Résultat locatif net	2.638	25.530	28.168
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	652	4.346	4.999
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-776	-4.811	-5.586
Autres recettes et dépenses relatives à la location		1.944	1.944
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	-123	1.480	1.357
Résultat immobilier	2.515	27.010	29.525
Frais techniques		-89	-89
Frais commerciaux	-53	-2.320	-2.373
Charges et taxes sur immeubles non loués	-428	-523	-951
Frais de gestion immobilière	-86	-745	-831
Résultat d'exploitation des immeubles	1.948	23.334	25.282
Frais généraux de la Société			-3.402
Autres revenus et charges d'exploitation			958
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			22.837
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-29	-29
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.066	2.513	3.579
Autre résultat sur portefeuille			-181
Résultat d'exploitation			26.207
Résultat financier			7.074
Résultat avant impôts			33.280
Impôts des sociétés			-25
Résultat net			33.255
Immeubles de placement			
Situation au 1er janvier 2022	93.528	817.268	910.796
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location		-	-
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		-	-
Investissements	603	8.091	8.694
Acquisition	-	-	-
Réévaluations	1.066	2.513	3.579
Bilan au 30 juin 2022	95.197	827.872	923.069
Incitants locatifs activés	653	1.079	1.732
Valeur immeubles disponibles à la location	95.850	828.951	924.801
Projets de développement			
Situation au 1er janvier 2022		13.514	13.514
Investissements		597	597
Intérêts capitalisés		58	58
Réévaluations			
Bilan au 30 juin 2022		14.169	14.169
Total portefeuille	95.850	843.119	938.970

Information par segment du premier semestre 2021

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
Revenus locatifs	3.017	23.610	26.628
Charges relatives à la location	-41	-1.723	-1.764
Résultat locatif net	2.976	21.887	24.863
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	417	3.690	4.107
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-378	-4.283	-4.661
Autres recettes et dépenses relatives à la location		1.303	1.303
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	40	709	749
Résultat immobilier	3.016	22.597	25.612
Frais techniques	-33	-219	-252
Frais commerciaux	-49	-1.475	-1.523
Charges et taxes sur immeubles non loués	-376	-537	-913
Frais de gestion immobilière	-33	-502	-535
Résultat d'exploitation des immeubles	2.525	19.864	22.388
Frais généraux de la Société			-2.783
Autres revenus et charges d'exploitation			632
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			20.238
Résultat sur vente d'immeubles de placement			-
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		-9	-9
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.205	-5.664	-6.869
Résultat d'exploitation			13.360
Résultat financier			-1.203
Résultat avant impôts			12.157
Impôts des sociétés			-50
Résultat net			12.107
Immeubles de placement			
Situation au 1er janvier 2021	89.976	816.903	906.879
Investissements	735	665	1.400
Réévaluations	-1.205	-5.664	-6.869
Bilan au 30 juin 2021	89.506	811.904	901.410
Incitants locatifs activés	854	817	1.671
Valeur immeubles disponibles à la location	90.360	812.721	903.081
Projets de développement			
Situation au 1er janvier 2021		12.635	12.635
Investissements		629	629
Intérêts capitalisés		26	26
Réévaluations		0	0
Bilan au 30 juin 2021		13.290	13.290
Total portefeuille	90.360	826.010	916.370

Modifications des immeubles de placement

(x € 1.000)	30 juin 2022	31 décembre 2021
Immeubles disponible à la location		
Bilan au 1er janvier	910.796	906.878
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	-	2
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-3.325
Acquisition	-	-1.671 ¹
Investissements	8.694	12.186
Réévaluations	3.579	-3.275
Total immeubles disponibles à la location	923.069	910.796
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.732	1.695
Juste valeur des immeubles disponibles à la location conformément aux rapports d'évaluation externes	924.801	912.491
Projets de développement		
Bilan au 1er janvier	13.514	12.635
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location	-	-2
Investissements	597	785
Intérêts capitalisés	58	97
Réévaluations	-	-
Total projets de développement	14.169	13.514
Total immeubles de placement	938.970	926.005

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

Analyse de sensibilité

	Actifs et passifs financiers ¹		Actifs et passifs non-financiers		Juste valeur					
	Valeur comptable		Valeur comptable		Juste valeur					
	Juste valeur - Instruments de couverture autorisés		Autres passifs financiers		Au coût	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
(x € 1.000)										
Actifs évalués à la juste valeur										
Immeubles disponible à la location									924.801	924.801
Instruments de couverture autorisés								12.101		12.101
Actifs détenus en vue de la vente							2.325			2.325
Actifs non évalués à la juste valeur										
Projets de développement ²					14.169	14.169				
Passifs évalués à la juste valeur										
Instruments de couverture autorisés								2.147		2.147
Passifs non évalués à la juste valeur										
Dettes portant intérêts			264.150			264.150		263.125		263.125

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

² Les projets de développement sont initialement évalués à leur coût, puis à leur juste valeur, excepté pour les projets développés sur un immeuble disponible à la location qui sera transféré dans la rubrique des projets de développement mais qui continuera à être évalué à sa juste valeur. Si la juste valeur ne peut être fixée de façon fiable, les projets de développement seront évalués à leur coût historique. Les critères suivants sont retenus afin de pouvoir déterminer quand un projet de développement peut être évalué à sa juste valeur:

- l'obtention d'un permis d'urbanisme irrévocable;

- la conclusion d'un contrat d'entreprise;
- la mise en place de son financement;
- 70 % de prélocation.

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

Il n'y a eu pas eu de changement dans les techniques d'évaluation sous-jacentes (méthode de capitalisation) par rapport à l'exercice 2021. L'effet des variations de la juste valeur des actifs évalués à la juste valeur (niveau 3) est comptabilisé en tant que variation de la juste valeur des immeubles de placement dans le compte de résultats. La sensibilité de la juste valeur peut être estimée comme suit:

- L'effet d'une augmentation (diminution) de 1 % des revenus locatifs conduit à une augmentation (diminution) de la juste valeur du portefeuille d'environ € 9,4 mio;
- L'effet d'une augmentation (diminution) du rendement initial moyen (total des revenus locatifs à date de fin d'exercice divisé par la valeur d'investissement du portefeuille immobilier) de 25 points de base conduit à une diminution (augmentation) de la juste valeur du portefeuille d'environ € 38,3 mio (€ 41,8 mio).

Rapport des experts évaluateurs

Suite à la valorisation du portefeuille immobilier, conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 applicable aux sociétés immobilières réglementées publiques, les SIR, nous avons reçu de Cushman & Wakefield et CBRE (experts évaluateurs) un rapport établi au 30 juin 2022.

Au 30 juin 2022, la clause d'"incertitude matérielle" n'est plus reprise dans la valorisation de l'ensemble du portefeuille.

Cushman & Wakefield

La juste valeur fixe déterminée par Cushman & Wakefield s'élève à € 490.330.000 pour les immeubles commerciaux disponibles à la location qu'elle évalue.

CBRE

La juste valeur déterminée par CBRE s'élève à € 332.110.000 pour les immeubles commerciaux et € 95.850.000 pour les immeubles de bureaux qu'elle évalue.

Politique de financement

Au cours du premier semestre 2022, l'endettement financier total a augmenté, passant de € 249,3 mio au 31 décembre 2021 à € 264,2 mio au 30 juin 2022. Le total des lignes de crédit contractées par la Société s'élevait à € 437 mio au 30 juin 2022, dont € 173 mio ne sont actuellement pas utilisées. Le coût moyen de financement de la dette est resté à un faible niveau, soit 1,56 % au 30 juin 2022 (31 décembre 2021 : 1,38 %).

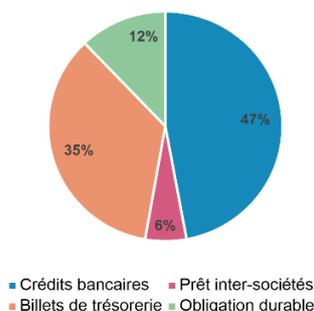
Au deuxième trimestre 2022, la société a pu prolonger son crédit d'investissement de € 30 mio et sa ligne de back up de € 50 mio auprès de Belfius, qui arrivent à échéance en 2023, pour une durée moyenne de 4 ans. La durée résiduelle moyenne de sa dette financière est de 2,6 ans au 30 juin 2022. Le prêt d'investissement est conclu à un taux d'intérêt fixe, ce qui permet également d'augmenter le taux de couverture de 65 % à 76 % à partir d'avril 2023.

Au cours du deuxième trimestre, la société a remboursé € 25 mio sur sa ligne interentreprises à Wereldhave Nederland et l'a refinancée en partie avec des billets de trésorerie et en partie avec des tirages sur ses lignes de crédit. Le 30 juin 2022, le solde de € 15 mio de la ligne interentreprises a été transféré des dettes financières à long terme aux dettes financières à court terme pour être remboursée au troisième trimestre 2022.

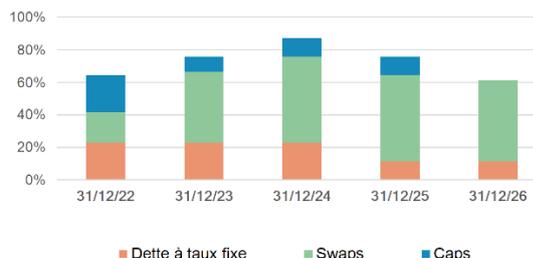
(en € mio)	Montants engagés	Appelés au 30 juin 2022	Appelés au 31 décembre 2021	Date d'échéance limite
Prêteur				
BNP Paribas Fortis	35			30/06/2022
BNP Paribas Fortis	35			30/04/2024
BNP Paribas Fortis	30	30	30	11/04/2024
KBC	25	14		30/04/2026
Belfius	30	30	30	03/04/2027
Belfius	30			30/09/2025
Belfius	20			30/09/2026
ING	50	50	50	30/06/2025
ING - Degroof Petercam	32	32	32	31/03/2026
Wereldhave NL ¹ / CP Program Belfius - KBC	150	108	107	31/07/2024
TOTAL	437	264	249	

¹Wereldhave NL (Wereldhave NV et Wereldhave International NV) détient au 30 juin 2022, directement et indirectement 66,16% des actions existantes de la Société.

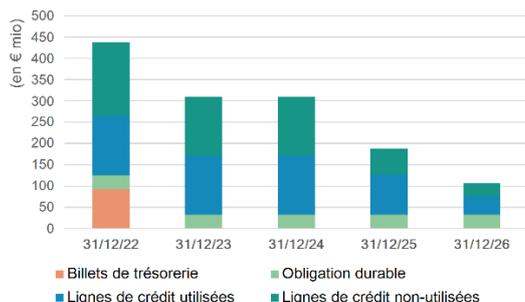
Composition des dettes financières



Couverture des taux (%)



Echéancier des dettes financières (en € mio)

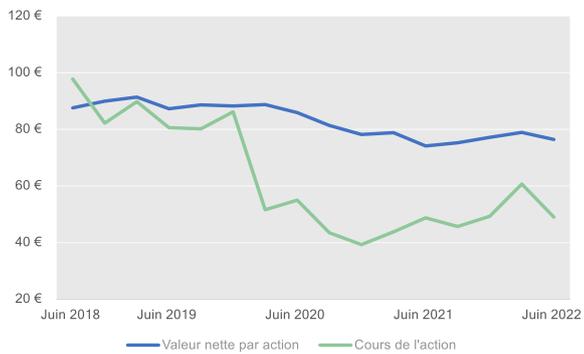


Actionnariat

Au 30 juin 2022, 8.886.001 actions sont en circulation, dont 33,09% détenues par Wereldhave NV, 33,07% par Wereldhave International NV et 33,84% par le public.

Cours action et valeur nette par action

(avant répartition du bénéfice x € 1)



Base des résultats semestriels 2022

Ici sont établis les états financiers intermédiaires résumés de Wereldhave Belgium, une société anonyme et société immobilière réglementée de droit belge. Ces états sont établis en milliers d'euros.

Cette information financière intermédiaires au 30 juin 2022 est établie conformément à la directive IAS 34, 'Information Financière Intermédiaire' et aux exigences de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Ce rapport financier intermédiaire doit être lu conjointement avec les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2021. La Société n'a procédé à aucun ajustement au cours du premier semestre 2022.

Nouvelles normes et interprétations non encore appliquées²

Un certain nombre de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations ne sont pas encore en vigueur pour les exercices se clôturant au 31 décembre 2022 et n'ont pas été appliqués pour la préparation de ces états financiers consolidés intermédiaires résumés :

Indiquez l'impact de l'application initial de ces amendements si matériel ou indiquez : 'Ces amendements ne devraient pas avoir d'impacts significatifs sur les états financiers consolidés intermédiaires résumés du groupe.'

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

Les amendements :

- précisent que le droit d'une entité de différer le règlement doit exister à la fin de la période de présentation de l'information financière ;
- clarifient que le classement n'est pas influencé par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement du passif ;
- clarifient comment les conditions de prêt affectent la classification; et
- clarifient les exigences de classement des passifs qu'une entité réglera ou pourra régler en émettant des instruments de capitaux propres.

Le 15 juillet 2020, l'IASB a publié le document Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants – Report de la date d'entrée en vigueur (amendements à IAS 1), qui reporte d'un an, c'est-à-dire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été adoptées par l'Union Européenne.

L'IASB a publié un nouveau projet concernant ces amendements le 19 novembre 2021.

Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques IFRS 2 : Informations à fournir sur les méthodes comptables, publiés le 12 février 2021, comprennent des modifications mineures, visant à améliorer les informations à fournir sur les méthodes comptables afin de fournir des informations plus utiles aux investisseurs et aux autres principaux utilisateurs des états financiers. Les modifications apportées à IAS 1 obligent les entités à présenter leurs méthodes comptables *matériels* plutôt que leurs méthodes comptables *principales*. Les modifications apportées à l'énoncé de pratiques IFRS 2 fournissent des lignes directrices pour l'application du concept de matérialité aux notes des états financiers.

² Sur la base du rapport sur le statut d'approbation de l'UE au 2 mai 2022 (www.efrag.org) - notez que le statut d'approbation doit être mis à jour jusqu'à la date à laquelle la publication des états financiers (résumés) est autorisée.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023 et une application anticipée est autorisée. Les amendements ont été adoptées par l'Union Européenne.

Les amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs: Définition d'estimations comptables, publiés le 12 février 2021, précisent comment les entités doivent distinguer les changements de méthodes comptables et des changements d'estimations comptables. La distinction est importante car les changements d'estimations comptables sont appliqués prospectivement aux transactions futures et autres événements futurs, mais les changements de méthodes comptables sont généralement également appliqués rétrospectivement aux transactions passées et autres événements passés.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023 et une application anticipée est autorisée. Les amendements ont été adoptées par l'Union Européenne.

Les amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction, publiés le 6 mai 2021, clarifient la manière dont les entités doivent comptabiliser l'impôt différé sur les transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement. IAS 12 Impôts sur le résultat précise comment une entité comptabilise l'impôt sur le résultat, y compris l'impôt différé, qui représente l'impôt à payer ou à récupérer dans le futur. Dans certaines circonstances, les sociétés sont exonérées de la comptabilisation d'impôts différés lorsqu'elles comptabilisent pour la première fois des actifs ou des passifs. Auparavant, il y avait eu une certaine incertitude quant à savoir si l'exemption s'appliquait aux transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement – des transactions pour lesquelles les entreprises comptabilisent à la fois un actif et un passif. Les modifications précisent que l'exonération ne s'applique pas et que les entités sont tenues de comptabiliser un impôt différé sur de telles transactions. L'objectif des modifications est de réduire la diversité dans la déclaration des impôts différés sur les contrats de location et les obligations de démantèlement.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023 et une application anticipée est autorisée. Les amendements n'ont pas encore été adoptées par l'Union Européenne.

Consolidation

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

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

Gestion des risques

Les risques, notamment les risques d'exploitation, financiers, opérationnels et stratégiques, auxquels la SIR peut être confrontée durant le reste de l'exercice financier 2022, sont identiques à ceux décrits dans le rapport financier annuel 2021.

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

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

Conformément à l'article 88 de la loi du 3 août 2012, le Conseil d'Administration confirme que, dans la gestion des moyens financiers et l'exécution des droits liés aux titres du portefeuille, les aspects sociaux, éthiques et environnementaux sont pris en compte. Voir Rapport Financier Annuel 2021, page 39-48 'Durabilité: A Better Tomorrow'.

En ce qui concerne la dérogation reçue conformément à l'article 30 §3 et §4 de la loi du 12 mai 2014 pour les sociétés immobilières réglementées, nous renvoyons à la section « Dérogation centre commercial 'Belle-Île' » conformément à l'article 30 §3 et § 4 de la Loi-SIR » du présent Rapport Financier Semestriel. Nous nous référons également à la note 2 du Rapport Financier Annuel 2021 (page 95).

Parties liées

Au cours du premier semestre, aucune transaction n'a eu lieu entre des personnes ou entités connues comme intéressées directement dans la Société.

Evènements importants survenus après le 30 juin 2022

Aucun événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 30 juin 2022.



R
I
N
G

Kortrijk

R
I
N
G
Kortrijk

Nieuwe
Collectie

R
I
N
G
Kortrijk

Obligations et matière de
communication d'informations

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

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

- l'information financière consolidée semestrielle résumée établie conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne et les conditions de l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation;
- le rapport de gestion intermédiaire sur l'information financière consolidée semestrielle résumée, contient un exposé fidèle des informations exigées en vertu des Art. 13 § 5 et 6 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

Rapport du commissaire

THE SAGE
ANTWERP



Rapport du commissaire au conseil d'administration de Wereldhave Belgium SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 30 juin 2022

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

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité de l'état consolidé résumé de la situation financière de Wereldhave Belgium SA arrêté au 30 juin 2022 ainsi que du compte de résultats consolidé résumé, de l'état résumé du résultat global, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour la période de 6 mois clôturée à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). Le conseil d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de 6 mois close le 30 juin 2022 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Zaventem, le 19 juillet 2022

KPMG Réviseurs d'Entreprises

Commissaire

représentée par Jean-François Kupper

Réviseur d'Entreprises

