

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.

Sommaire

Aperçu giobai du marche	4
COVID-19	5
Immeubles commerciaux	5
Immeubles de bureaux	5
Rapport financier semestriel	7
Chiffres clés	8
Activités de la Société	9
Résultat net	11
Résultat net des activités clés	11
Résultat des activités non-clés	11
Capitaux propres et valeur intrinsèque	11
Portefeuille d'immeubles de placement	11
Durabilité	12
Perspectives	12
Composition du portefeuille au 30 juin	14
Composition du portefeuille	15
Répartition géographique	17
Branche mix immeubles de placement	
centre commerciaux	17
Tableaux financiers résumés	
dupremier semestre	18
Situation financière consolidée résumée	19
Compte de résultats consolidés résumé	21
Etat du résultat global résumé	23
Tableau des flux de trésorerie consolidés résumé	24
Etat consolidé des variations des capitaux	
propres résumé	25
Etat consolidé du résultat net des activités clés	
(1) et non-clés (2) au 30 juin	27
Information par segment du premier	
semestre 2021	28
Information par segment du premier	
semestre 2020	30
Modifications des immeubles de placement	32
Analyse de sensibilité	33
Rapport des experts évaluateurs	34
Update Covid-19	34
Politique de financement Actionnariat	34
	34
Cours action/valeur nette Base des résultats semestriels 2021	34 34
Nouvelles normes et interprétations non encore	34
appliquées	35
Consolidation	35
Gestion des risques	35
Parties liées	35
Evènements importants survenus après	33
le 30 juin 2021	35

Obligations Obligations en matière de communication d'informations	36 37
Rapport du commissaire Rapport du commissaire au conseil d'administration de Wereldhave Belgium SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de 6 mois close le 30 juin 2021	38



Aperçu global du marché - Covid-19 update

Covid-19

Après deux périodes de lockdowns en 2020, certaines mesures gouvernementales ont été prolongées et d'autres ont été à nouveau renforcées au cours du premier semestre 2021. Dans ce contexte, les établissements Horeca sont restés fermés depuis le début de l'année, les métiers de contact ont dû fermer leurs portes quelques semaines à peine après les avoir rouvertes et les commerces dits « nonessentiels » ont été contraints d'accueillir la clientèle uniquement sur rendez-vous pendant une période d'un mois entre le 27 mars et le 25 avril.

Heureusement, après les vacances de Pâques, des mesures ont été prises et annoncées par les autorités pour une réouverture progressive de l'économie. Dans ce cadre, les commerces dits « non-essentiels » ainsi que les métiers de contact ont pu reprendre leurs activités à partir du 26 avril, et les établissements Horeca ont été autorisés à rouvrir leurs installations extérieures à partir du 8 mai, puis à rouvrir complètement au début du mois de juin. Entre-temps, les mesures concernant l'obligation de télétravail ont été assouplies dans une première phase et ensuite levées (mais toujours recommandées) à partir du 1er juillet.

Quoi qu'il en soit et même s'il faut encore être prudent quant à l'évolution de la situation sanitaire, l'accélération de la campagne de vaccination en Belgique laisse à penser qu'un scénario post-Covid 19 est désormais envisageable. Les dernières mesures restrictives seront donc (probablement) progressivement assouplies et de nouvelles étapes vers une réouverture complète de l'économie ont été annoncées.

Immeubles commerciaux

Au cours du premier semestre 2021, la prise en occupation (« take-up ») de surfaces commerciales sur le marché belge a été très dynamique et même la meilleure des dix dernières années avec 215 000 m² enregistrés, ce qui montre que malgré le contexte sanitaire compliqué, la demande des détaillants pour de nouveaux emplacements reste forte.

Cette demande est toutefois fort différente selon les activités dans lesquelles sont actifs les détaillants. Suivant la tendance des ventes au détail, la prise en occupation du secteur de la mode continue d'être limitée au premier semestre 2021, avec seulement 13 000 m² loués en raison de la baisse des ventes et la recherche d'optimisation du portefeuille. D'autre part, les supermarchés, les détaillants de sport et de loisirs, les acteurs de la restauration ainsi que les commerces d'articles de maison et de décoration restent les plus expansifs. Ceci est particulièrement vrai pour les centres commerciaux et les sites en périphérie des villes qui sont mieux équipés pour répondre aux exigences de ces commerçants en termes d'espaces disponibles.

Le taux de vacance totale des commerces de détail en Belgique est actuellement supérieur à 11 %, avec une tendance à la hausse ces dernières années principalement dans les centres des petites villes. En revanche, les centres commerciaux de qualité et les (grands) retail parks ont bien géré leur espace, avec une vacance inférieure à 6 %.

Les investissements en immobilier commercial sont restés très limités au cours du premier semestre 2021 avec seulement € 101 mio qui ont été investis, principalement dans des petites transactions. Ceci est en grande partie une conséquence directe de la pandémie, la plupart des transactions en immobilier commercial ayant été mises en attente ou reportées, les investisseurs institutionnels ayant opté pour une attitude attentiste au cours du premier semestre.

Immeubles de bureaux

Même si l'obligation de télétravail est restée applicable tout au long du semestre, la demande en espaces de bureaux a fait mieux que se maintenir. En effet, le marché belge de l'immobilier de bureaux a également suivi une tendance positive avec une prise en occupation au cours du premier semestre 2021 supérieure à la moyenne des cinq dernières années.

Cette performance peut paraître étonnante à première vue tenant compte des perspectives négatives annoncées à la suite du déclenchement de la pandémie, notamment en termes de perspectives d'augmentation structurelle du télétravail; en réalité, il apparait que, d'une part, la demande a été principalement soutenue par quelques grandes transactions et que, d'autre part, bon nombre d'entreprises, qui avaient reporté leur décision en raison des incertitudes découlant du Covid-19 ont décidé de renouveler leur bail en cours en tablant sur un retour progressif du personnel au bureau (ce que semble confirmer les mesures gouvernementales entrées en vigueur le 27 juin 2021).

Les prix de location de bureaux pour des localisations de premier ordre sont restés stables au premier semestre 2021. En périphérie, les développements actuellement prévus auront tendance à tirer les loyers vers le haut dans les meilleures localisations, soit celles à proximité de l'aéroport ou de transports en communs, ce qui favorisera les propriétaires ayant tenu compte de l'évolution de la demande des locataires qui sont prêts à payer des loyers plus élevés au m² dans un bâtiment répondant aux standards modernes de qualité offrant toutes les commodités nécessaires.

Au premier semestre 2021, le volume d'investissements a correspondu à la moyenne sur les cinq dernières années. Les bureaux bruxellois ont représenté près du tiers de ce volume, soulignant le fort appétit des investisseurs. En particulier, la demande d'actifs de base (« core assets ») est

restée forte au cours du premier semestre, les investisseurs recherchant des actifs de haute qualité sur des emplacements de premier plan qui offrent une plus grande sécurité en termes d'occupation. C'est pour cette raison qu'on a assisté à une nouvelle compression des taux de rendement.



Confirmation de la résilience du portefeuille, maintien de la structure bilantaire solide et progression du taux d'occupation malgré le contexte sanitaire

- Maintien de la solidité de la structure bilantaire: stabilité du ratio d'endettement à 29,9% au 30 juin 2021 (30,0 % au 31 décembre 2020);
- Stabilité du résultat des activités-clés par action à 2,18 € au 30 juin 2021 (2,18 € au 30 juin 2020);
- · Stabilité de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement (- 0,6% par rapport au 31 décembre 2020);
- Progression du taux d'occupation EPRA des centres commerciaux de 94,4% au 31 décembre 2020 à 96,2% au 30 juin 2021;
- · Meilleure performance du nombre de visiteurs au sein du portefeuille par rapport au marché;
- · Pourcentage de recouvrement de créances de plus de 94% au cours du premier semestre 2021.

Chiffres clés

(x € 1.000)	30 juin 2021	30 juin 2020
Résultats		
Résultat locatif net	24.863	23.417
Résultat net	12.107	-18.359
Résultat net des activité clés ¹⁾	18.365	16.991
Résultat net des activité non-clés ²⁾	-6.258	-35.350
Bénéfice par action donnant droit au dividende (x \in 1)	1,44	-2,35
Résultat net des activités clés par action (x \in 1)	2,18	2,18
Nombre moyen d'actions	8.411.966	7.807.981

_(x € 1.000)	30 juin 2021	31 décembre 2020
Bilan		
Immeubles disponible à la location ³⁾	903.081	908.575
Projets de développement	13.290	12.635
Total immeubles de placement	916.370	921.210
Capitaux propres 4)	644.520	650.548
Valeur intrinsèque par action (x \in 1) ⁴⁾	74,15	78,20
Ratio d'endettement	29,9%	30,0%
Cours de clôture de l'action	48,75	39,30
Nombre d'actions en circulation	8.692.063	8.319.287

¹ Le résultat net des activités clés est le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille moins le résultat financier et les impôts, à l'exclusion des variations de valeur réelle des dérivés financiers (qui ne sont pas traités comme une comptabilité de couverture conformément à l'IFRS 9) et d'autres éléments non distribuables sur la base des états financiers individuels de Wereldhave Belgium.

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

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

⁴ Avant répartition du bénéfice et 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 :

Le premier semestre 2021 a été marqué par des cycles successifs d'évolutions positives et négatives de la pandémie Covid-19.

Au début de l'année 2021 les autorités ont maintenu des mesures strictes liées à la crise sanitaire Covid-19, ce qui a eu un effet négatif sur la fréquentation des centres commerciaux. En effet, l'obligation de faire ses achats seul dans un délai de maximum 30 minutes et en portant un masque ainsi que la limitation à un client par 10 m² n'a pas contribué à créer un contexte favorable aux achats. De plus, seul un nombre limité d'établissements Horeca étaient ouverts pour assurer un service à emporter et les métiers de contact tels que salons de coiffure, esthéticiennes et centres de remise en forme étaient également toujours fermés au cours du mois de janvier.

Ces mesures successives ont impacté significativement l'activité au sein des centres commerciaux. Au cours du premier trimestre et jusqu'à la mise en œuvre des mesures gouvernementales du 27 mars 2021, le nombre de visiteurs au sein des centres commerciaux de la Société augmentait progressivement pour dépasser le niveau moyen atteint depuis le déclenchement de la pandémie, s'établissant en moyenne à -15,7% au cours du premier trimestre 2021 par rapport à la même période de l'année passée (pré-Covid). A signaler que ce résultat est supérieur aux chiffres constatés pour l'ensemble du marché des centres commerciaux en Belgique (de l'ordre de - 17,1%), ce qui démontre une fois encore la résilience et la qualité intrinsèque du portefeuille de la Société, ainsi que la bonne gestion qui en est faite par ses équipes commerciales et opérationnelles.

Etant confronté à des chiffres de contaminations défavorables, les autorités ont décidé de prendre de nouvelles mesures restrictives à partir du 27 mars et ce pour un mois, obligeant les clients qui souhaitaient faire des achats dans des commerces dits « non-essentiels » à prendre rendez-vous au préalable. Afin de soutenir au mieux ses locataires, la Société s'est immédiatement mise en quête d'une solution visant à rendre le "shopping sur rendez-vous" le moins contraignant possible, et ce tant pour les commerçants que pour les clients de ses centres commerciaux. La Société a dans ce cadre été la première du secteur à mettre l'application "Troov" (i.e. un nouveau système de réservation en ligne) à disposition de ses commerçants permettant à la clientèle de ses centres commerciaux de prendre et d'organiser facilement les rendez-vous dans les magasins de leurs choix et ce dans les conditions imposées par les autorités. La rapidité dans la prise de décision et dans la mise en place de ce système ont à nouveau confirmé la pertinence d'être un investisseuropérateur intégré.

Pour le mois d'avril et compte tenu des restrictions en vigueur, l'organisation sectorielle BLSC (« Belgian Luxembourg Council for Retail and Shopping Centres ») a

annoncé une diminution de 47,16% du nombre de visiteurs par rapport à 2019 (une comparaison avec les chiffres de l'année 2020 étant hors de propos en raison du premier confinement). A nouveau, la Société a affiché des chiffres plus favorables que ceux du marché avec une baisse de 40%. La gestion active des centres commerciaux, qui permet de trouver rapidement des solutions telles que Troov, ainsi que la stratégie de communication globale suivies par la Société ont contribué à ces résultats.

A la suite de l'amélioration des chiffres de contaminations, les mesures gouvernementales de restrictions ont progressivement été assouplies. Le 26 avril, les magasins dits « non-essentiels » ont pu rouvrir leurs portes sans rendez-vous et il n'était plus nécessaire de faire ses achats seul. Le 8 mai, le secteur Horeca a pu reprendre ses activités, mais uniquement en terrasse extérieure. La Société a dans ce cadre pris plusieurs mesures de soutien à ses locataires permettant la mise à disposition de surfaces supplémentaires en faveur des établissements Horeca de ses centres commerciaux. Ces premiers assouplissements ainsi que les solutions mises en place par la Société ont eu un effet positif immédiat sur le nombre de visiteurs par rapport à 2019, puisque seule une baisse de 13,86% a été constatée pour le mois de mai alors que le secteur annonçait une baisse de 16,11%. A compter du 9 juin, le plan d'été des autorités a pu être mis en œuvre, ce qui a permis aux établissements Horeca de rouvrir en intérieur également dans des conditions strictes (entre 8 heures et 22 heures, jusqu'à 4 personnes par table ou un ménage par table et avec 1,5 mètre entre les tables). Ce nouvel assouplissement a eu immédiatement un effet positif sur les chiffres de fréquentation puisque le mois de juin se termine avec une baisse de 7% du nombre de visiteurs par rapport à 2019 (-13% pour le marché). La Société clôture donc le premier semestre sur une baisse de 21% par rapport à la même période en

Au cours du premier semestre, la Société a lancé son projet de rénovation des façades, des entrées, des terrasses extérieures ainsi que de « re-branding » du Ring Shopping Kortrijk Noord et y installera également son concept « The Point ». Par ailleurs, la Société a poursuivi la mise en œuvre de ses projets transversaux de son programme « Customer Journey » et a lancé plusieurs projets pour optimiser l'expérience-client à une époque où le commerce électronique est en progression. Dans ce cadre, une signalétique supplémentaire au profit des commerçants a été installée à Ring Shopping Kortrijk Noord, de nouveaux espaces publics de repos ont été placés au Shopping Bastions et au Shopping Belle-Île et la rénovation des sanitaires du Shopping Nivelles a été réalisée. Enfin, la Société a conclu un accord de coopération avec la société Secret View afin de faire visiter régulièrement tous ses centres commerciaux par des clients anonymes et ainsi évaluer l'expérience client auprès des commerçants (« mystery shopping »). Le feedback ainsi obtenu permettra d'accompagner les locataires dans l'amélioration des services offerts à la clientèle.

En raison des différentes mesures qui ont marqué le premier semestre de cette année, il reste difficile d'estimer l'évolution des chiffres d'affaires des détaillants. Il apparait en effet que les performances des locataires sont assez diverses, certains commerçants atteignant déjà leur niveau de ventes préalables à la pandémie (notamment dans les secteurs de la santé et beauté, du sport et des articles ménagers), tandis que d'autres (notamment le secteur des voyages, des chaussures et de la maroquinerie) génèrent encore des niveaux de ventes inférieurs à ceux de la période comparable de 2019. Pour le mois de mai, qui était une période plus représentative car la quasi-totalité des détaillants et les établissements Horeca étaient ouverts en terrasse extérieure, la Société a constaté que, par exemple, le secteur de la mode a même relevé une augmentation de 5 % par rapport à ses chiffres d'affaires de mai 2019.

En ce qui concerne ses parcs de bureaux à Berchem et Vilvoorde, la Société a développé et lancé un nouveau concept appelé « The Sage ». La Société cherche ainsi à renforcer la position de ces actifs en créant des synergies entre les connaissances acquises dans l'exploitation de centres commerciaux et celles prévalant dans la mise à disposition d'espaces de bureaux, et ce afin d'offrir après la pandémie aux employés des locataires un environnement de travail plus dynamique et en adéquation avec les tendances actuelles. « The Sage » offre à ce titre un agencement efficace d'espaces de bureaux et de salles de réunion, des installations collectives telles qu'un restaurant d'entreprise et d'autres services annexes, une salle de sport, un service de repassage, etc.

Activité leasing :

Bien que le premier semestre 2021 ait été pour la troisième fois consécutive marqué par les incertitudes générées par les suites de la pandémie Covid-19, la location d'espaces commerciaux au sein du portefeuille de la Société a affiché un dynamisme remarquable au cours de cette période.

Au cours du premier semestre, la Société a en effet conclu un total de 43 baux et renouvellements de baux, ce qui représente exactement la moitié de l'activité de location budgétisée pour l'année 2021. Ces transactions ont été en moyenne conclues 2% au-dessus de l'ancien loyer qui était d'application et 5% au-dessus du loyer de marché. Ces belles performances démontrent à nouveau la qualité du portefeuille et des équipes de la Société et ce même dans un contexte de marché difficile. En outre, l'accent a été mis sur l'accueil d'enseignes qualitatives présentant une réelle valeur ajoutée pour la clientèle des centres commerciaux et des retail parks. C'est ainsi que la Société a pu y accueillir de nouveaux points de vente d'enseignes déjà présentes en Belgique telles que Jysk, Oil & Vinegar, IKKS, Superdry, et a pu continuer à optimaliser son mix commercial en ayant convaincu des enseignes nouvelles ou récentes sur le marché belge de s'implanter dans ses centres (notamment Le Palais des Thés, Cantata, Kusmi Tea, Hupside, Dunkin Donuts). Ces résultats démontrent que malgré la pandémie, les actifs de la Société bénéficient d'une attractivité forte sur le marché.

Par ailleurs, le semestre échu a été marqué par le maintien et l'introduction de mesures gouvernementales restrictives pesant sur les activités des commerçants (fermeture des activités Horeca et des métiers de contact et shopping sur

rendez-vous) avant un assouplissement permettant une réouverture progressive de l'ensemble des commerces présents dans les centres commerciaux. Sans surprise, c'est d'abord le secteur de l'Horeca, ensuite celui des métiers de contact et enfin les commerces dit « non-essentiels » qui ont le plus été impactés par la pandémie, ayant été respectivement contraints de limiter ou de suspendre l'exploitation de leur commerce.

C'est dans ce contexte que la Société a, à nouveau, reçu des demandes de soutien de la part de certains locataires des secteurs précités. Dans ce cadre, la Société a une nouvelle fois opté pour une politique de partenariat avec ses locataires et a cherché à conclure des accords individuels avec ceux-ci. Au 30 juin les différentes mesures restrictives imposées dans le cadre de la crise sanitaire ont généré un impact négatif total de € 2,5 mio sur les revenus locatifs nets de la Société au cours du semestre. Au 30 juin 2021, il reste au bilan une provision de € 1,9 mio dont € 1,1 mio se rapporte à l'exercice 2021 et € 0,8 mio à l'exercice précédent.

Dès lors que le résultat des dernières discussions en cours ne sera connu que dans les mois à venir, leur impact final sera ajusté au cours du second semestre de l'année dans les comptes de la Société si celui-ci diffère de l'évaluation au 30 juin 2021.

En ce qui concerne la commercialisation de ses bureaux, la Société a constaté qu'après les baisses du taux d'occupation à la fin de l'année 2020 et au premier trimestre 2021, due au départ de plusieurs locataires, la réalisation du projet « The Sage » dont question ci-avant, a suscité un intérêt concret auprès des acteurs du marché puisque 4 contrats de baux fermes ont été signés au cours du semestre écoulé.

Activités financières :

Au cours du premier semestre 2021, la Société a réalisé plusieurs opérations lui permettant de continuer de bénéficier d'une structure bilantaire solide, avec un ratio d'endettement de 29,9% au 30 juin 2021 (30.0% au 31 décembre 2020).

Comme annoncé dans son communiqué trimestriel du 21 avril 2021, la Société a tout d'abord conclu avec succès, le 31 mars 2021, un placement privé d'obligations vertes pour un montant total de \in 32 mio, soit un montant supérieur à l'objectif initial de \in 30 mio. Ce nouveau financement, d'une durée de 5 ans prenant cours le 31 mars 2021 et arrivant à échéance le 31 mars 2026, a été émis au pair et porte un taux annuel fixe de 3,25%.

Ensuite le programme de « commercial paper » a été étendu de € 100 à 150 mio, permettant à la Société d'augmenter son encours et d'encore optimaliser son coût de financement, ainsi que de procéder à des émissions à plus long terme dans le cadre de ce programme.

Pour finir, la Société a conclu une nouvelle ligne de crédit bancaire labellisée 'verte' de € 50 mio en remplacement d'une ligne en cours du même montant qui venait à échéance en septembre 2022. Cette nouvelle ligne de crédit a pris cours le 28 juin 2021 et arrivera à échéance le 30 juin 2025.

Ces opérations ont été émises dans le cadre du « Green Finance Framework » récemment mis en place par la Société, attestant des bonnes prestations environnementales réalisées par le portefeuille de la Société.

La solidité de la structure de financement de la Société s'en trouve ainsi confirmée au 30 juin 2021, tant en termes de disponibilités sur les lignes de crédit engagées (€ 172 mio tenant compte d'une couverture à 100% de l'encours de « commercial paper »), de duration résiduelle de la dette (augmentée à 3,2 années) que de diversification de ses sources de financement (50% de financement bancaire, 38% de « commercial paper » et 12% de financement obligataire).

A l'exception d'une ligne de crédit de € 35 mio expirant en juin 2022 pour laquelle des discussions sont en cours avec l'institution bancaire concernée, aucune autre ligne de crédit n'expire dans les 21 prochains mois ce qui renforce encore la position de la Société et confirme la qualité intrinsèque de son portefeuille, de son bilan et de ses résultats.

Le coût moyen de financement au cours du premier semestre 2021 s'établissait quant à lui à 1,24%, en hausse par rapport à celui de l'année 2020 (0,90%) du fait des refinancements visés ci-avant.

Dans le cadre de la prolongation en début d'année des mesures de restrictions pour les activités Horeca et les métiers de contact ainsi que l'obligation entre le 27 mars 2021 et le 26 avril 2021 pour les magasins dits « non-essentiels » d'organiser la vente sur rendez-vous, la Société a continué ses discussions avec ses locataires afin de déterminer les modalités de règlement des créances restantes en tenant compte des renonciations accordées dans le cadre des discussions commerciales. Au 30 juin, certaines de ces discussions sont toujours en cours, de sorte que le taux de recouvrement du loyer pour premier semestre, compte tenu des accords susmentionnés, s'élèvait à plus de 94%.

Résultat net

Le résultat net pour le premier semestre, qui comprend le résultat des activités clés et non-clés, s'est élevé à \in 12,1 mio (\in -18,4 mio au 30 juin 2020). Par rapport à la même période en 2020, 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 € 18,4 mio pour le premier semestre (€ 17,0 mio au 30 juin 2020). Le résultat locatif net a augmenté de € 1,4 mio, principalement en raison de l'effet combiné d'une légère diminution des revenus locatifs (€ -1,7 mio) et de la diminution des provisions constituées au cours du premier semestre

2021 pour les abandons de créances déjà accordés ou à accorder aux locataires dans le cadre des discussions Covid-19 (€ 3,1 mio).

Les charges immobilières ont diminué de € 0,4 mio et les frais généraux sont restés stables par rapport à 2020.

Les charges financières nettes ont légèrement augmenté de € 0,5 mio en raison de la diversification des sources de financement 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 des activités clés par action est resté stable à € 2,18 (par rapport à 2,18 € au 30 juin 2020).

Le taux d'occupation de l'EPRA au 30 juin 2021 s'élèvait à 92,9% (91,9% au 31 décembre 2020). Individualisé par segment, celui-ci était de 96,2% pour les centres commerciaux (94,4% au 31 décembre 2020) et de 74,7% pour les bureaux (77,5% au 31 décembre 2020 et 70,8% au 31 mars 2021).

Résultat des activités non-clés

Le résultat des activités non-clés s'élève à \in -6,3 mio (\in -35,4 mio au 30 juin 2020). Le résultat des activités non-clés comprend principalement le résultat de réévaluations au sein du portefeuille immobilier (\in -6,9 mio) et la variation de la juste valeur des instruments de couverture (\in 0,6 mio).

Capitaux propres et valeur intrinsèque

Les capitaux propres s'élevaient à € 644,5 mio au 30 juin 2021 (€ 650,5 mio au 31 décembre 2020).

La valeur nette d'inventaire par action (total des capitaux propres / nombre d'actions), y compris le bénéfice courant s'élève à \in 74,15 au 30 juin 2021 (\in 78,20 au 31 décembre 2020) notamment en raison de la création de nouvelles actions dans le cadre de l'opération de dividende optionnel en mai 2021.

Le coût moyen de financement sur les crédits utilisés au cours du premier semestre de l'année 2021 était de 1,24% (0,9% pour l'année 2020).

Portefeuille d'immeubles de placement

Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élevait à € 903,1 mio au 30 juin 2021, soit une légère diminution par rapport aux € 908,6 mio au 31 décembre 2020. Cette légère baisse a été majoritairement constatée lors du premier trimestre 2021 et est principalement due à des baisses de valeur au Shopping 1 et à la Stadsplein à Genk, ainsi que dans le portefeuille d'immeubles de bureaux suite au départ de plusieurs locataires et à la prise en compte d'investissements au sein du portefeuille et ce principalement dans le centre commercial Ring Shopping Kortrijk Noord.

A noter qu'au 30 juin 2021, 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% (20,2%), rendant d'application la dérogation obtenue de la FSMA et valable à compter de la fin décembre 2020. 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 2021, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 96.2%, contre 94,4% au 31 décembre 2020. Cette augmentation est due aux belles prestations de l'équipe commerciale dans un marché dynamique comme indiqué ci-avant et confirme également la tendance haussière qui avait déjà été observée au 31 mars 2021 (95.1%).

Après une baisse du taux d'occupation EPRA de 77.5% au 31 décembre 2020 à 70.8% au 31 mars 2021, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux est remonté à 74.7% au 30 juin 2021 en raison de la signature de plusieurs nouveaux baux.

Projets de développement

La valeur comptable du portefeuille de projets de développement s'élève à \in 13,3 mio au 30 juin 2021 (\in 12,6 mio au 31 décembre 2020). L'augmentation nette de \in 0,7 mio est principalement due à des frais de préparation du projet d'extension du centre commercial de Belle-Ile à Liège.

Au cours du premier trimestre 2021, le projet de rénovation des façades, des entrées, des terrasses extérieures ainsi que de « re-branding » du centre commercial Ring Shopping Kortrijk Noord à Courtrai (€ 11,7 mio) a été mis en œuvre en vue d'une livraison au cours du premier semestre 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), d'une part, en procédant à la réouverture (à Vilvorde) et l'ouverture (à Berchem) de restaurants communs et, d'autre part, en rénovant progressivement les entrées et les abords des différents bâtiments des deux sites. Le « re-branding » des deux parcs en « The Sage » a été dévoilé au cours du mois de mai afin de soutenir les efforts de commercialisation des espaces actuellement vacants.

Durabilité

Conformément à son plan de certification pluriannuel, la Société a, au cours du premier semestre 2021, lancé le processus de renouvellement de la certification « BREAAM In-Use » pour le centre commercial Shopping 1 à Genk (qui avait bénéficié de la performance « Very Good » en 2019). Celle-ci est attendue pour le premier trimestre 2022.

Dans le cadre de la conception et de la réalisation de ses projets « Customer Journey », la Société a également porté une attention particulière au choix des matériaux utilisés. Dans ce contexte, la rénovation complète des sanitaires du centre commercial Shopping Nivelles permettra également de renforcer la certification BREAAM de ce centre, entre autres par la mise en place d'un système de récupération d'eau pluviale permettant de diminuer drastiquement la consommation d'eau de ville.

La Société a également renouvelé début 2021 le « Code of Conduct » applicable à ses fournisseurs et qui est désormais imposé à tous les contrats de fourniture techniques importants.

Ensuite, dans le cadre de ses objectifs d'accroissement de la part d'énergie verte consommée, 1.765 panneaux photovoltaïques ont été installés sur les toits du centre commercial Shopping 1 à Genk, permettant ainsi d'assurer une production d'électricité solaire de 466 Kwp destinée à alimenter les parties communes du centre commercial.

Dans le cadre du programme RSE « A better Tomorrow », la Société a lancé une enquête de satisfaction semestrielle auprès de son personnel. Les résultats récoltés étaient fort positifs : 98 % des employés de la Société déclarent aimer leur travail et 93% d'entre eux sont fiers de travailler pour la Société. De plus, trois motivations qualitatives ressortent clairement de cette enquête, à savoir : une atmosphère de travail positive, une satisfaction au travail et une bonne collaboration. Un plan d'actions concret a été élaboré dans ce cadre et sera suivi au cours du second semestre afin d'améliorer encore la satisfaction du personnel.

Pour finir, la Société a également lancé une nouvelle politique en matière de véhicules de société afin de diminuer ses émissions de CO². Cette nouvelle politique encourage donc fortement le personnel, lors du renouvellement de son véhicule, à choisir un véhicule hybride ou électrique.

Perspectives

Lors du communiqué de presse relatif aux résultats du premier trimestre 2021, la Société avait réitéré que les incertitudes liées à l'évolution de la situation sanitaire n'étaient pas levées et continuaient à planer sur l'évolution de l'activité économique en général et de celle de ses locataires en particulier. Dans ces conditions, la Société avait maintenu qu'il ne lui était pas possible de communiquer à cette date une perspective formelle de résultat net des activités clé par action pour l'exercice 2021. Cela étant, dans un souci de transparence et de bonne information, la Société avait confirmé une indication de résultat de € 4,50 par action pour l'exercice 2021, tout en ne prenant aucun engagement quant à la réalisation effective de cette indication à l'issue de l'exercice en cours.

Au 30 juin 2021, la situation sanitaire semblait s'améliorer, notamment en raison de la campagne de vaccination en cours. De plus, le dynamisme des activités leasing de la Société ainsi que la légère progression de son taux d'occupation au cours du premier semestre 2021 peuvent être considérés comme des signaux positifs. Force est néanmoins de constater que (i) la réouverture des activités Horeca a été lente et progressive et que (ii) les contraintes opérationnelles découlant de l'obligation de shopping sur rendez-vous pour les locataires concernés ainsi que le comportement du consommateur, peu-habitué à ce type de

shopping, ont eu immanquablement un impact sur les activités des détaillants, ce qui a amené la Société a répondre à la demande de certains de ses locataires quant à l'éventuel octroi de mesures d'accompagnement ad hoc.

Sachant que des discussions sont encore en cours avec ces locataires quant à l'éventuel octroi de telles mesures d'accompagnement, leur impact sur le résultat de la Société demeure incertain, rendant toujours délicat l'établissement de perspectives précises de résultat. Néanmoins, tenant compte du contexte précité ainsi que de l'effet dilutif 'mécanique' de l'opération de dividende optionnel réalisée par la Société au mois de mai 2021, tel qu'exposé dans le communiqué de presse du 11 mai (€-0,11 par action), la Société a décidé de revoir son indication de résultat net des activités clés par action. Dans un souci de transparence vis-à-vis de ses actionnaires et autres parties prenantes, la Société peut, tout en ne prenant aucun engagement cet égard, communiquer une indication de résultat net des activités clés par action de €4,30.

La Société ne manquera cependant pas de tenir le marché informé de l'évolution de la situation et des impacts que l'évolution de la pandémie générerait sur cette indication de résultat.

Le Conseil d'Administration de Wereldhave Belgium SA

Vilvorde, le 19 juillet 2021

Wereldhave Belgium SA

Pour plus d'informations : Nicolas Beaussillon Chief Executive Officer investor.relations@wereldhavebelgium.com + 32 2 732 19 00 www.wereldhavebelgium.com



Composition du portefeuille

	Année de construc- tion ou de la plus récente rénovation	Répartition du portefeuille (en % de l'évaluation)	Superficie locative (en m²)	Parkings (en nombre)
Commercial				
Centre commercial "Belle-Île", Quai des Vennes 1, 4020 Liège	1994	19,69%	30.413	1.641
Centre commercial de Nivelles, Chausée de Mons 18A, 1400				
Nivelles	2012	17,65%	28.000	1.500
Centre commercial "Shopping Bastions", Bld W. de Marvis 22,				
7500 Tournai	2018	15,65%	31.234	1.450
Retail Parc 'Les Bastions' à Tournai	2016	2,09%	10.312	360
Tournai - 7 Fontaines	2019	0,75%	3.485	-
Centre commercial "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	5,92%	21.435	1.250
Centre commercial "Kortrijk Noord", Ringlaan, 8500 Kortrijk	2005	13,06%	32.360	2.000
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	0,85%	4.004	-
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	3,42%	15.460	44
Complexe commercial Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195,				
1410 Waterloo	1968	1,54%	3.487	95
Retail Park Brugge	1970	4,42%	20.723	650
Retail Park Turnhout	1979	3,66%	20.986	765
		88,69%	221.899	9.755
Bureaux				
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 30, 1800				
Vilvoorde	1999	0,88%	5.449/3495)	173
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 32, 1800				
Vilvoorde	1999	0,49%	3.907/1165)	121
Parc de bureaux 'Business- & Media', Medialaan 28, 1800				
Vilvoorde	2001	2,00%	12.772/2285)	337
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	1,85%	11.194/2555)	224
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	2,71%	16.003/8215)	315
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	1,94%	11.193/2245)	217
		9,86%	60.518/1.9635)	1.387
Projets commerciaux				
Redéveloppement centre commercial à Waterloo		0,15%		
Extension centre commercial 'Belle-Île' à Liège		0,54%		
Nivelles terrains		0,76%		
		1,45%		
Total		1,45% 100,00%	282.417/1.9635)	11.142

			Suite		
	Loyers contractuels au 30 juin 2021 (€ x 1.000)	Valeur locative sur vide (€ x 1.000) 1)	Revenus locatifs théoriques au 30 juin 2021 (€ x 1.000)	Valeur locative estimée (€ x 1.000) ³)	Taux d'occupation au 30 juin 2021 ⁴⁾
Commercial					
Centre commercial "Belle-Île", Quai des					
Vennes 1, 4020 Liège	10.895.629	70.300	10.965.929	10.805.556	99,3%
Centre commercial de Nivelles, Chausée de					
Mons 18A, 1400 Nivelles	9.204.523	25.384	9.229.907	8.692.355	99,7%
Centre commercial "Shopping Bastions", Bld					
W. de Marvis 22, 7500 Tournai	8.072.290	356.723	8.429.013	7.965.318	95,5%
Retail Parc 'Les Bastions' à Tournai	1.086.736	22.599	1.109.335	1.156.094	98,0%
Tournai - 7 Fontaines	427.600	-	427.600	429.830	100,0%
Centre commercial "Shopping I", Rooten-					
straat 8, 3600 Genk	3.236.335	751.451	3.987.786	4.195.978	82,1%
Centre commercial "Kortrijk Noord", Ring-					
laan, 8500 Kortrijk	7.262.802	86.164	7.348.966	7.081.622	98,8%
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000					
Gent	514.203	-	514.203	491.316	100,0%
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600					
Genk	2.129.363	515.790	2.645.154	2.394.993	78,5%
Complexe commercial Waterloo, Chaussée					
de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	895.999	-	895.999	886.775	100,0%
Retail Park Brugge	2.446.331	17.400	2.463.731	2.386.990	99,3%
Retail Park Turnhout	2.318.847	22.599	2.341.446	2.165.565	100,0%
	48.490.658	1.868.410	50.359.068	48.652.393	96,2%
Bureaux					
Parc de bureaux 'Business- & Media', Media-					
laan 30, 1800 Vilvoorde	353.591	491.061	844.652	831.319	40,9%
Parc de bureaux 'Business- & Media', Media-					
laan 32, 1800 Vilvoorde	251.262	356.379	607.642	584.799	39,1%
'Parc de bureaux 'Business- & Media',					
Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	1.317.654	361.459	1.679.113	1.856.816	80,5%
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600					
Berchem	1.033.164	432.311	1.465.475	1.629.183	73,5%
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600					
Berchem	1.963.971	411.500	2.375.471	2.290.687	82,0%
De Veldekens III, Berchemstadionstraat					
76-78, 2600 Berchem	1.428.935	180.250	1.609.185	1.616.123	88,8%
	6.348.578	2.232.960	8.581.537	8.808.926	74,7%
Duelete essentiales					

Projets commerciaux

Redéveloppement centre commercial à Waterloo

Extension centre commercial 'Belle-Île' à Liège

Nivelles terrains

		-	-	-	-
Total	54.839.236	4.101.370	58.940.606	57.461.319	92.9%

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

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

Pour déterminer la valeur locative les experts evaluateurs 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.

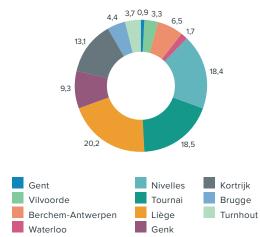
Le taux d'occupation se calcule en divisant le montant (indexé) des locations en cours par la somme des loyers perçus et des loyers estimés pour les locaux vacants. Ces derniers sont

estimés sur base des loyers courants du marché, conformément aux directives EPRA.

Archives

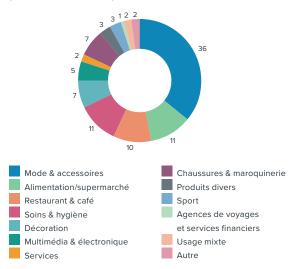
Répartition géographique

(en % de la valeur réelle)



Branche mix immeubles de placement centre commerciaux

(en % du revenu locatif)





Situation financière consolidée résumée

(x € 1.000)	30 juin 2021	31 décembre 2020
Actif		
I. Actifs non courants		
C. Immeubles de placement	916.370	921.209
D. Autres immobilisations corporelles	818	895
E. Actifs financiers non courants	314	-
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	480	521
	917.982	922.625
II. Actifs courants		
D. Créances commerciales	13.813	13.561
E. Créances fiscales et autres actifs courants	519	5.002
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.987	3.030
	20.319	21.593
Total de l'actif	938.301	944.218
Total des capitaux propres		
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère		
A. Capital		
Capital souscrit	363.094	347.960
Frais d'augmentation de capital	-258	-236
B. Primes d'émission	88.877	88.877
C. Réserves		
a. Réserve légale	33	36
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	109.348	167.284
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la		
comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-118	-141
e. 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	-1.765	-674
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-637	-637
m. Autres réserves	302	302
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	73.537	69.925
D. Résultat net de l'exercice	12.107	-22.148
	644.520	650.548
II. Intérêts minoritaires	-	_

Situation financière consolidée résumée (suite)

(x € 1.000)	30 juin 2021	31 décembre 2020
Passif		
I. Passifs non courants		
A. Provisions		
Pensions	1.102	1.102
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	120.541	152.733
c. Autres dettes financières non courantes	32.000	-
Garanties locatives reçues	1.024	826
C. Autres passifs financiers non-courants		
Instruments de couverture autorisés	1.648	2.013
Autres	6.747	6.843
	163.062	163.517
II. Passifs courants		
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	12.500	25.000
c. Autres dettes financières courantes		
Autres emprunts	100.000	84.950
Autres	34	34
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
Fournisseurs	6.813	11.338
Impôts, rémunérations et charges sociales	992	1.491
F. Comptes de régularisation		
Revenus immobiliers perçus d'avance	2.249	2.833
Autres	8.132	4.507
	130.720	130.153
Total des capitaux propres et du passif	938.301	944.218
Valeur intrinsèque par action (x \in 1)	74,15	78,20

Compte de résultats consolidés résumé

(x € 1.000)	30 juin 2021	30 juin 2020
I. Revenus locatifs		
Loyers	26.616	28.276
Indemnités de rupture anticipée de bail	12	16
III. Charges relatives à la location		
Loyers à payer sur espaces loués	-1	-3
Réductions de valeur sur créances commerciales	-1.763	-4.872
Résultat locatif net	24.863	23.417
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur		
immeubles loués	4.107	4.913
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.661	-5.374
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.303	1.531
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	749	1.070
Résultat immobilier	25.612	24.488
IX. Frais techniques		
Réparations	-245	-146
Primes d'assurances	-7	-18
	-252	-164
X. Frais commerciaux		
Commissions d'agence	-166	-150
Publicité	-1.357	-1.985
	-1.523	-2.135
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		
Frais sur immeubles non loués	-755	-511
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-158	-263
	-913	-773
XII. Frais de gestion immobilière		
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-535	-570
	-535	-570
Charges immobilières	-3.224	-3.643
Résultat d'exploitation des immeubles	22.388	20.845
XIV. Frais généraux de la Société		
Personnel	-1.895	-1.729
Autres	-888	-921
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	632	191
Total XIV. + XV.	-2.151	-2.459

Compte de résultats consolidés résumé (suite)

(x € 1.000)	30 juin 2021	30 juin 2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	20.238	18.386
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	-	7.822
Valeur comptable des immeubles vendus	-	-7.480
Réductions de valeur sur créances commerciales	-	342
Réévaluation de la provision sur créances commerciales (selon IFRS 9)		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	-9	4
	-9	4
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	1.119	532
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-7.987	-35.326
	-6.869	-34.794
Total XVI. + XVII. XVIII.	-6.877	-34.447
Résultat d'exploitation	13.360	-16.061
XX. Revenus financiers		
Intérêts et dividendes perçus	266	3
XXI. Charges d'intérêts nettes		
Intérêts nominaux sur emprunts	-1.842	-1.112
Autres charges d'intérêts	-188	-179
XXII. Autres charges financières		
Frais bancaires et autres commissions	-50	-45
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		
Instruments de couverture autorisés	611	-899
Résultat financier	-1.203	-2.232
Résultat avant impôts	12.157	-18.293
XXIV. Impôts des sociétés		
Impôts des sociétés	-50	-66
Impôt	-50	-66
Résultat net	12.107	-18.359
Résultat net actionnaires du groupe	12.107	-18.359
Résultat par action (x € 1)	1,44	-2,35
Résultat dilué par action (x € 1)	1,44	-2,35

Etat du résultat global résumé

(v. € 1000)	30 juin 2021	20 iuin 2020
(x € 1.000)		30 juin 2020
I. Résultat net	12.107	-18.359
II. Autres éléments du résultat global		
Eléments qui seront repris au résultat		
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de		
trésorerie tels que définis en IFRS	37	23
Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
E. Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-	-
Total autres éléments du résultat global	37	23
Résultat global (I + II)	12.145	-18.336
Imputable à:		
Intérêts minoritaires	-	-
Part du groupe	12.145	-18.336

Tableau des flux de trésorerie consolidés résumé

(x € 1.000)	30 juni 2021	30 juin 2020
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net avant impôts	12.157	-18.293
Produits des intérêts et dividendes	-266	-3
Resultat hors dividende perçu	11.891	-18.296
Amortissements des immobilisations corporelles	92	42
Gratuités locatives et investissements	670	-360
Charges d'intérêts	2.080	1.336
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.869	34.794
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-611	899
Variations de provisions sur créances de loyer	-330	-
Variations de provision	4.561	45
Variations de dettes à court terme	-1.462	-1.412
Impôts des sociétés payés	-	-45
Impôts des sociétés reçus	74	-
	11.944	35.298
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	23.835	17.002
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Vente immeubles de placement	-	7.822
Investissements dans des immeubles de placement	-3.629	-11.060
Acquisition mobilier et matériel roulant	16	-17
Intérêts reçus	266	3
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-3.347	-3.252
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Appel établissements de crédit/Autres	47.050	50.000
Remboursement établissements de crédit/Autres	-44.500	-62.250
Dividendes payés	-18.142	-
Intérêts payés	-1.939	-1.319
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	-17.531	-13.569
Flux de trésorerie nets	2.957	181
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	3.030	4.337
Augmentation/diminution de trésorerie	2.957	181
Situation au 30 juin	5.987	4.518

Etat consolidé des variations des capitaux propres

(x € 1.000) 2020		Capital social	Primes d'émission	Réserve legale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
Bilan de clôture au 31 décembre 2019		329.249	88.877	36	181.713
Augmentation de capital		323.243	00.077	30	101.713
Primes d'émission					
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Prélèvement sur les réserves					
Provisions pour pensions					
Autres					
Résultat net					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde					
des variations de juste valeur des biens immobiliers	1)				-16.547
Dividende de l'exercice 2019	2)				
Bilan au 30 juin 2020		329.249	88.877	36	165.166
2021					
Bilan de clôture au 31 décembre 2020		347.724	88.877	36	167.284
Augmentation de capital		15.112			
Variations de la juste valeur des instruments de couverture					
Autres				-3	
Résultat net					
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde					
des variations de juste valeur des biens immobiliers	3)				-57.936
Dividende de l'exercice 2020	4)				
Bilan au 30 juin 2021		362.836	88.877	33	109.348
Suite >>					

- Variation de la juste valeur du portefeuille immeubles de placement de l'exercice 2019. Reclassification de la rubrique 'Résultat reporté des exercices antérieurs'.
- 2 Dividende payé de l'exercice 2019 € 4,50 (net € 3,15) par action: € -35.136 dont € 16.614 payé en espèce et le solde distribué en 511.306 actions nouvelles, ce qui a conduit a une augmentation du capital et des primes d'émission.
- dugineration de la cupital et de printes de emission.

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

 Dividende payé de l'exercice 2020 € 4,00 (net € 2,80) par action: € -35.136 dont € 18.142 payé en espèce et le solde distribué en 372.276 actions nouvelles, ce qui a conduit a une

Etat consolidé des variations des capitaux propres résumé (suite)

				Suite			
	Réserve du solde	Réserve du solde					
	des variations de	des variations de					
	juste valeur des	juste valeur des					
	instruments de	instruments de	D./				
	couverture autorisés auxquels	couverture autorisés auxquels	Réserve pour écarts				
	la comptabilité de	la comptabilité de	actuariels				
	couverture telle	couverture telle	des plans de		Résultat		
	que définie en	que définie en	pension à		reporté des	Résultat	
	IFRS est appli-	IFRS n'est pas	prestations	Autres	exercices	net de	Tatal
2020	quée	appliquée	définies	réserves	antérieurs	l'exercice	Total
Bilan de clôture au 31 décembre 2019	-193		-721	302	89.959		689,221
Augmentation de capital	1193	•	-/21	302	65.555		- 009.221
Primes d'émission							
Variations de la juste valeur des instru-							_
ments de couverture	23						23
Prélèvement sur les réserves	25						25
							-
Provisions pour pensions							-
Autres Résultat net						-18.359	-18.359
						-16.339	-18.359
Transfert du résultat sur portefeuille à la							
réserve du solde des variations de juste							
valeur des biens immobiliers							-
Dividende de l'exercice 2019							-
Bilan au 30 juin 2020	-169	-	-721	302	89.959	-18.359	670.885
2021							
Bilan de clôture au 31 décembre 2020	-141	-674	-637	302	47.778	-	650.548
Augmentation de capital							15.112
Variations de la juste valeur des instru-							
ments de couverture	23	-1.091			1.067		-
Autres					33		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					57.936		-
Dividende de l'exercice 2020					-33.277		-33.277
Bilan au 30 juin 2021	-118	-1.765	-637	302	73.537	12.107	644.520

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

	30 juni 2021		30 juin 202	.0
(x € 1.000)	1)	2)	1)	2)
Résultat locatif net	24.863		23.417	
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement				
assumées par le locataire sur immeubles loués	4.107		4.913	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le				
locataire sur immeubles loués	-4.661		-5.374	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.303		1.531	
	749		1.070	
Résultat immobilier	25.612		24.488	
IX. Frais techniques	-252		-164	
X. Frais commerciaux	-1.523		-2.135	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-913		-773	
XII. Frais de gestion immobilière	-535		-570	
Charges immobilières	-3.224		-3.643	
XIV. Frais généraux de la Société	-2.783		-2.650	
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	632		191	
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	20.238		18.386	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		_		342
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-9		4	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement				
- positif				532
- négatif		-6.869		-35.326
Résultat d'exploitation	20.229	-6.869	18.390	-34.451
XX. Revenus financiers	266		3	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.030		-1.291	
XXII. Autres charges financières	-50		-45	
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		611		-899
Résultat financier	-1.814	611	-1.333	-899
Résultat avant impôts	18.415	-6.258	17.057	-35.350
Impôts des sociétés	-50		-66	
Résultat net	18.365	-6.258	16.991	-35.350
Bénéfice par action (x € 1)	2,18	-0,74	2,18	-4,53

¹ Le résultat net des activités clés est le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille moins le résultat financier et les impôts, à l'exclusion des variations de valeur réelle des dérivés financiers (qui ne sont pas traités comme une comptabilité de couverture conformément à l'IFRS 9) et d'autres éléments non distribuables sur la base des états financiers individuels de Wereldhave Belgium.

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

Information par segment du premier semestre 2021

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
30 juni 2021			
I. Revenus locatifs			26.628
Loyers	3.017	23.598	
Indemnités de rupture anticipée de bail	-	12	
III. Charges relatives à la location			-1.764
Loyers à payer sur espaces loués	-1	-1	
Réévaluation et moins-values sur créances commerciales	-41	-1.722	
Résultat locatif net	2.976	21.887	24.863
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	417	3.690	
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur			
immeubles loués	-378	-4.283	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-	1.303	
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	40	709	749
Résultat immobilier	3.016	22.597	25.612
IX. Frais techniques			-252
Réparations	_	-245	
Primes d'assurances	-33	26	
X. Frais commerciaux			-1.523
Commissions d'agence	-48	-118	
Publicité	-1	-1.357	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués			-913
Frais sur immeubles non loués	-401	-354	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	25	-184	
XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-33	-502	-535
Résultat d'exploitation des immeubles	2.525	19.864	22.388
XIV. Frais généraux de la Société			-2.783
XV. Autres revenus ou frais opérationnels			632
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			20.238
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement			
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)			
Valeur comptable des immeubles vendus			
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			-9
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			-6.869
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	152	967	
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1.357	-6.630	
Résultat d'exploitation			13.360
Résultat financier			-1.203
Résultat avant impôts			12.157
XXIV. Impôts des sociétés			-50
Impôts			-50
Résultat net			12.107

Information par segment du premier semestre 2021 (suite)

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
30 juni 2021			
Immeubles de placement			
Immeubles disponible à la location			
Situation au 1er janvier	89.976	816.903	906.879
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	-	-	-
Investissements	735	665	1.400
Réévaluations	-1.205	-5.664	-6.869
Situation au 30 juin	89.506	811.904	901.410
Incitants locatifs activés	854	817	1.671
Valeur immeubles disponible à la location	90.360	812.721	903.081
Projets de développement			
Situation au 1er janvier	-	12.635	12.635
Transfert des projets de développement aux immeubles disponible à la location	-	-	-
Investissements	-	629	629
Intérêts capitalisés	-	26	26
Réévaluations	-	-	-
Situation au 30 juin	-	13.290	13.290
Total portefeuille	90.360	826.010	916.370

Information par segment du premier semestre 2020

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
30 juin 2020			
I. Revenus locatifs			28.292
Loyers	3.777	24.498	
Indemnités de rupture anticipée de bail	6	10	
III. Charges relatives à la location			-4.875
Loyers à payer sur espaces loués	-3	-	
Réévaluation et moins-values sur créances commerciales	-138	-4.734	
Résultat locatif net	3.643	19.775	23.417
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	879	4.035	4.913
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-910	-4.464	-5.374
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		1.531	1.531
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	-31	1102	1070
Résultat immobilier	3.611	20.876	24.488
IX. Frais techniques			-164
Réparations	-13	-133	
Primes d'assurances	-2	-16	
X. Frais commerciaux	-		-2.135
Commissions d'agence	-15	-136	
Publicité	.0	-1.985	
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués			-773
Frais sur immeubles non loués	-175	-335	
Précompte immobilier sur les immeubles non loués	-19	-243	
XII. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-33	-537	-570
Résultat d'exploitation des immeubles	3.354	17.491	20.845
XIV. Frais généraux de la Société			-2.650
XV. Autres revenus ou frais opérationnels			191
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			18.386
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement			342
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		7.822	
Valeur comptable des immeubles vendus		-7.480	
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			4
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement			-34.794
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	532		
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-1.931	-33.395	
Résultat d'exploitation			-16.061
Résultat financier			-2.232
Résultat avant impôts			-18.293
XXIV. Impôts des sociétés			-66
Impôts			-66
Résultat net			-18.359

Information par segment du premier semestre 2020 (suite)

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

Modifications des immeubles de placement

(x € 1.000)	30 juin 2021	31 décembre 2020
Immeubles disponible à la location		
Bilan au 1er janvier 1)	906.878	947.069
Investissements	1.400	16.805
Réévaluations	-6.869	-56.996
Total immeubles disponible à la location	901.410	906.878
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.671	1.697
Juste valeur des immeubles disponible à la location conformément aux rapports d'évaluation ex-		
ternes	903.081	908.575
	300.001	300.373
Projets de développement	203.001	300.373
	12.635	12.615
Projets de développement		
Projets de développement Bilan au 1er janvier	12.635	12.615
Projets de développement Bilan au 1er janvier Investissements	12.635 629	12.615 940
Projets de développement Bilan au 1er janvier Investissements Intérêts capitalisés	12.635 629	12.615 940 20

¹ Ce montant comprend également un actif de "droit d'utilisation" sur un contrat de bail emphythéotique à Kortrijk pour un montant de € 6,5 mio (application de la norme IFRS 16)

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

 $2\,$ »Rapport financier intermédiaire ». Ceci est valable tant pour les mouvements sur le portefeuille d'immeubles de placement que pour les autres évolutions importantes.

² Il n'y a pas de projet de développement évalué à la juste valeur au 30 juin 2021

Analyse de sensibilité

	Actifs et pass Valeur co Juste valeur		Actifs et passifs non-finan- ciers Valeur comptable			Juste	valeur	
(x € mio)	- Instru- ments de couverture autorisés	Autres passifs financiers	Au coût	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs évalués à la juste valeur Immeubles disponible à la location Actifs non évalués à la juste valeur ¹							924.4	924.4
Projets de développement* Passifs évalués à la juste valeur Instruments de couverture autorisés Passifs non évalués à la			13.3	13.3		1.4		1.4
juste valeur Dettes portant intérêts		265.5		265.5		265.7		265.7

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

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

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

Il n'y a eu pas eu de changement dans les techniques d'évaluation sous-jacentes (méthode de capitalisation) par

rapport à l'exercice 2020. L'effet des variations de la juste valeur des actifs évalués à la juste valeur (niveau 3) est comptabilisé en tant que variation de la juste valeur des immeubles de placement dans le compte de résultats.

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

- L'effet d'une augmentation (diminution) de 1 % des revenus locatifs conduit à une augmentation (diminution) de la juste valeur du portefeuille d'environ € 9,2 mio;
- L'effet d'une augmentation (diminution) du rendement initial moyen (total des revenus locatifs à date de fin d'exercice divisé par la valeur d'investissement du portefeuille immobilier) de 25 points de base conduit à une diminution (augmentation) de la juste valeur du portefeuille d'environ € 36,7 mio (€ 40,0 mio).

Rapport des experts évaluateurs

Suite à la valorisation du portefeuille immobilier, conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 applicable aux sociétés immobilières réglementées publiques, les SIR, nous avons reçu de Cushman & Wakefield et CBRE (experts évaluateurs) un rapport établi au 30 juin 2021.

Au 30 juin 2021, 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 \in 488.383.000 pour les immeubles disponibles à la location commerciaux qu'elle évalue.

CBRE

La juste valeur fixe déterminée par Cushman & Wakefield s'élève à \in 475.200.000 pour les immeubles disponibles à la location commerciaux qu'elle évalue.

Update Covid-19

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

Politique de financement

Au cours du premier semestre 2021, l'endettement financier total a augmenté, passant de € 263 mio au 31 décembre 2020 à €265,5 mio au 30 juin 2021.

Le total des lignes de crédit contractées par la Société s'élevait à € 437 mio au 30 juin 2021, dont € 171,5 mio ne sont actuellement pas utilisées.

Le coût moyen de financement de la dette est resté à un faible niveau, soit 1,24 % au 30 juin 2021 (31 décembre 2020 : 0,90 %).

Le financement bancaire de € 50 mio est une extension de la ligne de crédit ING à de nouvelles conditions et avec une échéance au 30 juin 2025. Avec le placement privé du 31 mars 2021 de € 32 mio (maturité de 5 ans et taux d'intérêt de 3,25%), cela permettra à la Société d'étendre la duration moyenne de ses financements à 3,2 ans au 30 juin 2021 (31 décembre 2020 : 2,9 ans). Au total, € 44,5 mio ont été remboursés et € 47,1 mio ont été tirés au cours des six premiers mois de 2021. Au 30 juin 2021, € 12,5 mio de financements bancaires étaient classés comme des financements à court terme à BNP.

Enfin, au cours du deuxième trimestre 2021, plusieurs instruments de couverture ont été souscrits pour maintenir un ratio de couverture supérieur à 50 % afin de profiter de la faiblesse actuelle des taux d'intérêt.

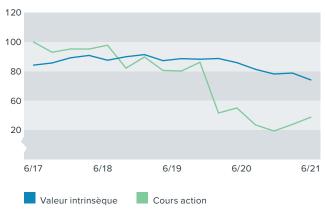
Banque	31 décemb	re 2020	30 juin 2021		
	Courant	Non courant	Courant	Non courant	
ING 2025	-	50.000.000	-	50.000.000	
BNP Paribas 2022	-	34.000.000	12.500.000	-	
BNP Paribas 2024	-	3.000.000	-	-	
BNP Paribas 2024	-	30.000.000	-	30.000.000	
Belfius 2023	-	30.000.000	-	30.000.000	
Belfius 2023	-	6.000.000	-	2.000.000	
Belfius / KBC - CP program	85.000.000	-	100.000.000	-	
KBC 2021	25.000.000	-	-	-	
KBC 2026	-	-	-	9.000.000	
Private placement	-	-	-	32.000.000	
Total	110.000.000	153.000.000	112.500.000	153.000.000	

Actionnariat

Au 30 juin 2021, 8.692.063 actions sont en circulation, dont 32,96% détenues par Wereldhave N.V., 32,94% par Wereldhave International N.V. et 34,10% par le public.

Cours action/valeur nette

(avant répartition du bénéfice x € 1)



Base des résultats semestriels 2021

lci 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 20202021 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 2020. La Société a adopté au cours du premier semestre 2021 les amendements suivants, effectifs à partir du premier janvier 2021 :

- Amendement à l'IFRS 16 Leases en lien avec les concessions liées au Covid-19 (publié en mars 2021)
- Amendements à la suite de la réforme des taux d'intérêt de référence Phase 2 à l'IFRS 9, à l'IAS 39, l'IFRS 7, l'IFRS 4 et l'IFRS 16 (publié en août 2020)

Ces amendements n'ont pas généré d'impacts significatifs sur les états financiers consolidés de la Société.

Nouvelles normes et interprétations non encore appliquées

Un certain nombre de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations ne sont pas encore en vigueur au 31 décembre 2021 et n'ont pas été appliqués pour la préparation de ces états financiers consolidés résumés.

Un certain nombre de nouvelles normes, amendements de normes et interprétations ne sont pas encore en vigueur au 31 décembre 2021 et n'ont pas été appliqués pour la préparation de ces états financiers consolidés résumés.

Les amendements à l'IAS 1 Présentation des états financiers :

Classification des passifs comme courants ou non courants, publiés le 23 janvier 2020, clarifient un critère de l'IAS 1 pour classer un passif comme non courant : il faut qu'une entité ait le droit de différer le règlement du passif pendant au moins 12 mois après la période de reporting.Les amendements :

- précisent que le droit d'une entité de différer le règlement doit exister à la fin de la période de reporting;
- clarifier que la classification n'est pas affectée par les intentions ou les attentes de la direction quant à l'exercice par l'entité de son droit de différer le règlement;
- clarifier comment les conditions d'emprunt affectent la classification
- clarifier les exigences relatives au classement de la dette qu'une entité réglera ou pourra régler en émettant ses propres instruments de capitaux propres.

Le 15 juillet 2020, l'IASB a publié Classification des passifs en tant que courants ou non courants - Report de la date d'entrée en vigueur (amendement à IAS 1), qui a reporté d'un an la date d'entrée en vigueur des amendements susmentionnés aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023, l'adoption anticipée étant autorisée. Ces modifications n'ont pas encore été approuvées par l'UE.

Les amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises ; IAS 16 Immobilisations corporelles ; IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels, ainsi que les amendements annuels aux IFRS 2018-2020, publiés le 14 mai 2020, comprennent plusieurs amendements corrélatifs qui clarifient certains libellés ou corrigent des erreurs mineures ou des conflits entre les exigences des normes :

- Les amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises modifient une référence dans IFRS 3 au Cadre conceptuel pour l'information financière sans changer les exigences comptables pour les regroupements d'entreprises.
- Les amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles interdisent à une entité de réduire le coût d'acquisition d'une immobilisation corporelle par les produits de la vente d'éléments produits pendant que l'entité prépare l'actif pour son utilisation prévue. Au lieu de cela, une entité doit comptabiliser ces produits de la vente et les charges connexes en résultat. Les amendements précisent également que le fait de tester si une immobilisation corporelle est prête pour l'utilisation prévue implique d'évaluer ses performances techniques et physiques sans évaluer ses performances financières.
- Les amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels précisent les coûts qu'une entité prend en compte pour évaluer si un contrat sera onéreux. Les amendements précisent que les coûts nécessaires à l'exécution d'un contrat sont constitués: des coûts marginaux d'exécution du contrat; et d'une affectation des autres coûts directement liés au contrat.
- Les améliorations annuelles 2018-2020 apportent des modifications mineures à IFRS 1 Première adoption des normes internationales d'information financière, IFRS 9 Instruments financiers, IAS 41 Agriculture et les exemples illustratifs inclus dans IFRS 16 Contrats de location.

Les amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, l'adoption anticipée étant autorisée. Les modifications ont été approuvées par l'UE.

Les amendements à l'IAS 1 Présentation des états financiers et à l'IFRS Practice Statement 2 : Disclosure of Accounting Policies, publiés le 12 février 2021, comprennent des modifications mineures visant à améliorer les informations relatives aux méthodes comptables afin de fournir des informations plus utiles aux investisseurs et aux autres principaux utilisateurs des états financiers. Les modifications de l'IAS 1 exigent que les sociétés indiquent leurs principales méthodes comptables au lieu de leurs principales méthodes comptables. Les amendements à l'IFRS Statement of Practice 2 fournissent des indications sur l'application du concept de matérialité aux notes aux états financiers.

Les amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023, l'adoption anticipée étant autorisée. Ces amendements n'ont pas encore été approuvés par l'UE.

Les amendements à l'IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations et erreurs : définition des estimations, publiés le 12 février 2021, clarifient la manière dont les entreprises doivent distinguer les changements de méthodes comptables des changements d'estimations. La distinction est importante car les changements d'estimations ne sont appliqués que de manière prospective aux transactions et autres événements futurs, alors que les changements de méthodes comptables sont généralement aussi appliqués de manière rétrospective aux transactions et autres événements passés.

Les amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023, l'adoption anticipée étant autorisée. Ces amendements n'ont pas encore été adoptés par l'UE.

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 2021, sont identiques à ceux décrits dans le rapport financier annuel 2020.

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

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

Conformément à l'article 88 de la loi du 3 août 2012, le Gérant confirme que, dans la gestion des moyens financiers et l'exécution des droits liés aux titres du portefeuille, les aspects sociaux, éthiques et environnementaux sont pris en compte. Voir rapport financier annuel 2020, page 41-50 'Corporate social responsibility'.

En ce qui concerne la dérogation reçue conformément à l'article 30 §3 et §4 de la loi du 12 mai 2014 pour les sociétés immobilières réglementées, nous renvoyons à la section « Dérogation centre commercial 'Belle-Île' » conformément à l'article 30 §3 et § 4 de la Loi sur les SIR » du présent rapport financier semestriel. Nous nous référons également à la note 2 du rapport financier 2020.

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 2021

Aucun événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 30 juin 2021.



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

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

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



Rapport du commissaire 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 2021

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 2021 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 2021 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.

Anvers, le 19 juillet 2021

KPMG Réviseurs d'Entreprises Commissaire représentée par

Filip De Bock Réviseur d'Entreprises

WERELDHAVE BELGIUM NV/SA Medialaan 30/6 1800 Vilvoorde Belgique T: +32 (0)2 732 19 00 F: +32 (0)2 732 21 80 make every day count