



WERELDHAVE  
BELGIUM



2019

Trading update  
31 mars

- Augmentation du résultat net des activités clés par action à € 1,53 (31 mars 2018: € 1,39)
- Augmentation de la valeur intrinsèque par action à € 91,40 (31 décembre 2018 : € 89,97)
- Valeur totale du portefeuille des immeubles de placement de € 965,2 mio ( 31 décembre 2018: € 956,7 mio)

## CHIFFRES CLÉS

(X € 1.000)

RÉSULTATS	31 MARS 2018	31 MARS 2019
Résultat locatif net	12.684*	14.955
Résultat net	11.116	10.778
Résultat net des activités clés <sup>1)</sup>	9.657	11.555
Résultat net des activités non-clés <sup>2)</sup>	1.458	-778
Bénéfice par action donnant droit au dividende (x €1)	1,60	1,43
Résultat net des activités clés par action (x €1)	1,39	1,53

BILAN	31 DÉCEMBRE 2018	31 MARS 2019
Immeubles disponibles à la location <sup>3)</sup>	941.964	949.442
Projets de développement	14.692	15.729
<b>Total portefeuille immeubles de placement</b>	<b>956.656</b>	<b>965.171</b>
Capitaux propres	678.428 <sup>4)</sup>	689.152 <sup>4)</sup>
Valeur intrinsèque par action (x €1)	89,97 <sup>4)</sup>	91,40 <sup>4)</sup>
Ratio d'endettement	29,67%	28,99%
Cours de clôture de l'action	82,20	89,80
Nombre d'actions en circulation	7.540.250	7.540.250

<sup>1)</sup> Le résultat net des activités clés comprend les loyers, les charges immobilières, les frais généraux, le résultat financier et l'impôt des sociétés.

<sup>2)</sup> Le résultat net des activités non-clés comprend le résultat sur le portefeuille, les adaptations de valeur, les résultats de la vente et les résultats divers (e.a. le résultat financier) qui ne sont pas repris dans le résultat net des activités clés.

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

<sup>4)</sup> Avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende.

\* Réaffectation des redevances emphytéotiques traitées en tant que coûts dans le résultat immobilier en 2018 et en tant que charges d'intérêts dans le résultat financier selon IFRS 16 en 2019.

## ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

### RÉSULTAT DU TRIMESTRE ÉCOULÉ

Les revenus locatifs du premier trimestre 2019 augmentent de € 12,7 mio à € 15,0 mio par rapport à la même période en 2018. Cette augmentation s'explique essentiellement par le résultat supplémentaire généré par l'extension du centre commercial 'Shopping Bastions', ouvert le 12 avril 2018, et par l'acquisition des deux retail parks de Brugge et de Turnhout à la fin de l'exercice 2018.

Le résultat net du premier trimestre de l'exercice a quant à lui diminué, passant de € 11,1 mio au 31 mars 2018 à € 10,8 mio au 31 mars 2019, principalement en raison de l'impact négatif de la réévaluation du portefeuille immobilier par rapport au premier trimestre de 2018.

### IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

Hors investissements réalisés dans le portefeuille au cours du trimestre écoulé et hors impact de l'application de la nouvelle norme comptable IFRS 16, la juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location est restée relativement stable par rapport à sa valeur au 31 décembre 2018 (€ -0,8 mio).

Au 31 mars 2019, le total du portefeuille a été influencé par la mise en application de la nouvelle norme IFRS 16, laquelle a entraîné l'enregistrement d'un actif et d'un passif pour un montant équivalent (€ 7,1 mio), concernant deux baux emphytéotiques

relatifs au centre commercial 'Ring Shopping', pour lesquels la société agit en tant que locataire ('lessee').

Au 31 mars 2019, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux s'élevait à 95,8% par rapport à 97,2% au 31 décembre 2018.

Cette diminution est principalement due au départ partiel de Carrefour à Belle-Ile qui, conformément aux accords contractuels signés l'année dernière, a laissé vacante, au 1<sup>er</sup> janvier 2019, une surface d'environ 4 500 m<sup>2</sup>. Les travaux de réaménagement de cette surface ont démarré et des discussions avancées avec plusieurs nouvelles enseignes au sujet de la prise en location de ces nouvelles cellules sont en cours et devraient avoir un impact positif sur l'attractivité commerciale du centre commercial.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux a évolué de 90,6% au 31 décembre 2018 à 88,9% au 31 mars 2019.

### PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Au 31 mars 2019, la juste valeur des projets de développement s'élevait à € 15,7 mio (31 décembre 2018: € 14,7 mio). Cette augmentation est attribuable aux investissements complémentaires liés au projet de redéveloppement '7 Fontaines' à Tournai ainsi qu'à quelques frais de préparation des projets futurs à Liège et à Waterloo

## CAPITAUX PROPRES, VALEUR INTRINSÈQUE ET POLITIQUE DE FINANCEMENT

Les capitaux propres s'élevaient à € 689,2 mio au 31 mars 2019 (contre € 678,4 mio au 31 décembre 2018). Cette augmentation est liée au résultat généré au cours du trimestre.

La valeur intrinsèque par action (total des capitaux propres / nombre d'actions), avant distribution du

dividende de l'exercice précédent et y compris le bénéfice de l'exercice en cours, s'élevait à € 91,40 au 31 mars 2019 (€ 89,97 au 31 décembre 2018).

Au 31 mars 2019, le ratio d'endettement s'élevait à 29,0% (29,7% au 31 décembre 2018).

## DIVIDENDE

L'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires du 10 avril 2019 a approuvé les comptes annuels statutaires et consolidés, clôturés au 31 décembre 2018, en ce compris l'affectation du résultat. Pour l'exercice 2018, un dividende brut de € 5,20 (€ 3,64 net) par action est attribué.

Le conseil d'administration a annoncé, comme l'année dernière, la distribution d'un dividende optionnel. Concernant les modalités relatives à ce dividende optionnel, nous référons au communiqué de presse publié par la Société en date du 24 avril 2019.

## PERSPECTIVES

En complément des perspectives publiées dans le communiqué de presse du 7 février 2019, nous référons au communiqué de presse du 24 avril 2019 relatif à la distribution d'un dividende optionnel,

lequel, en fonction du nombre de nouvelles actions émises, pourrait influencer la fourchette de résultat net des activités clés précédemment annoncée.

## CONSEIL D'ADMINISTRATION / DIRECTION EFFECTIVE

En date du 23 avril 2019, la FSMA a approuvé les modifications apportées à la gestion de la Société, à savoir le renouvellement des mandats d'administrateur de Dirk Goeminne et de Kasper Deforche pour une période supplémentaire de quatre ans; la nomination d'Herman van Everdingen en tant qu'administrateur,

représentant des actionnaires majoritaires, en remplacement de Dirk Anbeek, pour une période de deux ans; ainsi que la nomination de Cédric Biquet en tant que dirigeant effectif, responsable de la gestion journalière de la Société, pour une durée indéterminée.

Le Gérant Statutaire - NV Wereldhave Belgium SA

## CALENDRIER FINANCIER

Ex-dividend date	vendredi 26 avril 2019
Dividend record date	lundi 29 avril 2019
Mise en paiement du dividende 2018	mercredi 15 mai 2019
Publication des chiffres semestriels 2019 (8:00 AM)	vendredi 19 juillet 2019
Publication des chiffres du 3 <sup>e</sup> trimestre 2019 (8:00 AM)	jeudi 24 octobre 2019

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

*Wereldhave Belgium se concentre sur des centres commerciaux et retail parcs qui ont une position dominante dans leur zone de chalandise. Wereldhave Belgium est cotée au marché continu d'Euronext Bruxelles et sa capitalisation boursière au 31 mars 2019 est de € 677 millions.  
Pour plus d'informations: [www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)*