

Wereldhave  
BELGIUM



# Trading update

## 31 mars 2020

make every day count

## Covid-19 / Mise à jour

Respectivement les 5 février et 6 mars 2020, la Société a publié, d'une part, son communiqué de presse sur les résultats annuels 2019 et, d'autre part, son rapport annuel 2019. Ces deux publications ayant eu lieu avant le déclenchement de la crise du Covid-19 en Belgique, l'impact de cette crise n'y a donc pas été pris en compte.

Le 19 mars 2020, juste après l'annonce du lockdown en Belgique, la Société a publié un communiqué de presse expliquant que ces mesures auront sans aucun doute un impact significatif sur le fonctionnement du portefeuille d'immeubles commerciaux. En raison de l'incertitude quant à la durée de ce lockdown, il était impossible de calculer à cette date l'impact qu'il pourrait avoir sur les résultats de la Société.

Le 2 avril 2020, la Société a annoncé une modification de son calendrier financier et le report de son Assemblée Générale initialement prévue pour le 8 avril. Ce report a également impacté plusieurs autres dates du calendrier financier, à savoir la date de détachement du coupon (ex-dividend date), la date d'enregistrement du dividende (dividend record date) et la date de mise en paiement du dividende 2019, celles-ci étant également reportées.

Aujourd'hui, la Société publie son trading update sur les résultats au 31 mars 2020, présentant l'état des activités de la Société au premier trimestre 2020 ainsi que des explications complémentaires sur les publications mentionnées ci-dessus.

## Résultats au 31 mars 2020

### Solides résultats opérationnels du portefeuille d'immeubles commerciaux avant le déclenchement de la crise du Covid-19

- Diminution du résultat net des activités clés par action à **€ 1,21** (31 mars 2019: € 1,53), principalement en raison de l'impact du Covid-19;
- Valeur intrinsèque par action à **€ 88,76** au 31 mars 2020 (31 décembre 2019: € 88,27);
- Valeur totale du portefeuille des immeubles de placement de **€ 958,9 mio** (31 décembre 2019: € 961.3 mio).

## Chiffres clés

(x € 1.000)	31 mars 2020	31 mars 2019
<b>Résultats</b>		
Résultat locatif net	12.531	14.955
<b>Résultat net</b>	<b>3.768</b>	<b>10.778</b>
Résultat net des activités clés <sup>1</sup>	9.411	11.555
Résultat net des activités non clés <sup>2</sup>	-5.644	-778
Bénéfice par action donnant droit au dividende (x € 1)	0,48	1,43
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	1,21	1,53
<b>Bilan</b>		
Immeubles disponible à la location <sup>3</sup>	946.286	949.442
Projets de développement	12.654	15.729
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>958.939</b>	<b>965.171</b>
Capitaux propres <sup>4</sup>	693.008	689.152
Valeur intrinsèque par action (x € 1) <sup>4</sup>	88,76	91,40
Ratio d'endettement	31,09%	28,99%
Cours de clôture de l'action	51,60	89,80
Nombre d'actions en circulation	7.807.981	7.540.250

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

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

3 La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (2,5%) (jusqu'à 2015: 10% - 12,5%) encourus lors de la vente. L'expert évaluateur indépendant a effectué l'évaluation conformément le 'International Valuation Standards' et le 'European Valuation Standards'.

4 Avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende.

## Activités opérationnelles

Au cours des deux premiers mois de 2020, la tendance générale positive s'est poursuivie dans tous les centres commerciaux, se traduisant par un nombre de visiteurs et des chiffres d'affaire des locataires en évolution très positive. En effet, nous avons constaté au cours de cette période une augmentation du nombre de visiteurs dans notre portefeuille d'environ 15 %, soit près de trois fois l'augmentation du marché global. Le NPS (Net Promotor Score) des centres commerciaux a également continué à évoluer positivement et ce à partir d'un niveau de base élevé. Cette évolution positive est le résultat, d'une part, d'une gestion dynamique des centres commerciaux, avec l'organisation d'événements et la mise en œuvre d'une stratégie marketing appropriée, et, d'autre part, d'une stratégie de commercialisation professionnelle, visant à obtenir un mix commercial optimal afin de renforcer leur attractivité.

Avec le déclenchement de la crise Covid-19 en Belgique à la mi-mars et la fermeture obligatoire d'un grand nombre de magasins, cette tendance positive a été brusquement interrompue. Bien entendu, à partir de ce moment, la Société a annulé tous les événements prévus et a progressivement mis en suspens tous les projets en cours afin de se conformer scrupuleusement aux mesures du Conseil National de Sécurité. Ces projets concernent principalement la rénovation du centre commercial Belle-Île, commencée fin 2019, mais aussi un certain nombre de projets de maintenance et d'investissement de moindre envergure dans les autres centres commerciaux. L'arrêt des travaux à Belle-Île, initié par l'entrepreneur, aura inévitablement un impact sur la date de livraison et dépendra de la durée des mesures prises pour lutter contre cette pandémie.

Depuis le début de cette crise, la Société a pris diverses initiatives, tant au siège qu'au sein des centres commerciaux, afin de réduire au maximum les coûts (économies dans la gestion des centres commerciaux, chômage temporaire du personnel, etc.). Ces économies bénéficient à l'entreprise, mais aussi, dans une large mesure, à ses locataires en raison de leur impact positif sur les charges communes, qui sont répercutées contractuellement chez les locataires. De plus, s'attendant à ce que la réouverture soit progressive, l'entreprise se prépare déjà à mettre en œuvre toutes les obligations et/ou recommandations envisageables afin que les visiteurs, locataires et employés puissent être accueillis dans un environnement sûr et ce à nouveau, dès que possible pour les différents magasins.

Durant la période actuelle, la santé des employés et de toutes les autres parties prenantes reste la priorité. C'est pourquoi le télétravail a été encouragé afin d'éviter autant que possible les contacts physiques entre les personnes. Dans les centres commerciaux, la présence du personnel a également été réduite autant que possible, ce qui était bien sûr la conséquence logique du chômage temporaire qui a été introduit pour la majorité de cette population. Néanmoins, une permanence est organisée au sein des centres commerciaux afin d'assurer la continuité des opérations, notamment lié au fait que des supermarchés et un nombre limité d'autres magasins restent ouverts, ainsi que pour garantir la disponibilité pour les locataires et les visiteurs.

## Résultat du trimestre écoulé

Les revenus locatifs du premier trimestre 2020 ont diminué de € 15,0 mio à € 14,2 mio par rapport à la même période en 2019. Cette diminution est principalement due à la baisse des revenus de location et des revenus de specialty leasing (location temporaire de stands et activités promotionnelles dans les espaces communs) par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Le résultat net du premier trimestre de l'exercice a diminué de € 10,8 mio au 31 mars 2019 à € 3,8 mio au 31 mars 2020, principalement en raison de l'impact négatif de la réévaluation du portefeuille immobilier par rapport au premier trimestre de 2019 (€ 5,6 mio au 31 mars 2020 contre € -0,8 mio au 31 mars 2019), d'une part, et d'autre part d'une provision (€ 1,3 mio) relative à une première estimation de l'impact des pertes potentielles sur les créances locatives impayées au 31 mars 2020.

## Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élevait à € 946,2 mio au 31 mars 2020, stable par rapport aux € 948,7 mio 31 décembre 2019. En excluant les investissements réalisés au sein du portefeuille durant cette période, les évaluations ont diminué de 0,58% (€ -5,6 mio) par rapport à la valeur au 31 décembre 2019.

Au 31 mars 2020, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 96,4%, contre 96,3% au 31 décembre 2019. Cette légère augmentation est due à divers éléments, dont la prise en occupation de la dernière surface 'ex-Carrefour' à Belle-Île. D'autres évolutions positives ont été observées à Nivelles et à Kortrijk, tandis que les taux d'occupation à Genk et à Tournai ont légèrement diminué.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureau a évolué de 89,2% au 31 décembre 2019 à 87,0% au 31 mars 2020, entièrement justifié par le départ d'un locataire dans un des immeubles à Vilvorde.

## Projets de développement

La juste valeur des projets de développement est restée stable au cours du premier trimestre et s'élevait à € 12,7 mio au 31 mars 2020 (€ 12,6 mio au 31 décembre 2019).

## Dérogation centre commercial Belle-Île à Liège

Comme déjà anticipé dans le rapport annuel 2019, la valeur du centre commercial de Belle-Île à Liège (20,11%) est à nouveau remonté, au 31 mars 2020, au-delà du seuil de 20% de la valeur totale du portefeuille d'immeubles de placement. Cette augmentation est le résultat logique des investissements supplémentaires réalisés dans le cadre de la rénovation du centre commercial.

En dépassant ce seuil, la dérogation accordée par la FSMA le 11 décembre 2018 pour une période de 2 ans devient à nouveau applicable. Cette dérogation, qui court jusqu'à la fin de cette année 2020, permet de dépasser le seuil sous certaines conditions, notamment une limitation du ratio d'endettement à un maximum de 33%.

La Société reste en contact régulier avec la FSMA afin d'anticiper la date d'expiration de cette dérogation. En vue d'amener le poids de ce centre commercial en-dessous des 20% de manière structurelle, la Société poursuit sa recherche de nouvelles opportunités d'investissement.

## Capitaux propres et valeur intrinsèque

Les capitaux propres s'élevaient à € 693,0 mio au 31 mars 2020 (€ 689,2 mio au 31 décembre 2019). 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 € 88,76 au 31 mars 2020 (€ 88,27 au 31 décembre 2019).

## Structure financière et liquidité

La Société bénéficie d'une structure de bilan solide, avec un ratio d'endettement de 31,1 % au 31 mars 2020 (29,7 % au 31 décembre 2019).

Cette augmentation est entièrement due au fait que la Société a procédé à des utilisations sur différentes lignes de crédit afin de renforcer sa position de liquidité dans la situation de crise actuelle. En raison de ces utilisations supplémentaires, la Société disposait au 31 mars 2020 d'une trésorerie de € 51,0 mio. En outre, la Société dispose de lignes de crédit confirmées non utilisées, même après déduction de la ligne de crédit 'back-up' destinée à couvrir entièrement le programme de billets de trésorerie en cours, pour un montant de € 110,5 mio. Aucune ligne de crédit confirmée n'expire dans les 12 prochains mois, ce qui est rassurant dans une période où les marchés financiers sont confrontés à une grande incertitude.

La durée moyenne résiduelle de la dette financière était de 2,7 ans au 31 mars 2020 tandis que le coût de financement moyen au cours du premier trimestre 2020 s'établissait à 0,80 %.

## Adaptation de la structure de la Société

Le 6 février 2020, les actionnaires ont été invités à tenir une Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est déroulée le 6 mars 2020, afin de délibérer sur l'ordre du jour et les propositions de décision suivants :

- Prolongation du capital autorisé, qui venait à échéance le 24 avril 2020 ;
- Adaptation des statuts de la Société pour se conformer au nouveau Code des Sociétés et des Associations ;
- Transformation de la forme juridique de la Société, d'une société en commandite par actions en une société anonyme à conseil d'administration de type moniste.

Toutes ces propositions ont été votées à la majorité nécessaire et ont donc été ratifiées par cette Assemblée. En conséquence, la Société a été transformée en une société anonyme, 'Wereldhave Belgium SA'.

## Assemblée Générale et distribution du dividende 2019

Le 6 mars 2020, l'Assemblée Générale des Actionnaires a été convoquée le 8 avril 2020 pour statuer sur les comptes statutaires et consolidés de l'exercice clôturé au 31 décembre 2019, en ce compris l'affectation du résultat.

En raison de la pandémie actuelle de Covid-19 et étant donné que la santé des employés, des administrateurs et des actionnaires est une priorité pour la Société, celle-ci a annoncé, le 2 avril 2020, le report de cette assemblée. En conséquence, plusieurs dates du calendrier financier de la Société ont également été reportées, à savoir la date de détachement du coupon (ex-dividend date), la date d'enregistrement du dividende (dividend record date) et la date de mise en paiement du dividende 2019.

Cette décision de report a été prise dans le cadre des mesures sanitaires prises par les autorités belges et à la lumière de l'Arrêté Royal de Pouvoirs Spéciaux publié quelques jours plus tard, le 9 avril 2020. Cet Arrêté Royal de Pouvoirs Spéciaux permet de reporter les assemblées générales déjà convoquées, avec l'obligation de les réorganiser au plus tard dans un délai de 10 semaines après le 30 juin. En raison des incertitudes actuelles concernant l'évolution future de la pandémie, une nouvelle date sera fixée ultérieurement et communiquée via les canaux traditionnels. La fixation des autres dates du calendrier financier sera également annoncée lors de cette future publication.

Dans ce contexte, un dividende de € 5,20 par action pour l'exercice 2019 a été proposé dans le rapport annuel 2019 et dans la convocation à l'Assemblée Générale du 8 avril 2020. Le dividende proposé pour l'exercice 2019 sera réexaminé en vue de la future convocation d'une nouvelle Assemblée Générale des Actionnaires dans le courant de l'année, en tenant compte du fait que la Société respectera bien entendu le montant minimum de distribution imposé par la loi pour les sociétés immobilières réglementées (SIR).

La Société tient à remercier expressément ses actionnaires pour leur compréhension quant à ces changements, qui sont bien évidemment motivés par les circonstances exceptionnelles de cette crise sanitaire.

## Prévisions

Le 5 février 2020, la Société a annoncé, dans le cadre de son communiqué de presse sur les résultats annuels de l'exercice 2019, des prévisions de résultat net des activités clés par action pour l'exercice 2020 se situant dans une fourchette de € 5,55 à € 5,65 par action. Ces prévisions ont été annoncées sous réserve de la survenance de circonstances imprévues. Tenant compte de la crise actuelle liée au Covid-19, il a été annoncé le 19 mars 2020 qu'il était actuellement impossible de calculer l'impact que cette crise pourrait occasionner sur les résultats de l'entreprise. À l'heure actuelle, alors que le lockdown est encore pleinement en vigueur, aucune autre indication ne peut être donnée quant aux prévisions de résultat net des activités clé par action, bien qu'il soit évident que la fourchette précédemment annoncée ne constitue plus une indication pertinente. La Société espère pouvoir fournir ultérieurement des précisions quant à l'impact de cette crise sur son résultat de l'exercice 2020.

Le Conseil d'Administration de Wereldhave Belgium SA

## Calendrier financier

Ex-dividend date	Communiqué ultérieurement
Dividend record date	Communiqué ultérieurement
Mise en paiement du dividende 2019	Communiqué ultérieurement
Communiqué de presse Q2 2020 (18:00)	Jeudi 16 juillet 2020
Communiqué de presse Q3 2020 (18:00)	Mercredi 21 octobre 2020

Pour plus d'informations – Cédric Biquet – Chief Financial Officer - +32 2 732 19 00  
[investor.relations@wereldhavebelgium.com](mailto:investor.relations@wereldhavebelgium.com)

*Wereldhave Belgium est spécialisée dans l'investissement dans des centres commerciaux et des retail parks qui bénéficient d'une position dominante dans leur zone de chalandise.*

*Wereldhave Belgium est cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles et sa capitalisation boursière au 31 mars 2020 est de € 403 mio.*

*Pour plus d'informations : [www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)*

