

Wereldhave
BELGIUM

Trading update

30 septembre 2020

make every day count

Poursuite du renforcement de la position de liquidité en contexte de pandémie Covid-19

- Refinancements sécurisés pour un montant de € 145 mio (en anticipation des maturités de dettes de € 130 mio en 2021)
- Pourcentages élevés de recouvrement des créances de 93% pour Q2 et 95% pour Q3
- Diminution du résultat des activités-clés par action de 4,57 € au 30 septembre 2019 à 3,54 € au 30 septembre 2020
- Augmentation du taux d'occupation EPRA des centres commerciaux à 96,2% au 30 septembre 2020 (96,0% au 30 juin 2020)

Chiffres-clés

(x € 1.000)	30 septembre 2020	30 septembre 2019
Résultats		
Résultat locatif net	37.174	44.221
Résultat net	-18.638	31.844
Résultat net des activités clés ¹⁾	27.619	35.102
Résultat net des activités non-clés ²⁾	-46.256	-3.258
Bénéfice par action donnant droit au dividende (x € 1)	-2,39	4,15
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	3,54	4,57
Nombre moyen d'actions	7.807.981	7.674.606

(x € 1.000)	30 septembre 2020	30 juin 2020	31 décembre 2019
Bilan			
Immeubles disponible à la location ³⁾	914.531	924.364	948.671
Projets de développement	12.195	12.115	12.615
Total immeubles de placement	926.726	936.478	961.285
Capitaux propres	635.483 ⁵⁾	670.885 ⁴⁾	689.221 ⁴⁾
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	81,39 ⁵⁾	85,92 ⁴⁾	88,27 ⁴⁾
Ratio d'endettement	31,95%	28,94%	29,33%
Cours de clôture de l'action	43,5	55,0	86,2
Nombre d'actions en circulation	7.807.981	7.807.981	7.807.981

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%) 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 avant distribution du dividende.

5 Avant répartition du bénéfice et après déduction du montant du dividende qui sera distribuer le 13 novembre 2020.

Covid-19 update

La Société publie aujourd'hui son 'Trading update' sur les résultats au 30 septembre 2020, présentant une mise à jour de l'évolution de ses activités depuis la publication de ses résultats semestriels au 16 juillet 2020, en ce compris un suivi de l'impact de la pandémie Covid-19 sur les résultats financiers de la Société.

Activités opérationnelles

Durant l'été, la tendance positive qui avait été constatée au moment des réouvertures des magasins s'est globalement poursuivie, avec une augmentation progressive du nombre de visiteurs. Cette tendance a cependant à plusieurs reprises été interrompue par les annonces de nouvelles mesures de restriction annoncées par le Conseil National de Sécurité, qui sont intervenues à la fin du mois de juillet ainsi qu'au début du mois de septembre. Celles-ci visaient notamment à limiter le nombre de visiteurs présent dans les centres ainsi que la durée pendant laquelle l'activité 'shopping' était permise.

En synthèse, il est important de noter que le nombre de visiteurs au sein des centres évolue progressivement vers les niveaux qui étaient atteints l'année passée, s'établissant en moyenne à - 13,6% au cours du troisième trimestre par rapport à la même période l'année passée. Cette performance est supérieure aux chiffres constatés pour l'ensemble du marché des centres commerciaux en Belgique (de l'ordre de - 15,9% sur le trimestre écoulé), illustrant une fois de plus la résilience et la qualité intrinsèque du portefeuille de la Société, ainsi que la bonne gestion qui en est faite par les équipes commerciales et opérationnelles de la Société.

En ce qui concerne l'évolution du chiffre d'affaires des locataires, il reste encore difficile de déjà dégager des tendances de fonds mais il est constaté que les performances diffèrent significativement entre locataires, que ce soit au niveau sectoriel mais aussi au niveau individuel.

Activité leasing

En vue de plus que jamais se positionner comme un partenaire vis-à-vis de ses locataires dans ce contexte incertain, la Société a poursuivi au cours du trimestre écoulé les discussions commerciales individuelles qui avaient été initiées avec les locataires dès le moment de l'éclatement de la pandémie au mois de mars. Pour rappel, ces discussions portent principalement sur le paiement des loyers pendant la période de fermeture obligatoire ainsi que sur d'autres mesures d'accompagnement (plus spécifiquement des concessions sur créances de loyers ainsi que des reports des échéances de paiement).

Dans ce contexte, en date du présent rapport, quelque 377 accords (représentant plus de 85 % des discussions en cours en termes de nombre) avaient déjà été signés avec des locataires commerciaux, générant un impact négatif total de € 3,6 mio sur les revenus locatifs de la Société au 30 septembre 2020.

En ce qui concerne les discussions encore en cours, la Société a fait un certain nombre d'hypothèses sur leur issue

possible qui ont conduit à la comptabilisation d'une provision générant un impact négatif complémentaire de € 1,6 mio. En tenant compte de cet élément, l'impact total des discussions Covid-19 avec les locataires est estimé au 30 septembre 2020 à un montant de € 5,2 mio.

Outre ces discussions liées au Covid-19, la Société a réalisé depuis le début de l'exercice une activité locative intense. En effet, en date du 30 septembre, le nombre de nouveaux contrats ou de renouvellements conclus (75 depuis le début de l'exercice) dépassait déjà le nombre total de 70 qui avait été budgétisé pour l'entièreté de l'année.

Activités financières

Dans le courant de l'été et au vu du contexte économique et financier restant incertain, la Société a poursuivi sa stratégie de préservation et de renforcement de sa position de liquidité en réalisant les actions suivantes :

- Une gestion active du recouvrement de ses créances ouvertes. En date de la présente publication, le pourcentage de recouvrement des créances du second trimestre 2020 s'établit à 92,7% (tenant compte des concessions accordées), tandis que celui du troisième trimestre s'établit à 94,5%. Cette tendance positive qui en découle illustrent bien la capacité de la Société à percevoir ses revenus locatifs.
- Le renforcement de sa structure de financement. Comme indiqué dans ses précédentes publications, la Société n'est pas exposée à des échéances de financement au cours du présent exercice mais anticipe déjà le refinancement de ses prochaines échéances de crédit fixées en avril 2021 (deux lignes bancaires d'un montant total de € 130 millions). Forte de son bilan solide et de la résilience de son portefeuille, la Société a conclu, au cours du trimestre écoulé, trois nouveaux financements bancaires d'un montant total de € 145 millions. Tenant compte de ces opérations, les prochaines échéances de financement sont reportées au second semestre de l'année 2022. Bien que ses besoins de financement soient rencontrés à moyen terme, la Société poursuit cependant l'analyse de plusieurs options de financement complémentaires (potentiellement sur les marchés obligataires) afin d'optimiser la diversification de ses sources de financement et d'en rallonger la durée moyenne résiduelle.
- Une allocation attentive de ses moyens financiers. En réduisant les dépenses qui ne sont pas jugées essentielles ou urgentes et en priorisant les projets d'investissement au sein de son portefeuille, la Société réalise une gestion prudente de ses cash-flows. La Société veille néanmoins à ce que ces décisions ne portent pas préjudice aux performances opérationnelles et à l'attractivité à plus long terme de ses centres.
- L'obtention auprès de la FSMA d'une prolongation de la dérogation relative à l'aspect de diversification du centre commercial de Belle-Ile au sein de son portefeuille. Bien que le poids de ce centre commercial soit actuellement en-deçà de la limite réglementaire des 20% (19,8% au 30 septembre 2020), la Société a jugé prudent d'anticiper sa demande de prolongation de la dérogation (sachant que celle-ci arrive à échéance en fin d'année 2020). Cette demande d'une nouvelle dérogation a été couronnée de succès car une prolongation de dérogation a été obtenue

en date du 20 octobre pour une nouvelle période de 2 ans échéant à la fin du mois de décembre 2022.

Tenant compte de ces différents éléments, la solidité financière ainsi que le cadre réglementaire de la Société s'en trouvent encore renforcés. Au 30 septembre 2020, le taux d'endettement s'établit à 31,95%, la durée moyenne de l'endettement financier s'élève à 2,94 années (l'augmentation par rapport au trimestre précédent étant liée aux refinancements) et la Société bénéficie de lignes de crédit engagées mais non utilisées et donc disponibles pour un montant de € 189,7 millions.

Le coût moyen d'endettement depuis le début de l'exercice s'établit à 0,86%, relativement stable par rapport à la situation au 30 juin 2020. Ce niveau, qui est encore exceptionnellement bas à l'heure actuelle, connaîtra inévitablement une augmentation graduelle dans les prochains mois, du fait des opérations de refinancement décrites ci-avant.

Activités opérationnelles

Résultat de la période échue

Le résultat net pour les neuf premiers mois de l'année, qui comprend le résultat net des activités-clés et des activités non-clés, s'est élevé à € -18,6 mio (€ 31,8 mio au 30 septembre 2019). Cette diminution par rapport à la même période en 2019 est due, d'une part, à un résultat net des activités-clés (€ -7,5 mio) inférieur et, d'autre part, à un résultat net des activités non-clés inférieur (€ -43 mio).

Pour les neuf premiers mois de l'année, la société a réalisé un résultat net de ses activités-clés de € 27,6 mio (€ 35,1 mio au 30 septembre 2019). Le résultat locatif net a diminué de € 7 mio, principalement en raison de l'impact des abandons de créances dont question dans la rubrique 'Covid-19 update'.

En tenant compte des impacts décrits ci-dessus et du nombre moyen d'actions plus élevé que l'année dernière, le résultat net des activités-clés par action s'établit en baisse à € 3,54 (€ 4,57 au 30 septembre 2019).

Le résultat net des activités non-clés s'élève à € -46,3 mio (€ -3,3 mio au 30 septembre 2019) et comprend principalement le résultat de réévaluation du portefeuille immobilier (€ -45,6 mio).

Portefeuille d'immeubles de placement

La juste valeur du portefeuille disponible à la location s'élevait à € 914,5 mio au 30 septembre 2020 (€ 924,4 mio au 30 juin 2020). Cette diminution est principalement liée aux réévaluations négatives de € 10,9 mio (-1,2 %) déterminées par les experts évaluateurs.

Dans ce contexte encore incertain quant à l'évolution future de la pandémie de Covid et de ses conséquences, les experts ont jugé opportun de maintenir la qualification d'"incertitude matérielle" appliquée à leurs évaluations.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de

placement s'établit au 30 septembre 2020 à 94,5% (94,6% au 30 juin 2020). Subdivisé par segment, ce taux est de 96,2% pour les centres commerciaux (96,0% au 30 juin 2020) et de 85,1% pour les bureaux (87,0% au 30 juin 2020).

La valeur comptable du portefeuille des projets de développement s'élève à € 12,2 mio au 30 septembre 2020, stable par rapport à la situation au 30 juin 2020 (€ 12,1 mio).

Développement durable

Depuis plusieurs années déjà, la Société a veillé à mettre en place une stratégie de développement durable de son portefeuille, de manière à le rendre plus performant au niveau énergétique et plus respectueux de l'environnement, et ce en y réalisant des investissements importants.

A ce jour, l'implémentation de cette stratégie a permis à la Société de bénéficier d'un portefeuille performant, la plupart de ses actifs ayant été jugés au minimum 'Very Good' dans le cadre de la certification BREEAM.

La plus récente réalisation à ce sujet est la mise en place d'un 'Green Financing Framework', celui-ci ayant été certifié en date du 16 septembre par un organe externe indépendant.

Dans ce cadre, l'émission d'instruments de financement bénéficiant du label 'Green' est désormais possible, permettant à la Société de renforcer son image d'acteur responsable ainsi que d'élargir son spectre d'investisseurs potentiels.

Capitaux propres et valeur intrinsèque

Les capitaux propres s'élevaient à € 635,5 mio au 30 septembre 2020 (€ 670,9 mio 30 juin 2020). Cette diminution est principalement liée à l'affectation en dettes au cours du dernier trimestre du montant total du dividende qui a été décidé par l'Assemblée générale annuelle des actionnaires du 2 septembre 2020 et qui sera distribué le 13 novembre 2020.

La valeur intrinsèque par action (total des capitaux propres / nombre total d'actions), y compris le résultat de l'exercice en cours et après déduction du dividende 2019 comme expliqué ci-dessus, s'élevait à € 81,39 au 30 septembre 2020 (€ 85,92 au 30 juin 2020).

Au 30 septembre 2020, le taux d'endettement était de 31,95 % (28,94 % au 30 juin 2020). Cette augmentation du taux d'endettement par rapport à celui du trimestre précédent est principalement liée à la mise en dettes du montant du dividende de l'exercice 2019 comme indiqué ci-dessus. Ce transfert des fonds propres vers les dettes a été effectué pour le montant total du dividende, à savoir € 35,1 millions. Sachant que la Société a également annoncé ce jour que ce dividende sera distribué sous forme d'un dividende optionnel, la partie du montant de dividende qui sera versée en nouvelles actions de la Société sera réintégrée dans ses

fonds propres. Ceci aura pour effet, toutes choses restant égales par ailleurs, de réduire le taux d'endettement au cours du quatrième trimestre.

Corporate – Dividende

L'assemblée générale des actionnaires du 2 septembre 2020 a validé un montant de dividende de 4,50 € par action (3,15 € net par action) pour l'exercice 2019. Comme annoncé ce jour dans un communiqué de presse séparé, la Société propose à ses actionnaires la possibilité de percevoir leur dividende en espèces ou en actions à leur entière discrétion. Le résultat de cette opération sera communiqué au terme de la période de souscription, tandis que le dividende sera effectivement distribué (en espèces et/ou en actions) en date du 13 novembre 2020.

Wereldhave NV et Wereldhave International NV, qui détiennent ensemble 66,53% des actions de la Société à la date de publication, ont indiqué qu'elles opteraient pour un dividende en actions pour la totalité de leur participation. En conséquence, le succès de l'opération est déjà garanti et permettra de poursuivre le renforcement du bilan de la Société.

Calendrier financier

Ex-dividend date	Vendredi 23 octobre 2020
Dividend record date	Lundi 26 octobre 2020
Mise en paiement du dividende 2019	Vendredi 13 novembre 2020
Communiqué de presse résultats 2020 (17:40)	Mercredi 10 février 2021
Rapport financier annuel 2020	Mercredi 10 mars 2021
Assemblée Générale des Actionnaires	Mercredi 7 avril 2021
Ex-dividend date	Lundi 12 avril 2021
Dividend record date	Mardi 13 avril 2021
Mise en paiement du dividende 2020	Mercredi 14 avril 2021
Communiqué de presse Q1 2021 (17:40)	Mercredi 21 avril 2021
Communiqué de presse Q2 2021 (17:40)	Lundi 19 juillet 2021
Communiqué de presse Q3 2021 (17:40)	Mercredi 20 octobre 2021

Vilvorde, le 21 octobre 2020

Wereldhave Belgium SA

Pour plus d'informations:

Cédric Biquet

Chief Financial Officer

investor.relations@wereldhavebelgium.com

+ 32 2 732 19 00

www.wereldhavebelgium.com

Perspectives

Lors de sa publication des chiffres semestriels, la Société avait indiqué que, malgré le fait qu'aucune nouvelle perspective formelle de résultat n'ait été établie, mais par souci de donner une image aussi complète que possible (compte tenu toutefois de l'incertitude économique actuelle et des nombreuses hypothèses associées), elle souhaitait communiquer une indication du résultat net des activités-clés par action pour l'ensemble de l'exercice 2020 de € 4,50. Depuis la date de cette publication, la Société s'est efforcée de réduire cette incertitude, notamment en poursuivant les discussions avec ses locataires, de manière à obtenir une meilleure visibilité sur ses perspectives de résultat. Ce travail, qui est encore en cours aujourd'hui, a généré des résultats globalement positifs tels que décrits dans le présent communiqué. Cependant, la récente résurgence de la pandémie Covid et l'incertitude quant à son évolution dans les prochaines semaines et les prochains mois, et plus spécifiquement les plus récentes annonces de nouvelles règles du 16 octobre dernier, rendent difficile l'établissement de nouvelles perspectives précises. Néanmoins, la Société confirme son indication de résultat net des activités-clés par action de € 4,50 pour l'exercice en cours.

