



# WERELDHAVE BELGIUM



# 2018

Trading update  
30 septembre

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- **Augmentation des revenus locatifs à € 38,7 mio (30 septembre 2017: € 37,6 mio)**
- **Stabilité du taux d'occupation des centres commerciaux à un niveau élevé de 96,8% (30 juin 2018 : 96,7%)**
- **Valeur intrinsèque par action de € 89,07 (30 juin 2018 : € 87,59)**
- **Confirmation des prévisions 2018 du résultat net des activités clés par action**
- **Conclusion d'un accord avec Carrefour Belgium concernant la résiliation du bail en cours et la conclusion d'un nouveau bail sur une surface d'environ 4.500 m<sup>2</sup> GLA dans le centre commercial « Belle-Ile »**

## CHIFFRES CLÉS

(X € 1.000)

RÉSULTATS	30 SEPTEMBRE 2017	30 SEPTEMBRE 2018
Résultat locatif net	37.608	38.677
Résultat net	30.317	33.575
Résultat net des activités clés <sup>1)</sup>	29.822	29.552
Résultat net des activités non-clés <sup>2)</sup>	495	4.023
Bénéfice par action donnant droit au dividende (x €1)	4,37	4,78
Résultat net des activités clés par action (x €1)	4,30	4,20

BILAN	31 DÉCEMBRE 2017	30 JUIN 2018	30 SEPTEMBRE 2018
Immeubles disponible à la location <sup>3)</sup>	786.747	866.912	869.514
Projets de développement	66.817	14.413	14.468
<b>Total portefeuille immeubles de placement</b>	<b>853.564</b>	<b>881.325</b>	<b>883.982</b>
Capitaux propres	619.284 <sup>4)</sup>	627.829 <sup>5)</sup>	638.380 <sup>5)</sup>
Valeur intrinsèque par action (x €1)	89,25 <sup>4)</sup>	87,59 <sup>5)</sup>	89,07 <sup>5)</sup>
Taux d'endettement sur le total de l'actif	29,0%	29,2%	28,2%
Nombre d'actions en circulation	6.939.017	7.167.542	7.167.542
Nombre moyen d'actions	6.939.017	7.005.933	7.029.175

<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.

<sup>5)</sup> Avant répartition du bénéfice et après distribution du dividende.

## ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

### RÉSULTAT DU TRIMESTRE ÉCOULÉ

Les revenus locatifs des neuf premiers mois augmentent de € 37,6 mio à € 38,7 mio par rapport à la même période en 2017. Cette augmentation est essentiellement attribuable à la contribution de l'extension du centre commercial « Les Bastions », livrée le 12 avril 2018, et à l'augmentation du taux d'occupation du portefeuille d'immeubles commerciaux par rapport à l'année passée; ces éléments positifs ayant été partiellement compensés par les ventes des immeubles de bureau « Madou » et Olieslagerslaan réalisées plus tôt cette année.

Le résultat net des neuf premiers mois de l'exercice a augmenté de plus de 10% (passant de € 30,3 mio au 30 septembre 2017 à € 33,6 mio au 30 septembre 2018) en raison de la réévaluation positive du portefeuille immobilier en 2018 (+ 0,5%).

### IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION

En excluant les investissements réalisés dans le portefeuille au cours du trimestre écoulé, la juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location est restée stable par rapport à la valeur au 30 juin 2018. Au cours du trimestre écoulé, la vente de l'immeuble de bureau non stratégique situé à Olieslagerslaan à Vilvorde a été entièrement clôturée, générant la comptabilisation d'une moins-value réalisée de € 0,2 mio par rapport à sa dernière juste valeur.

### Portefeuille d'immeubles commerciaux

Wereldhave Belgium se concentre sur des centres commerciaux et des retail parks de taille moyenne qui ont une position dominante dans leur zone de chalandise. Grâce à une approche proactive, la SIR tend à maintenir et à renforcer la position de son portefeuille d'immeubles commerciaux sur le marché. La quote-part du portefeuille d'immeubles commerciaux s'élève à environ 90% du portefeuille d'immeubles de placement, projets de développement inclus. Au 30 septembre 2018, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 96,8% (96,7% au 30 juin 2018 et 94,9% au 31 décembre 2017).

Au cours du trimestre écoulé, Wereldhave Belgium a encore renforcé l'occupation et l'attractivité de son portefeuille d'immeubles commerciaux en attirant de nouveaux locataires, mais également en y implantant de nouveaux concepts proposés par les enseignes existantes.

Le centre commercial de Nivelles en est un bon exemple avec notamment les ouvertures d'un premier Decathlon dans un centre commercial ainsi que d'un nouveau concept de magasin développé par Delhaize.

Wereldhave Belgium est convaincu que des locataires de qualité proposant de nouveaux concepts dans leurs magasins garantiront l'attractivité à long terme de son portefeuille.

### Portefeuille d'immeubles de bureau

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureau est resté stable durant le trimestre écoulé (90,6%).

## CAPITAUX PROPRES, VALEUR INTRINSÈQUE ET POLITIQUE DE FINANCEMENT

Les capitaux propres s'élevaient à € 638,4 mio au 30 septembre 2018 (€ 627,8 mio au 30 juin 2018). Cette augmentation est liée au résultat généré au cours du trimestre.

La valeur intrinsèque par action (total des capitaux propres / nombre d'actions), y compris le bénéfice de l'exercice en cours, s'élevait à € 89,07 au 30 septembre 2018 (€ 87,59 au 30 juin 2018).

Wereldhave Belgium a augmenté la durée moyenne de sa structure de financement (à 3,5 ans) en refinançant une ligne de crédit de € 50 mio arrivant à échéance en avril 2019. La nouvelle ligne de crédit (term loan) d'une durée de 4 ans à taux fixe a été conclue à des conditions nettement plus favorables.

En outre, Wereldhave Belgium a diversifié ses sources de financement en lançant un programme de treasury notes qui permettra, d'une part, de réduire les coûts de financement et, d'autre part, de renforcer la visibilité de la société sur le marché des investissements.

Le 30 septembre 2018, le ratio d'endettement d'est établi en baisse à 28,2% (29,2% au 30 juin 2018), laissant une marge supplémentaire pour de nouveaux investissements.

## PRÉVISIONS

Sauf circonstances imprévues, le Gérant Statutaire confirme pour 2018, un résultat net

des activités clés par action se situant entre € 5,60 et € 5,70 (2017: € 5,68).

Gérant Statutaire - NV Wereldhave Belgium SA

## EVÈNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LE 30 SEPTEMBRE 2018

### **Wereldhave Belgium conclut un accord avec Carrefour Belgium SA concernant la résiliation du bail en cours et la conclusion d'un nouveau bail sur une surface d'environ 4.500 m<sup>2</sup> GLA dans le centre commercial « Belle-Ile »**

La Société confirme la signature d'un protocole d'accord avec Carrefour Belgium SA concernant la résiliation du bail en cours et la prise en location d'environ 4.500 m<sup>2</sup> GLA dans le centre commercial « Belle-Ile » à Liège, permettant à Carrefour Belgium SA de réinvestir dans un nouveau « Carrefour Market ». Le nouveau bail commercial sera conclu pour 18 années à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 et pour un loyer au m<sup>2</sup> légèrement supérieur à celui actuellement en vigueur.

La réduction de surface voulue par Carrefour Belgium permettra la création de nouvelles cellules de tailles moyennes et donc d'accueillir de nouveaux locataires qui contribueront au renforcement de l'attractivité du centre commercial. La Société a entamé des pourparlers avec des grandes enseignes pour la prise en location de ces nouvelles cellules.

Cette transaction n'a pas occasionné d'impact sur la clôture au 30 septembre 2018 et n'aura pas d'impact sur le résultat locatif de la Société pour l'exercice en cours. Son impact sur l'exercice suivant dépendra du rythme de commercialisation des surfaces libérées. L'indemnité de résiliation à verser par Carrefour Belgium SA sera d'une part réinvestie dans la redynamisation des surfaces libérées et permettra d'autre part de compenser partiellement l'absence temporaire de revenus locatifs sur les surfaces libérées.

La conclusion de cet accord permet de lever l'incertitude liée à l'annonce de Carrefour Belgium SA de quitter le site, intervenue en début d'année, de pérenniser la présence d'un nouveau supermarché au sein du centre commercial et d'attirer de nouvelles enseignes complétant l'offre commerciale permettant de répondre aux attentes des consommateurs.

En outre, cet accord permet de poursuivre le projet de rénovation et d'extension du centre commercial « Belle-Ile » qui reste d'actualité.

## CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats 2018 (8:00 AM)	jeudi 7 février 2019
Rapport financier 2018	mi-mars 2019
Assemblée Générale des Actionnaires	mercredi 10 avril 2019
Ex-dividend date	lundi 15 avril 2019
Dividend record date	mardi 16 avril 2019
Mise en paiement du dividende 2018	mercredi 17 avril 2019
Publication des chiffres du 1 <sup>er</sup> trimestre 2019 (8:00 AM)	jeudi 25 avril 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: C. Biquet - Chief Financial Officer - +32 2 732 19 00  
investor.relations@wereldhavebelgium.com

*Wereldhave Belgium se concentre sur 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 au marché continu d'Euronext Bruxelles et sa capitalisation boursière au 30 septembre 2018 s'élève à € 634 millions.*

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