



WERELDHAVE
BELGIUM



2019

Trading update
30 septembre

- Augmentation du résultat net des activités clés par action de € 4,20 au 30 septembre 2018 à € 4,57 au 30 septembre 2019;
- Stabilité de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement par rapport au 30 juin 2019;
- Stabilité du taux d'occupation EPRA des centres commerciaux (96,3%) par rapport au 30 juin 2019 (96,2%);
- Valeur intrinsèque par action de € 88,66 (30 juin 2019: € 87,29);
- Augmentation de la perspective de résultat net des activités clés par action à € 5,85 - € 5,95.

CHIFFRES CLÉS

(X € 1.000)

RÉSULTATS	30 SEPTEMBRE 2018	30 SEPTEMBRE 2019
Résultat locatif net	38.977*	44.221
Résultat net	33.575	31.844
Résultat net des activités clés ¹⁾	29.552	35.102
Résultat net des activités non-clés ²⁾	4.023	-3.258
Bénéfice par action donnant droit au dividende (x €1)	4,78	4,15
Résultat net des activités clés par action (x €1)	4,20	4,57

BILAN	31 DÉCEMBRE 2018	30 JUIN 2019	30 SEPTEMBRE 2019
Immeubles disponible à la location ³⁾	941.964	958.854	961.912
Projets de développement	14.692	12.165	12.166
Total portefeuille immeubles de placement	956.656	971.018	974.078
Capitaux propres	678.428 ⁴⁾	681.548 ⁵⁾	692.230 ⁵⁾
Valeur intrinsèque par action (x €1)	89,97 ⁴⁾	87,29 ⁵⁾	88,66 ⁵⁾
Taux d'endettement sur le total de l'actif	29,7%	30,2%	29,4%
Nombre d'actions en circulation	7.540.250	7.807.981	7.807.981
Nombre moyen d'actions	7.098.634	7.606.813	7.708.224

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

²⁾ 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.

³⁾ 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'.

⁴⁾ Avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende.

⁵⁾ Avant répartition du bénéfice et après distribution du dividende.

* Chiffres retraités tenant compte de la nouvelle norme IFRS 16 - Contrats de location. Les paiements des redevances emphytéotiques ont été transférés du résultat locatif net au résultat financier.

ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

RÉSULTAT DU TRIMESTRE ÉCOULÉ

Les revenus locatifs des neuf premiers mois ont augmenté de € 39,0 mio à € 44,2 mio par rapport à la même période en 2018. Cette augmentation est essentiellement attribuable (i) aux revenus locatifs supplémentaires générés par les retail parks de Brugge et Turnhout acquis à la fin du mois de décembre 2018; et (ii) à l'extension du centre commercial « Shopping Bastions », livrée le 12 avril 2018, qui a contribué au résultat sur tout la période en 2019.

Le résultat net des activités clés a progressé de € 29,6 mio au 30 septembre 2018 à € 35,1 mio au 30 septembre 2019. Cette augmentation a été compensée par les réévaluations du portefeuille immobilier et des instruments financiers (€ +4,0 mio en 2018 et € -3,3 mio en 2019). En conséquence, le résultat net des neuf premiers mois de l'exercice a diminué, passant de € 33,6 mio au 30 septembre 2018 à € 31,8 mio au 30 septembre 2019.

La comparaison des résultats par action de 2019 par rapport à ceux de 2018 est également influencée négativement par l'augmentation du nombre d'actions en circulation liée à la réalisation de l'opération de dividende optionnel en mai 2019.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'élevait à € 974,1 mio au 30 septembre 2019 (€ 971,0 mio au 30 juin 2019). En excluant les investissements réalisés au sein du portefeuille au cours du trimestre écoulé, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement est restée stable (€ -0,6 mio). Au 30 septembre 2019, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de placement était de 95,6% (95,7 % au 30 juin 2019 et 96,2% au 31 décembre 2018).

Portefeuille d'immeubles commerciaux

Au 30 septembre 2019, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 96,3% (96,2% au 30 juin 2019 et 97,2% au 31 décembre 2018). Cette stabilité du taux d'occupation durant le dernier trimestre résulte de l'effet combiné de l'impact négatif du départ de Carrefour de Genk Shopping 1 et de l'impact positif de résultats commerciaux solides, principalement à Genk, Kortrijk et Tournai. La poursuite de ces efforts commerciaux devrait contribuer à soutenir le taux d'occupation au cours du quatrième trimestre.

Les travaux de redéveloppement des surfaces devant accueillir les enseignes Decathlon, Action, Ville Neuve, Eyes + More et Medi-Market à Belle-Île se poursuivent à plein régime pour permettre aux magasins d'ouvrir leur porte au cours du quatrième trimestre 2019 conformément au planning prévu. Ce timing permettra aux clients de découvrir ces nouveaux magasins durant la période de fin d'année, cette période constituant le moment fort de l'année au niveau commercial. L'ajout de ces nouveaux locataires au mix-commercial permettra de renforcer, à l'avenir, l'attractivité du centre commercial.

Le projet de rénovation du centre commercial de Belle-Île (budget de € 13,7 mio) va pouvoir démarrer au cours du quatrième trimestre 2019, et ce pour une durée prévue d'environ un an. Ce projet porte sur la rénovation du mall, l'amélioration des performances des installations techniques et la rénovation en profondeur du parking, permettant ainsi au centre commercial d'encore mieux répondre aux besoins de la clientèle.

En ce qui concerne le projet d'extension à Belle-Île, les plans ont été modifiés et optimisés afin de tenir compte de l'évolution du marché commercial et d'intégrer dans le centre davantage de flexibilité, ainsi que pour y permettre l'ajout de nouvelles fonctions (loisirs, restauration, co-working, ...) en vue de faire évoluer le centre commercial en un centre de services complets. Ces changements n'auront pas d'impact significatif sur la rentabilité économique attendue du projet, mais impliquent la nécessité d'adapter les permis, ces modifications ayant déjà été introduites ou sont en cours de préparation. Tenant compte des procédures de permis susmentionnées, la construction pourrait commencer durant le premier semestre 2020, avec une livraison attendue et un impact sur le résultat par action au cours du premier semestre 2022.

A Genk Shopping 1, les travaux de redéveloppement des surfaces ex-Carrefour sont en cours afin de les préparer à l'arrivée des nouveaux locataires Albert Heijn et Medi-Market avant la fin de l'année. Parallèlement, les travaux portant sur la surface prévue pour The Fashion Store ont été livrés. L'enseigne réalise actuellement ses propres travaux d'installation en vue d'une ouverture prévue dans le courant du mois de novembre. Les surfaces restant disponibles à Genk Shopping 1 sont activement commercialisées.

La gestion dynamique de nos centres commerciaux et la bonne coopération entre les équipes locales et le siège se traduisent par de solides résultats du specialty leasing (location temporaire de stands et activités promotionnelles dans les espaces communs), dont les revenus sont, en principe, plus importants au quatrième trimestre du fait de l'effet saisonnier.

Le nombre de visiteurs a également évolué favorablement. Depuis le début de l'année, nos centres commerciaux ont accueilli 4,5% de visiteurs supplémentaires par rapport à la même période de l'année dernière. Ce pourcentage doit être comparé au chiffre du marché publié récemment, présentant une diminution du nombre de visiteurs de 1,1% sur la même période.

Portefeuille d'immeubles de bureau

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureau a diminué au cours du trimestre écoulé (passant de 92,6% au 30 juin 2019 à 91,7% au 30 septembre 2019), et ce en raison du départ d'un locataire à Vilvoorde, ce départ donnant lieu à la perception d'une indemnité forfaitaire unique (€ 0,2 mio).

Dans les années à venir, des investissements supplémentaires (€ 8,6 mio) vont être réalisés dans le portefeuille d'immeubles de bureaux dans l'optique d'améliorer les qualités techniques des bâtiments et d'accroître leur attrait esthétique.

CAPITAUX PROPRES, VALEUR INTRINSÈQUE ET POLITIQUE DE FINANCEMENT

Les capitaux propres s'élevaient à € 692,2 mio au 30 septembre 2019 (€ 681,5 mio au 30 juin 2019). 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 € 88,66 au 30 septembre 2019 (€ 87,29 au 30 juin 2019).

Au cours du trimestre, la ligne de crédit intragroupe avec Wereldhave NV a été prolongée pour une

période supplémentaire de 5 ans à des conditions inchangées.

La Société bénéficie d'une durée moyenne résiduelle de ses financements de 3,5 ans, tandis que son coût de financement moyen s'établit en 2019 à 0,82%.

Au 30 septembre 2019, le ratio d'endettement s'élevait à 29,4% (30,2% au 30 juin 2019), laissant de la marge pour permettre de nouveaux investissements.

CORPORATE

Comme annoncé, la fusion par absorption de Immo Guwy SA dans Wereldhave Belgium SCA a été finalisée le 27 septembre 2019. Immo Guwy SA était une filiale à 100%, dans laquelle avait été apportées à l'époque

les propriétés à Waterloo. Cette opération, qui a généré un impact fiscal positif ponctuel (€ 0,5 mio), contribue à la simplification de la structure et à l'optimisation de sa gestion.

PERSPECTIVES

Tenant compte des résultats commerciaux positifs décrits ci-dessus et de divers éléments ponctuels et sauf circonstances imprévues, le Gérant Statutaire s'attend, pour 2019, à un résultat net des activités clés

par action solide par rapport à la fourchette précédemment annoncée. En conséquence, celle-ci a été adaptée à la hausse, passant de € 5,78 - € 5,88 à € 5,85 - € 5,95.

EVÈNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LE 30 SEPTEMBRE 2019

Aucun événement important susceptible d'influencer le rapport financier susmentionné ou qui devrait y être repris, n'est survenu après le 30 septembre 2019.

Gérant Statutaire - NV Wereldhave Belgium SA

CALENDRIER FINANCIER

Publication des résultats 2019 (17:40)	mercredi 5 février 2020
Rapport financier annuel 2019	lundi 9 mars 2020
Assemblée Générale des Actionnaires	mercredi 8 avril 2020
Ex-dividend date	lundi 13 avril 2020
Dividend record date	mardi 14 avril 2020
Mise en paiement du dividende 2019	mercredi 15 avril 2020
Publication des chiffres du 1 ^{er} trimestre 2020 (17:40)	lundi 20 avril 2020
Publication des chiffres semestriels 2020 (17:40)	jeudi 16 juillet 2020
Publication des chiffres du 3 ^e trimestre 2020 (17:40)	mercredi 21 octobre 2020

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 2019 s'élève à € 626 millions.

Pour plus d'informations: www.wereldhavebelgium.com