



Wereldhave  
BELGIUM

# Trading update

31 mars 2021

make every day count

**Les Full Service Centers de Wereldhave Belgium  
contribuent à rendre la vie quotidienne  
plus joyeuse et plus confortable.**

Un seul lieu réunissant les courses alimentaires, le shopping, les loisirs, la détente, le sport, la santé, le travail et les autres besoins quotidiens, le tout soutenu par des concepts intelligents et des services digitaux. En investissant durablement pour répondre aux besoins des clients et bénéficiant d'implantations locales, nous enrichissons les communautés, tout en prenant soin de l'environnement, et avons un effet positif sur la manière dont les gens vivent, travaillent et font leurs achats. Les Full Service Centers de Wereldhave Belgium jouent un rôle essentiel dans la vie quotidienne des gens dans des villes régionales de premier plan en Belgique.

# Résultats au 31 mars 2021

## Résultats stables par rapport à l'exercice précédent

- Résultat net des activités clés par action à € 1,20 (31 mars 2020 : € 1,21) ;
- Valeur intrinsèque par action à € 78,83 (31 décembre 2020 : € 78,20) ;
- Opération de placement obligataire « vert » réalisée avec succès pour un montant de € 32 mio (durée de 5 ans à partir du 31 mars 2021 - taux annuel de 3,25%) ;
- Taux d'endettement de 29,0% (31 décembre 2020: € 30,0%) ;
- Taux d'occupation EPRA de 91,4% (31 décembre 2020: € 91,9%) ;
- Valeur totale du portefeuille des immeubles de placement de € 916,9 mio (31 décembre 2020: € 921,2 mio) ;
- Pourcentage de recouvrement de créances de 90% au cours du premier trimestre 2021.

## Chiffres clés

(x € 1.000)	31 mars 2021	31 mars 2020
<b>Résultats</b>		
Résultat locatif net	12.463	12.531
<b>Résultat net</b>	<b>5.214</b>	<b>3.768</b>
Résultat net des activités clés <sup>1</sup>	9.957	9.411
Résultat net des activités non-clés <sup>2</sup>	-4.743	-5.644
Bénéfice par action donnant droit au dividende (x € 1)	0,63	0,48
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	1,20	1,21
Nombre moyen d'actions	8.319.287	7.807.981

(x € 1.000)	31 mars 2021	31 décembre 2020
<b>Bilan</b>		
Immeubles disponible à la location <sup>3</sup>	903.864	908.575
Projets de développement	12.993	12.635
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>916.856</b>	<b>921.209</b>
Capitaux propres	655.782 <sup>4</sup>	650.548 <sup>4</sup>
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	78,83 <sup>4</sup>	78,20 <sup>4</sup>
Ratio d'endettement	29,0%	30,0%
Cours de clôture de l'action	43,8	39,3
Nombre d'actions en circulation	8.319.287	8.319.287

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.

# Covid-19 / Mise à jour

Malgré des signes encourageants tels que le début de la campagne de vaccination mise en place par les autorités belges, force est de constater que le premier trimestre de l'année 2021 a été marqué par la poursuite d'une certaine incertitude quant à l'évolution de la crise sanitaire et aux perspectives de reprise pour l'ensemble des secteurs de l'économie.

La fin du dernier trimestre a d'ailleurs été marquée par une évolution négative des chiffres de propagation du virus en Belgique, ce qui a contraint les autorités à renforcer à nouveau les mesures restrictives pour un mois à compter du 27 mars 2021, notamment en ciblant les commerces dits « non-essentiels ». Bien que ceux-ci puissent rester ouverts au public (avec en fonction de leur surface un maximum de 50 clients présents concomitamment), ils ne sont accessibles que sur rendez-vous afin que les clients s'y rendent de façon très ciblée et ainsi limiter les contacts. La mise en place d'un tel système (inspiré des Pays-Bas), a une nouvelle fois perturbé les activités opérationnelles de ces magasins car le consommateur belge n'est pas encore familier avec ce mode d'achat. Les établissements Horeca sont quant à eux restés fermés au public depuis le 19 octobre 2020 et pendant tout le premier trimestre 2021 (et la date de leur réouverture est encore soumise à d'âpres discussions) et les métiers de contact n'ont pu accueillir leurs clients que pendant quelques semaines au cours du trimestre écoulé avant d'être à nouveau contraints de fermer leurs portes.

Ces mesures successives ont impacté significativement l'activité au sein des centres commerciaux. Au cours du trimestre écoulé et jusqu'à la mise en œuvre des mesures gouvernementales du 26 mars 2021, le nombre de visiteurs au sein des centres commerciaux de la Société augmentait progressivement pour dépasser le niveau moyen atteint depuis le déclenchement de la pandémie, s'établissant en moyenne à -15,7% au cours du premier trimestre 2021 par rapport à la même période l'année passée. A signaler que ce résultat est supérieur aux chiffres constatés pour l'ensemble du marché des centres commerciaux en Belgique (de l'ordre de -17,1% sur le trimestre écoulé), ce qui démontre une fois encore la résilience et la qualité intrinsèque du portefeuille d'immeubles de placement de la Société, ainsi que la bonne gestion qui en est faite par ses équipes commerciales et opérationnelles.

Dans ce contexte difficile, la Société a poursuivi le travail déjà réalisé au cours de l'année 2020 sur différents fronts :

- Au niveau opérationnel : Tenant compte de l'évolution des mesures restrictives mises en place, la Société a poursuivi les actions qui avaient été mises en place pour assurer un environnement le plus sécurisé possible d'un point de vue sanitaire au sein de ses centres commerciaux. Cette gestion dynamique des actifs par la Société s'est notamment illustrée par la réactivité dont elle a fait preuve en étant la première société belge à lancer, dès la mise en place des mesures restrictives du 26 mars 2021, un système de réservation en ligne, permettant aux clients des centres commerciaux de prendre facilement rendez-vous dans le magasin de leur choix et aux exploitants de ces magasins de recevoir ensuite un agenda qui leur permet de maintenir leur commerce ouvert en conformité par rapport aux mesures gouvernementales.
- Au niveau locatif : La Société a en effet poursuivi, outre ses discussions avec les locataires concernant les mesures d'accompagnement qui leur sont octroyées au cas par cas en fonction de leur situation individuelle, la commercialisation de ses surfaces par la signature de nouveaux contrats de bail ou de renouvellement de contrats existants. Dans ce cadre, il est important de mentionner que, malgré le contexte actuel difficile, l'activité locative est restée dynamique au sein du portefeuille durant le trimestre écoulé, avec la conclusion d'une vingtaine de contrats à des conditions en moyenne supérieure aux valeurs de marché.
- Au niveau financier : La Société a maintenu son attention sur la préservation de ses liquidités, notamment en travaillant sur trois axes :
  - Le recouvrement de ses créances, le taux de recouvrement atteignant 90% pour le premier trimestre de l'exercice ;
  - La sélection attentive des dépenses à engager, que ce soit concernant les projets d'investissements au sein du portefeuille mais aussi au niveau de ses frais généraux ;
  - Le renforcement de sa structure de financement. Dans ce cadre, la Société a annoncé, en date du 31 mars 2021, la réalisation d'une émission obligataire par le biais d'un placement privé pour un montant de € 32 mio pour une durée de 5 ans. Cette opération marque une étape importante pour la Société, celle-ci étant la première de son histoire sur les marchés obligataires et lui permettant ainsi d'avoir accès à une nouvelle source de financement à laquelle la Société pourra certainement encore faire appel dans le futur. Ce financement est en outre le premier financement labellisé « durable » émis par la Société, illustrant l'attention toute particulière de la Société sur les aspects de responsabilité environnementale. La durée de ce financement de 5 ans permet en outre à la Société de rallonger la durée résiduelle moyenne de ses dettes financières, celle-ci s'établissant à 2,9 années en date du 31 mars 2021.

A la date du présent communiqué trimestriel, il est encore difficile d'avoir une vision claire quant à l'évolution du contexte économique dans les prochains mois néanmoins les derniers comités de concertation ont annoncé plusieurs assouplissements des mesures restrictives dans les prochaines semaines permettant la réouverture le 26 avril de la totalité des commerces à l'exception des bars et restaurants. Ces assouplissements ainsi que la réouverture des bars et restaurants prévue le 08 mai sont toutefois conditionnés à une évolution durablement positive des chiffres de la pandémie et du taux de vaccination.

# Activités opérationnelles

## Résultat du trimestre écoulé

Les revenus locatifs du premier trimestre 2021 se sont élevés à € 12,5 mio, stables par rapport à la même période en 2020 (€ 12,5 mio au 31 mars 2020). Cette stabilité est liée à l'effet globalement neutre de l'impact d'une période de fermeture courte mais plus stricte en 2020 (fermeture quasi totale lors de la dernière quinzaine de mars) par rapport à un effet du Covid moins sévère mais sur une période plus longue au cours de l'ensemble du premier trimestre 2021 (fermetures plus ciblées par secteur durant tout le trimestre).

Le résultat net du premier trimestre de l'exercice a légèrement augmenté de € 9,4 mio au 31 mars 2020 à € 10,0 mio au 31 mars 2021, principalement en raison d'une baisse des dépenses (immobilières et frais généraux) par rapport à l'exercice précédent et d'une réévaluation positive de ses instruments financiers de couverture au cours du trimestre écoulé.

## Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élevait à € 903,9 mio au 31 mars 2021, en légère diminution par rapport aux € 908,6 mio au 31 décembre 2020. En excluant les investissements réalisés au sein du portefeuille durant cette période, les valeurs immobilières ont diminué de 0,6% (€ -5,2 mio) par rapport à la valeur au 31 décembre 2020, ces diminutions étant principalement constatées à Shopping 1 à Genk et dans le portefeuille d'immeubles de bureaux suite au départ de plusieurs locataires.

A noter qu'au 31 mars 2021, tout comme c'était le cas à la fin de l'exercice précédent, le poids de la valeur du centre commercial de Belle-Île au sein du portefeuille de la Société s'est maintenu au-delà du seuil réglementaire des 20% (20,2%), rendant d'application la dérogation obtenue de la FSMA. L'application de cette dérogation entraîne, outre certaines obligations de reporting à la FSMA, la limitation à 33% du ratio d'endettement de la Société ; celui-ci s'établit à 29,0% au 31 mars 2021, en conformité avec cette imposition.

Au 31 mars 2021, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 95,1%, contre 94,4% au 31 décembre 2020. Cette augmentation est due aux belles prestations de l'équipe commerciale aux niveaux locatifs réalisées au cours du trimestre écoulé comme indiqué ci-avant.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureau a quant à lui baissé de 77,5% au 31 décembre 2020 à 70,8% au 31 mars 2021.

## Projets de développement

La juste valeur des projets de développement est restée globalement stable au cours du premier trimestre 2021 et s'élevait à € 13,0 mio au 31 mars 2021 (€ 12,6 mio au 31 décembre 2020).

Au cours du premier trimestre 2021, le projet de rénovation des façades, des entrées, des terrasses extérieures ainsi que de « re-branding » du centre commercial Ring Shopping Kortrijk Noord à Courtrai (€ 11,7 mio) a été mis en œuvre en vue d'une livraison au cours du premier semestre 2022.

Par ailleurs, la Société a poursuivi son programme pluriannuel de modernisation et de « re-branding » de ses parcs de bureaux situés à Vilvorde et Berchem (€ 8,6 mio), d'une part par la rénovation (à Vilvorde) et la nouvelle installation (à Berchem) de restaurants communs (avec ouvertures prévues au cours du deuxième trimestre 2021) et, d'autre part, en rénovant progressivement les entrées et les abords des différents bâtiments des deux sites. Le nouveau « branding » des deux parcs sera dévoilé dans le courant du deuxième trimestre afin de soutenir les efforts de commercialisation des espaces vides.

# Capitaux propres et valeur intrinsèque

Les capitaux propres s'élevaient à € 655,8 mio au 31 mars 2021 (€ 650,5 mio au 31 décembre 2020). 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 € 78,83 au 31 mars 2021 (€ 78,20 au 31 décembre 2020).

## Structure financière et liquidité

La Société bénéficie d'une structure bilantaire solide, avec un ratio d'endettement de 29,0 % au 31 mars 2021 (30,0 % au 31 décembre 2020).

Comme indiqué ci-avant, la Société a conclu avec succès en date du 31 mars 2021 le placement privé d'obligations vertes pour un montant total de € 32 mio, soit un montant supérieur à l'objectif initial de € 30 mio. Ce nouveau financement, d'une durée de 5 ans prenant cours le 31 mars 2021 et arrivant à échéance le 31 mars 2026, a été émis au pair et porte un taux annuel de 3,25%. Cette transaction obligataire a été émise dans le cadre du « Green Finance Framework » récemment mis en place par la Société et a été principalement souscrite par des investisseurs institutionnels.

Avec les opérations de refinancements bancaires réalisées au cours de l'année 2020 (pour un montant de € 145 mio conclus auprès de trois institutions bancaires), la mise en place de ce nouvel instrument permet d'atteindre un montant de refinancement total de € 177 mio, et ce malgré la période de crise, ce montant étant bien supérieur au total des crédits venant à maturité en 2021 (€ 130 mio, dont € 35 mio arrivent encore à échéance fin avril 2021).

La structure de financement de la Société s'en trouve ainsi renforcée au 31 mars 2021, tant en termes de disponibilités sur les lignes de crédit engagées (€ 215 mio tenant compte d'une couverture à 100% de l'encours de « commercial paper », de durée résiduelle de la dette (2,9 années) que de diversification de ses sources de financement (49% de financement bancaire, 39% de « commercial paper » et 12% de financement obligataire).

Aucune ligne de crédit confirmée n'expire dans les 15 prochains mois, ce qui renforce encore la position de la Société dans une période où les marchés financiers restent encore confrontés à une grande incertitude.

Le coût moyen de financement au cours du premier trimestre 2021 s'établissait quant à lui à 1,35%, en hausse par rapport à celui de l'année 2020 (0,90%) du fait de ces refinancements.

# Assemblée Générale et distribution du dividende 2020

Le 12 mars 2021, l'Assemblée Générale des Actionnaires a été convoquée le 14 avril 2021 pour statuer sur les comptes statutaires et consolidés de l'exercice clôturé au 31 décembre 2020, en ce compris l'affectation du résultat.

Un dividende de € 4,00 par action (€ 2,80 net) avait été proposé pour l'exercice 2020, ce qui représente 91% du résultat distribuable net de l'exercice 2020.

Il était en outre proposé à cette Assemblée Générale des Actionnaires la nomination officielle de Nicolas Beaussillon en tant qu'Administrateur et Dirigeant Effectif de la Société, ainsi que le renouvellement du mandat d'Ann Claes, celui-ci arrivant à échéance à la date de l'Assemblée.

Cette Assemblée s'est tenue à la date précitée et a validé toutes les propositions qui y avaient été faites à une quasi-unanimité. Nous profitons de cette publication pour remercier une fois encore nos actionnaires pour leur confiance réitérée.

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 17 mai 2021.

Wereldhave NV et Wereldhave International NV, qui détiennent ensemble 65,47% des actions de la Société à la date de publication, ont indiqué qu'elles opéreraient pour un dividende en actions pour une majeure partie de leur participation, ce qui contribuera grandement au succès de l'opération et permettra à la Société de poursuivre le renforcement de son bilan.

## Prévisions

Lors du communiqué de presse du 10 février 2021, la Société avait annoncé que la situation sanitaire restait précaire et, que malgré la campagne de vaccination en cours, il était difficile de prévoir l'évolution à court terme de la situation. De plus, la Société constatait qu'une partie des locataires (Horeca, métiers de contact, agences de voyage) se voyait totalement ou partiellement empêchée d'exercer ses activités, rendant incertaine la perception de l'entièreté des revenus sur cette partie du portefeuille de locataires.

Compte tenu que ces incertitudes ne sont actuellement pas levées et continuent à planer sur l'évolution de l'activité économique en général et de celle des locataires de la Société en particulier, la Société maintient qu'il lui est à ce jour impossible de communiquer une perspective formelle de résultat net des activités clé par action pour l'exercice 2021, mais que, dans un souci de transparence et de bonne information de ses actionnaires et autres parties prenantes, elle confirmait l'indication de résultat de 4,50 € par action pour cet exercice, sans pour autant prendre un quelconque engagement quant à la réalisation de cette indication.

La Société ne manquera cependant pas de tenir le marché informé de l'évolution de la situation et des impacts que l'évolution de la pandémie générerait sur cette indication de résultat.

Le Conseil d'Administration de Wereldhave Belgium SA

# Calendrier financier 2021

Ex-dividend date	Vendredi 23 avril 2021
Dividend record date	Lundi 26 avril 2021
Mise en paiement du dividende 2020	Lundi 17 mai 2021
Communiqué de presse Q2 2021 (18:00)	Lundi 19 juillet 2021
Communiqué de presse Q3 2021 (18:00)	Mercredi 20 octobre 2021

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 2021 était de € 364 mio.

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

