

Wereldhave
BELGIUM

Trading update

30 septembre 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.

Retour à une bonne fréquentation des centres commerciaux, bons résultats des locataires du portefeuille et confirmation de l'indication de résultat par action.

- Augmentation du résultat locatif net de € 1,4 mio à € 38,6 mio au 30 septembre 2021;
- Légère augmentation de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement par rapport au 30 juin 2021 (+€ 2,9 mio ou +0,3%);
- Stabilité du taux d'occupation EPRA des centres commerciaux (96,0%) par rapport au 30 juin 2021 (96,2%);
- Pourcentage élevé du taux de recouvrement de créances (96,7%) pour le troisième trimestre 2021;
- Confirmation de l'indication de résultat net des activités clés par action à € 4,30.

Chiffres-clés

(x € 1.000)	30 septembre 2021	30 septembre 2020
Résultats		
Résultat locatif net	38.605	37.174
Résultat net	21.826	-18.638
Résultat net des activités clés ¹⁾	28.183	27.619
Résultat net des activités non-clés ²⁾	-6.357	-46.256
Bénéfice par action donnant droit au dividende (x € 1)	2,57	-2,39
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	3,31	3,54
Nombre moyen d'actions	8.506.358	7.807.981

(x € 1.000)	30 septembre 2021	30 juin 2021	31 décembre 2020
Bilan			
Immeubles disponible à la location ³⁾	905.971	903.081	908.575
Projets de développement	12.728	13.290	12.635
Total immeubles de placement	918.698	916.370	921.210
Capitaux propres	654.240 ⁵⁾	644.520 ⁵⁾	650.548 ⁴⁾
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	75.27 ⁵⁾	74.15 ⁵⁾	78.20 ⁴⁾
Ratio d'endettement	29,1%	29,9%	30,0%
Cours de clôture de l'action	45,70	48,75	39,30
Nombre d'actions en circulation	8.692.063	8.692.063	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.

5 Avant répartition du bénéfice et après distribution du dividende.

Activités opérationnelles

Retour à une situation opérationnelle normalisée

Au cours du trimestre écoulé, la campagne de vaccination a suivi son cours pour atteindre 72,9% de la population belge au 30 septembre 2021. Constatant également une forte diminution des contaminations, les autorités ont successivement enclenché les phases suivantes d'assouplissement des mesures sanitaires au cours de l'été, avec toutefois des différences selon les Régions. En ce qui concerne les mesures qui affectaient les locataires de la Société, les restrictions applicables aux magasins et liées à un nombre maximal de personnes par mètre carré ont été levées. Il en est de même pour les restrictions concernant les heures d'ouverture des établissements Horeca, le nombre de personnes à table, les terrasses, le niveau sonore et le service au bar ou les places debout, qui ont également été levées.

C'est ainsi qu'après six trimestres d'activités fortement impactées par la pandémie, la situation apparaît s'être stabilisée au cours du troisième trimestre 2021 et, même si les autorités ont indiqué qu'une recrudescence du virus ne peut être totalement exclue, une normalisation semble s'être mise en marche. Celle-ci se démontre d'ailleurs dans les résultats de la Société pour le trimestre écoulé qui bénéficient d'une tendance positive, comme exposé ci-dessous.

Résultat du trimestre écoulé

Le revenu locatif net de la Société pour les neuf premiers mois de cette année s'élève à € 38,6 mio, soit une augmentation de €1,4 mio par rapport à la même période en 2020. Cette augmentation est essentiellement attribuable à la combinaison de la réduction de l'impact de la pandémie Covid-19 avec une légère baisse des revenus provenant principalement du portefeuille d'immeubles de bureaux.

Le résultat net des activités clés a progressé de €27,6 mio au 30 septembre 2020 à €28,2 mio au 30 septembre 2021. Cette augmentation est due à une réduction des charges immobilières et à l'augmentation des autres revenus d'exploitation (+€1,4 mio). La charge d'intérêts au cours de la période écoulée a augmenté de €0,8 mio en raison du taux d'intérêt plus élevé dans le cadre de l'opération de placement privé du 31 mars 2021.

Immeubles de placement

La juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement (hors projets de développement) s'élevait à € 906,0 mio au 30 septembre 2021 (€ 903,1 mio au 30 juin 2021). Cette augmentation est principalement due aux investissements réalisés au cours du trimestre écoulé et à une légère réévaluation au sein du portefeuille d'immeubles de placement. Au 30 septembre 2021, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de placement est resté stable à 92,8% (92,9% au 30 juin 2021 et 91,9% au 31 décembre 2020).

Au 30 septembre 2021, le poids de la valeur du centre commercial de Belle-Île au sein du portefeuille de la Société s'élevait à 20,2%, soit au-delà du seuil légal de 20%. Ceci signifie que la dérogation obtenue de la FSMA et valable jusqu'à fin décembre 2022 reste d'application. Outre certaines obligations de reporting à la FSMA, l'application de cette dérogation entraîne une limitation à 33% du ratio d'endettement de la Société, conformément à la Loi-SIR.

Portefeuille d'immeubles commerciaux

Au 30 septembre 2021, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux est resté stable à 96,0% (96,2% au 30 juin 2021 et 94,4% au 31 décembre 2020). Au cours du troisième trimestre, la dynamique de commercialisation observée au cours du premier semestre s'est poursuivie avec 15 baux et renouvellements de bail conclus pour un loyer annuel total de € 1,6 mio. En moyenne, les baux qui ont été conclus au cours des neuf premiers mois de l'année ainsi que ceux qui ont été renouvelés l'ont été 5% au-dessus de la valeur de marché estimée. Combiné au maintien d'un haut taux d'occupation dans un marché chahuté, ceci démontre une fois de plus la qualité des actifs de la Société et de ses équipes.

Le nombre de visiteurs des centres commerciaux a poursuivi la tendance observée au 30 juin 2021 et a, à nouveau, évolué favorablement au cours du trimestre écoulé. En effet, les centres commerciaux de la Société ont accueilli 5% de visiteurs supplémentaires par rapport à la même période de l'année dernière profitant de la sorte de la poursuite de l'assouplissement des mesures sanitaires au cours du troisième trimestre. Force est même de constater que les chiffres de fréquentation se rapprochent de ceux de 2019 étant donné que la différence n'est plus que de 9% sur le trimestre écoulé. Par ailleurs, si l'on compare les chiffres de fréquentation des centres commerciaux de la Société pour le troisième trimestre 2021 avec ceux du marché pour la même période en 2019, on observe que les actifs de la Société réalisent de meilleures performances que celles du marché (+2%). En outre, les chiffres d'affaires rapportés pour la période du début de l'été par rapport à 2019 ont été supérieurs pour la plupart des secteurs dont la mode, l'alimentation, la restauration, la décoration, la santé & beauté ainsi que les sports, etc.

Dans les centres commerciaux, les équipes de la Société ont achevé plusieurs projets au cours du troisième trimestre 2021; tout d'abord, le lancement du nouveau logo du centre commercial Ring Kortrijk ainsi que l'ouverture concomitante de son

concept in-house « The Point » qui, combinés à l'entame des travaux de rénovation des façades, des entrées et des terrasses extérieures, cadrent parfaitement dans le « rebranding » de ce centre commercial, acquis en 2015. Par ailleurs, après deux ans de rénovation de l'intérieur du centre commercial Belle-Île, la Société a également dévoilé sa nouvelle identité. A cette occasion, la Société a confirmé disposer de l'ensemble des permis et autorisations pour réaliser son projet d'extension et que, compte tenu de l'amélioration de la situation sanitaire, la commercialisation des surfaces locatives avait repris.

Portefeuille d'immeubles de bureaux

Au cours du troisième trimestre, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux a légèrement augmenté à 75,5% au 30 septembre 2021 (74,7% au 30 juin 2021), et ce principalement en raison de la conclusion de deux nouveaux baux.

Au cours du quatrième trimestre, la Société poursuivra ses investissements dans le portefeuille afin de poursuivre l'implémentation de son concept « The Sage », notamment via l'amélioration des qualités techniques et environnementales des immeubles, ce qui permettra ainsi d'accroître leur attractivité sur le marché.

Capitaux propres, valeur intrinsèque et politique de financement

Les capitaux propres s'élevaient à € 654,2 mio au 30 septembre 2021 (€ 644,5 mio au 30 juin 2021). Cette augmentation est liée au résultat généré au cours du trimestre.

La valeur intrinsèque par action (total des capitaux propres / nombre d'actions), en ce compris le bénéfice de l'exercice en cours, s'établissait à € 75,27 au 30 septembre 2021 (€ 74,15 au 30 juin 2021).

La Société bénéficie d'une durée moyenne résiduelle de ses financements de 3,3 ans, alors que son coût de financement moyen s'établit en 2021 à 1,25%.

Au 30 septembre 2021, le ratio d'endettement a baissé et s'élevait à 29,1% (29,9% au 30 juin 2021), laissant de la marge pour permettre de nouveaux investissements.

Taux de recouvrement de créances

Le taux de recouvrement de créances s'élève à plus de 96,7% (94% au 30 juin 2021) pour le troisième trimestre 2021 confirmant un retour à une situation normalisée.

Perspectives

Lors du communiqué de presse relatif aux résultats du premier semestre 2021, la Société a émis une indication de résultat net des activités clés par action de € 4,30.

Au 30 septembre 2021, la situation sanitaire continue de s'améliorer, ce qui a eu un impact positif tant sur les fréquentations que sur les activités des locataires.

Tenant compte des éléments exposés ci-avant, la Société est en mesure, sauf circonstances imprévues, de confirmer l'indication de résultat net des activités clés par action de € 4,30 pour l'ensemble de l'exercice 2021.

Le Conseil d'Administration de Wereldhave Belgium SA

Calendrier financier

Communiqué de presse résultats 2021 (après clôture de la bourse)
Rapport financier annuel 2021
Assemblée Générale des Actionnaires
Ex-dividend date
Dividend record date
Mise en paiement du dividende 2021
Communiqué de presse Q1 2022 (après clôture de la bourse)
Communiqué de presse Q2 2022 (après clôture de la bourse)
Communiqué de presse Q3 2022 (après clôture de la bourse)

Mercredi 9 février 2022
Mercredi 9 mars 2022
Mercredi 13 avril 2022
Lundi 18 avril 2022
Mardi 19 avril 2022
Mercredi 20 avril 2022
Mardi 19 avril 2022
Mardi 19 juillet 2022
Mardi 25 octobre 2022

Pour plus d'informations: N. Beaussillon – Chief Executive Officer – +32 2 732 19 00

investor.relations@wereldhavebelgium.com

