

Wereldhave  
BELGIUM

RIVER  
WOODS  
ANTI-CATHERINE SUPPLIES

amplifon

# Trading update

31 mars 2024

better everyday life, better business

**Les Full Service Centers de Wereldhave Belgium contribuent à améliorer la vie quotidienne de nos visiteurs et les affaires de nos partenaires..**

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 2024

### Wereldhave Belgium maintient un niveau de performances conforme aux attentes

- Augmentation du résultat locatif net de 2,1% à € 16,0 mio (€ 15,7 au 31 mars 2023);
- Diminution du résultat net des activités clés par action de 7,1% à € 1,17 au 31 mars 2024 (€ 1,26 au 31 mars 2023);
- Augmentation de la valeur totale du portefeuille des immeubles de placement (+4,1% par rapport au 31 décembre 2023);
- Valeur nette par action de € 83,57 (+7% par rapport à 2023: € 78,07);
- Légère diminution du taux d'occupation EPRA du portefeuille total de 0,8% à 95,3% (96,1% au 31 décembre 2023) ce qui est dû aux contrats pop-up qui sont nettement plus élevés en fin d'année;
- Taux d'endettement sain de 27,2% au 31 mars 2024 (29,6% au 31 décembre 2023);
- Maintien de la prévision du résultat net des activités clés entre € 4,80 - € 4,90 par action.

## Chiffres clés

(x € 1.000)

	31 mars 2024	31 mars 2023
<b>Résultats</b>		
Résultat locatif net	16.009	15.678
<b>Résultat net</b>	<b>48.898</b>	<b>8.513</b>
Résultat net des activités clés <sup>1</sup>	10.391	11.198
Résultat net des activités non-clés <sup>2</sup>	38.507	-2.685
Bénéfice par action (x € 1)	5,50	0,96
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	1,17	1,26
Nombre moyen d'actions (€)	8.886.001	8.886.001

(x € 1.000)

	31 mars 2024	31 décembre 2023
<b>Bilan</b>		
Immeubles disponibles à la location <sup>3</sup>	984.433	938.028
Projets de développement	6.965	14.335
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>991.398</b>	<b>952.362</b>
Capitaux propres <sup>4</sup>	742.596	693.698
Valeur nette par action (x € 1) <sup>4</sup>	83,57	78,07
Taux d'endettement consolidé	27,2%	29,6%
Cours de clôture de l'action (x € 1)	47,70	48,30
Nombre d'actions en circulation (#)	8.886.001	8.886.001

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Le résultat net des activités non-clés comprend le résultat sur cessions d'immeubles de placement, les variations de juste valeur d'immeubles de placement, les autres résultats sur portefeuille, les variations de juste valeur des actifs et passifs financiers et les taxes sur plus-values latentes et les exit taxes payées.

<sup>3</sup>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'.

<sup>4</sup>Avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende.

## Wereldhave Belgium maintient un niveau de performances conforme aux attentes

Wereldhave Belgium a conservé une solide performance opérationnelle au premier trimestre 2024, faisant preuve de résilience dans un contexte difficile. Malgré quatre faillites survenues au cours du trimestre dans le portefeuille d'immeubles commerciaux (notamment The Body Shop, Grand Optical, Ken Shoes et le franchisé Geox à Belle-Ile), la Société a maintenu une bonne performance locative.

Au total, 13 baux et renouvellements de baux ont été signés au cours de la période écoulée, en moyenne 26% au-dessus du loyer de marché et 2% au-dessus du loyer précédent, ce qui témoigne de la solide position du portefeuille.

Bien que le taux d'occupation ait légèrement baissé par rapport au quatrième trimestre 2023, passant de 96,1% à 95,3%, ce qui n'est pas inhabituel au premier trimestre de l'année après le départ des pop-ups de fin d'année, il est resté très élevé, avec même une légère augmentation dans le portefeuille d'immeubles de bureaux (+0,9%).

En outre, la fréquentation des centres commerciaux de la Société a augmenté de 4,6% par rapport à la même période en 2023, ce qui est supérieur aux résultats du marché.

Un aspect particulièrement favorable est le ratio d'endettement de la Société qui était historiquement bas au 31 mars 2024, à seulement 27,2%. Cette santé financière saine offre à Wereldhave Belgium une marge de manœuvre pour envisager une croissance externe et des investissements afin de renforcer son portefeuille et de créer de la valeur pour ses actionnaires.

Les coûts financiers nets ont augmenté au premier trimestre 2024 par rapport à la même période en 2023 (ce qui est principalement dû aux nouveaux financements), entraînant un résultat net des activités clés par action légèrement inférieur pour ce trimestre par rapport à la même période de l'année dernière. Cependant, les perspectives pour le résultat net des activités clés restent dans la fourchette annoncée de € 4,80 à € 4,90. Ces résultats sont encourageants compte tenu de la volatilité et de l'incertitude associées à l'environnement de marché actuel. Cependant, la Société reste proactive dans sa réponse à l'évolution du contexte commercial et reste engagée dans la réalisation de ses objectifs stratégiques, avec un regard attentif sur la croissance durable et la création de valeur.

Enfin, il convient de noter qu'au début de l'année 2024, un accord a été trouvé au sein du Conseil d'Administration de la Société sur plusieurs changements concernant la gouvernance d'entreprise. Tout d'abord, la taille et la composition du Conseil d'Administration seront adaptées : le mandat de deux administrateurs non-exécutifs désignés par l'actionnaire de référence Wereldhave NV ne sera pas renouvelé, et le troisième administrateur non-exécutif désigné par Wereldhave NV et nommé l'année dernière par l'Assemblée Générale des Actionnaires, se retirera volontairement. En remplacement, la nomination de deux nouveaux administrateurs non-exécutifs (Mme Frederika Kruythoff et M. Steven Boel), désignés par Wereldhave NV mais sans lien contractuel avec elle, a été soumise au vote des actionnaires. En outre, d'importants ajustements ont été apportés à la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la Société. Ces ajustements renforcent l'indépendance, la collégialité et la transparence au sein de la Société et de ses organes, ce qui est positif pour tous les actionnaires. En outre, l'annonce et la mise en œuvre de ces décisions ont rétabli l'équilibre et le calme au sein de l'organisation, ainsi que la confiance entre les partenaires et les parties prenantes de la Société.

Nicolas Rosiers  
Deputy CEO  
Dirigeant Effectif

Matthijs Storm  
CEO  
Dirigeant Effectif

# Activités opérationnelles

## Résultat du trimestre écoulé

Le résultat locatif net pour les trois premiers mois de cette année s'est élevé à € 16,0 mio, soit une augmentation de 2,1% par rapport à la même période en 2023 (€ 15,7 mio au 31 mars 2023) malgré quatre faillites au premier trimestre dans le portefeuille d'immeubles commerciaux. Cette augmentation est principalement due à l'indexation des loyers.

Le résultat net des activités clés pour les trois premiers mois de l'exercice est passé de € 11,2 mio au 31 mars 2023 à € 10,4 mio au 31 mars 2024. Cette évolution négative de € 0,8 mio provient essentiellement d'une augmentation des coûts financiers nets par rapport à la même période en 2023.

## Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élevait à € 984,4 mio au 31 mars 2024, ce qui représente une belle augmentation par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2023 qui s'élevait à € 938 mio. En excluant les investissements réalisés au sein du portefeuille durant cette période, les valeurs immobilières ont augmentées de 4,8% par rapport à celles au 31 décembre 2023. Comme indiqué ces dernières années, les loyers du portefeuille de la Société ont atteint des niveaux toujours supérieurs aux loyers du marché (ERV), ce qui se traduit aujourd'hui par des évaluations plus élevées.

Au 31 mars 2024, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 97,1%, contre 98,2% au 31 décembre 2023. Cette très légère diminution est due aux de contrats pop-up qui sont nettement plus élevés en fin d'année.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux est passé de 84,7% au 31 décembre 2023 à 85,5% au 31 mars 2024 en raison de la conclusion d'un certain nombre de baux (parking) dans les bureaux de The Sage Antwerp.

## Projets de développement

La juste valeur des projets de développement a diminué au premier trimestre 2024 par rapport au 31 décembre 2023 et s'élevait à € 7,0 mio au 31 mars 2024 (€ 14,3 mio au 31 décembre 2023) en raison d'une réduction de valeur des projets de développement de Liège et de Waterloo.

Au cours du premier trimestre 2024, la Société a poursuivi la préparation de la deuxième phase des travaux sur le site De Mael à Bruges, où l'ASBL Vlabotex commencera les travaux de décontamination du sol en avril 2024. À Stadsplein Genk, les travaux d'aménagement des magasins des locataires sont en cours après l'achèvement de la première phase de rénovation par la Société. Les espaces commerciaux concernés ont été loués et seront ouverts au public au cours du deuxième trimestre.

## Capitaux propres et valeur nette

Les capitaux propres s'élevaient à € 742,6 mio au 31 mars 2024 (€ 693,7 mio au 31 décembre 2023). Cette augmentation résulte uniquement du résultat généré au cours du premier trimestre.

La valeur nette par action (total des capitaux propres / nombre d'actions), avant distribution du dividende de l'exercice précédent et incluant le bénéfice de l'exercice en cours, s'élevait à € 83,57 au 31 mars 2024 (€ 78,07 au 31 décembre 2023).

## Structure financière et liquidité

La Société bénéficie d'une structure bilantaire solide, avec un ratio d'endettement historiquement bas de 27,2% au 31 mars 2024 (29,6% au 31 décembre 2023).

La Société a renouvelé deux lignes de crédit (BNP Paribas) au début du mois de janvier 2024. La courte transition des financements précédents et nouveaux de BNP Paribas a entraîné une augmentation des coûts financiers par rapport à 2023.

La structure de financement de la Société est donc très solide au 31 mars 2024, tant en termes de disponibilités sur les lignes de crédit engagées (€ 83,5 mio tenant compte d'une couverture à 100% de l'encours de billets de trésorerie), que la diversification de ses sources de financement (64% de financement bancaire, 24% de billets de trésorerie et 12% de financement obligataire).

Le taux d'intérêt moyen sur les financements en cours était de 3,30% pour les trois premiers mois de 2024 (2,76% pour l'année 2023).

## Assemblée Générale et distribution du dividende 2023

Le 8 mars 2024, l'Assemblée Générale des Actionnaires a été convoquée pour le 10 avril 2024 afin de statuer sur les comptes statutaires et consolidés de l'exercice clôturé au 31 décembre 2023, y compris l'affectation du résultat.

Pour l'exercice 2023, un dividende de € 4,10 par action (€ 2,87 net) a été proposé, représentant, comme en 2023, 87% du résultat distribuable net de l'exercice 2023.

Il a été également demandé à l'Assemblée Générale des Actionnaires de:

- prendre acte de la fin des mandats de Mme Doris Slegtenhorst et de M. Remco Langewouters en tant qu'administrateurs non-exécutifs de la Société et du retrait volontaire de M. Keesjan Verhoog de son mandat d'administrateur non-exécutif de la Société, le tout avec effet au 10 avril 2024;
- décider avec effet immédiat de nommer Mme Frederika Kruythoff en tant qu'administrateur non-exécutif jusqu'à l'Assemblée Générale des Actionnaires qui sera convoquée pour approuver les comptes annuels de l'exercice 2027 et de rémunérer son mandat de la même manière que celui des autres membres du Conseil d'Administration; et
- décider avec effet immédiat de nommer M. Steven Boel, en tant qu'administrateur non-exécutif jusqu'à l'Assemblée Générale des Actionnaires qui sera convoquée pour approuver les comptes annuels de l'exercice 2027 et de rémunérer son mandat de la même manière que celui des autres membres du Conseil d'Administration.

Cette Assemblée s'est tenue à la date précitée et a validé toutes les propositions qui y avaient été faites à une quasi-unanimité. La Société souhaite profiter de cette occasion pour remercier Madame Slegtenhorst et Messieurs Langewouters et Verhoog pour l'exercice de leurs fonctions en tant qu'administrateurs non-exécutifs et pour remercier une nouvelle fois ses actionnaires pour la confiance et l'intérêt qu'ils continuent d'accorder à ses activités et à ses résultats.

## Prévisions

Dans le communiqué de presse du 9 février 2024, la Société a annoncé qu'elle prévoyait de réaliser un résultat net des activités clés compris entre € 4,80 et € 4,90 par action pour l'année 2024. Malgré le contexte économique actuel, la Société est en mesure de confirmer cette indication.

Compte tenu des incertitudes liées au contexte (inter)national (taux d'intérêt élevés, niveau des prix de l'énergie, inflation, etc.) et de leur impact possible sur l'économie en général et les activités des locataires de la Société en particulier, la Société estime que cette indication de résultat doit toujours être appréciée avec prudence.

La Société ne manquera pas de tenir le marché informé de l'évolution de la situation et de l'impact que l'évolution des circonstances mentionnées ci-avant pourrait avoir sur cette indication de résultat.

Le Conseil d'Administration de Wereldhave Belgium SA

## Calendrier financier 2024

Ex-dividend date (détachement du coupon)	Lundi 15 avril 2024
Dividend record date	Mardi 16 avril 2024
Mise en paiement du dividende 2023	Lundi 22 avril 2024
Communiqué de presse Q1 2024 (avant ouverture de la bourse)	Mardi 23 avril 2024
Communiqué de presse Q2 2024 (avant ouverture de la bourse)	Vendredi 19 juillet 2024
Communiqué de presse Q3 2024 (avant ouverture de la bourse)	Vendredi 25 octobre 2024*

\*La publication du communiqué de presse Q3 2024 aura lieu le vendredi 25 octobre 2024 avant ouverture de la bourse (au lieu du jeudi 24 octobre 2024 comme initialement communiqué au marché).

Vilvorde, 23 avril 2024

Wereldhave Belgium SA

Pour plus d'informations: Matthijs Storm, Chief Executive Officer / N. Rosiers, Deputy Chief Executive Officer- + 32 2 732 19 00  
[ir.be@wereldhavebelgium.com](mailto:ir.be@wereldhavebelgium.com)

**WERELDHAVE BELGIUM NV/SA**

Medialaan 30/6  
1800 Vilvoorde  
België

T: +32 (0)2 732 1900

**better everyday life, better business**