

Wereldhave  
BELGIUM

# Résultats 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.

# Rapport de gestion du Conseil d'Administration

Concernant les résultats arrêtés au 31 décembre 2024 (pour la période 1 janvier – 31 décembre 2024)

Résultat net des activités clés par action:

**€ 4,88**

(2023: € 4,71)

Valeur nette par action:

**€ 82,02**

(2023: € 78,07)

Taux d'occupation EPRA:

**97,0%**

(2023: 96,1%)

Taux d'endettement:

**28,4%**

(2023: 29,6%)

Nouveaux financements pour un montant de:

**€ 80 mio**

(+ € 70 mio signés après le 31 décembre 2024)

Total immeubles de placement:

**€ 994,9 mio**

(2023: € 952,4 mio)

Proposition de dividende:

**€ 4,30 brut - € 3,01 net**

(2023: € 4,10 brut – € 2,87 net)

Le résultat net des activités clés a augmenté de 3,8% par rapport à 2023 atteignant € 43,4 mio. Cette belle progression est l'effet combiné d'une hausse des revenus locatifs, d'une baisse des provisions pour créances douteuses et d'une baisse des charges non-récupérables par rapport à l'année précédente. En conséquence, le résultat net des activités clés a atteint € 4,88 par action pour 2024, se situant dans le haut de la fourchette de l'indication de résultat précédemment communiquée.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux s'est établi à 99,0% au 31 décembre 2024 contre 98,2% au 31 décembre 2023. Pour le portefeuille d'immeubles de bureaux, le taux d'occupation EPRA a augmenté de 84,7% à 85,4% fin 2024. Pour l'ensemble du portefeuille d'immeubles de placement, le taux d'occupation EPRA était de 97,0% au 31 décembre 2024, contre 96,1% un an plus tôt.

La valeur de l'actif net par action avant distribution du dividende s'élevait à € 82,02 au 31 décembre 2024 (2023: € 78,07).

Le taux d'endettement s'est établi à 28,4% au 31 décembre 2024, par rapport à 29,6% au 31 décembre 2023.

La Société a obtenu de nouveaux financements à hauteur de € 80 mio en 2024. Plus précisément, la Société a remplacé sa facilité de crédit avec ING d'un montant de € 50 mio par deux nouvelles facilités de € 40 mio chacune. En outre, la Société a reçu une lettre de crédit de Belfius pour la prolongation de deux lignes de crédit pour un montant total de € 50 mio ainsi qu'une extension supplémentaire de € 20 mio. Cette lettre de crédit a été signée au nom de la Société après le 31 décembre 2024.

## Chiffres clés

(x € 1.000)

	2024	2023
<b>Résultats</b>		
Résultat locatif net	64.843	62.635
<b>Résultat net</b>	<b>71.887</b>	<b>29.221</b>
Résultat net des activités clés	43.396	41.822
Résultat net des activités non-clés	28.491	-12.601
Bénéfice par action (x € 1)	8,09	3,29
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	4,88	4,71
Nombre moyen d'actions (€)	8.886.001	8.886.001

(x € 1.000)

	2024	2023
<b>Bilan</b>		
Immeubles disponibles à la location	987.900	938.028
Projets de développement	6.965	14.335
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>994.864</b>	<b>952.362</b>
Capitaux propres	728.816	693.698
Valeur nette par action (x € 1)	82,02	78,07
Taux d'endettement consolidé	28,4%	29,6%
Cours de clôture de l'action (x € 1)	46,00	48,30
Nombre d'actions en circulation (#)	8.886.001	8.886.001



## Solides résultats et perspectives positives

L'année 2024 a été une année faste pour la Société. Les résultats d'exploitation ont poursuivi la tendance positive des dernières années. La commercialisation des actifs a de nouveau fait preuve d'un dynamisme exceptionnel, avec des loyers toujours supérieurs aux loyers de marché, malgré les faillites survenues au premier semestre. Le taux d'occupation des portefeuilles d'immeubles commerciaux et de bureaux a augmenté par rapport à la fin de l'année 2023. Le nombre de visiteurs des centres commerciaux a fortement augmenté, dépassant largement le niveau de l'année précédente.

La Société a maintenu une structure bilantaire solide, avec un ratio d'endettement qui est resté juste au-dessus de 28% malgré les investissements en capex. Au cours du dernier trimestre 2024, d'importantes étapes financières ont été franchies, notamment la prolongation (€ 50 mio) et l'extension (€ 30 mio) du financement auprès d'ING, qui expirait en juin 2025. En outre, la Société a reçu une lettre de crédit de Belfius Banque pour la prolongation (€ 30 mio et € 20 mio) et l'extension (€ 20 mio) des lignes de crédit arrivant respectivement à échéance en septembre 2025 et septembre 2026. Ces développements renforcent la position financière de la Société et lui donnent une marge de manœuvre pour saisir des opportunités d'investissement intéressantes en vue d'une croissance externe.

En outre, la Société a également achevé la mise en œuvre des procédures de reporting sur la taxonomie de l'UE et la CSRD, par l'intermédiaire de divers groupes de travail internes. L'auditeur interne a pu vérifier ce point en effectuant les contrôles nécessaires et en certifiant que l'entreprise est « EU Taxonomy & CSRD ready ». La Société et ses équipes sont donc prêtes pour 2025!

La combinaison de ces facteurs a abouti à un résultat net des activités clés par action de € 4,88, qui se situe dans le haut de la fourchette de l'indication de résultat précédemment communiquée (€ 4,80 - € 4,90) et qui est supérieur à celui de l'année dernière. Dans ces conditions, le Conseil d'Administration propose de verser un dividende brut de € 4,30 par action, ce qui représente une augmentation de 4,9% par rapport à 2023 et correspond à un ratio de distribution de 88%, et, dans ce contexte, de proposer aux actionnaires de souscrire à un dividende optionnel.

Avec ces résultats, la Société démontre une fois de plus sa résilience dans des conditions de marché difficiles et pose des bases solides pour une croissance durable. Dans ce contexte, la Société confirme comme fait marquant survenu après la clôture de l'exercice, qu'elle est en discussions avancées dans le cadre d'un projet d'investissement qui, s'il est couronné de succès, sera réalisé au premier trimestre 2025.

### Évolution des activités opérationnelles

Après une année d'exploitation dynamique en 2023, la Société a de nouveau connu une très bonne croissance du nombre de visiteurs dans ses centres commerciaux en 2024. Au premier semestre, le nombre de visiteurs a augmenté de +4,5% par rapport à la même période en 2023. La croissance s'est poursuivie au second semestre, le nombre de visiteurs dans les centres commerciaux de la Société augmentant de plus de 3,5% par rapport à 2023. Pour consolider ces bonnes performances et continuer à générer de la croissance, la Société a décidé d'installer un système de comptage de voitures dans tous ses centres commerciaux et retail parks. Cela lui permettra d'analyser les flux de voitures et de vélos dans tous ses parkings à différentes périodes de l'année afin de mieux accueillir ses visiteurs.

La stratégie de la Société consiste à transformer ses actifs vers des Full Service Centers. Un certain nombre de projets ont été lancés en 2024 dans le cadre de cette stratégie:

(i) Le premier projet concerne Ring Shopping à Courtrai. Après la rénovation extérieure réussie du centre commercial, la première phase de la rénovation du parking a eu lieu en 2023. La deuxième phase relative à l'optimisation de la mobilité, a eu lieu en 2024. Cette phase n'a pas pu être entièrement achevée en raison de très mauvaises conditions météorologiques, mais

les améliorations apportées ont déjà eu un impact positif. Ring Shopping a de nouveau connu une très belle augmentation du nombre de visiteurs, avec 6,3% de visiteurs en plus par rapport à l'année précédente.

(ii) En 2024, la Société a également poursuivi la rénovation du retail park De Mael à Bruges. La deuxième phase liée au bâtiment principal a débuté. Cette phase est beaucoup plus importante et permettra de réorganiser le bâtiment principal et de moderniser les différentes installations techniques. Malgré les travaux, le nombre de voitures sur le site a augmenté de +4,7%.

(iii) La Société continue également d'améliorer l'expérience client dans ses actifs. Trois projets de service à la clientèle ont été achevés en 2024 : la « zone pour enfants » à Shopping 1 à Genk a été entièrement rénovée et adaptée pour mieux répondre aux besoins des enfants suite au remplacement des escalators situés à côté. Également à Shopping 1, la zone « Eat & Meet » a été optimisée pour créer un Food Court attrayant dans un environnement où les points de restauration jouent désormais un rôle important. Enfin, suite au lancement du premier concept point d'information « The Point » au Shopping Nivelles en 2016 et à son déploiement dans l'ensemble des centres commerciaux du groupe, le succès du concept a incité la Société à relocaliser « The Point » au Shopping Nivelles dans une unité commerciale trois fois plus grand (plus de 160 m<sup>2</sup>).

Ce concept unique en interne est un véritable succès (en moyenne, plus de 5% des clients s'y rendent chaque jour).

L'un des défis permanents de la Société est l'optimisation des charges communes de ses différents actifs (retail et bureaux). Si une attention constante a été portée à la limitation des charges communes des locataires avant même la crise énergétique de 2022, les équipes actuelles ont dû porter une attention particulière à la limitation de la croissance des coûts ces dernières années. Dans ce cadre, un plan d'action a été élaboré pour revoir l'ensemble des contrats en cours. L'objectif est de profiter d'économies d'échelle réalisées sur l'ensemble du portefeuille de la Société, mais aussi de revoir tous les cahiers des charges pour les adapter au mieux à leurs besoins. Un grand nombre de contrats ont fait l'objet d'un appel d'offres en 2024, notamment les services de sécurité pour plusieurs centres commerciaux, la gestion des déchets pour tous les sites, l'approvisionnement en énergie et les espaces verts. Enfin, dans le cadre de l'optimisation de la consommation, des investissements importants ont été réalisés pour installer de nouvelles technologies, notamment le remplacement de tous les éclairages du parking du Shopping Nivelles et du Shopping Les Bastions à Tournai par des éclairages LED. Ces investissements permettront de réaliser des économies importantes qui auront un impact positif sur les charges communes.

La Société a également achevé la rénovation des toitures du Ring Shopping à Courtrai, y compris l'isolation, et procède actuellement au placement de panneaux solaires pour fournir de l'électricité directement à certains locataires, pour alimenter l'éclairage des parties communes et pour alimenter les points de recharge des véhicules électriques.

En ce qui concerne les bornes de recharge pour véhicules électriques, la Société a lancé un appel d'offres pour l'ensemble de son portefeuille (bureaux, retail parks et centres commerciaux), et ce tant pour la recharge lente que pour la recharge rapide. Le résultat de cet appel d'offres, les fortes ambitions de la Société dans ce domaine et l'annonce du partenaire choisi à cette fin seront annoncés au premier trimestre 2025, le contrat étant en cours de finalisation.

Tous les éléments positifs énumérés ci-dessus démontrent l'importance de l'impact des rénovations, des investissements, de la durabilité et de la gestion rigoureuse d'un actif immobilier. Ces éléments garantissent l'attractivité pour les locataires et les clients, mais confirment également qu'en ce qui concerne les actifs commerciaux, la mise en œuvre du concept de « Full Service Centers » n'est pas seulement une nécessité, mais une véritable valeur ajoutée pour assurer leur avenir à long terme.

En plus de ces projets, et grâce à la qualité des équipes sur place, la Société a réussi à obtenir d'excellents résultats en termes de marketing et de Specialty Leasing. Tout d'abord, la Société est très fière d'avoir remporté un prix (Marketing Awards pour son Shopping 1 à Genk) délivré par l'ensemble du secteur et organisé par le BLSC (Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers). En outre, l'un des objectifs de certains centres commerciaux de la Société était de placer des œuvres d'art à l'intérieur ou à l'extérieur des centres commerciaux. En 2022, le Shopping Les Bastions à Tournai a

accueilli une œuvre d'art monumentale de l'artiste bruxellois Oli-B, d'une superficie de plus de 600 m<sup>2</sup>. En 2024, il a accueilli une œuvre de l'artiste bruxellois Blancbec, Déconstruction, la toute première œuvre en céramique du Shopping Les Bastions. Le Shopping Belle-Ile s'est également lancé dans un projet similaire, avec l'installation de plusieurs œuvres de street art dans les parkings et à l'extérieur du centre commercial. Les équipes locales ont également travaillé dur autour du Specialty Leasing, qui est devenu une activité très importante pour la Société, à la fois en termes de revenus et de nouvelles expériences clients (comme un salon de l'auto, les Eco-Days et le très apprécié marché de Noël).

Enfin, il convient de noter que ces nombreux projets n'ont été possibles que grâce à des équipes très efficaces et motivées. La Société travaille constamment à l'amélioration de la satisfaction de ses employés. La Société organise un large éventail de formations (intelligence artificielle, premiers secours, LinkedIn, etc.), afin de permettre à ses employés de communiquer de manière professionnelle avec les partenaires extérieurs. Cette gestion optimale du personnel au sein de la Société a permis d'atteindre un taux de satisfaction élevé et croissant (94% d'ici 2024).

### Évolution des activités locatives

La location d'espaces commerciaux et de bureaux dans l'ensemble du portefeuille de la Société est restée remarquablement dynamique tout au long de l'année 2024, et ce malgré quelques faillites.

Au cours de l'année écoulée, la Société a conclu 61 baux et renouvellements de baux pour une superficie totale d'environ 18.650 m<sup>2</sup>. Les transactions réalisées ont été en moyenne supérieures de 8% au loyer précédent et de 10% au loyer de marché. Comme on le constate année après année, ces bons résultats soulignent une fois de plus la qualité des actifs du portefeuille de la Société et l'excellent travail de ses équipes.

Concernant le portefeuille d'immeubles commerciaux de la Société, l'année 2024 a été caractérisée non seulement par quelques faillites (22 cellules commerciales dont les deux tiers ont été ou seront relouées), mais aussi par l'arrivée de nouvelles enseignes qualitatives offrant une réelle valeur ajoutée aux clients des actifs de la Société. Ainsi, des enseignes déjà présentes en Belgique, telles que CKS Fashion, New Yorker, Häagen-Dazs, Kiko Milano, Courir, Galler, Unisson, Pulpe, Rituals et Prego, ont ouvert ou ouvriront prochainement leurs portes au public. En outre, la deuxième boutique en Belgique de la parfumerie Douglas et la première dans le portefeuille de la Société (à Genk Stadsplein), a été ouverte avec beaucoup d'enthousiasme de la part du public. Malgré la perception négative résultant de la faillite de certaines chaînes de magasins en 2024, ces solides performances commerciales témoignent de la confiance continue des commerçants dans la qualité du portefeuille et dans la gestion qualitative de la Société.

Au sein du portefeuille de bureaux de la Société, en particulier dans « The Sage Antwerp », quelques changements ont eu lieu au cours de l'année dernière. Malheureusement, la Société a dû se séparer de certains locataires en raison de réorganisations judiciaires et de faillites, notamment Eschercloud (3.261 m<sup>2</sup>) et Game Mania (535 m<sup>2</sup>). Par conséquent, tous les espaces de bureaux n'ont pas été loués

tout au long de l'année. Néanmoins, cela a également fourni de nouvelles opportunités pour diversifier et renforcer le portefeuille avec de nouveaux locataires. La Société est fière d'accueillir des acteurs de qualité tels que Rhenus Logistics (2.534 m<sup>2</sup>), Odoon (1.094 m<sup>2</sup>), Buro Nexus (230 m<sup>2</sup>) et Siemens Healthineers (90 m<sup>2</sup>). Ces locations soulignent la force de l'offre d'espaces attractifs avec de nombreuses facilités qui répondent aux besoins du marché. En outre, certains locataires existants ont choisi de prolonger leur bail ou de se relocaliser sur le même site, comme Gevers (588 m<sup>2</sup>) et DESelect (230 m<sup>2</sup>).

### Évolution des activités financières

Sur les marchés financiers, le taux d'intérêt à 3 mois a baissé pour atteindre environ 2,7% à la fin du mois de décembre 2024 (3,9% en décembre 2023). Le coût moyen de financement sur les emprunts en cours était de 3,02% pour l'exercice 2024 (2,76% pour l'exercice 2023). Cette augmentation a été en partie atténuée par la stratégie de couverture (couverture du risque de taux d'intérêt par la conclusion de swaps de taux d'intérêt et de caps) adoptée par la Société.

Au cours du dernier trimestre 2024, la Société a remplacé sa facilité de crédit de € 50 mio auprès d'ING, arrivant à échéance le 30 juin 2025, par deux nouvelles facilités de € 40 mio chacune, arrivant respectivement à échéance en décembre 2028 et décembre 2029.

La Société dispose d'une structure bilantaire très solide depuis de nombreuses années, avec un ratio d'endettement de 28,4% au 31 décembre 2024 contre 29,6% au 31 décembre 2023. Un tel niveau de ratio d'endettement illustre la solidité des fonds propres de la Société, qui lui permet d'envisager et de financer une nouvelle croissance.

## Résultats de l'exercice 2024

### Résultat net

Le résultat net de l'exercice, comprenant le résultat net des activités clés et non-clés, s'est élevé à € 71,9 mio (€ 29,2 mio en 2023). Cette augmentation (+ € 42,7 mio) par rapport à l'exercice précédent est principalement due à une augmentation du résultat net des activités non-clés (en raison des variations de la juste valeur des immeubles de placement), qui est passé de - € 12,6 mio en fin d'année 2023 à + € 28,5 mio à la fin de 2024, soit une augmentation de € 41,1 mio, ainsi qu'à une hausse du résultat net des activités clés de € 1,6 mio.

### Résultat net des activités clés

Le résultat net des activités clés au 31 décembre 2024 s'est élevé à € 43,4 mio contre € 41,8 mio à la fin de l'année 2023. Cette contribution positive de € 1,6 mio provient d'une augmentation de € 3,9 mio du résultat immobilier, combinée à une augmentation des charges immobilières (+ € 2,0 mio), à une diminution des charges d'exploitation (- € 0,4 mio) et à une augmentation des frais financiers nets (+ € 0,7 mio). La Société a enregistré une augmentation de € 2,2 mio du résultat locatif net, soit 3,5% par rapport à 2023. L'augmentation du résultat locatif net est principalement due à la diminution des provisions pour créances douteuses (- € 1,9 mio) incluses dans la rubrique « charges relatives à la location ». Les revenus locatifs (+ € 0,3 mio) ont augmenté par rapport à 2023, malgré

Au 31 décembre 2024, les prélèvements sur les financements par emprunt s'élèvent à € 274,7 mio répartis entre différentes sources de financement (75% de financements bancaires, 13% de billets de trésorerie et 12% d'obligations). Ceci est compensé par € 63,4 mio de lignes non utilisées et € 39 mio de lignes back-up interentreprises disponibles comme garantie pour le programme de billets de trésorerie. La durée moyenne résiduelle de la dette au 31 décembre 2024 était de 3,2 an.

Au cours du quatrième trimestre 2024, le Conseil d'Administration de la Société a décidé de réduire le programme de billets de trésorerie de € 75 mio à € 40 mio. En conséquence, la ligne de crédit interentreprises servant de garantie pour le programme de billets de trésorerie est également ajustée à € 40 mio avec effet au 1er janvier 2025.

En septembre 2025 et en septembre 2026, deux lignes de crédit avec Belfius au sein du portefeuille de crédit allaient arriver à échéance pour un montant total de € 50 mio. Ces lignes de crédit ont été prolongées en janvier 2025 et élargies de € 20 mio supplémentaires, ce qui porte la durée moyenne restante de la dette de la Société à 3,8 ans. Cf. section « faits marquants survenus après la clôture de l'exercice ».

En outre, un swap de taux d'intérêt conclu précédemment entre en vigueur en 2025, ce qui aura un effet positif sur le coût de financement. Par ailleurs, la Société a acheté quatre swaps de taux d'intérêt supplémentaires au cours du second semestre 2024, avec une date d'entrée en vigueur en 2026 et 2027. Ces éléments renforcent encore la position de la Société.

l'impact de plusieurs faillites et la vente du complexe commercial « De Box » à Gand en décembre 2023.

Les revenus provenant de la rubrique « charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués » ont augmenté de € 1,7 mio par rapport à 2023 en raison de l'augmentation des revenus provenant du point de service de la Société « The Point » et de la diminution des charges non récupérables.

Les charges immobilières ont augmenté de € 2,0 mio passant de € 9,0 mio à € 11,0 mio, principalement en raison de l'augmentation des coûts commerciaux. Les coûts commerciaux comprennent tous les coûts de publicité et de marketing dépensés dans les centres commerciaux ainsi que les coûts d'achat liés aux services disponibles dans « The Point ». Les frais généraux ont diminué de € 0,4 mio, passant de € 5,5 mio à € 5,1 mio.

Il en résulte une augmentation du résultat d'exploitation (des activités clés) de € 2,3 mio (+ 4,7%), lequel atteint € 52,1 mio (contre € 49,8 mio à la fin de l'exercice 2023).

La Société n'étant que pas intégralement couverte contre les hausses de taux d'intérêt, la hausse de ceux-ci au cours de l'année écoulée a eu un impact sur le résultat financier, qui est passé de - € 7,9 mio à - € 8,6 mio à la fin de 2024.

Le résultat net des activités clés par action passe de € 4,71 à la fin de 2023 à € 4,88, soit une augmentation de 3,8%.

### Résultat net des activités non-clés

Le résultat net des activités non-clés s'élève à € 28,5 mio à la fin de 2024 (- € 12,6 mio au 31 décembre 2023). Le résultat net des activités non-clés comprend principalement le résultat des réévaluations au sein du portefeuille immobilier (€ 32,5 mio), la variation de la juste valeur du portefeuille d'instruments de couverture (- € 3,4 mio), les frais de vente des immeubles de placement (- € 0,1 mio) et l'autre résultat sur portefeuille (- € 0,6 mio) qui comprend les coûts de mise en place du système ERP (- € 0,1 mio), les coûts de réorganisation (- € 0,3 mio) et d'autres coûts.

La réévaluation positive de € 32,5 mio est principalement due à l'augmentation des loyers du marché (ERV) dans certains immeubles de placement. La juste valeur des instruments de couverture est basée sur l'évolution des taux d'intérêt et l'échéance du portefeuille de produits dérivés. En raison de certains nouveaux produits dans le portefeuille de dérivés de la Société et des fluctuations des taux d'intérêt, la variation de la juste valeur du portefeuille de produits dérivés est passé de - € 5,6 mio à - € 3,4 mio à la fin de l'année 2024.

### Capitaux propres et valeur nette par action

Les capitaux propres au 31 décembre 2024 s'élevaient à € 728,8 mio (€ 693,7 mio au 31 décembre 2023), soit une augmentation de 5,1%.

La valeur intrinsèque par action (total des capitaux propres / nombre total d'actions), en ce compris le résultat de l'exercice en cours s'élève à € 82,02 au 31 décembre 2024 (€ 78,07 au 31 décembre 2023).

Le nombre d'actions émises s'élève à 8.886.001 actions au 31 décembre 2024.

### Créances commerciales et comptes de régularisation

Les créances commerciales (€ 28,6 mio au 31 décembre 2024) et les comptes de régularisation (€ 22,2 mio au 31 décembre 2024) au bilan ont été impactés par € 13,8 mio de loyers relatifs au premier trimestre 2025 qui n'étaient pas encore dus au 31 décembre 2024.

### Dettes commerciales et autres dettes courantes

Les dettes commerciales et autres dettes courantes ont augmenté, passant de € 8,3 mio au 31 décembre 2023 à € 9,4 mio au 31 décembre 2024. Cette augmentation est due à l'accroissement de l'encours des dettes fournisseurs par rapport à la fin de l'année 2023.

### Portefeuille d'immeubles de placement

#### Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location (hors projets de développement) a évolué de € 938 mio au 31 décembre 2023 à € 987,9 mio au 31 décembre 2024. En excluant les investissements réalisés au sein du portefeuille d'immeubles disponibles à la location durant cette période, la valeur de ce portefeuille a augmenté de 4,3% par rapport aux valeurs au 31 décembre 2023. Comme indiqué ces dernières années, les loyers du portefeuille de la Société ont atteint des niveaux pratiquement toujours supérieurs aux

loyers du marché (ERV), ce qui se traduit aujourd'hui par des valorisations plus élevées.

En 2024, la Société a investi un total de € 9,9 mio, dont la plupart pour des travaux de rénovation dans son retail Park « De Mael » à Bruges.

### Portefeuille d'immeubles commerciaux

La Société se concentre sur des centres commerciaux et des retail parks bénéficiant d'une position dominante dans leur zone de chalandise, avec une préférence pour des complexes disposant de possibilités d'extension et/ou de rénovation de manière à pouvoir les faire évoluer vers des Full Service Centers. Grâce à une approche proactive, la Société tend à maintenir et à renforcer la position concurrentielle de son portefeuille d'immeubles commerciaux sur le marché. La quote-part du portefeuille d'immeubles commerciaux s'élève à ± 90% de la valeur du portefeuille d'immeubles de placement, projets de développement et actifs détenus en vue de la vente inclus.

Le taux d'occupation EPRA – voir évolution des activités locatives – du portefeuille d'immeubles commerciaux est passé de 98,2% au 31 décembre 2023 à 99,0% au 31 décembre 2024.

Au cours du premier semestre 2024, la Société a continué à préparer la deuxième phase des travaux sur le site De Mael à Bruges. L'ASBL Vlabotex a commencé les travaux de décontamination du sol de l'ancien nettoyage à sec en avril 2024. Ces travaux de décontamination du sol ont été achevés au cours du deuxième trimestre 2024. Par ailleurs, au cours du troisième trimestre, la Société a entrepris les démarches nécessaires à l'obtention d'un permis d'environnement pour l'adaptation de l'entrée du supermarché Delhaize et la construction de terrasses extérieures pour le secteur horeca au Shopping Nivelles. Le permis est attendu pour le début du premier trimestre 2025.

### Portefeuille d'immeubles de bureau

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux a évolué de 84,7% au 31 décembre 2023 à 85,4% au 31 décembre 2024. Cette légère augmentation confirme le résultat du programme pluriannuel de la Société de modernisation et de rebranding de ses parcs de bureaux de Vilvorde et de Berchem.

En 2025, la Société continuera à porter son attention sur ces deux sites afin de tirer parti de ces bons résultats.

### Projets de développement

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

### Investissements et désinvestissements

Au cours de l'année écoulée, la Société a réalisé des acquisitions d'une valeur de € 0,4 mio. Plus précisément, la Société a acquis une unité commerciale supplémentaire et une partie de l'espace commun dans son centre commercial Shopping 1 à Genk.

## Corporate – Dividende

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 9 avril 2025 à 11 heures au siège de la Société. Le Conseil d'Administration de la Société proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires l'attribution d'un dividende d'un montant par action de € 4,30 brut – € 3,01 net (2023: € 4,10 brut - € 2,87 net), soit une augmentation de 4,9% par rapport à 2023.

Le Conseil d'Administration déclare en outre son intention d'octroyer aux actionnaires de la Société, par le biais de l'organisation d'un dividende optionnel, la possibilité pour ceux-ci de réaliser un apport en nature dans le capital de la Société de leur créance générée par la distribution du dividende, contre émission de nouvelles actions (tout en maintenant la possibilité pour les actionnaires de percevoir leur dividende en espèces ou d'opter pour une combinaison des deux options mentionnées ci-avant). La décision finale quant à l'octroi de ce dividende optionnel sera prise par le Conseil d'Administration du 6 mars 2025, au cours duquel le Conseil d'Administration, dans le cadre du capital autorisé, procédera à l'augmentation du capital social par l'apport en nature de la créance de dividende net (i.e. € 3,01 par action). Pour les actionnaires qui opteront pour un apport de tout ou partie de leur droit au dividende en échange de nouvelles actions et qui bénéficient d'un taux de précompte mobilier réduit ou d'une exonération totale de précompte mobilier, tout comme pour les actionnaires ne bénéficiant pas de telles réduction ou exonération, l'apport s'élèvera à leur créance de dividende net de précompte (i.e. € 3,01 par action), le solde de dividende découlant de cette réduction ou exonération de précompte sera versé en espèces à une date restant à fixer. Les conditions et modalités précises de cette opération seront fixées lors du Conseil d'Administration du 16 avril 2025.

Afin de permettre l'organisation d'un tel processus, le calendrier financier repris dans les précédents communiqués de presse sera, le cas échéant adapté, de telle sorte que l'Ex-dividend date', la 'Dividend record date' et la 'Mise en paiement du dividende' puissent respectivement être fixées en vue de tenir compte de l'organisation du dividende optionnel.

## Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice

La Société a prolongé deux lignes de crédit avec Belfius en janvier 2025 pour un montant total de € 50 mio et l'a étendue de € 20 mio. Le crédit roll-over de € 70 mio sera en vigueur jusqu'au 30 septembre 2030.

Par ailleurs, la Société confirme qu'elle est actuellement en pourparlers dans le cadre d'un dossier d'acquisition et que si les négociations aboutissent, l'opération sera conclue au cours du premier trimestre 2025. A cette fin, la Société a obtenu le financement bancaire nécessaire.

## Parties liées

En plus des services rendus entre les entités du groupe Wereldhave, une seule transaction a eu lieu en 2024: il s'agit de l'ajustement de la facilité de crédit interentreprises de Wereldhave NV en faveur de la Société avec effet à compter du 1er janvier 2025. Cette facilité sera réduite de € 75 mio à € 40 mio pour couvrir le programme de billets trésorerie de la Société. Les autres conditions relatives à la ligne de crédit interentreprises restent inchangées.

À l'exception de ce qui précède, il n'y a pas de transactions avec des personnes ou des institutions qui peuvent être considérées comme des parties directement intéressées par la Société pour l'exercice 2024.

## Prévisions

Pour l'année 2025, la Société prévoit de réaliser un résultat net des activités clés compris entre € 5,00 et € 5,10 par action.

La Société continuera à informer le marché si un ajustement de la fourchette s'avère nécessaire suite à des changements dus à l'évolution du marché ou à d'autres éléments.

Par ailleurs, la Société confirme être en discussion dans le cadre d'un dossier d'acquisition. Si cette transaction et/ou d'autres opportunités devaient se concrétiser la Société en informera immédiatement le marché.

## Calendrier financier

Rapport financier annuel 2024	Vendredi 7 mars 2025
Assemblée Générale des Actionnaires	Mercredi 9 avril 2025
Ex-dividend date (détachement du coupon)	Mardi 15 avril 2025
Dividend record date	Mercredi 16 avril 2025
Mise en paiement du dividende 2024	Lundi 28 avril 2025
Communiqué de presse Q1 2025 (avant ouverture de la bourse)	Jeudi 17 avril 2025
Communiqué de presse Q2 2025 (avant ouverture de la bourse)	Vendredi 18 juillet 2025
Communiqué de presse Q3 2025 (avant ouverture de la bourse)	Vendredi 31 octobre 2025

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

# R I N G Kort



## Situation financière consolidée

(x € 1.000)	2024	2023
<b>Actif</b>		
<b>Actifs non courants</b>		
Immeubles de placement	994.864	952.362
Autres immobilisations corporelles	1.027	892
Actifs financiers non courants	6.125	11.909
Créances commerciales et autres actifs non courants	3.904	4.005
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.005.920</b>	<b>969.168</b>
<b>Actifs courants</b>		
Actifs financiers à court terme	2.959	1.241
Créances commerciales	28.609	26.457
Créances fiscales et autres actifs courants	258	310
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.225	17.693
<b>Total actifs courants</b>	<b>41.051</b>	<b>45.700</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>1.046.971</b>	<b>1.014.868</b>
<b>Total des capitaux propres</b>		
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère</b>		
Capital	370.861	370.861
Primes d'émission	91.361	91.361
	194.707	202.256
Résultat net de l'exercice	71.887	29.221
	<b>728.816</b>	<b>693.698</b>
Intérêts minoritaires	-	-
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>728.816</b>	<b>693.698</b>
<b>Passif</b>		
<b>Passifs non courants</b>		
Provisions	138	146
Dettes financières non courantes	224.422	237.070
- Etablissements de crédit	189.839	202.950
- Autres dettes financières non-courantes	34.583	34.120
Autres passifs financiers non-courants	7.622	8.355
<b>Total passifs non courants</b>	<b>232.183</b>	<b>245.570</b>
<b>Passifs courants</b>		
Dettes financières courantes	54.390	44.815
- Etablissements de crédit	16.600	-
- Autres dettes financières courantes	37.790	44.815
Dettes commerciales et autres dettes courantes	9.391	8.285
Comptes de régularisation	22.192	22.499
<b>Total passifs courants</b>	<b>85.972</b>	<b>75.599</b>
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>1.046.971</b>	<b>1.014.868</b>
Valeur nette par action (x € 1)	82,02	78,07

## Compte de résultats consolidés

(x € 1.000)	2024	2023
Revenus locatifs	64.814	64.507
Charges relatives à la location	29	-1.872
<b>Résultat locatif net</b>	<b>64.843</b>	<b>62.635</b>
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10.548	10.091
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-12.781	-13.183
Autres recettes et dépenses relatives à la location	5.630	4.800
<b>Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués</b>	<b>3.397</b>	<b>1.708</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>68.240</b>	<b>64.343</b>
Frais techniques	-264	-257
Frais commerciaux	-6.420	-4.434
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.571	-2.625
Frais de gestion immobilière	-1.773	-1.725
<b>Charges immobilières</b>	<b>-11.028</b>	<b>-9.040</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>57.212</b>	<b>55.303</b>
Frais généraux de la Société	-7.152	-7.483
Autres revenus et charges d'exploitation	2.043	1.948
<b>Total</b>	<b>-5.109</b>	<b>-5.535</b>
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>52.103</b>	<b>49.768</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-95	-122
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	32.530	-4.969
Autre résultat sur portefeuille	-570	-1.941
<b>Résultat total du portefeuille</b>	<b>31.864</b>	<b>-7.032</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>83.967</b>	<b>42.736</b>
Revenus financiers	7.782	5.561
Charges d'intérêts nettes	-16.332	-13.355
Autres charges financières	-56	-80
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-3.373	-5.570
<b>Résultat financier</b>	<b>-11.978</b>	<b>-13.443</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>71.989</b>	<b>29.294</b>
Impôts des sociétés	-101	-73
<b>Impôt</b>	<b>-101</b>	<b>-73</b>
<b>Résultat net</b>	<b>71.887</b>	<b>29.221</b>
Résultat net actionnaires du groupe	71.887	29.221
Résultat par action (x € 1)	8,09	3,29
Résultat dilué par action (x € 1)	8,09	3,29

## Etat consolidé du résultat net des activités clés et non-clés

(x € 1.000)	2024		2023	
	Clés <sup>1</sup>	Non-Clés <sup>2</sup>	Clés <sup>1</sup>	Non-Clés <sup>2</sup>
<b>Résultat locatif net</b>	<b>64.843</b>	-	<b>62.635</b>	-
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10.548	-	10.091	-
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-12.781	-	-13.183	-
Autres recettes et dépenses relatives à la location	5.630	-	4.800	-
<b>Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués</b>	<b>3.397</b>	-	<b>1.708</b>	-
<b>Résultat immobilier</b>	<b>68.240</b>	-	<b>64.343</b>	-
Frais techniques	-264	-	-257	-
Frais commerciaux	-6.420	-	-4.434	-
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.571	-	-2.625	-
Frais de gestion immobilière	-1.773	-	-1.725	-
<b>Charges immobilières</b>	<b>-11.028</b>	-	<b>-9.040</b>	-
Frais généraux de la Société	-7.152	-	-7.483	-
Autres revenus et charges d'exploitation	2.043	-	1.948	-
<b>Total</b>	<b>-5.109</b>	-	<b>-5.535</b>	-
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>52.103</b>	-	<b>49.768</b>	-
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-95	-	-122
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-	32.530	-	-4.969
Autre résultat sur portefeuille	-	-570	-	-1.941
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>52.103</b>	<b>31.864</b>	<b>49.768</b>	<b>-7.032</b>
Revenus financiers	7.782	-	5.561	-
Charges d'intérêts nettes	-16.332	-	-13.355	-
Autres charges financières	-56	-	-80	-
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-	-3.373	-	-5.570
<b>Résultat financier</b>	<b>-8.605</b>	<b>-3.373</b>	<b>-7.873</b>	<b>-5.570</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>43.498</b>	<b>28.491</b>	<b>41.895</b>	<b>-12.601</b>
Impôt	-101	-	-73	-
<b>Résultat net</b>	<b>43.396</b>	<b>28.491</b>	<b>41.822</b>	<b>-12.601</b>
Résultat par action (x € 1)	4,88	3,21	4,71	-1,42

<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.

## Etat du résultat global

(x € 1.000)	2024	2023
<b>Résultat net</b>	<b>71.887</b>	<b>29.221</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
<b>Eléments qui seront repris au résultat</b>		
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-	-
<b>Eléments qui ne seront pas repris au résultat</b>		
Écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-337	-131
<b>Total autres éléments du résultat global</b>	<b>-337</b>	<b>-131</b>
<b>Résultat global</b>	<b>71.550</b>	<b>29.090</b>
Imputable à:		
Part du groupe	71.550	29.090

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

(x € 1.000)

	2024	2023
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles</b>		
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>71.989</b>	<b>29.294</b>
Produits des intérêts et dividendes	-205	-
<b>Resultat hors dividende perçu</b>	<b>71.784</b>	<b>29.294</b>
Amortissements des immobilisations corporelles	394	345
Gratuités locatives et investissements	2.734	2.901
Charges d'intérêts	8.810	7.873
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-32.530	4.969
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	3.373	5.570
Variations de provisions sur créances de loyer	-348	1.792
Variations de créances	2.678	11.587
Variations de dettes à court terme	-7.628	-18.803
Impôts des sociétés payés	-	-71
Impôts des sociétés reçus	-	-
	<b>-22.517</b>	<b>16.162</b>
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles</b>	<b>49.267</b>	<b>45.456</b>
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement</b>		
Acquisition immeubles de placement	-441	-677
Acquisition filiale	-	-3.266
Vente immeubles de placement	-	7.329
Investissements dans des immeubles de placement	-9.015	-18.308
Acquisition mobilier et matériel roulant	-30	-10
Intérêts reçus	205	-
	<b>-9.282</b>	<b>-14.932</b>
<b>Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement</b>		
Appel établissements de crédit/Autres	120.800	40.550
Remboursement établissements de crédit/Autres	-124.100	-18.800
Dividendes payés	-36.433	-37.321
Intérêts payés	-8.721	-7.675
<b>Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement</b>	<b>-48.453</b>	<b>-23.246</b>
<b>Flux de trésorerie nets</b>	<b>-8.468</b>	<b>7.277</b>
<b>Trésorerie</b>		
Situation au 1er janvier	17.693	10.415
Augmentation/diminution de trésorerie	-8.468	7.277
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>9.225</b>	<b>17.693</b>

## Etat consolidé des variations des capitaux propres

(x € 1.000)	Capital social	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Rémunération proposée du capital	Total
<b>Bilan au 31 décembre 2022</b>	<b>370.861</b>	<b>91.351</b>	<b>239.731</b>			<b>701.943</b>
Augmentation de capital						-
Variations de la juste valeur des instruments de couverture		10				10
Provisions pour pensions						-
Autres			-131			-131
Résultat net				-24		-24
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers <sup>2</sup>					29.221	29.221
Transfert de réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers vers le résultat réporté						-
Transfert des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée						-
Dividende de l'exercice 2022				-37.321		-37.321
<b>Bilan au 31 décembre 2023</b>	<b>370.861</b>	<b>91.361</b>	<b>202.256</b>	<b>29.221</b>		<b>693.698</b>
<b>Bilan au 31 décembre 2023</b>	<b>370.861</b>	<b>91.361</b>	<b>231.477</b>			<b>693.698</b>
Augmentation de capital						-
Primes d'émission						-
Variations de la juste valeur des instruments de couverture						-
Provisions pour pensions			-337			-337
Autres						-
Résultat net				71.887		71.887
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers						-
Transfert des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée						-
Dividende de l'exercice 2023				-36.433		-36.433
<b>Bilan au 31 décembre 2024</b>	<b>370.861</b>	<b>91.361</b>	<b>194.707</b>	<b>71.887</b>		<b>728.816</b>
Transfert du résultat 2024 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers			32.530	-32.530		-
Transfert des variations 2024 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée			-3.373	3.373		-
Dividende proposé 2024				-38.210	38.210	-
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs			4.521	-4.521		-
<b>Bilan au 31 décembre 2024 après affectation</b>	<b>370.861</b>	<b>91.361</b>	<b>228.385</b>	<b>-</b>	<b>38.210</b>	<b>728.816</b>

## Information par segment 2024

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
Revenus locatifs	7.557	57.257	64.814
Charges relatives à la location	150	-121	29
<b>Résultat locatif net</b>	<b>7.707</b>	<b>57.137</b>	<b>64.843</b>
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.749	8.799	10.548
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.642	-9.139	-12.781
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-	5.630	5.630
<b>Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués</b>	<b>-1.893</b>	<b>5.290</b>	<b>3.397</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>5.813</b>	<b>62.427</b>	<b>68.240</b>
Frais techniques	-14	-250	-264
Frais commerciaux	-193	-6.227	-6.420
Charges et taxes sur immeubles non loués	-922	-1.649	-2.571
Frais de gestion immobilière	-182	-1.591	-1.773
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>4.502</b>	<b>52.710</b>	<b>57.212</b>
Frais généraux de la Société	-	-	-7.152
Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	2.043
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>-</b>	<b>-95</b>	<b>-95</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-95	-95
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-71	32.601	32.530
Autre résultat sur portefeuille	-	-	-570
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>32.506</b>	<b>83.967</b>
Résultat financier	-	-	-11.978
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>71.989</b>
Impôts des sociétés	-	-	-101
<b>Résultat net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>71.887</b>
<b>Immeubles de placement</b>			
Situation au 1er janvier 2024	101.254	834.911	936.165
Vente immeubles de placement	-	-	-
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-	-
Investissements	1.148	8.780	9.928
Acquisition	-	441	441
Réévaluations	-71	40.063	39.992
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>102.330</b>	<b>884.196</b>	<b>986.525</b>
Incitants locatifs activés	400	974	1.375
<b>Valeur immeubles disponibles à la location</b>	<b>102.730</b>	<b>885.170</b>	<b>987.900</b>
<b>Projets de développement</b>			
Situation au 1er janvier 2024	-	14.335	14.335
Investissements	-	75	75
Intérêts capitalisés	-	17	17
Réévaluations	-	-7.462	-7.462
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>-</b>	<b>6.965</b>	<b>6.965</b>
<b>Total portefeuille</b>	<b>102.730</b>	<b>892.135</b>	<b>994.864</b>

## Information par segment 2023

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
Revenus locatifs	7.453	57.053	64.507
Charges relatives à la location	-193	-1.679	-1.872
<b>Résultat locatif net</b>	<b>7.260</b>	<b>55.375</b>	<b>62.635</b>
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.819	8.272	10.091
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.648	-7.535	-13.183
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-	4.800	4.800
<b>Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués</b>	<b>-3.829</b>	<b>5.537</b>	<b>1.708</b>
<b>Résultat immobilier</b>	<b>3.431</b>	<b>60.912</b>	<b>64.343</b>
Frais techniques	-19	-238	-257
Frais commerciaux	-172	-4.262	-4.434
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.440	-1.184	-2.625
Frais de gestion immobilière	-185	-1.540	-1.725
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>1.615</b>	<b>53.688</b>	<b>55.303</b>
Frais généraux de la Société			-7.483
Autres revenus et charges d'exploitation			1.948
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>			<b>49.768</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-122	-122
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.670	-3.299	-4.969
			-1.941
<b>Résultat d'exploitation</b>			<b>42.736</b>
Résultat financier			-13.443
<b>Résultat avant impôts</b>			<b>29.294</b>
Impôts des sociétés			-73
<b>Résultat net</b>			<b>29.221</b>
<b>Immeubles de placement</b>			
Situation au 1er janvier	99.793	833.371	933.164
Vente immeubles de placement	-	-7.460	-7.460
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-	-
Investissements	3.131	11.622	14.753
Acquisition	-	677	677
Réévaluations	-1.670	-3.299	-4.969
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>101.254</b>	<b>834.911</b>	<b>936.165</b>
Incitants locatifs activés	623	1.240	1.863
<b>Valeur immeubles disponibles à la location</b>	<b>101.877</b>	<b>836.151</b>	<b>938.028</b>
<b>Projets de développement</b>			
Situation au 1er janvier		14.252	14.252
Investissements		38	38
Intérêts capitalisés		45	45
Réévaluations			
<b>Situation au 31 décembre</b>		<b>14.335</b>	<b>14.335</b>
<b>Total portefeuille</b>	<b>101.877</b>	<b>850.486</b>	<b>952.362</b>

## Modifications des immeubles de placement

(x € 1.000)

	2024	2023
<b>Immeubles disponible à la location</b>		
<b>Bilan au 1er janvier</b>	<b>936.165</b>	<b>933.164</b>
Vente immeubles de placement	-	-7.460
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-
Acquisition	441	677
Investissements	9.928	14.753
Réévaluations	39.992	-4.969
<b>Total immeubles disponibles à la location</b>	<b>986.525</b>	<b>936.165</b>
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.375	1.863
<b>Juste valeur des immeubles disponibles à la location conformément aux rapports d'évaluation externes</b>	<b>987.900</b>	<b>938.028</b>
<b>Projets de développement</b>		
<b>Bilan au 1er janvier</b>	<b>14.335</b>	<b>14.252</b>
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location	-	-
Investissements	75	38
Intérêts capitalisés	17	45
Réévaluations	-7.462	-
<b>Total projets de développement</b>	<b>6.965</b>	<b>14.335</b>
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>994.864</b>	<b>952.362</b>

## Base des résultats 2024

L'information financière relative à l'exercice expirant le 31 décembre 2024 est établie conformément aux 'International Financial Reporting Standards' (IFRS), tel que ces normes ont été approuvées et fixées par l'Union Européenne. Ce communiqué financier doit être lu en parallèle avec les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2024. Les règles d'évaluation ont été maintenues inchangées par rapport à l'exercice clôturé au 31 décembre 2023.

### Consolidation

Les chiffres publiés dans ce communiqué sont des chiffres consolidés. Conformément à la loi, les sociétés du périmètre sont consolidées.

### Gestion des risques

Le Conseil d'Administration reste en permanence vigilant aux risques d'exploitation, financiers, opérationnels et stratégiques afin de limiter leur impact éventuel sur la Société et ses actionnaires. La stratégie d'investissement dans les centres commerciaux et les retail parks, qui a été choisie, implique une

plus grande concentration sur un nombre limité d'ensembles immobiliers sur un plan géographique. Ceci implique également une plus grande concentration du risque en cas de problèmes techniques ou d'incendie.

Conformément à l'article 88 de la loi du 3 août 2012, le Conseil d'Administration confirme que, dans la gestion des moyens financiers et l'exécution des droits liés aux titres du portefeuille, les aspects sociaux, éthiques et environnementaux sont pris en compte. Cette confirmation figurera dans le rapport financier annuel 2024 Section 'Sustainability : A Better Tomorrow'.

### Travaux de révision

Le Commissaire, KPMG Réviseurs d'Entreprises, représenté par Jean-François Kupper, a confirmé que ses travaux de vérification, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans le présent communiqué.

## Obligations en matière de communication d'informations au public (A.R. du 14 novembre 2007)

Monsieur M. Storm (directeur général et dirigeant effectif) et Monsieur N. Rosiers (dirigeant effectif), déclarent, au nom et pour compte du Conseil d'Administration en sa qualité d'organe de gestion de la Société, qu'à leur connaissance:

- a) Les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables,

donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des sociétés qui y sont reprises par consolidation ;

- b) le rapport financier de 2024 contient un exposé fidèle des informations exigées.

**WERELDHAVE BELGIUM NV/SA**

Medialaan 30/6  
1800 Vilvoorde  
Belgium  
T. +32 (0)2 732 1900

[www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)

**better everyday life, better business**