

Wereldhave
BELGIUM

R I N G Kortrijk

Résultats 2022

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 2022 (pour la période 01 janvier – 31 décembre 2022)

Résultat net des activités clés par action:

€ 4,87

(2021 : € 4,56)

Valeur nette par action:

€ 78,99

(2021 : € 77,19)

Taux d'occupation EPRA:

95,2%

(2021: 93,9%)

Taux d'endettement:

28,6%

(2021: 28,2%)

Refinancements réalisés avec succès pour un montant de:

€ 80 mio

(en anticipation de 2 financements arrivant à échéance en 2023)

La part de Belle-Île est inférieure à 20%:

18,9%

des actifs consolidés

Proposition de dividende:

€ 4,20 brut - € 2,94 net

(2021: € 4,10 brut – € 2,87 net)

Le résultat net des activités clés de la Société a connu une hausse de 10,1% en 2022 par rapport à 2021. Le résultat net des activités clés par action a connu une belle hausse de € 4,56 en 2021 à € 4,87 en 2022 suite à une augmentation du résultat locatif net. La Société enregistre une très belle activité de location en 2022 avec 89 transactions.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux s'est établi à 97,7% au 31 décembre 2022 contre 97,2% au 31 décembre 2021. Dans le segment des bureaux en particulier, la Société a pu conclure de belles transactions avec une augmentation du taux d'occupation de 76% à 81,5%

fin 2022. Pour le portefeuille total d'immeubles de placement, le taux d'occupation EPRA était de 95,2% au 31 décembre 2022, contre 93,9% un an plus tôt.

La valeur de l'actif net par action avant distribution du dividende s'est établie à € 78,99 au 31 décembre 2022 (2021 : € 77,19).

Le taux d'endettement s'est établi à 28,6% au 31 décembre 2022, par rapport à 28,2% au 31 décembre 2021.

Chiffres clés

(x € 1.000)	2022	2021
Résultats		
Résultat locatif net	58.861	52.648
Résultat net	55.230	38.191
Résultat net des activités clés	42.942	38.993
Résultat net des activités non-clés	12.289	-802
Bénéfice par action (x € 1)	6,26	4,47
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	4,87	4,56
Nombre moyen d'actions (€)	8.819.584	8.553.166
(x € 1.000)	2022	2021
Bilan		
Immeubles disponibles à la location	934.981	912.491
Projets de développement	14.252	13.514
Total immeubles de placement	949.233	926.005
Capitaux propres	701.944	670.897
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	78,99	77,19
Taux d'endettement consolidé	28,6%	28,2%
Cours de clôture de l'action (x € 1)	49,00	49,30
Nombre d'actions en circulation (#)	8.886.001	8.692.063



Résultats opérationnels solides légèrement au-dessus des prévisions

Après un début d'année encore légèrement impacté par les dernières mesures anti-Covid et malgré le début de la guerre en Ukraine en février, les résultats opérationnels de la Société connaissent une belle augmentation par rapport à 2021 et sont même légèrement en hausse par rapport aux prévisions. Eu égard à cette normalisation de la situation, la Société a pu à nouveau opérer pleinement ses actifs et les visiteurs sont en effet de retour dans les magasins physiques. Ces très bons taux de fréquentation ont eu un impact positif sur les chiffres d'affaires des commerçants et se faisant ont poussé ceux-ci à ouvrir de nouveaux magasins ce qui a impacté positivement le taux d'occupation du portefeuille de la Société à des niveaux aussi élevés qu'avant la pandémie.

Après deux années d'investissements dans son portefeuille de bureaux, ceux-ci ont commencé à porter leurs fruits de sorte que le taux d'occupation a augmenté de plus de 5% sur l'année écoulée et que les prévisions pour le futur sont bonnes.

Le contexte inflationniste a également joué un rôle important dans les résultats de la Société, d'une part positivement grâce à l'indexation de tous les loyers des locataires et d'autre part négativement de par l'augmentation des coûts de financement. Toutefois, la Société suit de près l'évolution du marché et y répond de manière appropriée.

Pour finir la Société est très contente de pouvoir annoncer que la part du Shopping Belle-Île à Liège a été ramenée à 18,9% au 31 décembre 2022 de sorte que la dérogation que la FSMA lui avait octroyée n'est plus nécessaire. Dans ce cadre, la Société ne sera plus obligée de respecter un taux d'endettement de 33% et pourra à nouveau envisager de nouveaux investissements même si le contexte actuel impose une certaine prudence.

Évolution des activités opérationnelles

Après une année 2021 impactée par la pandémie de Covid-19, la Société n'a plus connu de fermeture des magasins en 2022. Les différentes restrictions (port du masque notamment) afférentes à la pandémie ont en effet petit à petit disparues pour être totalement levées début mars 2022.

Au premier semestre de l'année, la Société a, malgré le début de la guerre en Ukraine fin février 2022, connu une très bonne dynamique en termes de fréquentation dans ces centres commerciaux avec une augmentation de 19,9% du nombre de visiteurs par rapport à la même période en 2021. Les chiffres de fréquentation se sont également rapprochés des chiffres de fréquentation de 2019 (période pré-Covid) avec une baisse de seulement 5,2%. Il est de plus intéressant de noter que les différents actifs du portefeuille ont mieux presté en termes de fréquentation que la moyenne du marché au premier semestre par rapport à 2019.

Le second semestre a lui également connu une belle croissance en termes de fréquentation par rapport à 2021 avec une augmentation de plus de 7,85%. La Société a à nouveau mieux performé que l'ensemble du marché et les chiffres de fréquentation se sont rapprochés sensiblement de ceux de 2019 avec une différence limitée à -3,4% pour le second semestre de l'année.

Ces chiffres renforcent la Société dans sa stratégie de transformer ses actifs en « Full Service Centers » afin d'attirer toujours plus de chaland et de pérenniser ses activités sur le

long terme. Dans ce cadre-là, de nombreux projets ont été lancés en 2022.

Le plus grand projet en 2022 concernait la rénovation de la façade et des zones extérieures ainsi que la réorganisation du parking du centre commercial Ring Kortrijk. Les travaux ont été entamés en 2021 afin de renforcer l'attractivité de ce centre âgé de plus de 50 ans. Le phasage et une bonne communication ont permis de limiter les nuisances tant pour les locataires que pour les visiteurs et les premiers retours reçus de ces derniers sont excellents.

Toujours dans le cadre de sa stratégie, la Société a implémenté en 2022 son nouveau concept de restauration appelé « Eat&Meet » au premier étage du centre commercial Shopping 1 à Genk. Ce projet consiste en l'implémentation d'un Food Court avec différents horecas et des terrasses communes pour accueillir les visiteurs. La commercialisation de ce Food Court avance bien et une ouverture officielle aura lieu début 2023.

Une des belles réalisations en 2022 fut également l'ouverture d'une toute nouvelle plaine de jeux extérieure dans le Shopping Les Bastions à Tournai. Celle-ci culmine à plus de 8 mètres de haut et a déjà pu accueillir pendant les mois d'été de nombreuses familles et leurs enfants afin de profiter des nouveaux espaces mis à la disposition de tous. Cette zone a été créée en combinaison avec la création d'une toute nouvelle entrée du centre commercial afin de renforcer les synergies avec le Retail Park situé à côté.

En plus de ces grands projets, la Société a implémenté différents concepts renforçant le parcours clients des visiteurs

dans les centres commerciaux. Le premier concept de « public seating » a été installé au Shopping Nivelles afin d'offrir aux visiteurs un meilleur confort lors de leurs courses. De nouvelles bornes de recharge électrique performantes ont également été installées sur le parking extérieur de ce centre commercial afin d'offrir un nouveau service aux visiteurs. Toujours à Nivelles une nouvelle signalétique a été implémentée afin de guider au mieux les clients et de leur offrir plus de confort lors de leur visite.

Ces nombreux nouveaux projets ont permis d'atteindre un très bon score NPS (Net Promoter Score) dans la plupart des actifs de la Société. Ce score est un baromètre permettant d'évaluer la satisfaction des clients visitant les centres commerciaux. Afin de pouvoir maintenir et augmenter ce score dans l'ensemble de ses centres commerciaux, la Société a continué à effectuer des vagues de Mystery Shopping afin de déceler les points d'actions nécessaires à l'amélioration constante de la satisfaction des clients.

D'autre part, grâce à la qualité des équipes en place et au regain d'activité après la crise Covid, la Société a pu réaliser de très beaux résultats dans le segment du Specialty Leasing. Cela concerne notamment toutes les activités et performances réalisées dans les points infos « The Point » avec notamment des résultats jamais atteints en ce qui concerne les ventes de cartes cadeaux ou de livraisons de colis. Ce dernier démontrant la complémentarité de l'e-commerce avec les magasins physiques. Les équipes ont également réalisé plusieurs salons et foires notamment les « Eco-days », un salon de l'auto et surtout de très attractifs marchés de Noël. Tout ceci ayant permis d'augmenter sensiblement les revenus par rapport à l'année 2021 et d'attirer de nouveaux visiteurs grâce à ces salons à thème.

La guerre en Ukraine a bien évidemment eu un impact sur la gestion des actifs de la Société en termes de consommation d'énergie. Dans ce cadre et afin de garder les charges communes sous contrôle, un plan d'action appelé « Energy Saving Action Plan » a été lancé. Celui-ci consistait en la remise en question de nombreux processus de travail afin de limiter ou de repenser la gestion et l'utilisation des différentes sources d'énergies, à savoir principalement, le gaz et l'électricité qui représentent une part importante des charges communes. Ce travail a permis dans certains cas de réduire la consommation de 20% à 30% par rapport à l'année précédente tout en gardant un haut niveau de confort et de sécurité. Dans certains cas, ces économies auront un impact à court terme, par contre d'autres auront un impact positif à long terme grâce notamment à la renégociation de certains contrats ou à l'adaptation de certaines procédures très énergivores dans le passé. L'ensemble de ces processus sera bien sûr maintenu en 2023 et les équipes continueront à y travailler activement pour limiter au maximum l'augmentation des charges communes des centres commerciaux.

Évolution des activités locatives

Bien que 2022 ait été marqué par les incertitudes générées par la guerre en Ukraine et l'augmentation du coût des énergies et matériaux de construction, la location d'espaces commerciaux et de bureaux au sein du portefeuille de la Société a affiché un dynamisme remarquable tout au long de l'année.

En effet, sur l'année 2022, la Société a conclu pas moins de 89 baux et renouvellements de baux pour une superficie totale de 7.858m². Concrètement, ceci correspond à 15% de l'ensemble du portefeuille de locataires de la Société et ces transactions ont été en moyenne conclues 3% au-dessus de l'ancien loyer qui était d'application et 13% au-dessus du loyer de marché (6% au 31 décembre 2021). Ces belles performances confirment une fois de plus la qualité du portefeuille de la Société et du travail de ses équipes et ce même dans un contexte général incertain.

Concernant le portefeuille d'immeubles commerciaux de la Société, 2022 a été marqué par l'ouverture d'enseignes qualitatives présentant une réelle valeur ajoutée pour la clientèle au sein des actifs de la Société. C'est ainsi que de nouveaux points de vente d'enseignes déjà présentes en Belgique telles que Calzedonia, Claire's, Hairdis, Etam, Ken Shoe Fashion, Médi-Market, JBC, C&A et Kiabi ont pu être accueillis ou ouvriront prochainement leurs portes au public. De plus, la Société a poursuivi l'optimisation de son mix commercial en ayant convaincu des enseignes nouvelles ou récentes sur le marché belge de s'implanter dans ses centres (notamment Intersport, Chick & Cheez, Project X Paris et Cup Pasta). Les arrivées de locomotives telles qu'Intersport et Kiabi dans le portefeuille de la Société sont d'ailleurs d'excellentes nouvelles qui permettent de renforcer son offre commerciale sur le site du Shopping Les Bastions à Tournai. D'autre part, l'ouverture de nombreux acteurs de la restauration telles que Chick & Cheez, O'Tacos, Panos, Planet Yahuurt et Hawaiian Poké Bowl dans le centre commercial Shopping 1 à Genk a permis à la Société de lancer au deuxième trimestre et en primeur son nouveau concept « Eat&Meet ».

Cette bonne dynamique a permis aux Shopping Belle-Île à Liège et Shopping Nivelles d'atteindre à nouveau un taux d'occupation de 100% au 31 décembre 2022 et d'augmenter, pour la première fois en 10 ans, le taux d'occupation du centre commercial Shopping 1 à Genk de plus de 5% à 91%. Le taux d'occupation du portefeuille d'immeubles commerciaux de la Société a dès lors progressé à 97,7% (97,2% au 31 décembre 2021).

En ce qui concerne la commercialisation de ses espaces de bureaux, la Société a constaté qu'après les baisses du taux d'occupation à la fin de l'année 2021, dues au départ de plusieurs locataires, la réalisation du projet « The Sage » a suscité un intérêt prononcé de la part des candidats locataires puisque 16 contrats de baux fermes ont été signés au cours de l'année écoulée. Cet engouement a permis d'augmenter significativement le taux d'occupation des actifs de bureaux de 5,5% par rapport à celui de la fin de l'exercice 2021 pour s'établir au 31 décembre 2022 à 81,5% (76% au 31 décembre 2021).

Évolution des activités financières

2022 a été une année très volatile sur les marchés financiers. Au cours du premier semestre 2022, les taux d'intérêt à court terme étaient encore négatifs et la Société a pu bénéficier de conditions de financement favorables, tant par le biais de son programme de billets de trésorerie que par celui de ses lignes de crédit. En outre, la Société a mis en place une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt (en concluant des swaps de taux d'intérêt et des caps) qui porte ses fruits. Depuis la mi-

juillet 2022 environ, les taux d'intérêt à court terme ont fortement augmenté pour atteindre environ 2% à la fin du mois de décembre 2022. Un cap de € 60 mio à un prix d'exercice de 0,5% réduit considérablement les coûts de financement.

La Société a réalisé le refinancement de ses lignes de crédit en cours auprès de Belfius Banque. Ces lignes de crédit de € 30 mio (crédit d'investissement) et de € 50 mio (crédit roll over) devaient arriver à échéance en avril et septembre 2023. Compte tenu de la tendance à la hausse des taux d'intérêt amorcée depuis le début de l'année 2022 et des attentes du marché à court et moyen terme à cette époque, la Société a anticipé ses échéances de 2023, ce qui s'est avéré être une décision correcte étant donné que les taux d'intérêt à court terme ont continué à augmenter. En outre, en choisissant un taux d'intérêt fixe pour le prêt d'investissement de € 30 mio, la Société a augmenté son ratio de couverture de 65% à 76% à partir d'avril 2023.

La Société dispose d'une structure de bilan très solide depuis de nombreuses années, avec un ratio d'endettement de 28,6%

au 31 décembre 2022 contre 28,2% au 31 décembre 2021. 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.

Au 31 décembre 2022, les prélèvements sur les financements par emprunt s'élèvent à € 256,2 mio répartis entre différentes sources de financement (64% de financements bancaires, 23% de billets de trésorerie et 13% d'obligations). Ceci est compensé par € 55,6 mio de lignes back-up non utilisées et € 90,3 mio de lignes back-up interentreprises disponibles comme garantie pour le programme de billets de trésorerie.

Il n'y a pas de date d'échéance dans le portefeuille de crédits avant 2024. En outre, les swaps de taux d'intérêt conclus antérieurement et un cap débutent en 2023, ce qui aura un effet positif sur le coût du financement. Ces éléments renforcent encore la position de la Société et confirment la qualité intrinsèque de son portefeuille, de son bilan et de ses résultats.

Résultats de l'exercice 2022

Résultat net

Le résultat net de l'exercice, comprenant le résultat net des activités clés et non-clés, s'est élevé à € 55,2 mio (€ 38,2 mio en 2021). Cette augmentation (+ € 17 mio) par rapport à l'exercice précédent est due pour l'essentiel à une forte amélioration du résultat net des activités non-clés, à savoir de - € 0,8 mio en fin d'année 2021 à + € 12,3 mio en fin d'année 2022 (soit + € 13,1 mio), ainsi qu'à une augmentation du résultat net des activités clés de € 3,9 mio.

Résultat net des activités clés

Le résultat net des activités clés au 31 décembre 2022 s'est élevé à € 42,9 mio contre € 39 mio à la fin de l'année 2021. Cette augmentation de € 3,9 mio est due à une augmentation de € 6,1 mio du résultat immobilier, combinée à une augmentation des charges immobilières (€ 0,7 mio d'augmentation), une augmentation des charges d'exploitation (€ 0,9 mio d'augmentation) et à l'augmentation des frais financiers (+ € 0,6 mio). La Société a enregistré une augmentation de € 6,2 mio du résultat locatif net, soit 11,8% par rapport à 2021.

Le solde des charges immobilières et des frais généraux a augmenté par rapport à 2021. Les charges immobilières ont augmenté de € 0,7 mio, passant de € 7,2 mio à € 7,9 mio, principalement en raison d'actions marketing plus nombreuses après une période de Covid tandis que les frais généraux ont augmenté de € 0,9 mio, passant de € 4,4 mio à € 5,3 mio, ce qui s'explique principalement par l'indexation des salaires et le recrutement de nouveaux employés.

Il en résulte une augmentation du résultat d'exploitation (des activités clés) de € 4,5 mio (+ 10,4%), lequel atteint € 47,7 mio (contre € 43,2 mio à la fin de l'exercice 2021).

La Société étant partiellement (à savoir à hauteur de +/-65%) couverte contre les hausses de taux d'intérêt, la forte hausse des taux d'intérêt au cours du second semestre a eu un impact

sur le résultat financier, qui est passé de - € 4,1 mio à - € 4,7 mio à la fin de 2022.

Le résultat net des activités clés par action montre une forte augmentation, passant de € 4,56 à la fin de 2021 à € 4,87, soit 6,8%, compte tenu d'une dilution à l'occasion du dividende optionnel d'avril 2022 où 193.938 nouvelles actions ont été émises.

Résultat net des activités non-clés

Le résultat net des activités non-clés comprend principalement le résultat de la réévaluation du portefeuille immobilier et les variations de la juste valeur du portefeuille de couverture. Le résultat de réévaluation des immeubles de placement a augmenté de € 2,5 mio, passant de - € 3,3 mio fin 2021 à - € 0,8 mio fin 2022. Cette évolution s'explique par des valorisations qui se stabilisent au sein d'un portefeuille n'ayant que peu évolué et grâce à de meilleurs taux d'occupation, des niveaux de loyer souvent supérieurs aux taux du marché et des investissements immobiliers. Quant aux variations de la juste valeur du portefeuille de couverture, on constate une évolution positive de + € 2,5 mio fin 2021 à + € 15,4 mio fin 2022. La forte hausse des taux d'intérêt déterminent en grande partie la valeur des produits dérivés.

Capitaux propres et valeur nette par action

Les capitaux propres au 31 décembre 2022 s'élevaient à € 701,9 mio (€ 670,9 mio au 31 décembre 2021), soit une augmentation de 4,6%. Cette hausse s'explique par une combinaison de différents facteurs, tels que l'augmentation du capital de € 8,1 mio par le biais du dividende optionnel, le versement d'un dividende de € 35,6 mio pour l'exercice comptable 2021 et le résultat net reporté de € 55,2 mio.

La valeur intrinsèque par action (total des capitaux propres / nombre total d'actions), y compris le résultat de l'exercice en cours et tenant compte du résultat de l'opération de distribution d'un dividende optionnel organisée en 2022,

s'élève à € 78,99 au 31 décembre 2022 (€ 77,19 au 31 décembre 2021).

Le nombre d'actions émises s'établit à 8.886.001 actions au 31 décembre 2022.

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 € 912,5 mio au 31 décembre 2021 à € 935 mio au 31 décembre 2022. Cette augmentation s'explique principalement par des investissements propres. La Société a procédé en 2022 à des investissements dans son portefeuille d'immeubles disponibles à la location pour un montant total de € 23,1 mio, dont la majeure partie a été affectée aux travaux de rénovation du centre commercial Ring Kortrijk à Courtrai. Abstraction faite de ces investissements, la juste valeur a légèrement diminué de € 0,8 mio, ce qui se reflète dans le résultat indirect.

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 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 plus de 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 supra – du portefeuille d'immeubles commerciaux est passé de 97,2% au 31 décembre 2021 à 97,7% au 31 décembre 2021. Cette belle performance confirme l'attractivité des actifs de la Société et ce aussi bien pour les locataires fixes telles que Kiabi, Intersport, Bestseller, KFC, Hawaiian Poké Bowl, etc. que pour des acteurs développant des concepts de pop-up stores tels que Green Clothes, etc.

L'attractivité des actifs a également été confirmée par l'augmentation des activités de Specialty Leasing (i.e. l'occupation temporaire de stands et les activités promotionnelles dans les espaces communs) tout au long de l'année.

Ces bons résultats locatifs se reflètent dans le « Like-For-Like » des résultats immobiliers opérationnels de ces actifs, qui ont augmenté de 14,4% par rapport à 2021.

Débutés au premier trimestre 2021, les travaux de rénovation des façades et des espaces extérieurs du centre commercial Ring Kortrijk sont presque entièrement terminés, conformément au planning et au budget et reçoivent un accueil très favorable de la clientèle.

A Bruges, la Société a entamé les travaux de rénovation de son Retail Park situé à la Maalsesteenweg. Concrètement la première phase du chantier a été lancée et consiste en la démolition d'un bâtiment de 800m² suivi d'une reconstruction d'un immeuble agrandi à ± 1.500m². La livraison de cet immeuble aura lieu au premier semestre 2023 et la commercialisation des espaces avance très bien. La seconde

phase consistant en la rénovation du bâtiment principal du site est encore conditionnée à des discussions actuellement en cours avec les locataires en place. Le budget de cette rénovation est estimé à € 15,5 mio.

Portefeuille d'immeubles de bureau

Le taux d'occupation EPRA de ce portefeuille a évolué de 76% au 31 décembre 2021 à 81,5% au 31 décembre 2022. Cette forte augmentation est le résultat du renforcement de l'attractivité des actifs par les rénovations opérées depuis 2 ans principalement sur le site The Sage Antwerp et dans une moindre mesure sur le site The Sage Vilvoorde. A Anvers la Société a accueilli de nouveaux locataires tels que Escher Cloud, Ikanbi, Robert Half, Groupe S, etc. tandis qu'à Vilvoorde une crèche s'est installée, ce qui permet également de renforcer l'offre de services aux autres locataires du site.

En 2023, la Société continuera ses investissements sur les deux sites en vue de confirmer ces bons résultats.

Cette augmentation du taux d'occupation s'est déjà légèrement reflétée dans l'évolution du « Like-for-Like » des résultats immobiliers opérationnels de ce portefeuille avec une augmentation de 2,3% par rapport à 2021 mais sera surtout visible en 2023.

Projets de développement

La valeur des projets de développement s'élevait à € 14,3 mio au 31 décembre 2022 (31 décembre 2021: € 13,5 mio). Cette augmentation de valeur est due aux investissements réalisés au cours de l'exercice dans les projets Belle-Île et Waterloo.

Désinvestissements

Afin de pouvoir construire son retail park d'une part et l'extension de son Shopping Les Bastions à Tournai d'autre part, la Société a acquis en 2014 des droits d'exploitation sur plusieurs terrains adjacents à sa propriété initiale. Afin de valoriser au mieux ces terrains, la Société avait entamé il y a quelque temps des négociations avec différents candidats pour reprendre les parties de ces terrains non utilisées. Des accords avaient été conclus avec deux de ces candidats, mais sous réserve de l'obtention de permis.

Ces permis ont été obtenus fin de l'année 2021, de sorte que les actes de ventes ont été passés dans le courant du premier semestre 2022 et que ces terrains sont donc sortis du portefeuille de la Société. Un premier terrain composé d'un ancien immeuble de bureau a été vendu à la zone de Police Tournais qui y installera son commissariat après réaménagement tandis que le deuxième, pour lequel la Société est titulaire d'un bail emphytéotique, a été cédé à l'enseigne Lidl pour y implanter un nouveau magasin. Ces opérations contribueront au renforcement commercial du Shopping Les Bastions.

Dérogation pour le Shopping Belle-Île à Liège

Pour rappel, le 20 octobre 2020, la FSMA a accordé une dérogation pour le Shopping « Belle-Île » à Liège, conformément à l'article 30 §3 et §4 de la Loi SIR, concernant l'interdiction d'investir plus de 20% des actifs consolidés dans un seul complexe immobilier. Cette dérogation a été délivrée pour une période limitée de deux ans, expirant le 31 décembre 2022.

Force est de constater que grâce notamment aux différents investissements que la Société a réalisés durant ses deux dernières années au sein de son portefeuille, la valeur en pourcentage du Shopping Belle-Île au 31 décembre 2022 a baissé structurellement en-dessous du seuil réglementaire de 20% à 18,9% de sorte que la Société remplit l'obligation de diversification prévue à l'article 30 de la Loi SIR et que la dérogation n'est plus nécessaire. La Société n'est dès lors plus contrainte de devoir respecter un taux d'endettement en-dessous de 33%.

Ceci constitue une excellente nouvelle puisque c'est la première fois depuis que la Société a été introduite en Bourse en 1998 que cette dérogation n'est plus nécessaire et que la Société retrouve plus de liberté en termes d'investissements.

Corporate – Dividende

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 12 avril 2023 à 11.00 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 € 4,20 brut – € 2,94 net (2021 : € 4,10 brut - € 2,87 net).

Organisation

Dans la mesure où elle répondait aux critères spécifiques d'indépendance contenus dans la disposition 3.5 du Corporate Governance Code 2020 et au critère général d'indépendance contenu dans la section 7:87 du Code des sociétés et associations, lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires du 13 avril 2021, le mandat de Madame Brigitte Boone en tant qu'administratrice indépendante de la Société a été reconduit pour une nouvelle période de 4 ans à savoir jusqu'à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 9 avril 2025. Mme Boone est rémunérée de la même façon que les autres membres indépendants du Conseil.

En date du 19 mai 2022, Monsieur Edmund Wellenstein a démissionné de son rôle d'administrateur de la Société et n'a pas été remplacé. Le conseil d'administration remercie M. Wellenstein pour sa contribution au développement de la Société.

Parties liées

À l'exception des services fournis entre les entités du groupe Wereldhave, aucune transaction n'a eu lieu, au cours de l'exercice 2022, entre des personnes ou entités connues comme intéressées directement dans la Société.

Prévisions

Pour l'année 2023, la Société prévoit de réaliser un résultat net des activités clés compris entre € 4,85 et € 4,95 par action.

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

Par ailleurs, la Société poursuit ses recherches d'opportunités de croissance de son portefeuille par le biais de nouvelles acquisitions ou de nouveaux développements. Si de telles opportunités venaient à se matérialiser, la Société en informerait immédiatement le marché.

Calendrier financier

Rapport financier annuel 2022	Mercredi 8 mars 2023
Assemblée Générale des Actionnaires	Mercredi 12 avril 2023
Ex-dividend date (détachement du coupon)	Lundi 17 avril 2023
Dividend record date	Mardi 18 avril 2023
Mise en paiement du dividende 2022	Mercredi 19 avril 2023
Communiqué de presse Q1 2023 (avant ouverture de la bourse)	Jeudi 20 avril 2023
Communiqué de presse Q2 2023 (avant ouverture de la bourse)	Jeudi 20 juillet 2023
Communiqué de presse Q3 2023 (avant ouverture de la bourse)	Vendredi 27 octobre 2023

Vilvorde, le 8 février 2023

Wereldhave Belgium SA

Pour plus d'informations – I. Theuninck – Chief Financial Officer - +32 2 732 19 00

investor.relations@wereldhavebelgium.com

Site Internet : www.wereldhavebelgium.com

Rapports financiers



Situation financière consolidée

(x € 1.000)	2022	2021
Actif		
Actifs non courants		
Immeubles de placement	949.233	926.005
Autres immobilisations corporelles	758	707
Actifs financiers non courants	18.111	1.487
Créances commerciales et autres actifs non courants	592	408
Total actifs non courants	968.693	928.607
Actifs courants		
Actifs détenus en vue de la vente	-	3.325
Actifs financiers à court terme	803	-
Créances commerciales	13.247	12.562
Créances fiscales et autres actifs courants	141	502
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.415	5.539
Total actifs courants	24.605	21.928
Total de l'actif	993.299	950.535
Total des capitaux propres		
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère		
Capital	370.861	362.810
Primes d'émission	91.351	88.877
Réserves	184.501	181.016
Résultat net de l'exercice	55.230	38.191
Total capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère	701.943	670.893
Intérêts minoritaires	1	4
Total des capitaux propres	701.944	670.897
Passif		
Passifs non courants		
Provisions	135	849
Dettes financières non courantes	197.062	182.804
<i>Etablissements de crédit</i>	164.049	109.556
<i>Autres dettes financières non courantes</i>	33.012	73.248
Autres passifs financiers non-courants	9.542	7.546
Total passifs non courants	206.738	191.199
Passifs courants		
Dettes financières courantes	59.785	67.313
<i>Etablissements de crédit</i>		
<i>Autres dettes financières courantes</i>	59.785	67.313
Dettes commerciales et autres dettes courantes	14.795	11.404
Comptes de régularisation	10.037	9.721
Total passifs courants	84.617	88.439
Total des capitaux propres et du passif	993.299	950.535
Valeur intrinsèque par action (x € 1)	78,99	77,19

Compte de résultats consolidés

(x € 1.000)

	2022	2021
Revenus locatifs	58.240	54.866
Charges relatives à la location	621	-2.219
Résultat locatif net	58.861	52.648
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10.075	8.951
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-11.982	-10.519
Autres recettes et dépenses relatives à la location	3.892	3.673
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	1.985	2.105
Résultat immobilier	60.846	54.753
Frais techniques	-241	-308
Frais commerciaux	-4.630	-4.178
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.292	-1.785
Frais de gestion immobilière	-1.700	-938
Charges immobilières	-7.862	-7.209
Résultat d'exploitation des immeubles	52.984	47.544
Frais généraux de la Société	-7.118	-5.772
Autres revenus et charges d'exploitation	1.821	1.388
Total	-5.297	-4.385
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	47.687	43.159
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-29	-2
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		-9
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-753	-3.275
Autre résultat sur portefeuille	-2.331	
Total résultat du portefeuille	-3.114	-3.286
Résultat d'exploitation	44.574	39.873
Revenus financiers	1.416	789
Charges d'intérêts nettes	-5.913	-4.671
Autres charges financières	-202	-176
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	15.402	2.475
Résultat financier	10.703	-1.583
Résultat avant impôts	55.277	38.291
Impôts des sociétés	-46	-100
Impôt	-46	-100
Résultat net	55.230	38.191
Résultat net actionnaires du groupe	55.230	38.191
Résultat par action (x € 1)	6,26	4,47
Résultat dilué par action (x € 1)	6,26	4,47

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

(x € 1.000)	2022		2021	
	Clés ¹	Non-Clés ²	Clés ¹	Non-Clés ²
Résultat locatif net	58.861		52.648	
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10.075		8.951	
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-11.982		-10.519	
Autres recettes et dépenses relatives à la location	3.892		3.673	
	1.985		2.105	
Résultat immobilier	60.846		54.753	
Frais techniques	-241		-308	
Frais commerciaux	-4.630		-4.178	
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.292		-1.785	
Frais de gestion immobilière	-1.700		-938	
Charges immobilières	-7.862		-7.209	
Frais généraux de la Société	-7.118		-5.772	
Autres revenus et charges d'exploitation	1.821		1.388	
	-5.297		-4.385	
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	47.687		43.159	
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-29		-2
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			-9	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-753		-3.275
Autre résultat sur portefeuille		-2.331		
Résultat d'exploitation	47.687	-3.114	43.150	-3.277
Revenus financiers	1.416		789	
Charges d'intérêts nettes	-5.913		-4.671	
Autres charges financières	-202		-176	
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		15.402		2.475
Résultat financier	-4.699	15.402	-4.057	2.475
Résultat avant impôts	42.988	12.289	39.093	-802
Impôts des sociétés	-46		-100	
Résultat net	42.942	12.289	38.993	-802
Résultat par action (x € 1)	4,87	1,39	4,56	-0,09

¹Le 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.

²Le 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)	2022	2021
Résultat net	55.230	38.191
Autres éléments du résultat global		
Eléments qui seront repris au résultat		
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	61	81
Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
Ecart actuariel des plans de pension à prestations définies	777	268
Total autres éléments du résultat global	838	349
Résultat global	56.069	38.539
Imputable à:		
Part du groupe	56.069	38.539
Intérêts minoritaires		

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(x € 1.000)

	2022	2021
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net avant impôts	55.277	38.291
Produits des intérêts et dividendes	-25	-3
Resultat hors dividende perçu	55.251	38.288
Amortissements des immobilisations corporelles	149	213
Gratuits locatives et investissements	2.577	794
Charges d'intérêts	4.744	4.056
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	753	3.275
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-15.444	-2.410
Variations de provisions sur créances de loyer	-944	-301
Variations de créances	1.267	-5.199
Variations de dettes à court terme	507	8.683
Impôts des sociétés payés	-	-
Impôts des sociétés reçus	60	74
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	48.921	47.474
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Acquisition immeubles de placement		-829 ¹
Modification de la valeur d'acquisition des immeubles de placement		2.500 ¹
Vente immeubles de placement	3.300	
Investissements dans des immeubles de placement	-24.622	-10.811
Acquisition mobilier et matériel roulant	-25	-26
Intérêts reçus	25	3
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités d'investissement	-21.321	-9.163
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Appel établissements de crédit/Autres	54.450	72.000
Remboursement établissements de crédit/Autres	-47.500	-85.700
Dividendes payés	-25.062	-18.142
Intérêts payés	-4.611	-3.959
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	-22.723	-35.802
Flux de trésorerie nets	4.877	2.509
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	5.539	3.030
Augmentation/diminution de trésorerie	4.877	2.509
Situation au 31 décembre	10.415	5.539

¹ Suite à un accord de règlement concernant le parc commercial à Bruges, la valeur d'acquisition a été ajustée. La société a également acquis une unité de vente au détail supplémentaire dans son centre commercial existant Shopping 1 Genk.

Etat consolidé des variations des capitaux propres

	Capital social	Primes d'émission	Réserves	Résultat Net de l'exercice	Rémunération proposée du capital	Total
<i>(x € 1.000)</i>						
Bilan au 31 décembre 2020	347.724	88.877	213.947			650.548
Augmentation de capital	15.087					15.087
Variations de la juste valeur des instruments de couverture			81			81
Provisions pour pensions			268			268
Autres			-3			-3
Résultat net				38.191		38.191
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 2020			-33.277			-33.277
Bilan au 31 décembre 2021	362.810	88.877	181.016	38.191		670.893
Bilan au 31 décembre 2021	362.810	88.877	219.206			670.893
Augmentation de capital	8.050					8.050
Variations de la juste valeur des instruments de couverture			61			61
Provisions pour pensions			777			777
Autres			94			94
Résultat net				55.230		55.230
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 2021		2.474	-35.637			-33.163
Bilan au 31 décembre 2022	370.861	91.351	184.501	55.230		701.943
Transfert du résultat 2022 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers			-753	753		
Transfert des variations 2022 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée			15.444	-15.444		
Dividende proposé 2022				-37.321	37.321	
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs			3.219	-3.219		
Bilan au 31 décembre 2022 après affectation	370.861	91.351	202.410	-	37.321	701.943

Information par segment 2022

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
Revenus locatifs	5.808	52.432	58.240
Charges relatives à la location	108	512	621
Résultat locatif net	5.916	52.945	58.861
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.440	8.635	10.075
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.829	-10.153	-11.982
Autres recettes et dépenses relatives à la location		3.892	3.892
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	-389	2.374	1.985
Résultat immobilier	5.528	55.319	60.846
Frais techniques		-241	-241
Frais commerciaux	-123	-4.507	-4.630
Charges et taxes sur immeubles non loués	-676	-615	-1.292
Frais de gestion immobilière	-183	-1.517	-1.700
Résultat d'exploitation des immeubles	4.546	48.438	52.984
Frais généraux de la Société			-7.118
Autres revenus et charges d'exploitation			1.821
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			47.687
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-29	-29
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.668	-2.421	-753
Autre résultat sur portefeuille		-2.331	-2.331
Résultat d'exploitation			44.574
Résultat financier			10.703
Résultat avant impôts			55.277
Impôts des sociétés			-46
Résultat net			55.230
Immeubles de placement			
Immeubles disponibles à la location			
Situation au 1er janvier	93.528	817.268	910.796
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location		-	-
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		25	25
Investissements	4.597	18.499	23.096
Acquisition		-	-
Réévaluations	1.668	-2.421	-753
Situation au 31 décembre	99.793	833.371	933.164
Incitants locatifs activés	677	1.140	1.817
Valeur immeubles disponibles à la location	100.470	834.511	934.981
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		13.514	13.514
Investissements		605	605
Intérêts capitalisés		133	133
Réévaluations			
Situation au 31 décembre		14.252	14.252
Total portefeuille	100.470	848.763	949.233

Information par segment 2021

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
Revenus locatifs	6.231	48.636	54.866
Charges relatives à la location	-197	-2.022	-2.219
Résultat locatif net	6.034	46.614	52.648
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.433	7.518	8.951
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.667	-8.853	-10.519
Autres recettes et dépenses relatives à la location		3.673	3.673
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	-234	2.339	2.105
Résultat immobilier	5.800	48.953	54.753
Frais techniques		-308	-308
Frais commerciaux	-103	-4.075	-4.178
Charges et taxes sur immeubles non loués	-763	-1.022	-1.785
Frais de gestion immobilière	-217	-721	-938
Résultat d'exploitation des immeubles	4.717	42.827	47.544
Frais généraux de la Société			-5.772
Autres revenus et charges d'exploitation			1.388
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			43.159
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-2	-2
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		-9	-9
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-322	-2.953	-3.275
Résultat d'exploitation			39.873
Résultat financier			-1.583
Résultat avant impôts			38.291
Impôts des sociétés			-100
Résultat net			38.191

Immeubles de placement

Immeubles disponibles à la location			
Situation au 1er janvier	89.975	816.903	906.878
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location		2	2
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente		-3.325	-3.325
Investissements	3.875	8.312	12.186
Acquisition		-1.671 ¹	-1.671 ¹
Réévaluations	-322	-2.953	-3.275
Situation au 31 décembre	93.528	817.268	910.796
Incitants locatifs activés	742	952	1.695
Valeur immeubles disponibles à la location	94.270	818.221	912.491

Projets de développement

Situation au 1er janvier		12.635	12.635
Investissements		783	783
Intérêts capitalisés		97	97
Réévaluations			
Situation au 31 décembre		13.514	13.514

Total portefeuille	94.270	831.735	926.005
---------------------------	---------------	----------------	----------------

¹ Suite à un accord de règlement concernant le parc commercial à Bruges, la valeur d'acquisition a été ajustée. La société a également acquis une unité de vente au détail supplémentaire dans son centre commercial existant Shopping 1 Genk.

Modifications des immeubles de placement

(x € 1.000)

	2022	2021
Immeubles disponible à la location		
Bilan au 1er janvier	910.796	906.878
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location	-	2
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	25	-3.325
Acquisition	-	-1.671 ¹
Investissements	23.096	12.186
Réévaluations	-753	-3.275
Total immeubles disponibles à la location	933.164	910.796
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.817	1.695
Juste valeur des immeubles disponibles à la location conformément aux rapports d'évaluation externes	934.981	912.491
Projets de développement		
Bilan au 1er janvier	13.514	12.635
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location	-	-2
Investissements	605	785
Intérêts capitalisés	133	97
Réévaluations	-	-
Total projets de développement	14.252	13.514
Total immeubles de placement	949.233	926.005

¹ Suite à un accord de règlement concernant le parc commercial à Bruges, la valeur d'acquisition a été ajustée. La société a également acquis une unité de vente au détail supplémentaire dans son centre commercial existant Shopping 1 Genk.

Base des résultats 2022

L'information financière relative à l'exercice expirant le 31 décembre 2022 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 2022. Les règles d'évaluation ont été maintenues inchangées par rapport à l'exercice clôturé au 31 décembre 2021.

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 2022 Section 'Corporate social responsibility'.

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 et Monsieur N. Beaussillon, co-administrateurs-délégués de la Société, 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 2022 contient un exposé fidèle des informations exigées.

