

Wereldhave
BELGIUM

Trading update

30 septembre 2023

better everyday life, better business

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

Un seul lieu réunissant les courses alimentaires, le shopping, les loisirs, la détente, le sport, la santé, le travail et les autres besoins quotidiens, le tout soutenu par des concepts intelligents et des services digitaux. En investissant durablement pour répondre aux besoins des clients et bénéficiant d'implantations locales, nous enrichissons les communautés, tout en prenant soin de l'environnement, et avons un effet positif sur la manière dont les gens vivent, travaillent et font leurs achats.

Les Full Service Centers de Wereldhave Belgium jouent un rôle essentiel dans la vie quotidienne des gens dans des villes régionales de premier plan en Belgique.

Résultats au 30 septembre 2023

Les bonnes performances opérationnelles ne se traduisent pas entièrement dans les résultats financiers

- Légère diminution du résultat net des activités clés par action de 0,5% à € 3,51 au 30 septembre 2023 (€ 3,53 au 30 septembre 2022);
- Croissance des loyers like-for-like de 6%;
- Légère augmentation de la valeur totale du portefeuille des immeubles de placement (+ 0,4% par rapport au 31 décembre 2022);
- Taux d'occupation EPRA stable du portefeuille total de 95,2% au 30 septembre 2023 (95,2% au 31 décembre 2022) ;
- Légère diminution du taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux à 97,0% au 30 septembre 2023 (97,7% au 31 décembre 2022);
- Augmentation du taux d'occupation EPRA du portefeuille de bureaux à 85,2% au 30 septembre 2023 (81,5% au 31 décembre 2022);
- Taux d'endettement sain de 29,4% au 30 septembre 2023 (28,6% au 31 décembre 2022);
- En raison de l'impact de la hausse des taux d'intérêt du marché, de l'augmentation de la provision pour créances douteuses (principalement dans le portefeuille d'immeubles de bureaux) ainsi que de l'irrecouvrabilité de certaines charges dans le portefeuille d'immeubles de bureaux, diminution de l'indication du résultat net des activités clés estimé à € 4,70 - € 4,80 par action.

Chiffres clés

(x € 1.000)	30 septembre 2023	30 septembre 2022
Résultats		
Résultat locatif net	45.755	43.087
Résultat net	24.002	46.022
Résultat net des activités clés ¹	31.230	31.068
Résultat net des activités non-clés ²	-7.229	14.954
Bénéfice par action (x € 1)	2,70	5,23
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	3,51	3,53
Nombre moyen d'actions (€)	8.886.001	8.797.202

(x € 1.000)	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Bilan		
Immeubles disponibles à la location ³	938.571	934.981
Projets de développement	14.335	14.252
Total immeubles de placement	952.905	949.233
Capitaux propres ⁴	688.625 ⁵	701.944 ⁴
Valeur nette par action (x € 1) ⁴	77,50 ⁵	78,99 ⁴
Taux d'endettement consolidé	29,4%	28,6%
Cours de clôture de l'action (x € 1)	46,00	49,00
Nombre d'actions en circulation (#)	8.886.001	8.886.001

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.

³La juste valeur est établie en déduisant les frais de transaction (2,5%) encourus lors de la vente. L'expert évaluateur indépendant a effectué l'évaluation conformément aux 'International Valuation Standards' et aux 'European Valuation Standards'.

⁴Avant répartition du bénéfice et avant distribution du dividende.

⁵Avant répartition du bénéfice de l'exercice 2023 et après distribution du dividende de l'exercice 2022.

Les bonnes performances opérationnelles ne se traduisent pas entièrement dans les résultats financiers

Sur un plan opérationnel, le troisième trimestre 2023 fut en ligne avec les bons résultats des trimestres précédents. Malgré un contexte international toujours tendu, une hausse des taux d'intérêts sur les marchés financiers et l'augmentation des prix dus à une inflation importante, la Société a néanmoins clôturé le troisième trimestre par des résultats opérationnels positifs.

En effet, les centres et complexes commerciaux de la Société ont tout d'abord à nouveau enregistré une forte croissance du taux de fréquentation au cours du dernier trimestre écoulé. La météo maussade des mois de juillet et d'août a eu un impact très positif sur les chiffres de fréquentation en général et particulièrement au cours du mois de juillet, qui est traditionnellement le mois des soldes, avec une augmentation de 11,3% par rapport à 2022. Le mois d'août a également connu une belle croissance par rapport à la même période en 2022 avec une augmentation de 8,1%. Enfin, malgré une météo exceptionnellement favorable et surtout des températures élevées, la fréquentation des centres commerciaux au cours du mois de septembre a tout de même connu une augmentation de +2,2% par rapport à celle de septembre 2022. Force est d'ailleurs de constater que l'ensemble des fréquentations du troisième trimestre ont non seulement dépassé celles de l'année précédente, mais également celles de 2019, qui fut l'année de référence avant la crise Covid. En moyenne, cette augmentation fut de +5,2% par rapport à celle à 2019, ce qui est particulièrement encourageant par rapport au maintien du niveau de consommation des ménages. La bonne performance des actifs commerciaux de la Société s'observe également par comparaison aux chiffres publiés par le Belgium Luxembourg Council for Retail and Shopping Centres (BLSC) qui regroupe les 24 plus grands centres commerciaux situés en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg. En effet, comme c'est le cas pour chaque trimestre depuis l'éclatement de la crise Covid, la fréquentation dans les différents centres commerciaux de la Société au cours du trimestre écoulé a à nouveau été supérieure aux chiffres du BLSC. Le troisième trimestre 2023 a connu une augmentation de +7,3% alors que les résultats de la concurrence se sont limités à +5,5% par rapport à l'année 2022.

Ensuite, la Société a continué à travailler sur la durabilité dans ses différents centres commerciaux. Les différentes mesures mises en place depuis plusieurs mois ont permis d'obtenir un certificat BREEAM in-Use double Very Good pour le Shopping les Bastions à Tournai, et ce tant sur l'Asset Performance que sur le Management Performance. La Société est également fière d'annoncer que les Shopping Belle-Île à Liège a également obtenu un BREEAM Very Good sur la partie Management Performance. Cette double certification ne fut possible que grâce au travail remarquable des équipes en place et d'un souci permanent d'améliorer les performances des bâtiments.

Enfin, la Société a également entrepris diverses initiatives (événements, communication, etc.) dans plusieurs de ses actifs pour soutenir l'ensemble des services offerts à la clientèle et ainsi renforcer sa stratégie de Full Service Center. Une campagne marketing commune a permis de mettre les services des différents centres en avant et ainsi de se différencier par rapport à la concurrence.

Sur le plan de la commercialisation de ses actifs, la Société a conclu au cours des trois derniers mois pas moins de 12 baux et renouvellements de baux pour une superficie totale de 6.122m² GLA. Concrètement, ceci correspond à un contrat conclu par semaine et ce malgré la période estivale. Ces transactions ont été en moyenne conclues 2% au-dessus du loyer de marché.

Au cours du troisième trimestre 2023, le portefeuille d'immeubles commerciaux de la Société 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 nouveaux points de vente d'enseignes déjà présentes en Belgique telles que Basic Fit, C&A, Bubble Bar, Dunkin Donuts, Naf Naf et Claire's ont pu être accueillis ou ouvriront prochainement leurs portes au public dans les actifs de la Société. Les arrivées de locomotives telles que Basic Fit sur un étage complet au-dessus du magasin Kiabi dans le Shopping Bastions à Tournai et d'un magasin C&A de 1.326 m² GLA exploité dans le centre commercial Shopping 1 à Genk sont d'ailleurs d'excellentes nouvelles qui permettent de renforcer l'offre commerciale de la Société. D'autre part, la présence de Basic Fit au Shopping Bastions et l'ouverture de Bubble Bar et Madame Croqu'o dans le centre commercial Ring Kortrijk à Courtrai permettent à la Société de renforcer la mixité de son offre commerciale prévalant dans le cadre de sa stratégie de Full Service Centers. Cette bonne performance témoigne également de la confiance réitérée des commerçants dans la qualité du portefeuille de la Société.

En ce qui concerne les espaces de bureaux de la Société, le trimestre écoulé a confirmé l'intérêt de plusieurs acteurs du marché pour les actifs de la Société suite à la réalisation du projet « The Sage ». Ceci a permis, et ce pour la première fois depuis son inauguration, d'arriver à un taux d'occupation de 100% pour les espaces de bureaux situés à The Sage Antwerp.

Cette bonne commercialisation des actifs de la Société, s'est retrouvée dans la légère progression du taux d'occupation au sein de son portefeuille, celui-ci atteignant 95,2% au 30 septembre 2023 par rapport aux 94,9% enregistrés au 30 juin 2023.

Force est toutefois de constater que ces bonnes performances opérationnelles et locatives, engendrant notamment la croissance des revenus locatifs de 12% par rapport à celui du troisième trimestre 2022, ne se sont pas traduites dans les résultats financiers de la Société. En effet ceux-ci ont été impactés par une conjonction de circonstances telles que l'augmentation significative de la charge d'intérêts sur les financements, l'augmentation du nombre de provisions pour créances douteuses (essentiellement dans le portefeuille d'immeubles de bureaux) et la non-récupération de certaines charges dans le portefeuille d'immeubles de bureaux. Eu égard à l'approche à la fois prudente et réaliste adoptée par la Société, ces circonstances ont conduit le Conseil d'administration à réduire les perspectives de résultat net des activités clés par actions à € 4,70 - € 4,80 pour l'année 2023.

Nicolas Rosiers
Deputy CEO

Matthijs Storm
CEO

Activités opérationnelles

Résultat du trimestre écoulé

Le résultat locatif net pour les neuf premiers mois de cette année s'est élevé à € 45,8 mio, soit une augmentation de 6,2% par rapport à la même période en 2022 (€ 43,1 mio au 30 septembre 2022). Cette augmentation est principalement due à la combinaison d'un taux d'occupation plus élevé (principalement dans le portefeuille d'immeubles de bureaux) par rapport à la même période en 2022 et à l'indexation des loyers.

Le résultat net des activités clés pour les neuf premiers mois de l'exercice a augmenté de € 31,1 mio au 30 septembre 2022 à € 31,2 mio au 30 septembre 2023.

Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élevait à € 938,6 mio au 30 septembre 2023, soit une légère augmentation par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2022 qui s'élevait à € 935 mio. En excluant les investissements réalisés au sein du portefeuille durant cette période, les valeurs immobilières sont restées pratiquement constantes par rapport aux valeurs au 31 décembre 2022.

A noter qu'au 30 septembre 2023, le poids de la valeur du Shopping Belle-Île par rapport à l'actif consolidé de la Société reste inférieur au seuil réglementaire des 20% (18,7%). D'autre part, le taux d'endettement de la Société est de 29,4% au 30 septembre 2023.

Au 30 septembre 2023, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 97%, contre 97,7% au 31 décembre 2022. Cette très légère diminution est l'effet de contrats pop-up nettement plus élevés en fin d'année. Ce taux d'occupation élevé est dû à la bonne performance de l'équipe commerciale dans un marché plutôt dynamique.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux est passé de 81,5% au 31 décembre 2022 à 85,2% au 30 septembre 2023 en raison de la conclusion d'un certain nombre de baux dans les bureaux de The Sage Vilvoorde et The Sage Antwerp. Sur une période d'un an, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux a augmenté de 2,8% (82,4% au 30 septembre 2022).

Projets de développement

La juste valeur des projets de développement n'a pas changé sur les neuf premiers mois de 2023 par rapport au 31 décembre 2022 et s'élevait à € 14,3 mio au 30 septembre 2023 (€ 14,3 mio au 31 décembre 2022).

Au troisième trimestre, les travaux aux façades ont commencé dans le complexe Genk Stadsplein Zuid afin de placer de nouvelles vitrines, de fermer les arcades existantes et de créer un couloir intérieur permettant une meilleure division des unités commerciales. En outre, ces travaux permettront d'améliorer la performance énergétique du bâtiment grâce à l'installation de fenêtres à double vitrage et à une meilleure isolation en fermant les arcades, ce qui améliorera également la visibilité des magasins. La première phase de ce projet (budget d'investissement de € 3,1 mio) sera achevée à la fin du mois de décembre 2023. La deuxième phase est prévue pour 2024.

Capitaux propres et valeur nette

Les capitaux propres s'élevaient à € 688,6 mio au 30 septembre 2023 (€ 701,9 mio au 31 décembre 2022).

La valeur nette par action (total des capitaux propres / nombre d'actions), après distribution du dividende de l'exercice précédent et incluant le bénéfice de l'exercice en cours, s'élevait à € 77,50 au 30 septembre 2023 (€ 78,99 au 31 décembre 2022).

Structure financière et liquidité

La Société bénéficie d'une structure bilantaire solide, avec un ratio d'endettement de 29,4% au 30 septembre 2023 (28,6% au 31 décembre 2022).

La structure de financement de la Société est donc très solide au 30 septembre 2023, tant en termes de disponibilités sur les lignes de crédit engagées (€ 126 mio tenant compte d'une couverture à 100% de l'encours de « commercial paper »), que la diversification de ses sources de financement (68% de financement bancaire, 21% de « commercial paper » et 11% de financement obligataire).

Le taux d'intérêt moyen sur les financements en cours était de 3,27% pour les neuf premiers mois de 2023 (1,68% pour la même période en 2022).

Prévisions

Dans le communiqué de presse du 7 février 2023, la Société a annoncé qu'elle prévoyait de réaliser un résultat net des activités clés compris entre € 4,85 et € 4,95 par action pour l'année 2023. Dans les communiqués de presse du 20 avril 2023 et du 20 juillet 2023, la Société a maintenu cette indication. Cependant, en raison d'une confluence de circonstances, notamment une augmentation significative des charges d'intérêts sur le financement, une augmentation de la provision pour créances douteuses (principalement dans le portefeuille d'immeubles de bureaux) et l'irrécouvrabilité de certaines charges dans le portefeuille d'immeubles de bureaux, le Conseil d'Administration a décidé d'abaisser les perspectives du résultat net des activités clés par action à € 4,70 - € 4,80 pour l'année 2023.

Les incertitudes liées au contexte international (taux d'intérêt élevés, niveau des prix de l'énergie, inflation, etc.) étant toujours présentes et affectant toujours le développement de l'activité économique en général et celle des locataires de la Société en particulier, la Société estime que cette indication de résultat doit toujours être appréciée avec prudence.

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

Le Conseil d'Administration de Wereldhave Belgium SA

Calendrier financier

Communiqué de presse résultats 2023 (avant ouverture de la bourse)	Vendredi 9 février 2024
Rapport financier annuel 2023	Vendredi 8 mars 2024
Assemblée Générale des Actionnaires	Mercredi 10 avril 2024
Ex-dividend date (détachement du coupon)	Lundi 15 avril 2024
Dividend record date	Mardi 16 avril 2024
Mise en paiement du dividende 2023	Lundi 22 avril 2024
Communiqué de presse Q1 2024 (avant ouverture de la bourse)	Mardi 23 avril 2024
Communiqué de presse Q2 2024 (avant ouverture de la bourse)	Vendredi 19 juillet 2024
Communiqué de presse Q3 2024 (avant ouverture de la bourse)	Jeudi 24 octobre 2024

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

WERELDHAVE BELGIUM NV/SA

Medialaan 30/6
1800 Vilvoorde
België

T: +32 (0)2 732 1900

better everyday life, better business