

Wereldhave  
BELGIUM

RING Kortrijk

# Trading update

30 septembre 2022

better everyday life, better business

**Les Full Service Centers de Wereldhave Belgium  
contribuent à rendre la vie quotidienne  
plus joyeuse et plus confortable.**

Un seul lieu réunissant les courses alimentaires, le shopping, les loisirs, la détente, le sport, la santé, le travail et les autres besoins quotidiens, le tout soutenu par des concepts intelligents et des services digitaux. En investissant durablement pour répondre aux besoins des clients et bénéficiant d'implantations locales, nous enrichissons les communautés, tout en prenant soin de l'environnement, et avons un effet positif sur la manière dont les gens vivent, travaillent et font leurs achats. Les Full Service Centers de Wereldhave Belgium jouent un rôle essentiel dans la vie quotidienne des gens dans des villes régionales de premier plan en Belgique.

## Résultats au 30 septembre 2022

### RESULTATS OPERATIONNELS SOLIDES ET RELEVEMENT DES PERSPECTIVES

- **Augmentation du résultat net des activités clés de 10,3% à € 31,1 mio (30 septembre 2021: € 28,2 mio);**
- **Légère augmentation de la valeur nette par action à € 77,87 (31 décembre 2021: € 77,19);**
- **Taux d'endettement stable de 28,5% (31 décembre 2021: 28,2%);**
- **Taux d'occupation EPRA stable du portefeuille d'immeubles commerciaux à 97,2% (30 juin 2022: 97,0%);**
- **Forte augmentation du taux d'occupation EPRA du portefeuille de bureaux à 82,4% (30 juin 2022: 77,2%);**
- **Légère augmentation de la valeur totale du portefeuille des immeubles de placement à € 939,1 mio (31 décembre 2021: € 926 mio); et**
- **Relèvement de la perspective du résultat net des activités clés par action à la partie haute de la fourchette comprise entre € 4,80 et € 4,85.**

## Chiffres clés

(x € 1.000)	30 septembre 2022	30 septembre 2021
<b>Résultats</b>		
Résultat locatif net	43.087	38.605
<b>Résultat net</b>	<b>46.022</b>	<b>21.826</b>
Résultat net des activités clés <sup>1</sup>	31.068	28.183
Résultat net des activités non-clés <sup>2</sup>	14.954	-6.357
Bénéfice par action (x € 1)	5,23	2,57
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	3,53	3,31
Nombre moyen d'actions (€)	8.797.202	8.506.358

(x € 1.000)	30 septembre 2022	31 décembre 2021
<b>Bilan</b>		
Immeubles disponibles à la location <sup>3</sup>	924.941	912.491
Projets de développement	14.208	13.514
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>939.149</b>	<b>926.005</b>
Capitaux propres	691.958 <sup>5</sup>	670.897 <sup>4</sup>
Valeur nette par action (x € 1)	77,87 <sup>5</sup>	77,19 <sup>4</sup>
Taux d'endettement consolidé	28,5%	28,2%
Cours de clôture de l'action (x € 1)	46,40	49,30
Nombre d'actions en circulation (#)	8.886.001	8.692.063

<sup>1</sup>Le résultat net des activités clés est le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille moins le résultat financier et les impôts, à l'exclusion des variations de valeur réelle des dérivés financiers (qui ne sont pas traités comme une comptabilité de couverture conformément à l'IFRS 9) et d'autres éléments non distribuables sur la base des états financiers individuels de Wereldhave Belgium.

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

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

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

<sup>5</sup>Avant répartition du bénéfice de l'exercice 2022 et après distribution du dividende de l'exercice 2021.

## Confirmation de la bonne performance de l'ensemble du portefeuille grâce à de solides résultats opérationnels et financiers

Dans un contexte macro-économique incertain, marqué par la hausse des coûts de l'énergie, un contexte géopolitique toujours tendu et une tendance inflationniste pouvant affecter la rentabilité des projets, la Société a clôturé le troisième trimestre 2022, à nouveau et pour le cinquième trimestre consécutif, par de solides résultats opérationnels, locatifs et financiers.

Tout d'abord, les centres et complexes commerciaux de la Société ont à nouveau enregistré au cours du dernier trimestre écoulé une forte croissance du taux de fréquentation et de durée moyenne de fréquentation (« dwell time »). Le taux de fréquentation des cinq centres commerciaux de la Société a augmenté de plus de 8% par rapport à la même période en 2021. Pour le mois de septembre 2022, ce taux était même supérieur à celui de 2019 (+4,1 %) ce qui était une première depuis l'éclatement de la pandémie et est donc fort encourageant.

Sur l'ensemble du trimestre écoulé, le taux de fréquentation mesuré s'établissait toutefois encore à -2% par rapport à la même période en 2019. Cette bonne performance est de plus à mettre en parallèle avec un panier d'achat moyen plus élevé par visiteur, ce qui s'est traduit par des chiffres d'affaires plus élevés pour la plupart des locataires de la Société pour le premier semestre 2022 par rapport à la même période en 2019. La bonne performance des actifs de la Société s'observe également par comparaison aux chiffres publiés par le Belgian Council of Shopping & Retail Places (BLSC), indiquant qu'au cours du trimestre écoulé, le secteur belge des centres commerciaux a encore enregistré, en moyenne, 3,48 % de fréquentation en moins qu'en 2019.

Ensuite, la Société a consenti de gros efforts pour réduire la consommation d'énergie et ceci, afin de minimiser son impact sur les charges locatives. Grâce à la bonne période estivale, la consommation de gaz a été quasi nulle, tandis que pour l'électricité, la Société a pu économiser près de 26,7 % de sa consommation (par rapport à sa consommation moyenne entre 2018 et 2021), et ce, notamment en réduisant l'éclairage et en assurant un refroidissement moindre des parties communes pendant les mois d'été. La principale mesure d'économie mise en œuvre a consisté à optimiser les installations HVAC des centres commerciaux en augmentant la température de 3 degrés Celsius pendant la période estivale. En outre, la Société a ajusté les horaires d'activation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage des façades. Malgré la chaleur des mois d'été, ces efforts, qui représentent des économies totales d'électricité de 29 881 kWh au troisième trimestre (soit l'équivalent de la consommation annuelle de 10 familles de 3 à 4 personnes), n'ont pas affecté le confort et l'expérience client, de sorte que la Société gèrera certainement ses actifs différemment à l'avenir pour parvenir à une consommation durable plus faible. La Société a également entrepris diverses initiatives (événements, communication, etc.) dans plusieurs de ses actifs pour sensibiliser ses locataires et ses visiteurs à la nécessité de procéder à des économies d'énergie. Enfin, la Société a également poursuivi ses efforts pour obtenir la certification BREEAM pour l'ensemble de ses actifs.

La période estivale et les circonstances décrites ci-dessus n'ont pas réduit le dynamisme de la commercialisation des surfaces commerciales de la Société, affiché depuis plusieurs trimestres. En effet, au 30 septembre 2022, les objectifs pour l'ensemble de l'exercice 2022 avaient déjà été atteints. Au troisième trimestre, 17 baux et renouvellements ont été signés et ce, à des conditions supérieures en moyenne de 2 % à l'ancien loyer applicable et de 12 % aux valeurs du marché. Le portefeuille d'immeubles commerciaux de la Société a également accueilli un certain nombre de nouvelles enseignes au cours des trois derniers mois, telles que State of Art, Tupperware, Gong Cha, Game Mania, Planet Yoghurt / Planet Pasta, etc. Grâce à ces bons résultats, tant le Shopping Belle-Ile que le Shopping Nivelles sont à nouveau loués à 100%. Enfin, il convient de signaler que le nouveau concept « Food Court » de Shopping 1 Genk (« EatMeet ») est presque entièrement loué et ce, avec une ouverture officielle prévue au premier trimestre 2023, ce qui permettra de renforcer l'attrait du centre commercial par une offre Horeca étendue. Grâce à ce bon dynamisme, le taux d'occupation du portefeuille d'immeubles commerciaux a légèrement augmenté, passant de 97% au 30 juin 2022 à 97,2% au 30 septembre 2022.

En ce qui concerne son portefeuille d'immeubles de bureaux, la Société a pu constater un intérêt croissant pour son concept « The Sage », avec la (re)location de plus de 4 500 m<sup>2</sup> au cours du trimestre écoulé, principalement à The Sage Antwerp, où des services connexes récemment ouverts tels que « Meet » (salles de réunion partagées), « Muscles » (fitness), douches et « Scents » (service de repassage) ont contribué à l'intérêt des (nouveaux) locataires pour cet actif. Pour la première fois depuis plusieurs années, l'immeuble The « Sage Antwerp 1 », situé Roderveldlaan 1 est entièrement loué. Quant à The Sage Vilvoorde, notons qu'une crèche de 803 m<sup>2</sup> ("Ark van Noah") a été ouverte avec succès au cours du trimestre écoulé.

Grâce à cette forte activité commerciale, le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille a augmenté par rapport au 30 juin 2022 (passant de 93,9 % à 95 %). Cette augmentation s'est produite principalement au sein du portefeuille d'immeubles de bureaux, dont le taux d'occupation au 30 septembre 2022 était de 82,4% (77,2% au 30 juin 2022).

Enfin, la Société a également entamé la rénovation de son Retail Park à Bruges, consistant en l'extension d'un des immeubles, la construction de deux nouveaux pavillons permettant d'attirer des locataires plus petits ainsi que la rénovation des façades des autres immeubles et du parking. À cet égard, la Société annoncera également, sous peu, les nouveaux noms et le nouveau branding du site.

## Activités opérationnelles

### Résultat du trimestre écoulé

Le résultat locatif net pour les neuf premiers mois de 2022 s'est élevé à € 43,1 mio, soit une augmentation de 11,7% par rapport à la même période en 2021 (€ 38,6 mio au 30 septembre 2021). Cette augmentation est principalement due à la combinaison d'un taux d'occupation plus élevé par rapport à la même période en 2021 et d'un index plus élevé.

Le résultat net des activités clés pour les neuf premiers mois de l'exercice est passé de € 28,2 mio au 30 septembre 2021 à € 31,1 mio au 30 septembre 2022.

### Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élevait à € 924,9 mio au 30 septembre 2022, soit € 12,4 mio de plus par rapport aux € 912,5 mio au 31 décembre 2021. En excluant les investissements réalisés au sein du portefeuille durant cette période, les valeurs immobilières ont augmenté de 0,05% (€ 0,5 mio) par rapport aux valeurs au 31 décembre 2021.

A noter qu'au 30 septembre 2022, le poids de la valeur du Shopping Belle-Île au sein de la totalité du portefeuille de la Société se situe en-dessous du seuil réglementaire des 20% (19,09%). Ce ratio étant proche du seuil des 20%, la Société suit de près l'évolution de cette problématique, en parallèle à l'évolution de son ratio d'endettement, afin de se conformer à tout moment aux exigences légales. La Société maintient, à cet égard, des contacts réguliers avec la FSMA.

Au 30 septembre 2022, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 97,2%. Ce taux a légèrement augmenté par rapport au 30 juin 2022.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux est passé de 77,2% au 30 juin 2022 à 82,4% au 30 septembre 2022 grâce à l'attraction de nouveaux locataires principalement dans les bureaux d'Anvers.

### Projets de développement

La juste valeur des projets de développement a augmenté sur les neuf premiers mois de 2022 et s'élevait à € 14,2 mio au 30 septembre 2022 (€ 13,5 mio au 31 décembre 2021), en raison des investissements dans le Shopping Belle-Île à Liège.

Au troisième trimestre 2022, l'exécution du projet de rénovation des façades, des entrées et des terrasses extérieures ainsi que le « rebranding » du centre commercial Ring Kortrijk (€ 11,7 mio) se sont poursuivis. Leur achèvement est prévu pour le quatrième trimestre 2022. En outre, la Société a entamé la première phase de son projet de redéveloppement à Bruges Sint Kruis (€ 2,1 mio). Un premier immeuble a déjà été démoli et la phase de reconstruction a commencé. Sous réserve de report en raison de retards de livraison, la réception de ces travaux est prévue pour la fin du premier trimestre 2023.

Enfin, la Société a poursuivi son programme pluriannuel de modernisation et de changement d'image de ses parcs de bureaux à Vilvorde et Berchem (€ 8,7 mio). Pour le dernier trimestre écoulé, cela se constitue par l'achèvement des services connexes tels que « Meet » (salles de réunion partagées), « Muscles » (fitness), douches et « Scents » (service de repassage).

## Capitaux propres et valeur nette

Les capitaux propres s'élevaient à € 692 mio au 30 septembre 2022 (€ 670,9 mio au 31 décembre 2021). Cette augmentation résulte uniquement des résultats générés au cours des trois derniers trimestres après déduction des dividendes versés en mai 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 des trois derniers trimestres, s'élevait à € 77,87 au 30 septembre 2022 (€ 77,19 au 31 décembre 2021).

## Structure financière et liquidité

La Société bénéficie d'une structure bilantaire solide, avec un ratio d'endettement de 28,5% au 30 septembre 2022 (28,2% au 31 décembre 2021).

Au cours du dernier trimestre, la Société n'a pas conclu de nouveaux financements. En effet, à la fin du deuxième trimestre, la Société a réussi à refinancer € 80 mio de lignes de crédit qui ne venaient pas à échéance avant le deuxième trimestre de 2023. Ceux-ci ont été garantis bien à l'avance par prudence, compte tenu de la hausse des taux d'intérêt. Par conséquent, la Société n'a plus d'échéances en 2023.

La structure de financement de la Société est très solide au 30 septembre 2022, tant en termes de disponibilités sur les lignes de crédit engagées (€ 144,1 mio tenant compte d'une couverture à 100% de l'encours de « commercial paper »), que la diversification de ses sources de financement (62% de financement bancaire, 25% de « commercial paper » et 13% de financement obligataire).

Le taux d'intérêt moyen sur les prêts en cours pour les neuf premiers mois de 2022 était de 1,60% (1,38% pour l'année 2021).

## Prévisions

Compte tenu des résultats des neuf premiers mois de l'exercice, la Société peut relever les perspectives de résultat net des activités clés à la partie haute de la fourchette déjà annoncée, soit un résultat net compris entre € 4,80 et € 4,85 par action pour l'exercice 2022.

Étant donné que ces incertitudes ainsi que les conséquences de la guerre en Ukraine (augmentation des prix de l'énergie et des prix de construction, inflation, etc.) sont toujours présentes et affectent toujours le développement de l'activité économique en général et celle des locataires de la Société en particulier, la Société estime que cette fourchette doit toujours être appréciée avec prudence.

Le Conseil d'Administration de Wereldhave Belgium SA



## Agenda financier

Communiqué de presse résultats 2022 (avant ouverture de la bourse)	Mercredi 8 février 2023
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

Pour plus d'informations: Ingrid Theuninck\*, Chief Financial Officer - + 32 2 732 19 00  
[investor.relations@wereldhavebelgium.com](mailto:investor.relations@wereldhavebelgium.com)

\* Via Firesti SRL

**WERELDHAVE BELGIUM NV/SA**

Medialaan 30/6  
1800 Vilvoorde  
België

T: +32 (0)2 732 1900

**better everyday life, better business**