

Wereldhave
BELGIUM

Trading
update
31 Mars 2022

Make every day count

**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 31 mars 2022

Poursuite de la reprise par rapport à l'exercice précédent

- **Résultat net des activités clés: € 10,18 mio (31 mars 2021: € 9,96 mio);**
- **Valeur nette par action à € 78,93 (31 décembre 2021: € 77,19);**
- **Taux d'endettement de 27,3% (31 décembre 2021: 28,2%);**
- **Taux d'occupation EPRA total du portefeuille immobilier de 91,8% (31 décembre 2021: 93,9%);**
- **Taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux de 96,1% (31 décembre 2021: 97,2%);**
- **Valeur totale du portefeuille des immeubles de placement de € 929,5 mio (31 décembre 2021: € 926 mio);**
- **Augmentation de l'indication de résultat net des activités clés à € 4,80 - € 4,90 (précédemment € 4,70 - € 4,80).**

Chiffres clés

(x € 1.000)	31 mars 2022	31 mars 2021
Résultats		
Résultat locatif net	13.681	12.463
Résultat net	15.134	5.214
Résultat net des activités clés ¹	10.179	9.957
Résultat net des activités non-clés ²	4.955	-4.743
Bénéfice par action (x € 1)	1,74	0,63
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	1,17	1,20
Nombre moyen d'actions (€)	8.692.063	8.319.287
(x € 1.000)	31 mars 2022	31 décembre 2021
Bilan		
Immeubles disponibles à la location ³	915.231	912.491
Projets de développement	14.301	13.514
Total immeubles de placement	929.532	926.005
Capitaux propres ⁴	686.051	670.897
Valeur nette par action (x € 1) ⁴	78,93	77,19
Taux d'endettement consolidé	27,3%	28,2%
Cours de clôture de l'action (x € 1)	60,70	49,30
Nombre d'actions en circulation (#)	8.692.063	8.692.063

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.

Poursuite de la reprise malgré un contexte contrasté entre la levée des mesures sanitaires et les effets de la situation géopolitique internationale

Après une année 2021 qui s'est terminée d'une manière positive en termes de fréquentation et de niveaux d'achats des clients dans les différents centres et complexes commerciaux de la Société, le début de l'année a poursuivi sur cette lancée. La fréquentation des cinq centres commerciaux de la Société a connu au premier trimestre 2022 une progression de plus de 17,27% par rapport aux chiffres de la même période en 2021 (-8,14% par rapport à 2019). Cette bonne performance est à mettre en parallèle avec la levée de plusieurs mesures sanitaires du Covid-19 et avec le passage au code orange en février et surtout au code jaune au début du mois de mars. Ce dernier ayant eu le plus gros impact vu qu'il annonçait la fin du port du masque dans les centres et complexes commerciaux, mais également la fin du « Covid Safe Ticket » pour l'ensemble des établissements Horeca. La suppression de cette mesure a eu un réel impact sur l'engouement de la clientèle, la fréquentation et également sur les chiffres d'affaires des différents établissements Horeca du portefeuille.

En revanche, la Société est confrontée depuis le 24 février aux effets de la guerre en Ukraine et de la situation géopolitique internationale qui en découlent. L'impact n'est pas encore visible mais il pourrait éventuellement avoir une influence sur le comportement d'achat des consommateurs et donc sur les chiffres d'affaires des locataires de la Société. Afin de les soutenir, la Société a décidé d'anticiper et de réagir à l'augmentation des coûts de l'énergie en implémentant un « Energy Saving Plan » afin de réduire la consommation de gaz et d'électricité pour limiter leur impact sur les charges locatives, sans toutefois impacter le confort et l'expérience des clients.

Malgré ces circonstances, la Société a poursuivi la commercialisation de ses surfaces commerciales en concluant de nouveaux baux ou en renouvelant les baux existants.

Au cours du premier trimestre de 2022, l'activité locative au sein du portefeuille de la Société a affiché le même dynamisme que celui de l'année 2021 avec 28 baux et renouvellements conclus (contre 19 au premier trimestre de 2021) et ce à des conditions en moyenne supérieures aux valeurs de marché (+13%). Parmi les nouveaux venus dans le portefeuille de la Société figurent notamment Intersport, Ken Shoe Fashion, Chick & Cheez, O'Tacos, Hairdis. La signature d'Intersport signifie également que le Retail Park de Tournai est à nouveau loué à 100%. Avec la signature des baux avec Chick & Cheez et O'Tacos dans le Shopping 1 Genk, la Société a lancé son nouveau concept "Food.Break".

Par ailleurs, au cours du trimestre, la Société a continué à promouvoir son concept "The Sage" dans ses parcs de bureaux et a ainsi réussi à (re)louer 3.894 m².

Malgré cette forte activité commerciale, le taux d'occupation des deux portefeuilles de la Société a légèrement diminué par rapport au 31 décembre 2021. Cette baisse est principalement due, d'une part, à une activité pop-up plus limitée dans le portefeuille d'immeubles commerciaux de la Société, ce qui est habituel à la fin du premier trimestre de l'année par rapport aux derniers mois de l'année qui est la meilleure période commerciale, et d'autre part, au départ attendu de certains locataires dans le portefeuille d'immeubles de bureaux. Toutefois, la dynamique de location observée au premier trimestre laissait présager une augmentation de ce pourcentage dans le courant de l'année.

Activités opérationnelles

Résultat du trimestre écoulé

Les revenus locatifs du premier trimestre 2022 se sont élevés à € 13,7 mio, soit une augmentation de 9,6% par rapport à la même période en 2021 (€ 12,5 mio au 31 mars 2021). Cette augmentation est due aux fermetures ciblées par secteur qui ont eu lieu tout au long du premier trimestre 2021 et au taux d'occupation plus élevé du portefeuille au premier trimestre 2022.

Le résultat net des activités clés du premier trimestre de l'exercice a légèrement augmenté de € 10 mio au 31 mars 2021 à € 10,2 mio au 31 mars 2022.

Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élevait à € 915,2 mio au 31 mars 2022, soit € 2,7 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 0,03% (€ 0,3 mio) par rapport aux valeurs au 31 décembre 2021. En d'autres termes, les valeurs immobilières sont restées pratiquement constantes.

A noter qu'au 31 mars 2022, tout comme c'était le cas à la fin de l'exercice précédent, le poids de la valeur du centre commercial de Belle-Île au sein du portefeuille de la Société s'est maintenu au-delà du seuil réglementaire des 20% (20,2%), rendant d'application la dérogation obtenue de la FSMA. L'application de cette dérogation entraîne, outre certaines obligations de reporting à la FSMA, la limitation à 33% du ratio d'endettement de la Société ; celui-ci s'établit à 27,3% au 31 mars 2022, en conformité avec cette imposition.

Au 31 mars 2022, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 96,1%, contre 97,2% au 31 décembre 2021. Cette diminution est due à une activité pop-up plus limitée au cours du premier trimestre de 2022, ce qui est habituel par rapport à ce qui est prévu pour le dernier trimestre de l'année.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureau a quant à lui baissé de 76% au 31 décembre 2021 à 68,8% au 31 mars 2022 suite au départ de plusieurs locataires dans les bureaux d'Anvers.

Projets de développement

La juste valeur des projets de développement a augmenté au cours du premier trimestre 2022 et s'élevait à € 14,3 mio au 31 mars 2022 (€ 13,5 mio au 31 décembre 2021), en raison des investissements dans le centre commercial Belle-Île à Liège.

Au premier trimestre 2022, les travaux de réalisation du projet de rénovation des façades, des entrées et des terrasses extérieures ainsi que le « rebranding » du centre commercial Ring Shopping à Courtrai (€ 11,7 mio) se sont poursuivis. Leur achèvement est prévu pour le second semestre de 2022. Par ailleurs, 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, il s'agissait de la rénovation des entrées et des zones d'entrée des différents bâtiments des deux sites.

Capitaux propres et valeur nette

Les capitaux propres s'élevaient à € 686,1 mio au 31 mars 2022 (€ 670,9 mio au 31 décembre 2021). Cette augmentation est liée au résultat généré au cours du premier trimestre.

La valeur nette par action (total des capitaux propres / nombre d'actions), avant distribution du dividende de l'exercice précédent et incluant le bénéfice de l'exercice en cours, s'élevait à € 78,93 au 31 mars 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 27,3% au 31 mars 2022 (28,2% au 31 décembre 2021).

Au cours du dernier trimestre, la Société n'a pas conclu de nouveaux financements en raison du succès des opérations de financement en 2021.

La structure de financement de la Société s'en trouve ainsi renforcée au 31 mars 2022, tant en termes de disponibilités sur les lignes de crédit engagées (€ 189 mio tenant compte d'une couverture à 100% de l'encours de « commercial paper », que la diversification de ses sources de financement (44% de financement bancaire, 43% de « commercial paper » et 13% de financement obligataire).

Le coût moyen de financement au cours du premier trimestre 2022, comme pour l'exercice 2021, est de 1,39%, du fait qu'aucun nouveau refinancement n'a eu lieu.



Figure 1 - Ring Kortrijk – Concours BLSC "Art for All"

Assemblée Générale et distribution du dividende 2021

Le 14 mars 2022, l'Assemblée Générale des Actionnaires a été convoquée le 13 avril 2022 pour statuer sur les comptes statutaires et consolidés de l'exercice clôturé au 31 décembre 2021, en ce compris l'affectation du résultat.

Un dividende de € 4,10 par action (€ 2,87 net) avait été proposé pour l'exercice 2021, ce qui représente 91% du résultat distribuable net de l'exercice 2021.

Il était en outre proposé à cette Assemblée Générale des Actionnaires de renouveler pour quatre ans le mandat de Madame Brigitte Boone, celui-ci arrivant à échéance à la date de l'Assemblée.

Cette Assemblée s'est tenue à la date précitée et a validé toutes les propositions qui y avaient été faites à une quasi-unanimité. La Société souhaite profiter de l'occasion pour remercier une nouvelle fois ses Actionnaires pour leur confiance et leur intérêt constants pour ses activités et ses résultats.

Comme annoncé ce jour dans un communiqué de presse séparé, la Société propose à ses Actionnaires la possibilité de percevoir leur dividende en espèces ou en actions à leur entière discrétion. Le résultat de cette opération sera communiqué au terme de la période de souscription, tandis que le dividende sera effectivement distribué (en espèces et/ou en actions) en date du 9 mai 2022.

Wereldhave NV et Wereldhave International NV, qui détiennent ensemble 65,9% des actions de la Société à la date de publication, ont indiqué qu'elles opteraient pour un dividende en actions pour une majeure partie de leur participation, ce qui contribuera grandement au succès de l'opération et permettra à la Société de poursuivre le renforcement de son bilan.

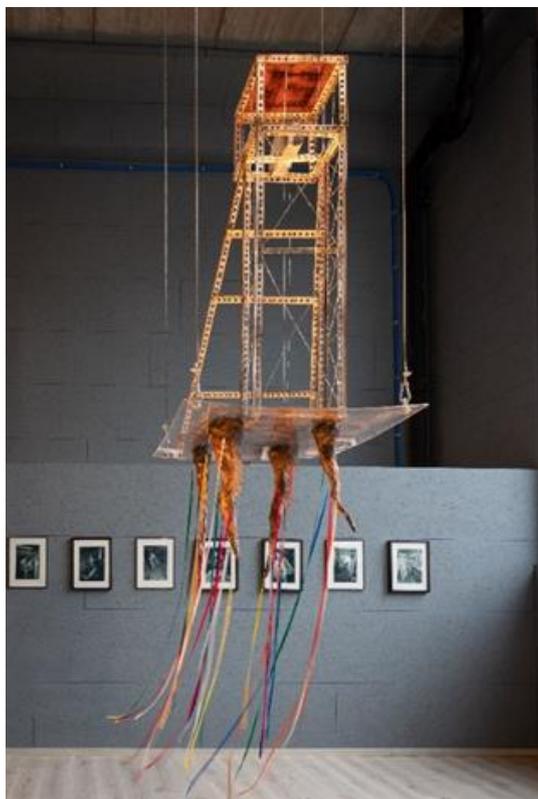


Figure 2 - Shopping 1 Genk – Concours BLSC "Art for All"

Prévisions

Dans le communiqué de presse du 8 février 2022, la Société a annoncé qu'elle prévoyait de réaliser un résultat net des activités clés compris entre € 4,70 et € 4,80 par action pour l'année 2022, mais que cet objectif devait toutefois être considéré avec prudence, compte tenu des incertitudes de plus en plus limitées mais toujours persistantes relatives au contexte sanitaire. Toutefois, compte tenu d'une indexation plus élevée que prévu, la Société estime pouvoir augmenter cette indication de € 0,10 pour atteindre un résultat net des activités clés compris entre € 4,80 et € 4,90 par action.

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. Par ailleurs, cette indication du résultat net des activités clés devra être ajustée en fonction des résultats de l'ouverture de l'opération de dividende optionnel.

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 vi-avant aurait sur cette indication de résultat.

Le Conseil d'Administration de Wereldhave Belgium SA

Agenda financier pour 2022

Ex-dividend date (détachement du coupon)	Jeudi 14 avril 2022
Dividend record date	Mardi 19 avril 2022
Mise en paiement du dividende 2021	Lundi 9 mai 2022
Communiqué de presse Q2 2022 (après clôture de la bourse)	Mardi 19 juillet 2022
Communiqué de presse Q3 2022 (après clôture de la bourse)	Mardi 25 octobre 2022

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

* Via Firesti SRL



Figure 3 - Shopping Belle-Île – Concours BLSC “Art for All”

