

Wereldhave
BELGIUM

K
KNAUF
shopping

Trading update

31 mars 2025

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 31 mars 2025

Forte progression des résultats opérationnels de Wereldhave Belgium portée par la croissance externe du portefeuille d'immeubles de placement

- Augmentation du résultat locatif net de 11,4% à € 17,8 mio (€ 16,0 au 31 mars 2024);
- Augmentation du résultat net des activités clés par action de 16,5% à € 1,36 au 31 mars 2025 (€ 1,17 au 31 mars 2024);
- Augmentation de la valeur totale du portefeuille des immeubles de placement (+10,6% par rapport au 31 décembre 2024);
- Augmentation de la valeur nette par action de € 83,62 (+2,0% par rapport à 2024: € 82,02);
- Très légère diminution du taux d'occupation EPRA du portefeuille total de 0,2% à 96,8% (97,0% au 31 décembre 2024) due au nombre plus élevé de contrats pop-up en fin d'année;
- Taux d'endettement sain de 33,7% au 31 mars 2025 (28,4% au 31 décembre 2024);
- Maintien de la prévision du résultat net des activités clés entre € 5,35 - € 5,45 par action.

Chiffres clés

(x € 1.000)

	31 mars 2025	31 mars 2024
Résultats		
Résultat locatif net	17.841	16.009
Résultat net	12.510	48.898
Résultat net des activités clés ¹	12.107	10.391
Résultat net des activités non-clés ²	403	38.507
Bénéfice par action (x € 1)	1,41	5,50
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	1,36	1,17
Nombre moyen d'actions (€)	8.886.001	8.886.001

(x € 1.000)

	31 mars 2025	31 décembre 2024
Bilan		
Immeubles disponibles à la location ³	1.093.517	987.900
Projets de développement	6.965	6.965
Total immeubles de placement	1.100.481	994.864
Capitaux propres ⁴	743.030	728.816
Valeur nette par action (x € 1) ⁴	83,62	82,02
Taux d'endettement consolidé	33,7%	28,4%
Cours de clôture de l'action (x € 1)	52,60	46,00
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 la Société.

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.

Forte progression des résultats opérationnels de Wereldhave Belgium portée par la croissance externe du portefeuille d'immeubles de placement

Le début de l'année 2025, et plus particulièrement depuis la prise de fonction du président Trump, a été marqué par une certaine turbulence sur les marchés boursiers. Force est toutefois de constater que même si les titres de société immobilières telle que Wereldhave Belgium n'y ont pas entièrement échappé, ils ont été moins durement touchés. Les observateurs de la vie économique expliquent ceci par le fait que le secteur immobilier reste majoritairement orienté vers le marché local, ce qui devrait lui permettre de mieux résister à moyen terme. De plus, une croissance économique plus faible pourrait entraîner une baisse des taux d'intérêts, ce qui serait plutôt favorable pour une société immobilière réglementée (SIR) telle que Wereldhave Belgium.

Malgré ce contexte difficile, les résultats de la Société ont pourtant connu une progression significative au cours de ce premier trimestre 2025.

En effet, la Société a tout d'abord acquis le 13 février 2025 l'ensemble des actions de la société propriétaire de Knauf Shopping Pommerloch (Grand-Duché de Luxembourg) pour un prix total d'acquisition de € 103 mio, frais de transaction inclus, reflétant ainsi un rendement initial net (NIY) de 7,2%, soit bien au-dessus du seuil interne actuel de la Société. Cette acquisition, qui a été unanimement saluée par le marché, a marqué la première étape de la phase de croissance de sa stratégie LifeCentral depuis 2018.

Par ailleurs, sur les actifs composant son périmètre initial, la Société a su également livrer une performance opérationnelle solide au premier trimestre 2025 avec la conclusion de 19 baux et renouvellements de baux, illustrant sa capacité à tirer son épingle du jeu dans un contexte économique exigeant. Ces baux et renouvellements de baux ont été conclus en moyenne 2,3% au-dessus du loyer de marché et 3,0% au-dessus du loyer précédent, ce qui reflète la solidité de ses actifs. De plus, le taux d'occupation du portefeuille immobilier de la Société s'est établi à 96,8% à la fin de la période écoulée, soit une très légère baisse de 0,2% par rapport à la fin de l'année 2024. Celle-ci a été uniquement constatée au sein du portefeuille d'immeubles commerciaux (notamment après le départ des pop-ups de fin d'année comme c'est habituellement le cas au premier trimestre de l'année). Ce résultat traduit toutefois une baisse moins marquée qu'au premier trimestre 2024 par rapport au dernier trimestre de l'année précédente. Enfin, le taux de fréquentation des centres commerciaux de la Société est resté pratiquement stable par comparaison à celui du premier trimestre de l'an dernier. La météo au beau fixe au cours des dernières semaines du trimestre échu ainsi la grève du 31 mars qui ont impacté la fréquentation des centres commerciaux n'ont pas permis de confirmer la tendance positive du début de l'année.

Bien que la Société ait procédé à une acquisition en février, son ratio d'endettement, historiquement faible à la clôture de l'exercice 2024, ne s'est accru que de 5,3% pour atteindre 33,7%. Ce niveau d'endettement demeure modéré et offre ainsi une capacité financière suffisante pour envisager de nouvelles opérations de croissance externe et d'investissements renforçant son portefeuille existant (notamment dans ses projets ECG) en vue de créer ainsi de la valeur pour ses actionnaires.

Il résulte de ce qui précède que le résultat net des activités clés par action pour le premier trimestre 2025 ressort en hausse par rapport à la même période de l'exercice précédent (+16,5%). Les perspectives pour l'ensemble de l'exercice restent conformes à la fourchette annoncée, soit entre € 5,35 et € 5,45 par action. Dans un contexte de marché caractérisé par une forte volatilité et une incertitude persistante, ces résultats témoignent de la résilience de la Société et soutiennent sa capacité à poursuivre activement sa stratégie de croissance externe de son portefeuille immobilier.

Nicolas Rosiers
Deputy CEO
Dirigeant Effectif

Brigitte Boone
Présidente

Matthijs Storm
CEO
Dirigeant Effectif

Activités opérationnelles

Résultat du trimestre écoulé

Le résultat locatif net pour le premier trimestre 2025 s'est élevé à € 17,8 mio, soit une augmentation de 11,4% par rapport à la même période en 2024 (€ 16,0 mio au 31 mars 2024). Cette hausse s'explique principalement par l'intégration des résultats de Knauf Shopping Pommerloch depuis la mi-février. Le résultat locatif net, hors cette acquisition, s'est élevé à € 16,8 mio, représentant tout de même une augmentation de 5,0% pour le portefeuille existant par rapport à la même période de l'année précédente. Cette progression résulte d'un taux d'occupation amélioré au premier trimestre 2025 par rapport au premier trimestre 2024, combiné à l'indexation des loyers.

Le résultat net des activités clés pour les trois premiers mois de l'exercice est passé de € 10,4 mio au 31 mars 2024 à € 12,1 mio au 31 mars 2025. La contribution positive de € 1,7 mio s'explique par des revenus locatifs plus élevés par rapport à la même période en 2024, ainsi que par ceux découlant de l'acquisition de Knauf Shopping Pommerloch à la mi-février.

Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élevait à € 1.093,5 mio au 31 mars 2025, ce qui représente une hausse significative par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2024 qui s'élevait à € 987,9 mio. Hors l'acquisition de Knauf Shopping Pommerloch et les investissements dans le portefeuille, les valeurs immobilières ont augmentées de 0,1% par rapport à celles au 31 décembre 2024.

Au 31 mars 2025, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 98,4%, contre 99,0% au 31 décembre 2024. Cette très légère diminution est due aux de contrats pop-up qui sont nettement plus élevés en fin d'année.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux est resté stable par rapport au 31 décembre 2024 et s'élevait à 85,4% au 31 mars 2025.

Projets de développement

La juste valeur des projets de développement est restée inchangée au premier trimestre par rapport au 31 décembre 2024 et s'élevait à € 7,0 mio au 31 mars 2025.

Au cours du premier trimestre 2025, la Société a poursuivi la deuxième phase du projet de requalification du site De Mael à Bruges, notamment en réintégrant l'agence TUI dans le bâtiment et en entamant les premiers travaux sur la façade extérieure.

Par ailleurs, la Société a obtenu les permis nécessaires de la part de la ville de Nivelles pour son projet visant à développer des terrasses extérieures, moderniser l'entrée « Delhaize » et intégrer des éléments de « Customer Journey » (tels qu'une aire de jeux extérieure) au Shopping Nivelles. Ces travaux débiteront au début du deuxième trimestre, en vue d'une finalisation dans les délais pour célébrer le cinquantième anniversaire du centre commercial.

Enfin, la Société a poursuivi les travaux de rénovation des toitures de Ring Kortrijk. Au 31 mars 2025, une partie des panneaux solaires prévus avaient déjà été installés, en vue d'une injection sur le réseau au cours du deuxième trimestre.

Capitaux propres et valeur nette

Les capitaux propres de la Société s'élevaient à € 743,0 mio au 31 mars 2025 (€ 728,8 mio au 31 décembre 2024). Cette hausse est principalement attribuable aux résultats réalisés 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 € 83,62 au 31 mars 2025 (€ 82,02 au 31 décembre 2024).

Structure financière et liquidité

La Société bénéficie d'une structure bilantaire solide, avec un ratio d'endettement stable de 33,7% au 31 mars 2025 (28,4% au 31 décembre 2024). L'augmentation de 5,3% par rapport à la fin de l'année est due à l'acquisition de Knauf Shopping Pommerloch et reste inférieure à ce qui avait été anticipé au moment de l'annonce de la transaction (+6,4%).

Au cours du trimestre écoulé, la Société a contracté pour un montant de € 100 mio de nouveaux financements en vue de réaliser l'acquisition de Knauf Shopping Pommerloch. Ces nouveaux financements comprennent deux lignes de crédit auprès de BNP Paribas de respectivement € 20 mio et € 15 mio, une ligne de crédit de € 20 mio auprès de Belfius, un financement de € 30 mio auprès de KBC ainsi qu'une ligne de crédit de € 15 mio auprès d'ING.

La structure de financement de la Société démontre ainsi une forte solidité au 31 mars 2025, tant en termes de disponibilités sur les lignes de crédit engagées (€ 77,5 mio tenant compte d'une couverture à 100% de l'encours de billets de trésorerie), qu'en termes de diversification de ses sources de financement (80% de financement bancaire, 11% de billets de trésorerie et 9% de financement obligataire).

Le taux d'intérêt moyen sur les financements en cours était de 3,30% pour les trois premiers mois de 2025 (3,02% pour l'année 2024).

Assemblée Générale et distribution du dividende 2024

Le 10 mars 2025, l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires a été convoquée pour le 9 avril 2025 afin de statuer sur les comptes statutaires et consolidés de l'exercice clôturé au 31 décembre 2024, y compris l'affectation du résultat.

Pour l'exercice 2024, un dividende brut de € 4,30 par action (€ 3,01 net) a été proposé, ce qui représente une augmentation de 4,9% par rapport à 2023.

Il a été également demandé à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires de:

- prendre acte de la fin du mandat de Madame Ann Claes en tant qu'administratrice indépendante de la Société, à compter du 9 avril 2025;
- d'approuver la nomination avec effet immédiat de Madame Suzy Denys, en tant qu'administratrice indépendante, jusqu'à l'Assemblée Générale des Actionnaires qui sera convoquée pour approuver les comptes de l'exercice 2028, et de rémunérer son mandat de la même manière que celui des autres membres du Conseil d'Administration; et
- d'approuver la nomination avec effet immédiat de Deloitte Bedrijfsrevisoren BV (numéro BCE 0429.053.863), dont le siège est situé à Luchthaven Brussel Nationaal, 1J, 1930 Zaventem, avec comme représentants Kathleen De Brabander et Jo Van Baelen, en qualité de commissaire de la Société, et ce jusqu'à l'Assemblée Générale des Actionnaires qui sera convoquée pour approuver les comptes de l'exercice 2027 (rémunération annuelle pour l'audit des comptes statutaires et consolidés de la Société fixée à € 120.000 - hors TVA, frais et honoraires IBR définis).

Par convocation du même jour, une Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires a également été convoquée pour:

- le renouvellement du capital autorisé (€ 371.195.607,41) pour une période de cinq ans à compter de la publication au Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale du 9 avril 2025; et
- l'autorisation d'acquérir, de gager et de céder des actions propres de la Société pour une durée de trois ans à compter de la publication au Moniteur belge de la décision de l'Assemblée Générale du 9 avril 2025.

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des Actionnaires ont eu lieu à la date susmentionnée et toutes les propositions faites à ces occasions ont été quasi-unanimement approuvées. La Société souhaite saisir cette occasion pour remercier Madame Ann Claes pour l'exercice de son mandat en tant qu'administratrice indépendante pendant huit ans et remercier une fois de plus ses Actionnaires pour leur confiance continue et leur intérêt pour ses activités et résultats.

Comme annoncé ce jour dans un communiqué de presse distinct, la Société offre à ses Actionnaires le choix de percevoir leur dividende, au choix, en espèces ou en actions. Le résultat de cette opération sera communiqué à la fin de la période d'inscription, tandis que le dividende sera effectivement versé (en espèces et/ou en actions) le 12 mai 2025. Wereldhave NV et Wereldhave International NV, qui détiennent ensemble 67,01% des actions de la Société à la date de publication, ont fait savoir qu'ils opteraient pour un dividende au choix pour une grande partie de leur participation, ce qui contribuera largement au succès de l'opération et permettra à la Société de renforcer davantage son bilan, dans le cadre de la poursuite de sa stratégie de croissance externe.

Prévisions

Dans le communiqué de presse du 11 février 2025, la Société a annoncé qu'elle s'attendait à un résultat net des activités clés pour l'année 2025 compris entre € 5,00 et € 5,10 par action. Après l'acquisition de Knauf Shopping Pommerloch le 13 février 2025, la Société a réajusté ses prévisions de bénéfices à une fourchette de € 5,35 à € 5,45 par action. En tenant compte des résultats du premier trimestre, la Société confirme cette prévision révisée.

Toutefois, étant donné les incertitudes liées au contexte (inter)nationale (politique tarifaire des États-Unis, taux d'intérêt fluctuants, inflation, etc.) et leur impact potentiel sur l'économie et la consommation en général, ainsi que sur les activités des locataires de la Société en particulier, cette prévision de bénéfices doit être abordée avec prudence. De plus, cette indication du résultat net des activités principales devra être ajustée en fonction des résultats de l'ouverture du dividende au choix.

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

Le Conseil d'Administration de Wereldhave Belgium SA

Calendrier financier 2025

Ex-dividend date (détachement du coupon)	Mardi 15 avril 2025
Dividend record date	Mercredi 16 avril 2025
Mise en paiement du dividende 2024	Lundi 12 mai 2025
Communiqué de presse Q2 2025 (avant ouverture de la bourse)	Vendredi 18 juillet 2025
Communiqué de presse Q3 2025 (avant ouverture de la bourse)	Vendredi 31 octobre 2025

Vilvorde, 17 avril 2025

Wereldhave Belgium SA

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

WERELDHAVE BELGIUM NV/SA

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

www.wereldhavebelgium.com

better everyday life, better business