

Wereldhave
BELGIUM

Trading update

31 mars 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 31 mars 2023

La poursuite des bonnes prestations au premier trimestre 2023 permet de rattraper le niveau de performance pré-Covid

- **Résultat net des activités clés: € 11,2 mio (31 mars 2022: € 10,2 mio);**
- **Valeur nette par action à € 79,95 (31 décembre 2022: € 78,99);**
- **Taux d'endettement de 27,4% (31 décembre 2022: 28,6%);**
- **Taux d'occupation EPRA total du portefeuille immobilier de 95,2% (31 décembre 2022: 95,2%), dont taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux de 96,9% (31 décembre 2022: 97,7%) et taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux de 86,1% (31 décembre 2022: 81,5%);**
- **Valeur totale du portefeuille des immeubles de placement de € 952,3 mio (31 décembre 2022: € 949,2 mio);**
- **Maintien de la prévision du résultat net des activités clés entre € 4,85 - € 4,95 par action.**

Chiffres clés

| (x € 1.000) | 31 mars 2023 | 31 mars 2022 |
|--|----------------|------------------|
| Résultats | | |
| Résultat locatif net | 15.678 | 13.681 |
| Résultat net | 8.513 | 15.134 |
| Résultat net des activités clés ¹ | 11.198 | 10.179 |
| Résultat net des activités non-clés ² | -2.685 | 4.955 |
| Bénéfice par action (x € 1) | 0,96 | 1,74 |
| Résultat net des activités clés par action (x € 1) | 1,26 | 1,17 |
| Nombre moyen d'actions (€) | 8.886.001 | 8.692.063 |
| | | |
| (x € 1.000) | 31 mars 2023 | 31 décembre 2022 |
| Bilan | | |
| Immeubles disponibles à la location ³ | 938.001 | 934.981 |
| Projets de développement | 14.298 | 14.252 |
| Total immeubles de placement | 952.299 | 949.233 |
| Capitaux propres ⁴ | 710.457 | 701.944 |
| Valeur nette par action (x € 1) ⁴ | 79,95 | 78,99 |
| Taux d'endettement consolidé | 27,4% | 28,6% |
| Cours de clôture de l'action (x € 1) | 53,70 | 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.

Wereldhave Belgium continue d'afficher de bonnes performances au premier trimestre 2023, rattrapant celles de 2019

Le premier trimestre de l'année est généralement une période un peu plus calme pour les propriétaires d'immobilier commercial, car après l'effervescence de la période des soldes, les commerçants attendent l'arrivée du printemps. Le premier trimestre 2023 de la Société s'est toutefois écarté de cette tendance, et ce à un double niveau.

Tout d'abord, le trimestre écoulé a été marqué par plusieurs changements au sein de la direction de la Société, qui ont conduit au départ de trois des quatre membres de l'équipe de direction. Le départ du CEO Nicolas Beaussillon a été annoncé au marché par communiqué de presse du 7 mars 2023, de même que celui du CFO et du COO de la Société a été acté. Ce dernier a déjà été remplacé par M. Jean-Philippe Pinteaux et, dans l'attente de la nomination de successeurs, M. Matthijs Storm (déjà Administrateur Délégué et Dirigeant Effectif de la Société) et M. Dennis de Vreede assumeront respectivement les fonctions de CEO et de CFO sur base intérimaire.

Ensuite, en termes de résultats, les bonnes performances de la Société et les tendances de la fin de l'exercice 2022 se sont poursuivies au premier trimestre 2023, et ce tant en termes d'activités locatives, d'activités opérationnelles que d'activités financières.

Les fréquentations du premier trimestre 2023 ont connu un très bon départ dans les différents centres commerciaux du portefeuille (+11,4% par rapport à 2022 et +2,8% par rapport à 2019 ce qui est, en ce qui concerne ce dernier chiffre, une meilleure performance que celle du marché). Les mois de janvier et février 2023 ont connu une très bonne fréquentation, mais malheureusement le blocage de l'accès aux supermarchés Delhaize en raison d'une grève organisée par les syndicats a toutefois eu un impact négatif sur la fréquentation du Shopping Nivelles et du Shopping Les Bastions pour les trois dernières semaines du mois de mars 2023.

Au cours du trimestre écoulé, les activités locatives au sein du portefeuille de la Société ont également continué à faire preuve de la même vitalité, avec la signature de 23 baux et renouvellements de baux, à des conditions en moyenne supérieures aux valeurs de marché (+5%). De nouveaux baux ont été signés avec Basic Fit, Rituals, Ricoh, Sports Direct, Loxam, Press Shop, etc. Le pipeline de location est important, même si certains locataires restent prudents en raison de l'impact de la situation géopolitique internationale sur leurs marges bénéficiaires (notamment en raison de taux d'indexation élevés).

Cette forte activité commerciale a permis à la Société de poursuivre l'augmentation du taux d'occupation de son portefeuille d'immeubles de bureaux et de stabiliser celui du portefeuille d'immeubles commerciaux par rapport à la situation au 31 décembre 2022. Dès lors que le premier trimestre est habituellement caractérisé par une activité pop-up plus limitée au sein du portefeuille d'immeubles commerciaux de la Société (par rapport aux derniers mois de l'année qui constituent la meilleure période commerciale), on peut s'attendre à ce que cette tendance se poursuive.

Compte tenu de ce qui précède ainsi que des informations, chiffres et données que vous pourrez consulter ci-après dans ce communiqué de presse, il apparaît que la Société retrouve la voie tracée avant la crise du Covid. Bien entendu la Société continue de porter une attention particulière au contexte international et à son impact sur ses clients ainsi qu'aux mesures nécessaires à adopter pour maintenir son niveau de performances.

Activités opérationnelles

Résultat du trimestre écoulé

Le résultat locatif net du premier trimestre 2023 s'est élevé à € 15,7 mio, soit une augmentation de 14,6% par rapport à la même période en 2022 (€ 13,7 mio au 31 mars 2022). Cette augmentation est due à la hausse du taux d'occupation au premier trimestre 2023 par rapport au premier trimestre 2022, principalement dans le portefeuille d'immeubles de bureau.

Le résultat net des activités clés du premier trimestre de l'exercice a augmenté de € 10,2 mio au 31 mars 2022 à € 11,2 mio au 31 mars 2023.

Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élevait à € 938 mio au 31 mars 2023, soit € 3 mio de plus par rapport à € 935 mio au 31 décembre 2022. En excluant les investissements réalisés au sein du portefeuille durant cette période, les valeurs immobilières sont restées pratiquement constante par rapport aux valeurs au 31 décembre 2022.

A noter qu'au 31 mars 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% (18,95%). D'autre part, le taux d'endettement de la Société est de 27,4% au 31 mars 2023.

Au 31 mars 2023, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 96,9%, contre 97,7% au 31 décembre 2022. Cette diminution est due à une activité pop-up (habituelle) plus limitée au cours du premier trimestre 2023 par rapport au dernier trimestre de l'année (lorsque cette activité est à son niveau le plus élevé).

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux est passé de 81,5% au 31 décembre 2022 à 86,1% au 31 mars 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 17,3% (68,8% au 31 mars 2022).

Projets de développement

La juste valeur des projets de développement n'a pas changé au premier trimestre 2023 par rapport au 31 décembre 2022 et s'élevait à € 14,3 mio au 31 mars 2023 (€ 14,3 mio au 31 décembre 2022).

Au premier trimestre 2023, les derniers éléments de la réception provisoire des travaux de réalisation du projet de rénovation des façades, des entrées et des terrasses extérieures ainsi que le « rebranding » du centre commercial Ring Kortrijk (€ 11,7 mio) ont été réalisés. Par ailleurs, les premiers travaux de rénovation du retail park De Mael sur la Maalsesteenweg à Bruges (démolition d'un bâtiment de 800m², suivie de la reconstruction d'un bâtiment étendu à ± 1.500m²) se sont poursuivis. Ce bâtiment sera livré au deuxième trimestre 2023 et la commercialisation des espaces est presque terminée.

Enfin, la Société a poursuivi son programme pluriannuel de modernisation et de changement d'image de ses parcs de bureaux à Vilvorde et Berchem (budget d'investissement total de € 8,7 mio). Pour le dernier trimestre, il s'agissait de la construction d'une zone verte et de nouveaux chemins d'accès aux bureaux The Sage Vilvoorde, contribuant ainsi à l'aspect et à la convivialité de ces bâtiments.

Capitaux propres et valeur nette

Les capitaux propres s'élevaient à € 710,5 mio au 31 mars 2023 (€ 701,9 mio au 31 décembre 2022). 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 € 79,95 au 31 mars 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 27,4% au 31 mars 2023 (28,6% au 31 décembre 2022).

Au cours du dernier trimestre, la Société n'a pas conclu de nouveaux financements en raison du succès des opérations de financement en 2021 et 2022.

La structure de financement de la Société est donc très solide au 31 mars 2023, tant en termes de disponibilités sur les lignes de crédit engagées (€ 151 mio tenant compte d'une couverture à 100% de l'encours de « commercial paper », que la diversification de ses sources de financement (57% de financement bancaire, 30% de « commercial paper » et 13% de financement obligataire).

Le taux d'intérêt moyen sur les prêts en cours était de 2,20% pour les trois premiers mois de 2023 (1,68% pour l'année 2022).

Assemblée Générale et distribution du dividende 2022

Comme annoncé par communiqué de presse en date du 7 mars 2023, M. Nicolas Beaussillon a quitté ses fonctions de CEO et d'administrateur de la Société en date du 31 mars 2023. Cependant, M. Beaussillon reste à la disposition de la Société dans les mois à venir pour assurer une transition en douceur. Entre-temps, un processus a également été lancé pour déterminer sa succession, mais M. Matthijs Storm assume la fonction de CEO ad interim.

Le 10 mars 2023, l'Assemblée Générale des Actionnaires a été convoquée pour le 12 avril 2023 afin de statuer sur les comptes statutaires et consolidés de l'exercice clôturé au 31 décembre 2022, y compris l'affectation du résultat.

Pour l'exercice 2022, un dividende de € 4,20 par action (€ 2,94 net) a été proposé, ce qui représente 87% du résultat distribuable net de l'exercice 2022.

L'Assemblée Générale des Actionnaires a également été invitée à:

- nommer M. Luc Weverbergh, en tant que membre indépendant du Conseil d'Administration pour quatre ans (sous réserve de l'approbation de la FSMA);
- prolonger de quatre ans (sous réserve de l'approbation de la FSMA) les mandats de M. Matthijs Storm (en tant qu'Administrateur-Délégué et Dirigeant Effectif) et de M. Albertus Wilhelmus (Dennis) de Vreede (en tant que membre non-exécutif du Conseil d'Administration), qui ont expiré à la date de l'Assemblée;
- nommer M. Keesjan Verhoog, en tant que membre non-exécutif du Conseil d'Administration pour quatre ans (sous réserve de l'approbation de la FSMA); et
- ratifier la démission de M. Nicolas Beaussillon de son mandat d'Administrateur de la Société avec effet au 31 mars 2023.

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.

Enfin, la Société a pris congé de M. Dirk Goeminne en tant qu'Administrateur Indépendant et Président du Conseil d'Administration. La Société est très reconnaissante envers M. Goeminne d'avoir bénéficié de son expérience et de son expertise dans les sociétés (cotées en bourse) au cours de ses 12 années de mandat.

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. Compte tenu du contexte économique actuel, la Société peut toutefois confirmer cette indication.

Les incertitudes liées au contexte international (niveau des prix de l'énergie et des prix de construction, 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

Agenda financier pour 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: Matthijs Storm, 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