

Wereldhave
BELGIUM

Résultats 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.

Rapport de gestion du Conseil d'Administration

Concernant les résultats arrêtés au 31 décembre 2023 (pour la période 1 janvier – 31 décembre 2023)

Résultat net des activités clés par action:

€ 4,71

(2022 : € 4,87)

Valeur nette par action:

€ 78,07

(2022 : € 78,99)

Taux d'occupation EPRA:

96,1%

(2022: 95,2%)

Taux d'endettement:

29,6%

(2022: 28,6%)

Nouveau financement pour un montant de:

€ 85 mio

La part de Belle-Île est inférieure à 20%:

18,6%

des actifs consolidés

Proposition de dividende:

€ 4,10 brut - € 2,87 net

(2022: € 4,20 brut – € 2,94 net)

Par rapport à 2022, le résultat locatif net a augmenté de 6,4 % pour atteindre € 62,6 mio, en partie grâce à une bonne activité de location avec 75 transactions. En raison de la hausse des taux d'intérêt, de l'augmentation de la provision pour créances douteuses ainsi que de l'irrecouvrabilité de certaines charges dans le portefeuille d'immeubles de bureaux, le résultat net des activités clés s'est élevé à € 4,71 par action pour 2023, en ligne avec l'indication de résultat précédemment communiquée.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux s'est établi à 98,2% au 31 décembre 2023 contre 97,7% au 31 décembre 2022. Dans le portefeuille d'immeubles de bureaux en particulier, la Société a pu conclure de belles transactions avec une augmentation du taux d'occupation de 81,5% à 84,7% fin 2023.

Pour l'ensemble du portefeuille d'immeubles de placement, le taux d'occupation EPRA était de 96,1% au 31 décembre 2023, contre 95,2% un an plus tôt.

La valeur de l'actif net par action avant distribution du dividende s'élevait à € 78,07 au 31 décembre 2023 (2022: € 78,99).

Le taux d'endettement s'est établi à 29,6% au 31 décembre 2023, par rapport à 28,6% au 31 décembre 2022.

En décembre 2023, la Société a obtenu une extension de son financement avec KBC d'un montant de € 20 mio et a reçu une lettre de crédit de BNP Paribas pour le renouvellement des financements expirant en avril 2024. Cette lettre de crédit a été signée par la Société après le 31 décembre 2023.

Chiffres clés

(x € 1.000)

	2023	2022
Résultats		
Résultat locatif net	62.635	58.861
Résultat net	29.221	55.230
Résultat net des activités clés	41.822	42.942
Résultat net des activités non-clés	-12.601	12.289
Bénéfice par action (x € 1)	3,29	6,26
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	4,71	4,87
Nombre moyen d'actions (€)	8.886.001	8.819.584

(x € 1.000)

	2023	2022
Bilan		
Immeubles disponibles à la location	938.028	934.981
Projets de développement	14.335	14.252
Total immeubles de placement	952.362	949.233
Capitaux propres	693.698	701.944
Valeur nette par action (x € 1)	78,07	78,99
Taux d'endettement consolidé	29,6%	28,6%
Cours de clôture de l'action (x € 1)	48,30	49,00
Nombre d'actions en circulation (#)	8.886.001	8.886.001



Une année positive dans un contexte conjoncturel particulier

D'une part, force est d'abord de constater que les résultats opérationnels de la Société ont progressé en suivant la courbe positive tracée par les exercices précédents. En effet, la commercialisation des actifs de la Société a fait une nouvelle fois preuve d'un dynamisme remarquable avec des loyers conclus au-dessus de ceux du marché, le taux d'occupation a encore progressé par rapport à la fin de l'année 2022 (et ce tant dans le portefeuille d'immeubles commerciaux que dans le portefeuille d'immeubles de bureaux) et le nombre de visiteurs des centres commerciaux (footfall) au cours de l'exercice écoulé est largement en hausse par rapport à 2022 et dépasse celui pré-Covid. Autre élément positif, la Société a maintenu une structure bilantaire solide en conservant son taux d'endettement sous les 30%. Signalons d'ailleurs qu'au cours du dernier trimestre 2023, la Société s'est vue accorder une extension de son financement chez KBC de € 20 mio et a reçu une lettre de crédit de BNP Paribas relative à la prolongation des financements venant à échéance en avril 2024. Ceci accroîtra encore cette solidité et contribuera au renforcement de ses actifs ainsi que, dans la mesure du possible, aux perspectives de croissance externes au cas où des opportunités en ce sens se présenteraient.

D'autre part, la Société a été confrontée en 2023 à quelques facteurs conjoncturels qui ont impacté ses résultats financiers : l'augmentation significative de la charge d'intérêts, l'augmentation du nombre de provisions pour créances douteuses (essentiellement dans le portefeuille d'immeubles de bureaux) ainsi que l'irrécouvrabilité de certaines charges (également dans le portefeuille d'immeubles de bureaux).

La balance de l'ensemble des éléments énoncés ci-avant a engendré un résultat net des activités clés qui, bien que situé dans l'indication de résultat annoncée (€ 4,70 - € 4,80), est toutefois légèrement inférieur à celui de l'exercice précédent. Cela étant, le Conseil d'administration proposera tout de même à l'Assemblée Générale la distribution d'un dividende brut dans la même proportion (87%) que celui de l'exercice précédent, soit € 4,10 par action.

Évolution des activités opérationnelles

Au premier semestre, la Société a connu une excellente dynamique en termes de fréquentation de ses centres commerciaux, avec une augmentation de 8,3% du nombre de visiteurs par rapport à la même période en 2022 (notamment +11,4% au premier trimestre et +5,4% au deuxième trimestre). Il convient également de noter que la fréquentation de 2023 a dépassé celle de 2019 (période pré-Covid), avec une hausse de 2,4% au premier trimestre et de +3,0% au deuxième trimestre. La Société clôture ainsi le premier semestre avec une hausse de +2,6% par rapport à 2019.

Le second semestre a également connu une belle progression du nombre de visiteurs par rapport à 2022, avec une augmentation de plus de 5,3% (notamment +7,3% au troisième trimestre et +3,6% au quatrième trimestre).

Il est important de noter que la Société a surperformé le marché en 2023 par rapport à 2019, avec une augmentation de 2,2%, alors que le marché s'est limité à une augmentation de 1,3%.

Ces excellents résultats confirment que la stratégie à long terme de la Société, qui consiste à transformer ses actifs vers des Full Service Centers, est la bonne. De nombreux projets ont été lancés pour atteindre ces excellents résultats.

Le premier projet concerne la rénovation de la façade du centre commercial Ring Kortrijk et la rénovation du parking extérieur, qui ont été achevés en 2023. L'ouverture officielle a eu lieu en juin 2023, en même temps que la célébration du 50ème anniversaire du centre commercial. Cette rénovation était nécessaire et la Société se félicite que les effets aient été immédiats, compte tenu des excellentes performances en

termes de fréquentation, avec une augmentation de plus de 11,3% du nombre de visiteurs par rapport à 2022 et également

de +2,7% par rapport à 2019. Dans le cadre de cette rénovation, plusieurs améliorations ont été apportées en termes de durabilité, notamment l'installation d'un grand nombre de places de stationnement pour vélos et de bornes de recharge électrique supplémentaires. Le concept " fragrance " a également été mis en place dans le centre commercial afin d'améliorer l'expérience client.

L'une des grandes réalisations de 2023 a également été le début de la rénovation du site de Bruges, avec la démolition de l'ancien bâtiment Ixina et la construction d'un tout nouveau bâtiment abritant Pearle, Hema et Medi-Market. Cette réalisation a marqué le début de la rénovation de ce retail park.

La troisième rénovation majeure réalisée en 2023 concerne le complexe Stadsplein Zuid à Genk. Les façades du bâtiment ont été avancées pour mieux répondre aux attentes des locataires actuels et potentiels et pour améliorer la visibilité de toutes les enseignes présentes. Grâce à cette rénovation, le complexe rénové accueillera bientôt de nouvelles enseignes telles que River Woods, Amplifon, Zeeman et Ici Paris XL.

Dans le cadre de sa stratégie, la Société a poursuivi l'amélioration de son site Shopping 1 à Genk. De nombreux travaux ont été réalisés en termes d'accueil des visiteurs, avec notamment l'achèvement de la rénovation du parking, ainsi que sur le plan technique, avec le remplacement des éclairages par des éclairages LED. La Société a également amélioré le flux de clients aux entrées des voitures et des piétons. En outre, la Société a achevé la mise en œuvre de son nouveau concept de restaurant "Eat&Meet" au premier étage du centre commercial. Ce projet consiste en la mise en place

d'un Food Court avec plusieurs points de restauration et des terrasses communes pour accueillir les visiteurs.

En sus de ces grands projets, la Société travaille constamment sur l'innovation. Au cours de l'année 2023, deux nouveaux concepts ont été lancés en exclusivité dans l'ensemble de ses centres commerciaux. La première innovation concerne le lancement d'une « Business App ». Le lancement de cette application est parti de la réflexion que le nombre de visiteurs est moins important en début de semaine qu'en fin de semaine. Mais aussi qu'il existe un potentiel énorme à attirer en semaine et sur l'heure du midi une clientèle B2B située dans la zone de chalandise du Shopping et qui ne serait peut-être pas encore cliente. Tenant compte de ces éléments, la Société a décidé de lancer une nouvelle application qui permet à ses détenteurs de bénéficier d'une réduction dans certains magasins du lundi au jeudi. Et ce, principalement dans les horecas et les services. Après un test concluant dans le centre commercial de Belle-Ile, celle-ci fut lancée dans l'ensemble des centres de la Société.

La deuxième innovation, qui a été lancée en décembre 2023, offre la possibilité aux clients des 5 centres commerciaux de la Société d'échanger leur cryptomonnaie via une application externe pour ensuite acheter des cartes cadeaux. En effet, les visiteurs disposant de cryptomonnaie peuvent acheter des cartes-cadeaux aux points de services et d'information « The Point » présents dans chaque centre. Grâce à cette innovation technologique, la Société se positionne une fois de plus en tant que pionnier dans son secteur.

Ces nombreux nouveaux projets ont permis d'atteindre un très bon score NPS (Net Promotor Score) dans la plupart des actifs de la Société. Ce score est un baromètre permettant d'évaluer la satisfaction du client visitant les centres commerciaux.

La durabilité reste un des grands enjeux pour la Société. En sus des projets tels que le remplacement de l'éclairage LED à Shopping 1 ou l'amélioration de l'accueil des cyclistes à Ring Kortrijk, la Société a travaillé sur l'ensemble de ces sites afin d'améliorer leurs performances énergétiques. Les différentes mesures mises en place depuis de nombreux mois ont permis d'obtenir pour le Shopping les Bastions à Tournai un certificat BREEAM in-Use double Very Good, à savoir tant sur l'Asset Performance que sur le Management Performance. La Société est également très fière d'annoncer que le Shopping Belle-Ile à Liège a également obtenu un BREEAM Very Good sur la partie Management Performance. Cette très belle 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. La Société a également implémenté dans l'ensemble de ces sites un « Recycle Point » permettant à nos clients de venir ramener de nombreux objets à recycler tels que les piles, ampoules, appareils électriques et tout récemment une collaboration avec le fournisseur Brita. Le succès de ces points de recyclage démontre l'importance de ce pilier au sein de la Société ainsi qu'aux yeux de nos clients.

Cette recherche constante d'optimisation s'est également traduite en terme d'économies d'énergie. La Société avait déjà beaucoup travaillé sur cet objectif en 2022 avec des réductions d'énergie allant jusqu'à 25% dans certains cas. Les efforts continus et les baisses des coûts d'énergies ont permis

à nouveau de réduire les coûts de plus ou moins 10% en 2023 et de garder ainsi les charges communes sous contrôle.

Enfin, grâce à la qualité des équipes sur place, la Société a pu réaliser de très beaux résultats dans le segment du Specialty Leasing. Cela concerne notamment toutes les activités et performances réalisées dans les points infos « The Point » avec notamment des résultats jamais atteints en ce qui concerne les ventes de Gift Card ou de livraisons de colis. Ce dernier démontrant la complémentarité de l'e-commerce avec les magasins physiques. Les équipes ont également réalisés plusieurs salons et foires notamment les « Eco-days », un salon de l'auto et surtout de très attractifs marchés de Noël. Tout ceci ayant permis d'attirer de nouveaux visiteurs grâce à ces salons à thème.

Évolution des activités locatives

La location d'espaces commerciaux et de bureaux dans l'ensemble du portefeuille de la Société a continué à faire preuve d'un dynamisme remarquable tout au long de l'année 2023.

En effet, la Société a conclu pas moins de 75 baux et renouvellements de baux pour une superficie totale de 34.209 m². Concrètement, cela correspond à un contrat conclu tous les 3,5 jours ouvrables et à environ 12% des revenus locatifs de la Société. Ces transactions étaient en moyenne supérieures de 4% au loyer précédent et de 13% au loyer du marché. Ces bons résultats confirment la qualité du portefeuille de la Société et le travail de ses équipes.

Concernant le portefeuille d'immeubles commerciaux de la Société, l'année 2023 a été marquée par l'ouverture d'enseignes qualitatives présentant une réelle valeur ajoutée pour la clientèle au sein des actifs de la Société. Ainsi, de nouveaux points de vente d'enseignes déjà présentes en Belgique telles que Basic Fit, C&A, Calzedonia/Intimissimi, Rituals, Fox&Cie, Ici Paris XL, Dunkin Donuts, Naf Naf, etc. ont été accueillis ou ouvriront prochainement leurs portes au public. Les arrivées de locomotives telles que Basic Fit et C&A dans le portefeuille de la Société sont d'ailleurs d'excellentes nouvelles qui permettent de renforcer son offre commerciale sur le site du Shopping Bastions à Tournai et Shopping 1 à Genk. D'autre part, l'ouverture de Madame Croqu'o et Bon'ap dans le centre commercial Ring Kortrijk permet à la Société de renforcer son offre de restauration. Cette bonne performance témoigne de la confiance réitérée des commerçants dans la qualité du portefeuille de la Société.

En ce qui concerne la commercialisation de ses espaces de bureaux, la Société a constaté que la réalisation du projet « The Sage » a continué de susciter un intérêt concret auprès de plusieurs acteurs du marché. Ce qui a permis et ce pour la première fois depuis son inauguration d'atteindre un taux d'occupation de 100% (hors espaces d'archives) des espaces de bureaux à The Sage Antwerp.

Le portefeuille de la Société a bien progressé, permettant à la Société d'afficher au 31 décembre 2023 un taux d'occupation de 96,1% en comparé à 95,2% au 31 décembre 2022. Les plus fortes augmentations du taux d'occupation étant pour le portefeuille de bureaux (The Sage Antwerp) et pour le complexe commercial Stadsplein à Genk avec un saut de 8,7%.

Évolution des activités financières

Comme en 2022, l'année 2023 a été très volatile sur les marchés financiers. Depuis janvier 2023, le taux d'intérêt à 3 mois a fortement augmenté pour atteindre environ 3,9% à la fin du mois de décembre 2023 (2,1% en décembre 2022). Les effets de cette augmentation ont été partiellement contenus par la stratégie de couverture (couverture du risque de taux d'intérêt par la conclusion de swaps de taux d'intérêt et de caps) employée par la Société. Le coût moyen du financement sur les prêts en cours était de 2,76% pour l'exercice 2023 (1,68% pour l'exercice 2022).

Au cours du dernier trimestre 2023, la Société a pu conclure une extension de sa facilité avec KBC à concurrence de € 20 mio.

La Société dispose d'une structure bilantaire très solide depuis de nombreuses années, avec un ratio d'endettement de 29,6% au 31 décembre 2023 contre 28,6% au 31 décembre 2022. Un tel niveau de ratio d'endettement illustre la solidité des fonds propres de la Société, qui lui permet d'envisager et de financer une nouvelle croissance.

Résultats de l'exercice 2023

Résultat net

Le résultat net de l'exercice, comprenant le résultat net des activités clés et non-clés, s'est élevé à € 29,2 mio (€ 55,2 mio en 2022). Cette baisse (- € 26 mio) par rapport à l'exercice précédent est principalement due à une diminution du résultat net des activités non-clés, qui est passé de + € 12,3 mio en fin d'année 2022 à - € 12,6 mio à la fin de 2023, soit - € 24,9 mio, ainsi qu'à une diminution du résultat net des activités clés de € 1,1 mio.

Résultat net des activités clés

Le résultat net des activités clés au 31 décembre 2022 s'est élevé à € 41,8 mio contre € 42,9 mio à la fin de l'année 2022. Cette contribution négative de € 1,1 mio provient d'une augmentation de € 3,5 mio du résultat immobilier, combinée à une augmentation des charges immobilières (+ € 1,2 mio), à une augmentation des charges d'exploitation (+ € 0,2 mio) et à une augmentation des frais financiers nets (+ € 3,2 mio).

La Société a enregistré une augmentation de € 3,8 mio du résultat locatif net, soit 6,4% par rapport à 2022. L'augmentation du résultat locatif est due à l'indexation des loyers et à l'arrivée de nouveaux locataires, par rapport au 31 décembre 2022. Le solde des charges immobilières et des frais généraux a augmenté par rapport à 2022. Les charges immobilières ont augmenté de € 1,1 mio, passant de € 7,9 mio à € 9,0 mio, principalement en raison de l'augmentation des charges sur les unités non louées, et les frais généraux ont augmenté de € 0,2 mio, passant de € 5,3 mio à € 5,5 mio, la plupart s'expliquant par l'augmentation des frais intra-groupe.

Il en résulte une augmentation du résultat d'exploitation (des activités clés) de € 2,1 mio (+ 4,4%), lequel atteint € 49,8 mio (contre € 47,7 mio à la fin de l'exercice 2022).

La Société n'étant que partiellement couverte contre les hausses de taux d'intérêt, la forte hausse de ceux-ci au cours de l'année écoulée a eu un impact sur le résultat financier, qui est passé de - € 4,7 mio à - € 7,9 mio à la fin de 2023.

Au 31 décembre 2023, les prélèvements sur les financements par emprunt s'élevaient à € 278 mio répartis entre différentes sources de financement (73% de financements bancaires, 15% de billets de trésorerie et 12% d'obligations). Ceci est compensé par € 36,8 mio de lignes back-up non utilisées et € 107,3 mio de lignes back-up interentreprises disponibles comme garantie pour le programme de billets de trésorerie. La durée moyenne résiduelle de la dette au 31 décembre 2023 était de 1,5 an.

En avril 2024, deux lignes de crédit du portefeuille de prêts arriveront à échéance pour un montant total de € 65 mio. Ces deux lignes de crédit ont été prolongées en janvier 2024, ce qui porte la durée moyenne restante de la dette de la Société à 3,4 ans. Voir la section "faits marquants survenus après la clôture de l'exercice" pour plus de détails.

En outre, des swaps de taux d'intérêt conclus précédemment et un cap entrent en vigueur en 2024, ce qui aura un impact positif sur le coût du financement. Ces éléments renforcent encore la position de la Société et confirment la qualité intrinsèque de son portefeuille, de son bilan et de ses résultats.

Le résultat net des activités clés par action passe de € 4,87 à la fin de 2022 à € 4,71, soit une baisse de 3,3%.

Résultat net des activités non-clés

Le résultat net des activités non-clés s'élève à - € 12,6 mio à la fin de 2023 (€ 15,4 mio au 31 décembre 2022). Le résultat net des activités non-clés comprend principalement le résultat des réévaluations au sein du portefeuille immobilier (- € 5,0 mio), la variation de la juste valeur du portefeuille d'instruments de couverture (- € 5,6 mio) et l'autre résultat du portefeuille (- € 1,9 mio). L'autre résultat du portefeuille comprend les indemnités de départ de l'ex-management (- € 1,0 mio) et la mise en place d'un nouveau système ERP (- € 0,9 mio).

La réévaluation négative de € 5,0 mio est principalement due à un taux de capitalisation légèrement plus élevé pour certains immeubles de placement. La juste valeur des instruments de couverture est basée sur l'évolution des taux d'intérêt et l'échéance du portefeuille de produits dérivés. En raison de la hausse des taux d'intérêt en 2022, la juste valeur de notre portefeuille de produits dérivés a augmenté de € 15,4 mio d'euros, contre - € 5,6 mio en 2023.

Capitaux propres et valeur nette par action

Les capitaux propres au 31 décembre 2023 s'élevaient à € 693,7 mio (€ 701,9 mio au 31 décembre 2022), soit une baisse de 1,2%.

La valeur intrinsèque par action (total des capitaux propres / nombre total d'actions), en ce compris le résultat de l'exercice en cours s'élève à € 78,07 au 31 décembre 2023 (€ 78,99 au 31 décembre 2022).

Le nombre d'actions émises s'élève à 8.886.001 actions au 31 décembre 2023.

Créances commerciales et comptes de régularisation

Les créances commerciales (€ 26,5 mio au 31 décembre 2023) et les comptes de régularisation (€ 22,5 mio au 31 décembre 2023) au bilan ont été impactés par € 13,4 mio de loyers relatifs au premier trimestre 2024 qui n'étaient pas encore dus au 31 décembre 2023.

Dettes commerciales et autres dettes courantes

Les dettes commerciales et autres dettes courantes ont diminué, passant de € 14,8 mio au 31 décembre 2022 à € 8,3 mio au 31 décembre 2023. Cette diminution est la combinaison d'une baisse des provisions pour les factures à recevoir (dépenses d'investissement (- € 3,3 mio) et autres dépenses (- € 2 mio)) et d'une diminution des dettes fournisseurs en cours par rapport à la fin de l'année 2022.

Portefeuille d'immeubles de placement

Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location (hors projets de développement) a évolué de € 935 mio au 31 décembre 2022 à € 938 mio au 31 décembre 2023, ce qui s'explique en grande partie par les investissements propres.

En 2023, la Société a investi un total de € 14,8 mio, dont la plupart pour des travaux de rénovation dans son Retail Park sur Maalsesteenweg et des travaux de façade dans le complexe Genk Stadsplein Zuid.

Portefeuille d'immeubles commerciaux

La Société se concentre sur des centres commerciaux et des retail parks bénéficiant d'une position dominante dans leur zone de chalandise, avec une préférence pour des complexes disposant de possibilités d'extension et/ou de rénovation de manière à pouvoir les faire évoluer vers des Full Service Centers. Grâce à une approche proactive, la Société tend à maintenir et à renforcer la position concurrentielle de son portefeuille d'immeubles commerciaux sur le marché. La quote-part du portefeuille d'immeubles commerciaux s'élève à $\pm 89\%$ de la valeur du portefeuille d'immeubles de placement, projets de développement et actifs détenus en vue de la vente inclus.

Le taux d'occupation EPRA – voir supra – du portefeuille d'immeubles commerciaux est passé de 97,7% au 31 décembre 2022 à 98,2% au 31 décembre 2023. L'attractivité des actifs a également été confirmée par l'augmentation des activités de Specialty Leasing (i.e. l'occupation temporaire de stands et les activités promotionnelles dans les espaces communs) tout au long de l'année. Ces bons résultats locatifs se reflètent dans le « Like-For-Like » des résultats immobiliers opérationnels de ces actifs, qui ont augmenté de 5,0% par rapport à 2022.

Le premier trimestre 2023 a vu l'achèvement des travaux du projet de rénovation des façades, des entrées et des terrasses extérieures ainsi que le " rebranding " du centre commercial Ring Kortrijk (€ 11,7 mio). Par ailleurs, les premiers travaux de rénovation du retail park De Mael sur la Maalsesteenweg à Bruges (démolition d'un bâtiment de 800m², suivi de la reconstruction d'un bâtiment étendu à $\pm 1.500\text{m}^2$) se sont poursuivis. Ce bâtiment a été livré au deuxième trimestre 2023 et la commercialisation des espaces est presque terminée.

Au troisième trimestre 2023, 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.

Portefeuille d'immeubles de bureau

Le taux d'occupation EPRA de ce portefeuille a évolué de 81,5% au 31 décembre 2022 à 84,7% au 31 décembre 2023. Cette forte augmentation est le résultat de son programme pluriannuel de modernisation et de rebranding de ses parcs de bureaux de Vilvorde et de Berchem. Au premier trimestre 2023, ce programme comprenait la construction d'une zone verte et de nouveaux chemins d'accès aux bureaux de The Sage Vilvoorde, contribuant ainsi à l'aspect et à la convivialité de ces bâtiments. À Anvers, de nouveaux locataires tels qu'IQVIA MedTech, Accounting Figures, Tennant, etc. ont été accueillis, tandis qu'à Vilvorde, Loxam a emménagé.

En 2024, la Société continuera à se concentrer sur les deux sites afin de tirer parti de ces bons résultats.

Projets de développement

La juste valeur des projets de développement est restée constante et s'élève à € 14,3 mio au 31 décembre 2023 (31 décembre 2022 : € 14,3 mio).

Investissements et désinvestissements

Au cours de l'année écoulée, la Société a réalisé des acquisitions d'une valeur de € 0,7 mio. Plus précisément, la Société a acquis une unité commerciale supplémentaire dans son centre commercial Shopping 1 à Genk pour une valeur de € 0,5 mio.

Au cours du quatrième trimestre, la Société a réalisé deux transactions, à savoir l'acquisition le 31 octobre 2023 de 100% des actions de la Société ayant accordé un bail emphytéotique de 50 ans sur un terrain et un restaurant adjacent au site de Shopping Les Bastions à McDonald's (€ 3,3 mio) et la cession le 28 décembre 2023 de ses droits réels sur le complexe commercial " De Box " (situé à Gand, Overpoortstraat 49/a) à RVM City Retail NV (une filiale de RVM Invest NV). Le transfert de cet actif a été effectué légèrement au-dessus de la juste valeur, telle que déterminée par l'expert indépendant (€ 7,5 mio). En effet, le produit de cette cession sera réinvesti dans les projets (de rénovation) existants de la Société.

Corporate – Dividende

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le mercredi 10 avril 2024 à 11 heures au siège de la Société. Le Conseil d'Administration de la Société proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires l'attribution d'un dividende d'un montant par action de € 4,10 brut – € 2,87 net (2022 : € 4,20 brut - € 2,94 net) ce qui correspond à un pay-out ratio (87%) équivalent à celui relatif à l'exercice précédent.

Faits marquants survenus après la clôture de l'exercice

La Société a renouvelé ses deux lignes de crédit avec BNP Paribas en janvier 2024 pour un montant total de € 65 mio. Le crédit renouvelable (revolving credit) de € 30 mio viendra à échéance le 10 février 2028 et l'autre crédit renouvelable de € 35 mio sera en vigueur jusqu'au 10 février 2029.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration du 8 février 2023 a décidé d'octroyer à Cushman & Wakefield et Stadim un mandat d'experts évaluateurs indépendants pour les exercices 2024 à 2026 (en application des articles 24 et 47 de la Loi SIR).

Enfin, le Conseil d'Administration confirme qu'un accord a été trouvé entre les membres indépendants et les représentants de l'actionnaire de référence sur la gouvernance au sein des organes de la Société. Les ajustements et ajouts qui en résultent sont en cours d'intégration dans la Charte de gouvernance d'entreprise.

Parties liées

En sus des services rendus entre les entités du groupe Wereldhave, une transaction a eu lieu sur 2023 : il s'agit de l'extension et de l'ajustement de la facilité interco de Wereldhave NV en faveur de la Société avec effet au 1er août 2024. Cette facilité est accordée pour € 75 mio et jusqu'en avril 2029 pour couvrir le programme de billets trésorerie de la Société.

À l'exception de ce qui précède, il n'y a pas de transactions avec des personnes ou des institutions qui peuvent être considérées comme des parties directement intéressées par la Société.

Prévisions

Pour l'année 2024, la Société prévoit de réaliser un résultat net des activités clés compris entre € 4,80 et € 4,90 par action.

La Société continuera à informer le marché si un ajustement de la fourchette s'avère nécessaire suite à des changements dus à l'évolution du marché ou à d'autres éléments.

Par ailleurs, la Société poursuit ses recherches d'opportunités de croissance de son portefeuille par le biais de nouvelles acquisitions ou de nouveaux développements. Si de telles opportunités venaient à se matérialiser, la Société en informerait immédiatement le marché.

Calendrier financier

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

Vilvorde, le 9 février 2024

Wereldhave Belgium SA

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

Rapports financiers



Wereldhave
BELGIUM

DE KOFFIE
BAR



acer

Kortrijk
NIV
ELL
ES...

Situation financière consolidée

(x € 1.000)	2023	2022
Actif		
Actifs non courants		
Immeubles de placement	952.362	949.233
Autres immobilisations corporelles	892	758
Actifs financiers non courants	11.909	18.111
Créances commerciales et autres actifs non courants	4.005	592
Total actifs non courants	969.168	968.693
Actifs courants		
Actifs financiers à court terme	1.241	803
Créances commerciales	26.457	13.247
Créances fiscales et autres actifs courants	310	141
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17.693	10.415
Total actifs courants	45.700	24.605
Total de l'actif	1.014.868	993.299
Total des capitaux propres		
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société mère		
Capital	370.861	370.861
Primes d'émission	91.361	91.351
	202.256	184.501
Résultat net de l'exercice	29.221	55.230
	693.698	701.943
Intérêts minoritaires	-	1
Total des capitaux propres	693.698	701.944
Passif		
Passifs non courants		
Provisions	146	135
Dettes financières non courantes	237.070	197.062
- Etablissements de crédit	202.950	164.049
- Autres dettes financières non-courantes	34.120	33.012
Autres passifs financiers non-courants	8.355	9.542
Total passifs non courants	245.570	206.738
Passifs courants		
Dettes financières courantes	44.815	59.785
- Etablissements de crédit	-	-
- Autres dettes financières courantes	44.815	59.785
Dettes commerciales et autres dettes courantes	8.285	14.795
Comptes de régularisation	22.499	10.037
Total passifs courants	75.599	84.617
Total des capitaux propres et du passif	1.014.868	993.299
Valeur nette par action (x € 1)	78,07	78,99

Compte de résultats consolidés

(x € 1.000)

	2023	2022
Revenus locatifs	64.507	58.240
Charges relatives à la location	-1.872	621
Résultat locatif net	62.635	58.861
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10.091	10.075
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-13.183	-11.982
Autres recettes et dépenses relatives à la location	4.800	3.892
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	1.708	1.985
Résultat immobilier	64.343	60.846
Frais techniques	-257	-241
Frais commerciaux	-4.434	-4.630
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.625	-1.292
Frais de gestion immobilière	-1.725	-1.700
Charges immobilières	-9.040	-7.862
Résultat d'exploitation des immeubles	55.303	52.984
Frais généraux de la Société	-7.483	-7.118
Autres revenus et charges d'exploitation	1.948	1.821
Total	-5.535	-5.297
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	49.768	47.687
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-122	-29
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.969	-753
Autre résultat sur portefeuille	-1.941	-2.331
Résultat total du portefeuille	-7.032	-3.114
Résultat d'exploitation	42.736	44.574
Revenus financiers	5.561	1.416
Charges d'intérêts nettes	-13.355	-5.913
Autres charges financières	-80	-202
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-5.570	15.402
Résultat financier	-13.443	10.703
Résultat avant impôts	29.294	55.277
Impôts des sociétés	-73	-46
Impôt	-73	-46
Résultat net	29.221	55.230
Résultat net actionnaires du groupe	29.221	55.230
Résultat par action (x € 1)	3,29	6,26
Résultat dilué par action (x € 1)	3,29	6,26

Etat consolidé du résultat net des activités clés et non-clés

(x € 1.000)	2023		2022	
	Clés ¹	Non-Clés ²	Clés ¹	Non-Clés ²
Résultat locatif net	62.635	-	58.861	-
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	10.091	-	10.075	-
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-13.183	-	-11.982	-
Autres recettes et dépenses relatives à la location	4.800	-	3.892	-
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	1.708	-	1.985	-
Résultat immobilier	64.343	-	60.846	-
Frais techniques	-257	-	-241	-
Frais commerciaux	-4.434	-	-4.630	-
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.625	-	-1.292	-
Frais de gestion immobilière	-1.725	-	-1.700	-
Charges immobilières	-9.040	-	-7.862	-
Frais généraux de la Société	-7.483	-	-7.118	-
Autres revenus et charges d'exploitation	1.948	-	1.821	-
Total	-5.535	-	-5.297	-
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	49.768	-	47.687	-
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-122	-	-29
Variations de la juste valeur d'immeubles de placement	-	-4.969	-	-753
Autre résultat sur portefeuille	-	-1.941	-	-2.331
Résultat d'exploitation	49.768	-7.032	47.687	-3.114
Revenus financiers	5.561	-	1.416	-
Charges d'intérêts nettes	-13.355	-	-5.913	-
Autres charges financières	-80	-	-202	-
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-	-5.570	-	15.402
Résultat financier	-7.873	-5.570	-4.699	15.402
Résultat avant impôts	41.895	-12.601	42.988	12.289
Impôt	-73	-	-46	-
Résultat net	41.822	-12.601	42.942	12.289
Résultat par action (x € 1)	4,71	-1,42	4,87	1,39

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.

Etat du résultat global

(x € 1.000)	2023	2022
Résultat net	29.221	55.230
Autres éléments du résultat global		
Eléments qui seront repris au résultat		
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-	61
Eléments qui ne seront pas repris au résultat		
Ecart actuariel des plans de pension à prestations définies	-131	777
Total autres éléments du résultat global	-131	838
Résultat global	29.090	56.069
Imputable à:		
Part du groupe	29.090	56.069

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(x € 1.000)

	2023	2022
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles		
Résultat net avant impôts	29.294	55.277
Produits des intérêts et dividendes	-	-25
Resultat hors dividende perçu	29.294	55.251
Amortissements des immobilisations corporelles	345	149
Gratuits locatives et investissements	2.901	2.577
Charges d'intérêts	7.873	4.744
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.969	753
Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	5.570	-15.444
Variations de provisions sur créances de loyer	1.792	-944
Variations de créances	11.587	1.267
Variations de dettes à court terme	-18.803	507
Impôts des sociétés payés	-71	-
Impôts des sociétés reçus	-	60
	16.162	-6.330
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités opérationnelles	45.456	48.921
Flux de trésorerie relatifs aux activités d'investissement		
Acquisition immeubles de placement	-677	-
Acquisition filiale	-3.266	-
Vente immeubles de placement	7.329	3.300
Investissements dans des immeubles de placement	-18.308	-24.622
Acquisition mobilier et matériel roulant	-10	-25
Intérêts reçus	-	25
	-14.932	-21.321
Flux de trésorerie relatifs aux activités de financement		
Appel établissements de crédit/Autres	40.550	54.450
Remboursement établissements de crédit/Autres	-18.800	-47.500
Dividendes payés	-37.321	-25.062
Intérêts payés	-7.675	-4.611
Flux de trésorerie nets relatifs aux activités de financement	-23.246	-22.723
Flux de trésorerie nets	7.277	4.877
Trésorerie		
Situation au 1er janvier	10.415	5.539
Augmentation/diminution de trésorerie	7.277	4.877
Situation au 31 décembre	17.693	10.415

Etat consolidé des variations des capitaux propres

	Capital social	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Rémunération proposée du capital	Total
<i>(x € 1.000)</i>						
Bilan au 31 décembre 2021	362.810	88.877	219.206			670.893
Augmentation de capital	8.050					8.050
Variations de la juste valeur des instruments de couverture		2.474				2.474
Provisions pour pensions			61			61
Autres			777			777
Résultat net			94			94
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ²				55.230		55.230
Transfert de réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers vers le résultat reporté						-
Transfert des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée						-
Dividende de l'exercice 2021			-35.637			-35.637
Bilan au 31 décembre 2022	370.861	91.351	184.501	55.230		701.943
Bilan au 31 décembre 2022	370.861	91.351	239.731			701.943
Augmentation de capital						-
Primes d'émission		10				10
Variations de la juste valeur des instruments de couverture						-
Provisions pour pensions			-131			-131
Autres			-24			-24
Résultat net				29.221		29.221
Transfert du résultat sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers						-
Transfert des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée						-
Dividende de l'exercice 2022			-37.321			-37.321
Bilan au 31 décembre 2023	370.861	91.361	202.256	29.221		693.698
Transfert du résultat 2023 sur portefeuille à la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers			-4.969	4.969		-
Transfert des variations 2023 de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée			-5.570	5.570		-
Dividende proposé 2023				-36.433	36.433	-
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice vers le résultat reporté des exercices antérieurs			3.327	-3.327		-
Bilan au 31 décembre 2023 après affectation	370.861	91.361	195.044	-	36.433	693.698

Information par segment 2023

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
Revenus locatifs	7.453	57.053	64.507
Charges relatives à la location	-193	-1.679	-1.872
Résultat locatif net	7.260	55.375	62.635
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.819	8.272	10.091
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.648	-7.535	-13.183
Autres recettes et dépenses relatives à la location	-	4.800	4.800
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	-3.829	5.537	1.708
Résultat immobilier	3.431	60.912	64.343
Frais techniques	-19	-238	-257
Frais commerciaux	-172	-4.262	-4.434
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.440	-1.184	-2.625
Frais de gestion immobilière	-185	-1.540	-1.725
Résultat d'exploitation des immeubles	1.615	53.688	55.303
Frais généraux de la Société			-7.483
Autres revenus et charges d'exploitation			1.948
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			49.768
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-122	-122
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.670	-3.299	-4.969
Autre résultat sur portefeuille			-1.941
Résultat d'exploitation			42.736
Résultat financier			-13.443
Résultat avant impôts			29.294
Impôts des sociétés			-73
Résultat net			29.221
Immeubles de placement			
Situation au 1er janvier 2022	99.793	833.371	933.164
Vente immeubles de placement	-	-7.460	-7.460
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-	-
Investissements	3.131	11.622	14.753
Acquisition	-	677	677
Réévaluations	-1.670	-3.299	-4.969
Situation au 31 décembre	101.254	834.911	936.165
Incitants locatifs activés	623	1.240	1.863
Valeur immeubles disponibles à la location	101.877	836.151	938.028
Projets de développement			
Situation au 1er janvier 2022		14.252	14.252
Investissements		38	38
Intérêts capitalisés		45	45
Réévaluations			
Situation au 31 décembre		14.335	14.335
Total portefeuille	101.877	850.486	952.362

Information par segment 2022

(x € 1.000)	Bureaux	Retail	Total
Revenus locatifs	5.808	52.432	58.240
Charges relatives à la location	108	512	621
Résultat locatif net	5.916	52.945	58.861
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.440	8.635	10.075
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.829	-10.153	-11.982
Autres recettes et dépenses relatives à la location		3.892	3.892
Charges locatives nettes et taxes sur immeubles loués	-389	2.374	1.985
Résultat immobilier	5.528	55.319	60.846
Frais techniques		-241	-241
Frais commerciaux	-123	-4.507	-4.630
Charges et taxes sur immeubles non loués	-676	-615	-1.292
Frais de gestion immobilière	-183	-1.517	-1.700
Résultat d'exploitation des immeubles	4.546	48.438	52.984
Frais généraux de la Société	-		-7.118
Autres revenus et charges d'exploitation			1.821
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			47.687
Résultat sur vente d'immeubles de placement		-29	-29
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers			-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.668	-2.421	-753
		-2.331	-2.331
Résultat d'exploitation			44.574
Résultat financier			10.703
Résultat avant impôts			55.277
Impôts des sociétés			-46
Résultat net			55.230
Immeubles de placement			
Situation au 1er janvier	93.528	817.268	910.796
Investissements		-	-
		25	25
	4.597	18.499	23.096
		-	-
Réévaluations	1.668	-2.421	-753
Situation au 31 décembre	99.793	833.371	933.164
Incitants locatifs activés	677	1.140	1.817
Valeur immeubles disponibles à la location	100.470	834.511	934.981
Projets de développement			
Situation au 1er janvier		13.514	13.514
Investissements		605	605
Intérêts capitalisés		133	133
Réévaluations			
Situation au 31 décembre		14.252	14.252
Total portefeuille	100.470	848.763	949.233

Modifications des immeubles de placement

(x € 1.000)

	2023	2022
Immeubles disponible à la location		
Bilan au 1er janvier	933.164	910.796
Vente immeubles de placement	-7.460	-
Transfert aux immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	25
Acquisition	677	-
Investissements	14.753	23.096
Réévaluations	-4.969	-753
Total immeubles disponibles à la location	936.165	933.164
Valeur comptable des incitants locatifs activés	1.863	1.817
Juste valeur des immeubles disponibles à la location conformément aux rapports d'évaluation externes	938.028	934.981
Projets de développement		
Bilan au 1er janvier	14.252	13.514
Transfert des projets de développement aux immeubles disponibles à la location	-	-
Investissements	38	605
Intérêts capitalisés	45	133
Réévaluations	-	-
Total projets de développement	14.335	14.252
Total immeubles de placement	952.362	949.233

Base des résultats 2023

L'information financière relative à l'exercice expirant le 31 décembre 2023 est établie conformément aux 'International Financial Reporting Standards' (IFRS), tel que ces normes ont été approuvées et fixées par l'Union Européenne. Ce communiqué financier doit être lu en parallèle avec les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31 décembre 2023. Les règles d'évaluation ont été maintenues inchangées par rapport à l'exercice clôturé au 31 décembre 2022.

Consolidation

Les chiffres publiés dans ce communiqué sont des chiffres consolidés. Conformément à la loi, les sociétés du périmètre sont consolidées.

Gestion des risques

Le Conseil d'Administration reste en permanence vigilant aux risques d'exploitation, financiers, opérationnels et stratégiques afin de limiter leur impact éventuel sur la Société et ses actionnaires. La stratégie d'investissement dans les centres commerciaux et les retail parks, qui a été choisie, implique une

plus grande concentration sur un nombre limité d'ensembles immobiliers sur un plan géographique. Ceci implique également une plus grande concentration du risque en cas de problèmes techniques ou d'incendie.

Conformément à l'article 88 de la loi du 3 août 2012, le Conseil d'Administration confirme que, dans la gestion des moyens financiers et l'exécution des droits liés aux titres du portefeuille, les aspects sociaux, éthiques et environnementaux sont pris en compte. Cette confirmation figurera dans le rapport financier annuel 2023 Section 'Corporate social responsibility'.

Travaux de révision

Le Commissaire, KPMG Réviseurs d'Entreprises, représenté par Jean-François Kupper, a confirmé que ses travaux de vérification, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans le présent communiqué.

Obligations en matière de communication d'informations au public (A.R. du 14 novembre 2007)

Monsieur M. Storm (directeur général et dirigeant effectif) et Monsieur N. Rosiers (dirigeant effectif), déclarent, au nom et pour compte du Conseil d'Administration en sa qualité d'organe de gestion de la Société, qu'à leur connaissance:

- a) Les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables,

donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des sociétés qui y sont reprises par consolidation ;

- b) le rapport financier de 2023 contient un exposé fidèle des informations exigées.

