

Wereldhave
BELGIUM

R I N G

Trading update

30 septembre 2024

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 30 septembre 2024

Performances opérationnelles solides malgré quelques faillites permettant de maintenir l'indication du résultat net prévu pour 2024

- Augmentation du résultat locatif net de 5% à € 48 mio (€ 45,8 mio au 30 septembre 2023);
- Augmentation du résultat net des activités clés par action de 0,5% à € 3,53 au 30 septembre 2024 (€ 3,51 au 30 septembre 2023);
- Augmentation de la valeur totale du portefeuille des immeubles de placement (+4,6% par rapport au 31 décembre 2023);
- Augmentation de la valeur nette par action à € 81,46 (+4,3% par rapport à 2023: € 78,07);
- Taux d'occupation EPRA quasi stable avec une très légère baisse de 0,3% à 95,8% pour l'ensemble du portefeuille (96,1% au 31 décembre 2023) malgré la faillite de plusieurs locataires;
- Amélioration du ratio d'endettement à 28,8% au 30 septembre 2024 (29,6% au 31 décembre 2023);
- Maintien de la prévision du résultat net des activités clés entre € 4,80 - € 4,90 par action.

Chiffres clés

(x € 1.000)

	30 septembre 2024	30 septembre 2023
Résultats		
Résultat locatif net	48.045	45.755
Résultat net	66.559	24.002
Résultat net des activités clés ¹	31.388	31.230
Résultat net des activités non-clés ²	35.171	-7.229
Bénéfice par action (x € 1)	7,49	2,70
Résultat net des activités clés par action (x € 1)	3,53	3,51
Nombre moyen d'actions (€)	8.886.001	8.886.001

(x € 1.000)

	30 septembre 2024	31 décembre 2023
Bilan		
Immeubles disponibles à la location ³	988.821	938.028
Projets de développement	6.965	14.335
Total immeubles de placement	995.785	952.362
Capitaux propres ⁴	723.825 ⁵	693.698 ⁴
Valeur nette par action (x € 1) ⁴	81,46 ⁵	78,07 ⁴
Taux d'endettement consolidé	28,8%	29,6%
Cours de clôture de l'action (x € 1)	49,60	48,30
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.

⁵Avant répartition du bénéfice de l'exercice 2024 et après distribution du dividende de l'exercice 2023.

Performances opérationnelles solides malgré quelques faillites permettant de maintenir l'indication du résultat net prévu pour 2024

Les résultats opérationnels du troisième trimestre 2024 s'inscrivent dans la continuité des bons résultats des trimestres précédents avec une nouvelle forte croissance du nombre de visiteurs (+4,0% par rapport au troisième trimestre 2023). Les mauvaises conditions météorologiques de l'été dernier sont probablement l'une des raisons de cette augmentation. En particulier, Ring Shopping à Courtrai et Shopping 1 à Genk continuent d'enregistrer de très bonnes performances avec une croissance de plus de 10% par rapport à 2019. Le fait que la Société ait investi dans ces actifs au cours des dernières années pour les transformer en Full Service Center, ce qui se traduit aujourd'hui par une hausse du nombre de visiteurs, n'y est pas étranger.

Par ailleurs, les activités opérationnelles ont fait preuve d'un beau dynamisme au cours de l'été dernier. Par exemple, l'ouverture du nouveau « The Point » (relocalisé et agrandi) dans le Shopping Nivelles a bénéficié d'une large couverture médiatique ainsi que d'un succès auprès du public avec une croissance du nombre de visiteurs de plus de 24% (par rapport à la même période de l'année dernière). Cette stratégie est aujourd'hui dupliquée dans le Shopping Les Bastions où un déménagement et un agrandissement du « The Point » auront lieu au premier trimestre 2025. Toutes les équipes de la Société dans les centres commerciaux ont également obtenu d'excellents résultats en termes de specialty leasing, de locations pop-up et d'animations réussies, qui contribuent de plus en plus aux résultats financiers de la Société et renforcent l'attrait de ses actifs auprès du public. Par exemple, des « Eco-Days » ont été organisés dans tous les centres commerciaux de la Société pour sensibiliser les visiteurs aux questions de développement durable. Dans son portefeuille de bureaux, la Société a inauguré son complexe de salles de réunion partagées à The Sage Antwerp et a ouvert un bureau sur place pour son équipe, le tout pour mieux accueillir et servir ses locataires. En outre, le dynamisme des équipes opérationnelles de la Société a été reconnu par le marché grâce au prix All for Earth - Medium Shopping Centres Marketing Award décerné par le Belgium Luxembourg Council for Retail and Shopping Centers et remporté par Shopping 1 Genk avec un projet inspirant de collecte et de redistribution de vêtements de seconde main.

En ce qui concerne la commercialisation de ses actifs, la Société a signé 11 baux et renouvellements de baux pour une superficie totale de 6.244m² au cours des trois derniers mois. Ce chiffre est conforme aux résultats de la même période de l'année dernière.

Au troisième trimestre 2024, le portefeuille d'immeubles commerciaux de la Société a également été marqué par l'ouverture d'enseignes de qualité offrant une valeur ajoutée aux visiteurs. De nouveaux points de vente d'enseignes telles que Douglas, Courir, Galler, Unisson, Pulpe et Prego ont ouvert ou ouvriront prochainement leurs portes au public dans les actifs de la Société. L'arrivée d'un retailer important tel que Douglas, qui a ouvert un point de vente de taille moyenne (MSU) à Stadsplein Genk, avec beaucoup de succès et d'attention médiatique, souligne l'attrait de ce site. Cet attrait a été renforcé par l'achèvement de la première phase des travaux de rénovation. L'arrivée de Pulpe au Ring Shopping de Courtrai complète l'offre de restauration du concept « Eat&Meet » de la Société, qui est désormais louée à 100%. Avec la nouvelle place extérieure adjacente (où se déroulent des événements de divertissement), cette partie du centre commercial s'en verra renforcée. En outre, l'arrivée d'Unisson (prothèses auditives) élargit encore l'offre de services du Shopping Nivelles. Ces développements s'inscrivent dans le cadre de la stratégie Life Central de la Société, dont la mise en œuvre se poursuit de manière soutenue. Grâce à ces bonnes performances, le taux d'occupation du portefeuille d'immeubles commerciaux a atteint 97,5% (+0,9% par rapport au deuxième trimestre). Cela montre que, malgré plusieurs faillites au cours des trimestres précédents, les commerçants ont conservé leur confiance dans la qualité du portefeuille de la Société.

En ce qui concerne le portefeuille de bureaux, la signature d'un bail-long terme avec Rhenus Logistics (pour une superficie de 2.500m²) dans The Sage Antwerp (en remplacement d'un locataire en liquidation) confirme l'intérêt continu d'acteurs importants du marché pour les actifs de bureaux de la Société. Avec la conclusion de nouveaux baux au cours du trimestre écoulé, le complexe de bureaux 'The Sage Antwerp' maintient un taux d'occupation de près de 97% et porte le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille de bureaux à 85,8% (+1,8% par rapport au deuxième trimestre).

Au cours du trimestre passé, la Société a également pris des mesures importantes dans le domaine du développement durable. Par exemple, elle a défini sa stratégie concernant les chargeurs de véhicules électriques (chargeurs lents et rapides) sur la base d'une étude de marché approfondie. Sa mise en œuvre est prévue pour le quatrième trimestre de cette année. À Ring Shopping à Courtrai, la première phase des travaux de rénovation des toitures a également été achevée, ce qui permettra l'installation de quelque 800 panneaux solaires à court terme. En outre, les travaux de rénovation des 14 groupes de ventilation du Shopping Belle-Ile se déroulent comme prévu et devraient s'achever au premier trimestre 2025. Ces investissements permettent de réduire les coûts d'exploitation et d'obtenir un délai de retour sur investissement intéressant.

Il ressort de ce qui précède qu'en dépit des charges d'intérêt toujours élevées et de quelques faillites, les bons résultats d'exploitation trimestriels de la Société se sont traduits dans ses résultats financiers. Ainsi, contrairement au troisième trimestre de l'année dernière, le Conseil d'Administration est en mesure de maintenir son indication du résultat net des activités clés attendu de la Société dans la fourchette précédemment communiquée de € 4,80 à € 4,90 par action.

Nicolas Rosiers
Deputy CEO

Matthijs Storm
CEO

Activités opérationnelles

Résultat du trimestre écoulé

Le résultat locatif net pour les neuf premiers mois de cette année s'est élevé à € 48,0 mio, soit une augmentation de 5% par rapport à la même période en 2023 (€ 45,8 mio au 30 septembre 2023). Le résultat locatif net a augmenté de € 2,3 mio ce qui est principalement dû à la diminution des provisions pour créances douteuses (- € 1,7 mio) incluses dans la rubrique « Charges relatives à la location ». Les revenus locatifs, et plus particulièrement les revenus locatifs variables (+ € 0,6 mio), ont augmenté par rapport aux neuf premiers mois de 2023, malgré l'impact de plusieurs faillites et la vente du complexe commercial « De Box » à Gand en décembre 2023.

Le résultat net des activités clés pour les neuf premiers mois de l'exercice a augmenté de € 31,2 mio au 30 septembre 2023 à € 31,4 mio au 30 septembre 2024.

Immeubles disponibles à la location

La juste valeur du portefeuille d'immeubles disponibles à la location s'élevait à € 988,8 mio au 30 septembre 2024, ce qui représente une belle augmentation par rapport à la valeur de € 938,0 mio au 31 décembre 2023. En excluant les investissements réalisés au sein du portefeuille d'immeubles disponibles à la location durant cette période, la valeur de ce portefeuille a augmenté de 4,9% par rapport aux valeurs au 31 décembre 2023. Comme indiqué ces dernières années, les loyers du portefeuille de la Société ont atteint des niveaux pratiquement toujours supérieurs aux loyers du marché (ERV), ce qui se traduit aujourd'hui par des évaluations plus élevées.

Au 30 septembre 2024, le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux était de 97,5%, contre 98,2% au 31 décembre 2023. Cette légère baisse est l'effet combiné de plusieurs faillites et d'une diminution du nombre de pop-up's (qui traditionnellement sont plutôt conclus pour le quatrième trimestre de l'année).

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles de bureaux est passé de 84,7% au 31 décembre 2023 à 85,8% au 30 septembre 2024.

Projets de développement

La juste valeur des projets de développement a diminué au cours des neuf premiers mois de 2024 par rapport au 31 décembre 2023 et s'élevait à € 7,0 mio au 30 septembre 2024 (€ 14,3 mio au 31 décembre 2023) en raison d'une réduction de valeur des coûts liés aux variantes précédentes des projets de développement à Liège et à Waterloo.

Au cours du premier semestre 2024, la Société a continué à préparer la deuxième phase des travaux sur le site De Mael à Bruges. Vlabotex ASBL a commencé les travaux de décontamination du sol de l'ancien nettoyage à sec en avril 2024. Ces travaux ont été achevés au cours du trimestre écoulé. Par ailleurs, au cours du troisième trimestre, la Société a entrepris les démarches nécessaires à l'obtention du permis nécessaire pour l'adaptation de l'entrée du supermarché Delhaize et la construction de terrasses extérieures pour le secteur horeca au Shopping Nivelles. La délivrance de ce permis est attendue pour le premier trimestre 2025.

Capitaux propres et valeur nette

Les capitaux propres s'élevaient à € 723,8 mio au 30 septembre 2024 (€ 693,7 mio au 31 décembre 2023).

La valeur nette par action (total des capitaux propres / nombre d'actions), après distribution du dividende de l'exercice précédent et incluant le bénéfice de l'exercice en cours, s'élevait à € 81,46 au 30 septembre 2024 (€ 78,07 au 31 décembre 2023).

Structure financière et liquidité

La Société bénéficie d'une structure bilantaire solide, avec un ratio d'endettement de 28,8% au 30 septembre 2024 (29,6% au 31 décembre 2023).

La structure de financement de la Société est donc très solide au 30 septembre 2024, tant en termes de disponibilités sur les lignes de crédit engagées (€ 65,5 mio tenant compte d'une couverture à 100% de l'encours de « commercial paper » par une ligne de back-up avec Wereldhave NV), que la diversification de ses sources de financement (62,0% de financement bancaire, 26,6% de « commercial paper » et 11,4% de financement obligataire).

Au cours du troisième trimestre, la Société a mené des négociations avec ING afin de prolonger l'emprunt à terme de € 50 mio arrivant à échéance le 30 juin 2025. Suite à celles-ci, la Société a reçu la confirmation écrite que le comité de crédit d'ING avait accepté de remplacer cette emprunt à terme à la fin du mois de novembre 2024 par deux nouveaux emprunts à terme de € 40 mio chacun, avec une échéance de 4 et 5 ans respectivement.

Le taux d'intérêt moyen sur les financements en cours était de 2,70% pour les neuf premiers mois de 2024 (2,76% pour l'année 2023).

Prévisions

Dans le communiqué de presse du 9 février 2024, la Société a annoncé qu'elle prévoyait de réaliser un résultat net des activités clés compris entre € 4,80 et € 4,90 par action pour l'année 2024. Par ses communiqués de presse du 23 avril 2024 et du 19 juillet 2024, nonobstant le contexte économique actuel, la Société a confirmé cette indication de résultat net attendu. Compte tenu de tous les éléments du présent communiqué de presse, cette indication peut être à nouveau confirmée.

Compte tenu des incertitudes liées au contexte (inter)national (taux d'intérêt élevés, conditions de marché, faillites, contexte géopolitique, inflation, etc.) et de leur impact possible sur l'économie en général et sur les activités des locataires de la Société en particulier, cette indication de résultat doit être considérée 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.

Vilvorde, 25 octobre 2024

Wereldhave Belgium SA

Calendrier financier

Communiqué de presse résultats 2024 (avant ouverture de la bourse)	Mardi 11 février 2025
Rapport financier annuel 2024	Vendredi 7 mars 2025
Assemblée Générale des Actionnaires	Mercredi 9 avril 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 28 avril 2025
Communiqué de presse Q1 2025 (avant ouverture de la bourse)	Jeudi 17 avril 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

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
België

T: +32 (0)2 732 1900

better everyday life, better business