



# WERELDHAVE BELGIUM



# 2018

Trading update  
30 september

# PERSBERICHT

- **Huurinkomsten stijgen tot € 38,7 mln (30 september 2017: € 37,6 mln)**
- **Stabiele hoge bezettingsgraad in winkelcentra van 96,8% (30 juni 2018: 96,7%)**
- **Intrinsieke waarde per aandeel van € 89,07 (30 juni 2018: € 87,59)**
- **Bevestiging vooruitzichten 2018 van netto resultaat uit kernactiviteiten per aandeel**
- **Sluiting van een akkoord met Carrefour Belgium betreffende de beëindiging van de huidige huurovereenkomst en het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst voor een oppervlakte van ongeveer 4.500 m<sup>2</sup> GLA in het winkelcentrum "Belle-Ile"**

## KERNINFORMATIE

(X € 1.000)

RESULTATEN	30 SEPTEMBER 2017	30 SEPTEMBER 2018
Netto huurresultaat	37.608	38.677
Netto resultaat	30.317	33.575
Netto resultaat van kernactiviteiten <sup>1)</sup>	29.822	29.552
Netto resultaat van niet kernactiviteiten <sup>2)</sup>	495	4.023
Netto resultaat per aandeel (x €1)	4,37	4,78
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	4,30	4,20

BALANS	31 DECEMBER 2017	30 JUNI 2018	30 SEPTEMBER 2018
Vastgoed beschikbaar voor verkoop <sup>3)</sup>	786.747	866.912	869.514
Projectontwikkelingen	66.817	14.413	14.468
<b>Totaal portefeuille vastgoedbeleggingen</b>	<b>853.564</b>	<b>881.325</b>	<b>883.982</b>
Eigen vermogen	619.284 <sup>4)</sup>	627.829 <sup>5)</sup>	638.380 <sup>5)</sup>
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	89,25 <sup>4)</sup>	87,59 <sup>5)</sup>	89,07 <sup>5)</sup>
Schuld ratio op totaal der activa	29,0%	29,2%	28,2%
Uitstaande aandelen	6.939.017	7.167.542	7.167.542
Gemiddelde aantal aandelen	6.939.017	7.005.933	7.029.175

<sup>1)</sup> Het netto resultaat van kernactiviteiten omvat huuropbrengsten, vastgoedkosten, algemene kosten en financieel resultaat.

<sup>2)</sup> Het netto resultaat van niet kernactiviteiten omvat het resultaat op de portefeuille, vervreemdingsresultaten van vastgoedbeleggingen en overige resultaten (o.a. financieel resultaat) die niet onder het netto resultaat van kernactiviteiten worden gerekend.

<sup>3)</sup> De reële waarde wordt berekend mits aftrek van de hypothetische normatieve transferkosten (2,5%) opgelopen tijdens het verkoopproces. De onafhankelijke vastgoedexpert heeft de waardering uitgevoerd conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'.

<sup>4)</sup> vóór winstverdeling en vóór dividenduitkering

<sup>5)</sup> vóór winstverdeling en na dividenduitkering

## OPERATIONELE ACTIVITEITEN

### RESULTAAT VAN HET AFGELOPEN KWARTAAL

De huurinkomsten over de eerste negen maanden stegen van € 37,6 mln naar € 38,7 mln ten opzichte van dezelfde periode 2017. Deze stijging heeft hoofdzakelijk te maken met de bijdrage van de uitbreiding van het winkelcentrum "Les Bastions", opgeleverd op 12 april 2018, en de hogere bezetting van de retail portefeuille ten opzichte van vorig jaar; deze positieve elementen werden gedeeltelijk gecompenseerd door de verkopen van de kantorengebouwen "Madou" en Olieslagerslaan die eerder dit jaar werden gerealiseerd.

Het nettoresultaat over de eerste negen maanden van het boekjaar steeg met meer dan 10% (van € 30,3 mln per 30 september 2017 tot € 33,6 mln per 30 september 2018) door de positieve herwaardering van de vastgoedportefeuille in 2018 (+ 0,5%).

### VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

Zonder rekening te houden met de investeringen uitgevoerd in de portefeuille in het afgelopen kwartaal, bleef de reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop stabiel in vergelijking met de waarde op 30 juni 2018. Gedurende het afgelopen kwartaal werd de verkoop van het niet strategische kantoorgebouw gelegen te Olieslagerslaan in Vilvoorde volledig afgerond, waarbij een minwaarde van € 0,2 mln werd geboekt ten opzichte van de reële waarde.

### Retail portefeuille

Wereldhave Belgium legt verder zijn focus op convenience winkelcentra en retail parks die dominant zijn in hun verzorgingsgebied en heeft een voorkeur voor complexen met uitbreidingsmogelijkheden. Via een proactieve aanpak wordt gewerkt aan het behoud en de versterking van de marktpositie van haar retail portefeuille. Haar belang bedraagt bijna 90% van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen. Op 30 september 2018 bedroeg de EPRA-bezettingsgraad van de retail portefeuille 96,8% (96,7% op 30 juni 2018 en 94,9% op 31 december 2017).

Gedurende het afgelopen kwartaal heeft Wereldhave Belgium de bezetting en de aantrekkelijkheid van haar retail portefeuille verder versterkt door het aantrekken van nieuwe huurders, maar ook met de implementatie van nieuwe concepten van bestaande retailers. Mooie voorbeelden hiervan in het winkelcentrum te Nivelles zijn enerzijds de opening van een eerste Decathlon in een winkelcentrum, alsook het eerste nieuwe concept van Delhaize.

Wereldhave Belgium is ervan overtuigd dat kwalitatieve huurders die nieuwe concepten in hun winkels voorstellen de aantrekkelijkheid op lange termijn zullen verzekeren.

### Kantorenportefeuille

De EPRA-bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is stabiel gebleven gedurende het laatste kwartaal (90,6%).

## EIGEN VERMOGEN, INTRINSIEKE WAARDE EN FINANCIERINGSBELEID

Het eigen vermogen bedroeg € 638,4 mln per 30 september 2018 (€ 627,8 mln per 30 juni 2018). Deze stijging heeft te maken met het resultaat dat gedurende het kwartaal gegenereerd werd.

De intrinsieke waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / aantal aandelen), inclusief winst van het lopende boekjaar, bedroeg € 89,07 per 30 september 2018 (€ 87,59 per 30 juni 2018).

Wereldhave Belgium heeft de gemiddelde duur van haar financieringsstructuur verlengt (tot 3,5 jaar) door de herfinanciering van een € 50 mln kredietlijn met vervaldag april 2019. De nieuwe kredietlijn (term loan) op 4 jaar met een vaste rentevoet werd afgesloten aan significant gunstigere voorwaarden.

Bovendien heeft Wereldhave Belgium haar financieringsbronnen gediversifieerd met het initiëren van een Treasury Notes programma, welke enerzijds de financieringskosten kan verlagen en anderzijds de zichtbaarheid van de Vennootschap op de investeringsmarkt zal versterken.

Op 30 september 2018 werd de schuldgraad verlaagd tot 28,2% (29,2% op 30 juni 2018), wat bijkomende ruimte biedt om nieuwe investeringen aan te gaan.

## VOORUITZICHTEN

Behoudens onvoorziene omstandigheden, verwacht de Zaakvoerder over 2018 een resultaat van

kernactiviteiten per aandeel tussen € 5,60 en € 5,70 (€ 5,68 over 2017).

Statutair Zaakvoerder - NV Wereldhave Belgium SA

## BELANGRIJKE GEBEURTENIS NA 30 SEPTEMBER 2018

**Wereldhave Belgium sluit een akkoord met Carrefour Belgium NV betreffende de beëindiging van de huidige huurovereenkomst en het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst voor een oppervlakte van ongeveer 4.500 m<sup>2</sup> GLA in het winkelcentrum "Belle-Ile"**

De Vennootschap bevestigt de ondertekening van een akkoord protocol met Carrefour Belgium NV betreffende de beëindiging van de huidige huurovereenkomst en de huur van ongeveer 4.500 m<sup>2</sup> GLA in het winkelcentrum "Belle-Ile" te Luik, waardoor Carrefour Belgium NV opnieuw kan investeren in een nieuw "Carrefour Market". De nieuwe handelshuur zal worden afgesloten voor een periode van 18 jaar met ingang van 1 januari 2019 en voor een huurprijs per vierkante meter die licht hoger is dan de huidige prijs per vierkante meter.

De vermindering van de gewenste oppervlakte door Carrefour Belgium zal de creatie van nieuwe middelgrote units mogelijk maken en dus het verwelkomen van nieuwe huurders die zullen bijdragen tot het versterken van de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. De Vennootschap is reeds in gesprek met een aantal grote ketens betreffende het verhuren van deze nieuwe units.

Deze transactie heeft geen impact op de 30 september 2018 afsluiting veroorzaakt en zal geen impact hebben op de huurresultaten van de Vennootschap voor het lopende boekjaar. De impact op het volgende boekjaar zal afhangen van de verhuring van de vrijgekomen ruimte. De beëindigingsvergoeding die Carrefour Belgium NV moet betalen zal deels worden geherinvesteerd in de herdynamisering van de vrijgekomen ruimte en zal tevens dienen tot het gedeeltelijk compenseren van het tijdelijk verlies aan huurinkomsten voor de vrijgekomen ruimte.

Het sluiten van dit akkoord laat de Vennootschap toe een einde te stellen aan de onzekerheid naar aanleiding van de aankondiging, begin dit jaar, van Carrefour Belgium NV de site te verlaten, de aanwezigheid van een nieuwe supermarkt in het winkelcentrum te bestendigen en nieuwe huurders aan te trekken die het commerciële aanbod verder aanvullen die aan de verwachtingen van de consument beantwoorden.

Bovendien laat deze overeenkomst toe verder voortgang te boeken in het kader van de renovatie en uitbreiding van de commerciële site "Belle-Ile" die actueel blijft.

## FINANCIËLE KALENDER

Persbericht resultaten 2018 (8:00 AM)	donderdag 7 februari 2019
Financieel verslag 2018	mid-maart 2019
Algemene vergadering van Aandeelhouders	woensdag 10 april 2019
Ex-dividend date	maandag 15 april 2019
Dividend record date	dinsdag 16 april 2019
Betaalbaarstelling dividend 2018	woensdag 17 april 2019
Persbericht Q1 2019 (8:00 AM)	donderdag 25 april 2019
Persbericht Q2 2019 (8:00 AM)	vrijdag 19 juli 2019
Persbericht Q3 2019 (8:00 AM)	donderdag 24 oktober 2019

Voor bijkomende info - C. Biquet - Chief Financial Officer - +32 2 732 19 00  
investor.relations@wereldhavebelgium.com

*De beleggingsfocus van Wereldhave Belgium richt zich op winkelcentra en retail parks die dominant zijn in hun verzorgingsgebied.*

*Wereldhave Belgium is genoteerd op Euronext Brussel en haar beurskapitalisatie op 30 september 2018 bedraagt € 634 miljoen.*

*Meer informatie vindt u op de website [www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)*