

Wereldhave
BELGIUM

Trading update

31 maart 2023

better everyday life, better business

Wereldhave Belgium Full Service Centers dragen bij aan een beter dagelijks leven voor onze bezoekers en betere business voor onze partners.

Een one-stop-locatie voor voedselinkopen, winkelen, vrije tijd, ontspanning, sport, gezondheid, werk en andere dagelijkse behoeften, allemaal ondersteund door slimme concepten en digitale diensten. Door duurzaam te investeren om tegemoet te komen aan de behoeften van klanten en lokale gebieden, verrijken we gemeenschappen, terwijl we zorg dragen voor het milieu, en hebben we een positief effect op de manier waarop mensen wonen, werken en winkelen.

Wereldhave Belgium Full Service Centers spelen een belangrijke rol in het dagelijks leven van mensen in toonaangevende regionale steden in België.

Resultaten op 31 maart 2023

Voortgezette goede prestaties in eerste kwartaal 2023 leiden tot inhaling van pre-Covid prestatieniveaus

- **Netto resultaat van kernactiviteiten: € 11,2 mln (31 maart 2022: € 10,2 mln);**
- **Netto waarde per aandeel: € 79,95 (31 december 2022: € 78,99);**
- **Schuldgraad van 27,4% (31 december 2022: 28,6%);**
- **EPRA bezettingsgraad totale portefeuille: 95,2% (31 december 2022: 95,2%), waarvan EPRA bezettingsgraad retail portefeuille: 96,9% (31 december 2022: 97,7%) en EPRA bezettingsgraad kantoren portefeuille: 86,1% (31 december 2022: 81,5%);**
- **Reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen: € 952,3 mln (31 december 2022: € 949,2 mln);**
- **Handhaving van het verwachte netto resultaat van kernactiviteiten tussen € 4,85 - € 4,95 per aandeel.**

Kerncijfers

(x € 1.000)	31 maart 2023	31 maart 2022
Resultaten		
Netto huurresultaat	15.678	13.681
Netto resultaat	8.513	15.134
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹	11.198	10.179
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ²	-2.685	4.955
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	0,96	1,74
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	1,26	1,17
Gemiddelde aantal aandelen (#)	8.886.001	8.692.063

(x € 1.000)	31 maart 2023	31 december 2022
Balans		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur ³	938.001	934.981
Projectontwikkelingen	14.298	14.252
Totaal vastgoedbeleggingen	952.299	949.233
Eigen vermogen ⁴	710.457	701.944
Netto waarde per aandeel (x € 1) ⁴	79,95	78,99
Geconsolideerde schuldgraad	27,4%	28,6%
Beurskoers (x € 1)	53,70	49,00
Uitstaande aandelen (#)	8.886.001	8.886.001

¹Het netto resultaat van kernactiviteiten is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IFRS 9) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Wereldhave Belgium.

²Het netto resultaat van niet kernactiviteiten (portefeuilleresultaat) omvat het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, het ander portefeuilleresultaat, de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de belastingen op latente meerwaarden en de betaalde exit taken.

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

⁴Vóór winstverdeling en vóór dividenduitkering.

Wereldhave Belgium blijft goed presteren in eerste kwartaal 2023 en haalt de prestatieniveaus van 2019 terug in

Het eerste kwartaal van het jaar is doorgaans een iets rustigere periode voor de eigenaar van commercieel vastgoed, aangezien na de opwindende van de soldenperiode, de retailers de komst van de lente afwachten. Het eerste kwartaal van 2023 van de Vennootschap week echter in twee opzichten af van deze trend.

Ten eerste werd het afgelopen kwartaal gekenmerkt door verschillende wijzigingen in het management van de Vennootschap, die leidden tot het vertrek van drie van de vier leden van het managementteam. Het vertrek van de CEO Nicolas Beaussillon werd via persbericht van 7 maart 2023 aan de markt aangekondigd, evenals dat van de CFO en de COO van de Vennootschap werd geacteerd. Laatstgenoemde werd al door de heer Jean-Philippe Pinteaux vervangen en, in afwachting van de benoeming van opvolgers, zal de heer Matthijs Storm (reeds gedelegeerd bestuurder en Effectieve Leider van de Vennootschap) de taken van de CEO ad interim waarnemen. Dennis de Vreede zal de taken van de CFO waarnemen tot het moment dat er een nieuwe CFO aangetrokken is.

Vervolgens, voor wat de resultaten van de Vennootschap betreft, hebben de goede prestaties en tendensen van het einde van het jaar 2022 zich in het eerste kwartaal van 2023 voortgezet, zowel op het vlak van de leasing, de operationele als de financiële activiteiten.

Zo is het dat bezoekersaantallen tijdens het eerste kwartaal van 2023 een zeer goede start toonden in de verschillende winkelcentra van de portefeuille (+11,4% ten opzichte van 2022 en +2,8% ten opzichte van 2019 wat voor dit laatste cijfer betreft, beter dan de markt uitkomt). In januari en februari 2023 werden er zeer mooie bezoekersaantallen geboekt, maar helaas heeft de blokkering van de toegang tot de Delhaize supermarkten omwille van een door de vakbonden georganiseerde staking echter een negatieve impact op de bezoekersaantallen van Shopping Nivelles en Shopping Les Bastions van de laatste drie weken van de maand maart 2023 gehad.

Tijdens het afgelopen kwartaal toonden de verhuuractiviteiten binnen de portefeuille van de Vennootschap ook nog steeds dezelfde vitaliteit, met de ondertekening van 23 huurovereenkomsten en huurhernieuwingen tegen voorwaarden die gemiddeld boven de marktwaarde liggen (+5%). Nieuwe huurovereenkomsten werden o.a. ondertekend met Basic Fit, Rituals, Ricoh, Sports Direct, Loxam, Press Shop, enz. De leasing pijn blijft sterk met dien verstande dat sommige huurders voorzichtig blijven gelet op de impact van de gevolgen van de internationale geopolitieke situatie (o.a. hoge indexeringspercentages) op hun winstmarges.

Deze sterke commerciële activiteit heeft geleid tot de voortzetting van de stijging van de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille van de Vennootschap en tot een nagenoeg stabiele bezettingsgraad van de retail portefeuille ten opzichte van 31 december 2022. Gelet op het feit dat het eerste kwartaal gekenmerkt is door een gebruikelijke beperktere pop-up activiteit in de winkelportefeuille van de Vennootschap (ten opzichte van de laatste maanden van het jaar die de beste commerciële periode vormt) kan worden verwacht dat deze trend zich zal voortzetten.

Gelet op bovenstaande alsook de informatie, cijfers en gegevens die u verder in dit persbericht zult kunnen consulteren, blijkt dat de Vennootschap weer verder op de weg gaat die vóór de Covid-crisis was uitgestippeld. Uiteraard blijft de Vennootschap bijzondere aandacht vestigen aan de internationale context en zijn impact op de klanten van de Vennootschap alsook aan de nodige maatregelen die genomen dienen te worden om haar performanties te handhaven.

Operationele activiteiten

Resultaten van het afgelopen kwartaal

Het netto huurresultaat voor het eerste kwartaal van 2023 bedroeg € 15,7 mln, hetzij een stijging van 14,6% ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (€ 13,7 mln per 31 maart 2022). Deze stijging is te wijten aan de hogere bezettingsgraad van de portefeuille in het eerste kwartaal 2023 ten opzichte van het eerste kwartaal 2022 hoofdzakelijk in de kantorenportefeuille.

Het netto resultaat van kernactiviteiten over het eerste kwartaal van het jaar is gestegen van € 10,2 mln per 31 maart 2022 tot € 11,2 mln per 31 maart 2023.

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur bedroeg € 938 mln per 31 maart 2023, hetzij € 3 mln hoger dan de € 935 mln per 31 december 2022. Zonder rekening te houden met de investeringen in de portefeuille tijdens deze periode, zijn de vastgoedwaarden nagenoeg constant gebleven ten opzichte van de waarde op 31 december 2022.

Er dient te worden gewezen op het feit dat op 31 maart 2023 het gewicht van de waarde van het Shopping Belle-Île binnen het totale activa van de Vennootschap nog steeds onder de reglementaire drempel van 20% (18,95%) bleef. Anderzijds bedroeg de schuldratio van de Vennootschap 27,4% op 31 maart 2023.

Per 31 maart 2023 bedroeg de EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille 96,9%, tegen 97,7% per 31 december 2022. Deze daling is te wijten aan een (gebruikelijke) beperktere pop-up activiteit gedurende het eerste kwartaal 2023 ten opzichte van het laatste kwartaal van het jaar (waarin deze activiteit op het hoogste niveau zit).

De EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille steeg van 81,5% per 31 december 2022 tot 86,1% per 31 maart 2023 als gevolg van het sluiten van een aantal huurcontracten in The Sage Vilvoorde en The Sage Antwerp. Op een jaar tijd is de EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille met 17,3% gestegen (68,8% per 31 maart 2022).

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de projectontwikkelingen is in het eerste kwartaal van 2023 niet gewijzigd ten opzichte van 31 december 2022 en bedroeg € 14,3 mln op 31 maart 2023 (€ 14,3 mln op 31 december 2022).

In het eerste kwartaal van 2023 werden de laatste punten van de voorlopige oplevering van de werken van het renovatieproject van de gevels, ingangen en buitenterrassen alsook van de "rebranding" van het winkelcentrum Ring Kortrijk (€ 11,7 mln) uitgevoerd. Daarnaast werden de eerste renovatiewerken van het retail park De Mael aan de Maalsesteenweg in Brugge (afbraak van een gebouw van 800m², gevolgd door de wederopbouw van een gebouw dat is uitgebreid tot ± 1.500m²) verder uitgevoerd. Dit gebouw zal in het tweede kwartaal van 2023 worden opgeleverd en de commercialisering van de ruimtes is bijna afgerond.

Tenslotte heeft de Vennootschap haar meerjarig programma voor modernisering en rebranding van haar kantoorparken in Vilvoorde en Berchem voortgezet (totaal investeringsbudget van € 8,7 mln). Voor het afgelopen kwartaal betrof dit onder meer de aanleg van een groenzone en nieuwe toegangspaden naar de kantoren van The Sage Vilvoorde, wat tot de "look & feel" van deze gebouwen bijdraagt.

Eigen vermogen en netto waarde

Het eigen vermogen bedroeg € 710,5 mln per 31 maart 2023 (€ 701,9 mln per 31 december 2022). Deze stijging vloeit louter voort uit de gegeneerde resultaten van het eerste kwartaal.

De netto waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / aantal aandelen), vóór dividenduitkering van het vorige boekjaar en inclusief het resultaat van het afgelopen kwartaal, bedroeg € 79,95 per 31 maart 2023 (€ 78,99 per 31 december 2022).

Financiële structuur en liquiditeit

De Vennootschap geniet van een solide balansstructuur, met een schuldratio van 27,4% per 31 maart 2023 (28,6% per 31 december 2022).

In het afgelopen kwartaal heeft de Vennootschap geen nieuwe financieringen afgesloten vanwege de succesvolle financieringsoperaties in 2021 en 2022.

De financieringsstructuur van de Vennootschap is aldus zeer sterk per 31 maart 2023, zowel met betrekking tot de beschikbaarheid van toegezegde kredietlijnen (€ 151 mln rekening houdend met 100% dekking van het uitstaande handelspapier), als de diversificatie van haar financieringsbronnen (57% bankfinanciering, 30% handelspapier en 13% obligatiefinanciering).

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg 2,20% over de eerste drie maanden van 2023 (1,68% over het jaar 2022).

Algemene vergadering en dividenduitkering 2022

Zoals via persbericht van 7 maart 2023 aangekondigd, is de heer Nicolas Beaussillon op 31 maart 2023 afgetreden als CEO, Effectieve Leider en Gedelegeerd bestuurder van de Vennootschap. De heer Beaussillon blijft de komende maanden wel beschikbaar voor de Vennootschap om een vlotte transitie te garanderen. Ondertussen werd eveneens een proces gestart om zijn opvolging te bepalen maar de heer Matthijs Storm neemt de taken van CEO ad interim over.

Op 10 maart 2023 werd de Algemene Vergadering van Aandeelhouders opgeroepen om op 12 april 2023 te beslissen over de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2022, met inbegrip van de bestemming van het resultaat.

Voor het boekjaar 2022 werd een dividend van € 4,20 per aandeel (€ 2,94 netto) voorgesteld, wat neerkomt op 87% van het netto uitkeerbaar resultaat van het boekjaar 2022.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd ook verzocht om:

- de heer Luc Weverbergh, voor vier jaar als Onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur te benoemen (onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de FSMA);
- de mandaten van de heren Matthijs Storm (als Gedelegeerd Bestuurder en Effectieve Leider) en Albertus Wilhelmus (Dennis) de Vreede (als Niet-Uitvoerend lid van de Raad van Bestuur), die op de datum van de Vergadering afliepen, met vier jaar te verlengen (onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de FSMA);
- de heer Keesjan Verhoog, voor vier jaar als Niet-Uitvoerend lid van de Raad van Bestuur te benoemen (onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de FSMA); en
- het ontslag van de heer Nicolas Beaussillon van zijn mandaat als bestuurder van de Vennootschap met effect op 31 maart 2023 te bekrachtigen.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd op voornoemde datum gehouden en alle tijdens de vergadering gedane voorstellen werden quasi-unaniem goedgekeurd. De Vennootschap wenst van deze gelegenheid gebruik te maken om haar Aandeelhouders nogmaals te bedanken voor hun blijvend vertrouwen en interesse in haar activiteiten en resultaten.

Tenslotte heeft de Vennootschap afscheid genomen van de heer Dirk Goeminne als Onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter van de Raad van Bestuur. De Vennootschap is de heer Goeminne zeer dankbaar dat zij tijdens zijn 12 jaar bestuursmandaat, van zijn ervaring en expertise in (beursgenoteerde) vennootschappen te hebben genoten.

Vooruitzichten

In het persbericht van 7 februari 2023 kondigde de Vennootschap aan dat zij over het jaar 2023 een netto resultaat van kernactiviteiten tussen € 4,85 en € 4,95 per aandeel verwachtte te behalen. Echter, rekening houdend met de huidige economische context, kan de Vennootschap deze indicatie bevestigen.

Aangezien de onzekerheden voortvloeiend uit de internationale context (niveau energieprijzen en constructieprijzen, inflatie, enz.) nog steeds van toepassing zijn en hun mogelijke impact op de economische activiteit in het algemeen en die van de huurders van de Vennootschap in het bijzonder, gaat de Vennootschap ervan uit dat deze bandbreedte nog steeds met de nodige voorzichtigheid dient te worden bekeken.

De Vennootschap zal de markt echter op de hoogte houden van de evolutie van de situatie en van de impact die de evolutie van bovenstaande omstandigheden zou hebben op deze indicatie van resultaat.

De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV

Financiële agenda voor 2023

Ex-dividend date (coupononthechting)	Maandag 17 april 2023
Dividend record date	Dinsdag 18 april 2023
Betaalbaarstelling dividend 2022	Woensdag 19 april 2023
Persbericht Q1 2023 (vóór beursopening)	Donderdag 20 april 2023
Persbericht Q2 2023 (vóór beursopening)	Donderdag 20 juli 2023
Persbericht Q3 2023 (vóór beursopening)	Vrijdag 27 oktober 2023

Voor nadere toelichting: Matthijs Storm, Chief Executive Officer - + 32 2 732 19 00

investor.relations@wereldhavebelgium.com

