

Wereldhave  
BELGIUM

A photograph of a young woman with red hair tied up, smiling and looking to the right. She is wearing a dark t-shirt and a blue and white checkered apron. She is leaning on a wooden counter in what appears to be a cafe or shop. In the background, there is a white tiled wall and a coffee machine. In the foreground, there is a cash register and a glass of water with pink heart-shaped candies.

# Trading update

## 31 maart 2020

make every day count

## Covid-19 / Update

Respectievelijk op 5 februari en op 6 maart 2020 publiceerde de Vennootschap enerzijds haar persbericht over de resultaten van 2019 en anderzijds haar jaarverslag 2019. Beiden vonden plaats vóór de uitbraak van de Covid-19 crisis in België en er werd hierbij dan ook geen rekening gehouden met de impact van deze crisis.

Op 19 maart 2020, net na de aankondiging van de lockdown in België, heeft de Vennootschap een persbericht gepubliceerd om toe te lichten dat deze maatregelen ongetwijfeld een aanzienlijk effect op het functioneren van de retail portefeuille zal veroorzaken. Vanwege de onzekerheid omtrent de duurtijd van deze lockdown was het onmogelijk te berekenen welke impact deze op de resultaten van de Vennootschap zou kunnen hebben.

Op 2 april 2020 heeft de Vennootschap een aanpassing van de financiële kalender aangekondigd, waardoor de Algemene Vergadering, die oorspronkelijk op 8 april voorzien was, uitgesteld wordt.

Dit uitstel heeft eveneens een impact op verschillende andere data van de financiële kalender, met name de ex-dividend datum, de dividend record datum en de datum van betaalbaarstelling van het dividend 2019, welke aldus eveneens worden uitgesteld.

Vandaag publiceert de Vennootschap haar trading update van de resultaten op 31 maart 2020, waarin de stand van zaken van de activiteiten van de Vennootschap over het eerste kwartaal van 2020 wordt voorgesteld, alsook verdere toelichting wordt verschaft omtrent deze eerdere publicaties.

## Resultaten op 31 maart 2020

### Sterke operationele resultaten van de retail portefeuille vóór de uitbraak van de Covid-19 crisis

- Daling van het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel naar **€ 1,21** (31 maart 2019: € 1,53), voornamelijk vanwege Covid-19 impact;
- Intrinsieke waarde per aandeel van **€ 88,76** op 31 maart 2020 (31 december 2019: € 88,27);
- Totale waarde portefeuille vastgoedbeleggingen van **€ 958,9 mln** (31 december 2019: € 961.3 mln).

## Kerninformatie

(x € 1.000)	31 maart 2020	31 maart 2019
<b>Resultaten</b>		
Netto huurresultaat	12.531	14.955
<b>Netto resultaat</b>	<b>3.768</b>	<b>10.778</b>
Netto resultaat van kernactiviteiten <sup>1</sup>	9.411	11.555
Netto resultaat van niet kernactiviteiten <sup>2</sup>	-5.644	-778
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	0,48	1,43
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	1,21	1,53
<b>Balans</b>		
Vastgoed beschikbaar voor verkoop <sup>3</sup>	946.286	949.442
Projectontwikkelingen	12.654	15.729
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>958.939</b>	<b>965.171</b>
Eigen vermogen <sup>4</sup>	693.008	689.152
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1) <sup>4</sup>	88,76	91,40
Schuld ratio op totaal der activa	31,09%	28,99%
Beurskoers	51,60	89,80
Uitstaande aandelen	7.807.981	7.540.250

1 Het 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.

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

3 De reële waarde wordt berekend mits aftrek van de hypothetische normatieve transfertkosten (2,5%) (tot 2015: 10%-12,5%) opgelopen tijdens het verkoopproces. De onafhankelijke waarderingsdeskundige heeft de waardering uitgevoerd conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'.

4 Vóór winstverdeling en vóór dividenduitkering.

## Operationele activiteiten

In de eerste twee maanden van 2020 werd de algemene positieve trend in alle centra voortgezet, wat resulteerde in zeer positieve bezoekersaantallen en omzetcijfers van de huurders. Over deze periode stelden we vast dat de stijging van de bezoekers in onze portefeuille met circa 15% bijna drie maal hoger was dan in de gehele markt. Eveneens evolueerde de NPS (Net Promotor Score) van de winkelcentra verder positief en dit met als basis reeds een hoog niveau. Deze positieve evolutie was het resultaat enerzijds van het actieve beheer van de centra, met de organisatie van evenementen en met de uitvoering van een gepaste marketingstrategie; en anderzijds van een professionele commercialisatiestrategie, welke de optimale huurders-mix beoogt om hun aantrekkelijkheid te versterken.

Door de uitbraak van de Covid-19 crisis in België midden maart en de verplichte sluiting van een groot deel van de winkels werd deze positieve trend abrupt gestopt. Uiteraard heeft de Vennootschap vanaf dat moment alle geplande evenementen geannuleerd en alle lopende projecten geleidelijk 'on-hold' gezet om zodoende de maatregelen van de Nationale Veiligheidsraad nauwgezet na te leven. Deze projecten betreffen voornamelijk de uitvoering van de renovatie van het winkelcentrum Belle-Île, welke eind 2019 werd aangevat, maar ook een aantal kleinere onderhouds- en investeringsprojecten in de andere centra. De stopzetting van de werken te Belle-Île, welke overigens op initiatief van de aannemer gebeurde, zal onvermijdelijk een impact op de opleveringsdatum hebben en afhankelijk zijn van de duur van de maatregelen om deze pandemie te bestrijden.

Sinds het uitbreken van deze crisis heeft de Vennootschap verschillende initiatieven genomen, zowel in de hoofdzetel maar ook binnen de centra, om de kosten zo laag mogelijk te houden (besparingen in het beheer van de centra, tijdelijke werkloosheid van personeel,...). Deze kostenbesparingen zijn ten gunste van de Vennootschap, maar ook in belangrijke mate van haar huurders door de positieve impact hiervan op de gemeenschappelijke lasten, welke contractueel worden doorgerekend. Bovendien, wetende dat de heropening mogelijk gradueel zal gebeuren, bereidt de Vennootschap zich reeds zo goed mogelijk voor om rekening te houden met alle mogelijke verplichtingen en/of aanbevelingen zodat zowel de bezoekers, de huurders alsook de werknemers in een veilige omgeving kunnen worden ontvangen en dit van zodra opnieuw mogelijk voor de verschillende winkels.

In deze periode blijft de gezondheid van de medewerkers en van alle andere stakeholders de prioriteit. Daarom werd telewerk aangemoedigd om zodoende fysieke contacten tussen personen zo veel mogelijk te vermijden. In de centra werd ook de aanwezigheid van personeel zo veel mogelijk verminderd, wat uiteraard ook het logische gevolg was van de tijdelijke werkloosheid welke werd ingevoerd voor het merendeel van deze populatie. Desalniettemin wordt er een permanentie binnen de centra georganiseerd om de continuïteit van de operaties te verzekeren, niet in het minst omdat de supermarkten en een beperkt aantal andere winkels open zijn, alsook om de beschikbaarheid voor huurders en bezoekers te garanderen.

### Resultaat van het afgelopen kwartaal

De huurinkomsten over het eerste kwartaal 2020 daalden van € 15,0 mln tot € 14,2 mln ten opzichte van dezelfde periode 2019. Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan lagere huur- en specialty leasing inkomsten in vergelijking met hetzelfde kwartaal vorig jaar.

Het nettoresultaat over de eerste drie maanden van het boekjaar daalde van € 10,8 mln per 31 maart 2019 tot € 3,8 mln per 31 maart 2020, voornamelijk toe te schrijven enerzijds aan de negatieve impact van de herwaardering van de portefeuille ten opzichte van het eerste kwartaal 2019 (€ -5,6 mln op 31 maart 2020 t.o.v. € -0,8 mln op 31 maart 2019), en anderzijds aan een provisie (€ 1,3 mln) als eerste inschatting van de impact van potentiële verliezen op uitstaande huurvorderingen op 31 maart 2020.

### Vastgoed beschikbaar voor verkoop

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop bedroeg € 946,2 mln op 31 maart 2020, stabiel ten opzichte van een waarde van 948,7 mln op 31 december 2019. Zonder rekening te houden met de investeringen in de portefeuille over deze periode, zijn de waarderingen met 0,58% (€ -5,6 mln) gedaald in vergelijking met de waarde op 31 december 2019.

Op 31 maart 2020 bedroeg de EPRA-bezettingsgraad van de retail portefeuille 96,4%, ten opzichte van 96,3% op 31 december 2019. Deze lichte stijging heeft met verschillende elementen te maken, waaronder de invulling in Belle-Île van de laatste oppervlakte "ex-Carrefour". Andere positieve evoluties werden in Nivelles en Kortrijk vastgesteld, terwijl de bezettingsgraden in Genk en Tournai evenwel licht daalden.

De EPRA-bezettingsgraad van de kantorenportefeuille evolueerde van 89,2% per 31 december 2019 naar 87,0% per 31 maart 2020, integraal verklaard door het vertrek van één huurder in de gebouwen te Vilvoorde.

### Projectontwikkelingen

De reële waarde van de projectontwikkelingen is in het eerste kwartaal stabiel gebleven en bedroeg per 31 maart 2020 € 12,7 mln (31 december 2019: € 12,6 mln).

## Derogatie winkelcentrum 'Belle-Île' te Liège

Zoals reeds voorspeld in het jaarverslag over het boekjaar 2019, is op 31 maart 2020 de waarde van het winkelcentrum Belle-Île te Liège (20,11%) opnieuw boven de drempel van 20% van de totale waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen gestegen. Deze stijging is het logische gevolg van de verdere investeringen in het kader van de renovatie van het winkelcentrum.

Door de overschrijding van deze drempel wordt de derogatie, verleend op 11 december 2018 door de FSMA voor een periode van 2 jaar, opnieuw van toepassing. Deze derogatie, die tot het einde van dit jaar 2020 loopt, laat de overschrijding onder voorwaarden toe, welke voornamelijk een beperking van de schuldgraad tot maximaal 33% inhoudt.

De Vennootschap blijft in regulier contact met de FSMA om op de vervaldatum van deze derogatie te anticiperen. Bovendien, om structureel het gewicht van dit winkelcentrum in de portefeuille onder de 20% te brengen, kijkt de Vennootschap permanent uit naar nieuwe investeringsopportuniteiten.

## Eigen vermogen en intrinsieke waarde

Het eigen vermogen bedroeg € 693,0 mln per 31 maart 2020 (€ 689,2 mln per 31 december 2019). Deze stijging heeft te maken met het resultaat dat gedurende het kwartaal gegenereerd werd.

De intrinsieke waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / aantal aandelen), vóór dividenduitkering van vorige boekjaar en inclusief winst van het afgelopen kwartaal, bedroeg € 88,76 per 31 maart 2020 (€ 88,27 per 31 december 2019).

## Financiële structuur en liquiditeit

De Vennootschap geniet van een sterke balansstructuur, met een schuldgraad die op 31 maart 2020 uitkwam op 31,1% (29,7% op 31 december 2019).

Deze stijging heeft volledig te maken met het feit dat de Vennootschap op verschillende kredietlijnen heeft getrokken om haar liquiditeitspositie in de huidige crisissituatie te verstevigen. Door deze bijkomende opnames beschikte de Vennootschap over een thesauriepositie op 31 maart 2020 van € 51,0 mln. Bovendien heeft de Vennootschap ongebruikte bevestigde kredietlijnen, zelfs na aftrek van de back-up krediet lijn om het lopende commercial paper programma te dekken, van € 110,5 mln. Er zijn geen bevestigde kredietlijnen die in de komende twaalf maanden expireren, wat comfort geeft in een periode waar de financiële markten geconfronteerd worden met heel wat onzekerheid.

De gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedroeg 2,7 jaar op 31 maart 2020 en de gemiddelde financieringskost bedroeg 0,80% in het eerste kwartaal 2020.

## Aanpassing Corporate structuur

Op 6 februari 2020 werden de aandeelhouders opgeroepen om op 6 maart 2020 een Buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders te houden, met als agenda de volgende punten ter beslissing:

- Verlenging van het toegestaan kapitaal, welke op 24 april 2020 verviel;
- Aanpassing van de statuten van de Vennootschap om conform met het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen te zijn;
- Omzetting van de maatschappelijke vorm van de Vennootschap, van een commanditaire vennootschap per aandeel, naar een naamloze vennootschap met een monistische raad van bestuur.

Al deze elementen werden met de nodige meerderheden gestemd en dus door deze vergadering bekrachtigd. Hierdoor werd de Vennootschap omgevormd tot een naamloze vennootschap, 'Wereldhave Belgium NV'.

## Algemene Vergadering en dividenduitkering 2019

Op 6 maart 2020 werd de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 8 april 2020 opgeroepen om zich uit te spreken over de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, afgesloten op 31 december 2019, met inbegrip van de resultaatsbestemming.

Omwille van de aanhoudende Covid-19 pandemie en aangezien de gezondheid van werknemers, bestuurders en aandeelhouders een prioriteit is voor de Vennootschap, heeft ze op 2 april 2020 het uitstel van deze vergadering aangekondigd. Bijgevolg worden eveneens verschillende data van de financiële kalender van de Vennootschap uitgesteld, met name de ex-dividend datum, de dividend record datum en de datum van betaalbaarstelling van het dividend 2019.

Dit besluit werd genomen in het kader van de gezondheidsmaatregelen genomen door de overheden in België en in het licht van het Koninklijk Volmachtsbesluit dat enkele dagen later op 9 april 2020 werd gepubliceerd. Dit volmachtsbesluit laat uitstel van reeds opgeroepen algemene vergaderingen toe, met als verplichting deze uiterlijk binnen een termijn van 10 weken na 30 juni te herorganiseren. Vanwege de huidige onzekerheden met betrekking tot de verdere evolutie van de pandemie zal een nieuwe datum op een latere tijdstip worden vastgelegd en gecommuniceerd via de klassieke kanalen. In deze toekomstige publicatie zullen ook de wijzigingen aan de andere data van de financiële kalender aangekondigd worden.

In dit kader werd in het jaarverslag 2019 en in de oproep tot de Algemene Vergadering van 8 april 2020 een dividend van € 5,20 per aandeel betreffende het boekjaar 2019 voorgesteld. Het voor te stellen dividend over het boekjaar 2019 zal opnieuw overwogen worden in de voorbereiding van de toekomstige oproep tot een nieuwe Algemene Vergadering later dit jaar, rekening houdende met het feit dat de Vennootschap uiteraard zal voldoen aan het minimale uitkeringsbedrag, welke door de wetgever wordt opgelegd voor de Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen (GVV).

De Vennootschap dankt haar aandeelhouders uitdrukkelijk voor hun begrip voor deze wijzigingen welke uiteraard worden ingegeven door de uitzonderlijke omstandigheden welke deze gezondheidscrisis met zich meebrengen.

## Vooruitzichten

Op 5 februari 2020 kondigde de Vennootschap, in het kader van haar persbericht over de jaarresultaten van het boekjaar 2019, vooruitzichten van netto resultaat van kernactiviteit per aandeel aan binnen een bandbreedte van € 5,55 tot € 5,65 per aandeel. Deze vooruitzichten werden aangekondigd onder voorwaarde van het optreden van onvoorziene omstandigheden. Op basis van de huidige Covid-19 crisis werd reeds op 19 maart 2020 aangekondigd dat het op heden onmogelijk te berekenen is welke impact deze op de resultaten van de Vennootschap zou kunnen hebben. Op heden, in een periode waar de lockdown nog integraal van kracht is, kan nog geen verdere indicatie worden gegeven omtrent de vooruitzichten van netto resultaat van kernactiviteit per aandeel, al is het duidelijk dat de eerder aangekondigde bandbreedte niet langer als een relevante indicatie geldt. In een later stadium hoopt de Vennootschap meer duidelijkheid te kunnen verschaffen omtrent de impact op haar resultaat over het boekjaar 2020.

De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV

## Financiële Kalender

Ex-dividend date	Later aangekondigd
Dividend record date	Later aangekondigd
Betalbaarstelling dividend 2019	Later aangekondigd
Persbericht Q2 2020 (18:00)	donderdag 16 juli 2020
Persbericht Q3 2020 (18:00)	woensdag 21 oktober 2020

Voor bijkomende info – Cédric Biquet – Chief Financial Officer - +32 2 732 19 00  
[investor.relations@wereldhavebelgium.com](mailto: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 31 maart 2020 bedraagt € 403 miljoen.  
 Meer informatie vindt u op de website [www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)*



