



Wereldhave
BELGIUM

Trading update

31 maart 2021

make every day count

Wereldhave Belgium Full Service Centers dragen bij aan een plezieriger en comfortabeler dagelijks leven.

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 2021

Stabiele resultaten in vergelijking met het vorige boekjaar

- **Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel: € 1,20 (31 maart 2020 : € 1,21);**
- **Nettowaarde per aandeel : € 78,83 (31 december 2020 : € 78,20);**
- **Succesvolle groene obligatie transactie van € 32 mln (looptijd van 5 jaar vanaf 31 maart 2021 - jaarlijkse rentevoet van 3,25%);**
- **Schuldgraad van 29,0% (31 december 2020: € 30,0%);**
- **EPRA bezettingsgraad : 91,4% (31 december 2020: € 91,9%);**
- **Reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen : € 916,9 mln (31 december 2020: € 921,2 mln);**
- **Invorderingspercentage van 90% voor het eerste kwartaal 2021.**

Kerncijfers

(x € 1.000)	31 maart 2021	31 maart 2020
Resultaten		
Netto huurresultaat	12.463	12.531
Netto resultaat	5.214	3.768
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹	9.957	9.411
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ²	-4.743	-5.644
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	0,63	0,48
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	1,20	1,21
Gemiddelde aantal aandelen	8.319.287	7.807.981

(x € 1.000)	31 maart 2021	31 december 2020
Balans		
Vastgoed beschikbaar voor verkoop ³	903.864	908.575
Projectontwikkelingen	12.993	12.635
Totaal vastgoedbeleggingen	916.856	921.209
Eigen vermogen	655.782 ⁴	650.548 ⁴
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	78,83 ⁴	78,20 ⁴
Schuldratio op totaal der activa	29,0%	30,0%
Beurskoers	43,8	39,3
Uitstaande aandelen	8.319.287	8.319.287

- 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 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%) 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.

Covid-19 / Update

Ondanks bemoedigende signalen, zoals de start van vaccinatiecampagne opgezet door de Belgische overheid, stellen we vast dat het eerste kwartaal van 2021 gekenmerkt werd door een aanhoudende onzekerheid over de evolutie van de gezondheids crisis en het vooruitzicht op herstel van de economische activiteit.

Ook het einde van het laatste kwartaal werd gekenmerkt door een negatieve evolutie van de cijfers over de verspreiding van het virus in België. De overheden waren opnieuw genoodzaakt om beperkende maatregelen te nemen gedurende een maand met ingang van 27 maart 2021 m.n. vooral gericht op de zogenaamde "niet-essentiële" bedrijven. Hoewel deze bedrijven open kunnen blijven voor het publiek (met een maximum van 50 klanten tegelijk, afhankelijk van de winkeloppervlakte), zijn zij enkel toegankelijk op afspraak. Dit houdt in dat de klanten slechts op een gerichte manier kunnen winkelen waardoor het aantal nauwe contacten beperkt wordt. De invoering van een dergelijk systeem (geïnspireerd door Nederland) heeft de operationele activiteiten van deze winkels opnieuw verstoord, aangezien de Belgische consument nog niet vertrouwd is met deze wijze van winkelen. De horecazaken zijn sinds 19 oktober 2020 dicht en bleven gedurende het gehele eerste kwartaal 2021 gesloten voor het publiek (tot op heden wordt er nog niet gesproken van een heropeningsdatum). Ook de contactberoepen konden hun klanten in het afgelopen kwartaal slechts gedurende enkele weken verwelkomen voordat zij hun deuren opnieuw dienden te sluiten.

Deze opeenvolgende maatregelen hebben een aanzienlijke invloed gehad op de activiteiten in de winkelcentra in de portefeuille van de Vennootschap. In het afgelopen kwartaal en tot de uitvoering van de overheidsmaatregelen op 26 maart 2021, is het aantal bezoekers in onze winkelcentra geleidelijk blijven stijgen om zo boven het gemiddelde niveau sinds het uitbreken van de pandemie uit te stijgen, met een gemiddelde van -15,7% in het eerste kwartaal van 2021 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit resultaat is beter dan de cijfers voor de Belgische winkelcentrasector als geheel (ongeveer -17,1% in het afgelopen kwartaal), waaruit eens te meer de veerkracht en de intrinsieke kwaliteit van de vastgoedbeleggingsportefeuille van de Vennootschap blijkt, alsmede het goede beheer van haar commerciële en operationele teams.

In dit moeilijke klimaat zet de Vennootschap het reeds in 2020 op diverse fronten verrichte werk voort:

- Op niveau van de operationele activiteiten: rekening houdend met de evolutie van de ingevoerde beperkende maatregelen, heeft de Vennootschap de acties in haar winkelcentra voortgezet om een zo veilig mogelijke omgeving vanuit gezondheidsoogpunt te garanderen. Dit dynamische beheer van de activa van de Vennootschap werd geïllustreerd door haar reactiviteit om zodra de beperkende maatregelen van 26 maart 2021 van kracht werden, als eerste Belgische onderneming, een online reserveringssysteem te lanceren, zodat de klanten van de winkelcentra gemakkelijk een afspraak kunnen inboeken in de winkel van hun keuze. De winkeluitbaters ontvangen vervolgens een online schema dat hen in staat stelt om hun handelszaak open te houden in overeenstemming met de overheidsmaatregelen.
- Op niveau van de leasing activiteiten: naast de besprekingen met de huurders over de steunmaatregelen die geval per geval worden toegekend naargelang hun individuele situatie, heeft de Vennootschap haar huuroppervlaktes verder gecommmercialiseerd door nieuwe huurovereenkomsten te sluiten of bestaande overeenkomsten te hernieuwen. Het is daarom van belang te melden dat, ondanks de huidige moeilijke context, de verhuuractiviteit binnen de portefeuille in het afgelopen kwartaal dynamisch is gebleven met de ondertekening van een twintigtal huurovereenkomsten tegen voorwaarden die gemiddeld hoger liggen dan de marktwaarden.
- Op niveau van de financiële activiteiten: de Vennootschap bleef zich concentreren op het behoud van haar liquiditeit door zich op de drie volgende assen te focussen:
 - De huurinvorderingen, met een inningspercentage van 90% voor het eerste kwartaal van het jaar;
 - De zorgvuldige selectie van de te maken kosten, zowel voor investeringsprojecten binnen de portefeuille als voor algemene uitgaven;
 - De versterking van haar financieringsstructuur. De Vennootschap heeft op 31 maart 2021 de afronding aangekondigd van een obligatie-uitgifte door middel van een private plaatsing voor een bedrag van € 32 mln met een looptijd van 5 jaar. Deze transactie is een belangrijke stap voor de Vennootschap, de eerste in haar geschiedenis op de obligatiemarkten, die haar toegang geeft tot een nieuwe financieringsbron waarop de Vennootschap in de toekomst zeker een beroep zal kunnen doen. Deze financiering is ook de eerste "groene" financiering die door de Vennootschap wordt uitgegeven, wat de aandacht van de Vennootschap voor duurzaamheid illustreert. De looptijd van 5 jaar van deze financiering stelt de Vennootschap ook in staat de gemiddelde resterende looptijd van haar financiële schuld te verlengen tot 2,9 jaar per 31 maart 2021.

Op de datum van dit driemaandelijks persbericht is het nog steeds moeilijk om een duidelijk beeld te krijgen van de ontwikkeling van de economische context in de komende maanden. De meest recente overlegcomités hebben echter verschillende versoepelingen van de beperkende maatregelen voor de komende weken aangekondigd, waardoor alle handelszaken, met uitzondering van bars en restaurants, op 26 april weer open zouden kunnen gaan. Deze versoepelingen, evenals de voor 8 mei geplande heropening van bars en restaurants, zijn echter afhankelijk van een blijvende positieve evolutie in de pandemiecijfers en de vaccinatiegraad.

Operationele activiteiten

Resultaten van het afgelopen kwartaal

De huuropbrengsten voor het eerste kwartaal van 2021 bedroegen € 12,5 mln, stabiel ten opzichte van dezelfde periode in 2020 (€ 12,5 mln per 31 maart 2020). Deze stabiliteit is verbonden aan het globale neutrale effect van een korte maar strengere sluitingsperiode in 2020 (i.e. een quasi volledige sluiting tijdens de laatste twee weken van maart) vergeleken met een minder streng Covid-19-effect over een langere periode tijdens het hele eerste kwartaal van 2021 (gerichte sluitingen per sector gedurende het hele kwartaal).

Het netto resultaat over het eerste kwartaal van het jaar is licht gestegen van € 9,4 mln per 31 maart 2020 tot € 10,0 mln per 31 maart 2021, voornamelijk dankzij lagere uitgaven (in de onroerende goederen en in de algemene kosten) in vergelijking met het voorgaande jaar en een positieve herwaardering van de financiële afdekkingsinstrumenten in het afgelopen kwartaal.

Vastgoed beschikbaar voor verkoop

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop bedroeg € 903,9 mln per 31 maart 2021, iets lager dan de € 908,6 mln per 31 december 2020. Zonder rekening te houden met de investeringen in de portefeuille tijdens deze periode, zijn de vastgoedwaarden met 0,6% (€ -5,2 mln) gedaald ten opzichte van de waarde op 31 december 2020, waarbij deze dalingen zich voornamelijk voordoen bij Shopping 1 te Genk en in de kantorenportefeuille als gevolg van het vertrek van een aantal huurders.

Er dient op te worden gewezen dat, zoals op het einde van vorig jaar, op 31 maart 2021 het gewicht van de waarde van het winkelcentrum Belle-Île binnen de portefeuille van de Vennootschap boven de reglementaire drempel van 20% (20,2%) bleef, en dat bijgevolg de derogatie van de FSMA van toepassing bleef. De toepassing van deze afwijking houdt, naast bepaalde rapporteringsverplichtingen aan de FSMA, de beperking in van de schuldratio van de Vennootschap tot 33%; deze ratio bedroeg 29,0% op 31 maart 2021, wat in overeenstemming is met deze vereiste.

Per 31 maart 2021 bedroeg de EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille 95,1%, tegen 94,4% per 31 december 2020. Deze stijging is te danken aan de sterke prestaties van het commerciële team op vlak van gehaalde huurniveaus in het afgelopen kwartaal, zoals hierboven vermeld.

De EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille daalde van 77,5% per 31 december 2020 tot 70,8% per 31 maart 2021.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de ontwikkelingsprojecten is in het eerste kwartaal van 2021 stabiel gebleven en bedroeg € 13,0 mln op 31 maart 2021 (€ 12,6 mln op 31 december 2020).

In het eerste kwartaal van 2021 heeft de uitvoering van het renovatieproject van de gevels, ingangen en buitenterrassen alsook van de "rebranding" van het winkelcentrum Ring Shopping in Kortrijk (€ 11,7 mln) aanvang genomen. De oplevering is voorzien in de eerste helft van 2022. Daarnaast heeft de Vennootschap haar meerjarig programma voor modernisering en rebranding van haar kantoorparken in Vilvoorde en Berchem voortgezet (€ 8,6 mln). Dit houdt enerzijds de renovatie (in Vilvoorde) en inrichting (in Berchem) van gemeenschappelijke bedrijfsrestaurants (met openingen gepland voor het tweede kwartaal van 2021) in en anderzijds de geleidelijke renovatie van de ingangen en de inkompartijen van de verschillende gebouwen op beide sites. In het tweede kwartaal zal een rebranding voor beide kantoorparken worden onthuld om de marketinginspanningen voor de leegstaande ruimtes te ondersteunen.

Eigen vermogen en intrinsieke waarde

Het eigen vermogen bedroeg € 655,8 mln per 31 maart 2021 (€ 650,5 mln per 31 december 2020). 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 € 78,83 per 31 maart 2021 (€ 78,20 per 31 december 2020).

Financiële structuur en liquiditeit

De Vennootschap geniet van een solide balansstructuur, met een schuldratio van 29,0% per 31 maart 2021 (30,0% per 31 december 2020).

Zoals hierboven vermeld, heeft de Vennootschap op 31 maart 2021 met succes de private plaatsing van groene obligaties afgerond voor een totaalbedrag van € 32 mln, boven het vooropgestelde richtbedrag van € 30 mln. Deze nieuwe financiering, met een looptijd van 5 jaar die ingaat op 31 maart 2021 en vervalt op 31 maart 2026, werd uitgegeven a pari en draagt een jaarlijkse rentevoet van 3,25%. Deze obligatietransactie werd uitgegeven in het kader van het onlangs door de Vennootschap ingestelde kader voor groene financiering en er is voornamelijk onderschreven door institutionele investeerders.

Samen met de herfinanciering van bankleningen gerealiseerd in 2020 (voor een bedrag van € 145 mln euro met drie bankinstellingen), maakt de uitgifte van dit nieuwe instrument het mogelijk een totaal herfinancieringsbedrag van € 177 mln te bereiken. Dit bedrag ligt, ondanks de crisisperiode, veel hoger dan het totaal van de kredieten die in 2021 vervallen (€ 130 mln, waarvan € 35 mln eind april 2021 nog vervalt).

De financieringsstructuur van de Vennootschap is aldus versterkt per 31 maart 2021, zowel met betrekking tot de beschikbaarheid van toegezegde kredietlijnen (€ 215 mln rekening houdend met 100% dekking van het uitstaande handelspapier), de resterende looptijd van de schuld (2,9 jaar) als de diversificatie van haar financieringsbronnen (49% bankfinanciering, 39% handelspapier en 12% obligatiefinanciering).

In de komende 15 maanden loopt geen enkel bevestigde kredietlijn af, wat de positie van de Vennootschap verder versterkt op een ogenblik dat de financiële markten nog steeds met grote onzekerheid worden geconfronteerd.

De gemiddelde financieringskosten in het eerste kwartaal van 2021 bedroegen 1,35%, tegen 0,90% in 2020 als gevolg van deze herfinancieringen.

Algemene vergadering en dividenduitkering 2020

Op 12 maart 2021 werd de Algemene Vergadering van Aandeelhouders opgeroepen om op 14 april 2021 te beslissen over de eenvoudige en geconsolideerde jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2020, met inbegrip van de bestemming van het resultaat.

Voor het boekjaar 2020 werd een dividend van € 4,00 per aandeel (€ 2,80 netto) voorgesteld, wat neerkomt op 91% van het netto uitkeerbaar resultaat van het boekjaar 2020.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd ook verzocht om de heer Nicolas Beaussillon formeel te benoemen tot Bestuurder en Effectieve Leider van de Vennootschap, en het mandaat van mevrouw Ann Claes, dat op de datum van de Vergadering afliep, te verlengen.

De Algemene Vergadering 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.

Zoals vandaag in een afzonderlijk persbericht is aangekondigd, biedt de Vennootschap haar Aandeelhouders de keuze om hun dividend naar keuze in cash of in aandelen te ontvangen. Het resultaat van deze transactie zal worden megedeeld aan het einde van de inschrijvingsperiode, terwijl het dividend effectief zal worden uitgekeerd (in cash en/of in aandelen) op 17 mei 2021.

Wereldhave NV en Wereldhave International NV, die op de datum van publicatie samen 65,47% van de aandelen van de Vennootschap in handen hebben, hebben te kennen gegeven dat zij zullen opteren voor een stockdividend voor een belangrijk deel van hun participatie, wat in grote mate zal bijdragen tot het welslagen van de transactie en de Vennootschap in staat zal stellen haar balans verder te versterken.

Vooruitzichten

In het persbericht van 10 februari 2021 kondigde de Vennootschap aan dat de gezondheidssituatie precair bleef en dat het, ondanks de lopende vaccinatiecampagne, moeilijk te voorspellen was hoe de situatie op korte termijn zou evolueren. Bovendien heeft de Vennootschap vastgesteld dat sommige huurders (hotels, restaurants, contactbedrijven, reisbureaus) geheel of gedeeltelijk verhinderd waren hun activiteiten uit te oefenen, waardoor het onzeker was of alle inkomsten uit dit deel van de huurdersportefeuille zouden worden ontvangen.

Aangezien deze onzekerheden nog steeds van toepassing zijn en dit voor de ontwikkeling van de economische activiteit in het algemeen en die van de huurders van de Vennootschap in het bijzonder, blijft de Vennootschap erbij dat zij op heden geen formele vooruitzichten kan meedelen voor het nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel voor het boekjaar 2021, maar dat zij, omwille van de transparantie en de goede informatie van haar aandeelhouders en andere stakeholders, de indicatie van een resultaat van € 4,50 per aandeel voor dit boekjaar bevestigt, zonder enige verbintenis aan te gaan met betrekking tot de verwezenlijking van deze indicatie.

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

De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV

Financieel kalender 2021

Ex-dividend date	Vrijdag 23 april 2021
Dividend record date	Maandag 26 april 2021
Betaalbaarstelling dividend 2020	Maandag 17 mei 2021
Persbericht Q2 2021 (18:00)	Maandag 19 juli 2021
Persbericht Q3 2021 (18:00)	Woensdag 20 oktober 2021

Voor nadere toelichting:

Cédric Biquet
Chief Financial Officer
+ 32 2 732 19 00
investor.relations@wereldhavebelgium.com

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

Wereldhave Belgium is genoteerd op Euronext Brussel en haar beurskapitalisatie op 31 maart 2021 bedraagt € 364 mln. Meer informatie vindt u op de website www.wereldhavebelgium.com

