

Wereldhave  
BELGIUM

# Trading update

## 30 september 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.

## Terug naar goede bezoekersaantallen in de winkelcentra, goede prestaties van de huurders van de portefeuille en bevestiging van de indicatie van resultaat per aandeel.

- Netto huurresultaat stijgt met € 1,4 mln tot € 38,6 mln per 30 september 2021;
- Lichte stijging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen ten opzichte van 30 juni 2021 (+€ 2,9 mln of +0,3%);
- Stabiliteit van de EPRA-bezettingsgraad van de winkelcentra (96,0%) ten opzichte van 30 juni 2021 (96,2%);
- Hoge invorderingspercentage (96,7%) voor het derde kwartaal 2021;
- Bevestiging van de indicatie van netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel op € 4,30.

# Kerninformatie

(x € 1.000)	30 september 2021	30 september 2020
<b>Resultaten</b>		
Netto huurresultaat	38.605	37.174
<b>Netto resultaat</b>	<b>21.826</b>	<b>-18.638</b>
Netto resultaat van kernactiviteiten <sup>1</sup>	28.183	27.619
Netto resultaat van niet kernactiviteiten <sup>2</sup>	-6.357	-46.256
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	2,57	-2,39
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	3,31	3,54
Gemiddelde aantal aandelen	8.506.358	7.807.981

(x € 1.000)	30 september 2021	30 juni 2021	31 december 2020
<b>Balans</b>			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop <sup>3</sup>	905.971	903.081	908.575
Projectontwikkelingen	12.728	13.290	12.635
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>918.699</b>	<b>916.370</b>	<b>921.210</b>
Eigen vermogen	654.240 <sup>5</sup>	644.520 <sup>5</sup>	650.548 <sup>4</sup>
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	75,27 <sup>5</sup>	74,15 <sup>5</sup>	78,20 <sup>4</sup>
Schuldratio op totaal der activa	29,1%	29,9%	30,0%
Beurskoers	45,70	48,75	39,30
Uitstaande aandelen	8.692.063	8.692.063	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.

5 Vóór winstverdeling en na dividenduitkering.

# Operationele activiteiten

## Terug naar een genormaliseerde operationele situatie

In het afgelopen kwartaal is de vaccinatiecampagne voortgezet om tegen 30 september 2021 72,9% van de Belgische bevolking te bereiken. De overheden constateerden ook een sterke daling van het aantal besmettingen en hebben in de loop van de zomer de opeenvolgende fasen van versoepeling van de sanitaire maatregelen opgezet, weliswaar met verschillen per gewest. Wat de maatregelen ten aanzien van de huurders van de Vennootschap betreft, zijn de beperkingen die golden voor winkels en verband hielden met een maximaal aantal personen per vierkante meter, opgeheven. Hetzelfde gold voor beperkingen inzake de openingsuren van horecazaken, het aantal personen per tafel, de terrassen, het geluidsniveau en de bardienst of de staanplaatsen, die ook zijn opgeheven.

Na zes opeenvolgende kwartalen van activiteiten die sterk door de pandemie werden beïnvloed, lijkt de situatie zich in het derde kwartaal van 2021 te hebben gestabiliseerd en, ook al hebben de autoriteiten aangegeven dat een heropleving van het virus niet volledig kan worden uitgesloten, lijkt een normalisatie te zijn ingetreden. Dit wordt bevestigd in de resultaten van de Vennootschap over de afgelopen drie maanden, die een aanzet van positieve ontwikkelingen te zien geeft zoals hieronder beschreven.

## Resultaat van het afgelopen kwartaal

Het netto huurresultaat over de eerste negen maanden van dit jaar bedraagt € 38,6 mln, een stijging van € 1,4 mln ten opzichte van dezelfde periode in 2020. Deze stijging is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de combinatie van een beperkter impact uit hoofde van de Covid-19 pandemie met licht lagere inkomsten van hoofdzakelijk de kantorenportefeuille.

Het nettoresultaat van kernactiviteiten stijgt van € 27,6 mln per 30 september 2020 naar € 28,2 mln per 30 september 2021. Deze stijging wordt veroorzaakt door een afgenomen vastgoedkosten als algemene kosten en hogere andere operationele opbrengsten (+€ 1,4 mln). De interestlast gedurende deze periode nam toe met € 0.8 mln wegens de hogere rente in het kader van de operatie van private placement van 31 maart 2021.

## Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen (exclusief projectontwikkelingen) bedraagt € 906,0 mln per 30 september 2021 (€ 903,1 mln per 30 juni 2021). Deze stijging is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de investeringen van het afgelopen kwartaal en aan een lichte herwaardering binnen de portefeuille vastgoedbeleggingen. Per 30 september 2021 bleef de EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille vastgoedbeleggingen stabiel op 92,8% (92,9% per 30 juni 2021 en 91,9% per 31 december 2020).

Het gewicht van het winkelcentrum Belle-Île in de portefeuille van de Vennootschap bedraagt 20,2% op 30 september 2021. Dit ligt boven de wettelijke drempel van 20% hetgeen betekent dat de van de FSMA verkregen derogatie, die geldig is vanaf eind december 2020 en loopt tot 31 december 2022, van kracht is. Naast een aantal rapportageverplichtingen aan de FSMA brengt de toepassing van de derogatie mee dat de schuldgraad van de Vennootschap beperkt is tot 33% overeenkomstig de GVV-Wet.

## Retail portefeuille

Op 30 september 2021 bleef de EPRA-bezettingsgraad van de retail portefeuille stabiel op 96,0% (96,2% op 30 juni 2021 en 94,4% op 31 december 2020). In het derde kwartaal heeft het dynamisme van de commercialisatie van het eerste halfjaar zich voortgezet met 15 huurovereenkomsten en huurhernieuwingen met een totale jaarlijkse huur van € 1.6 mln. Gemiddeld werden de huurovereenkomsten evenals de huurhernieuwingen in de eerste negen maanden van het jaar 5% boven de geschatte markthuurlafgesloten. In combinatie met het behoud van een hoge bezettingsgraad in een uitdagende markt toont dit eens te meer de kwaliteit van de activa van de Vennootschap en haar teams aan.

Het aantal bezoekers aan de winkelcentra heeft de op 30 juni 2021 vastgestelde trend voortgezet en heeft zich in het afgelopen kwartaal opnieuw gunstig ontwikkeld. Het aantal bezoekers aan de winkelcentra van de Vennootschap is met 5% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, dit dankzij de verschillende versoepelingen van de sanitaire maatregelen in het derde kwartaal. Feit is ook dat de bezoekersaantallen zelfs in de buurt kwamen van die van 2019, aangezien het verschil slechts 9% bedraagt over het afgelopen kwartaal. Als we bovendien de bezoekersaantallen van de winkelcentra van de Vennootschap voor het derde kwartaal van 2021 vergelijken met die van de markt voor dezelfde periode in 2019, merkt men dat de activa van de Vennootschap beter presteren dan de markt (+2%). Bovendien waren de gerapporteerde omzetcijfers voor de vroege zomerperiode positief voor de meeste sectoren, waaronder mode, voeding, gezondheid & schoonheid, sport, Horeca, en decoratie, enz.

In de winkelcentra hebben de teams van de Vennootschap in het derde kwartaal van 2021 verschillende projecten voltooid; ten eerste de lancering van het nieuwe logo voor het winkelcentrum Ring Kortrijk alsmede de gelijktijdige opening van het in-house concept 'The Point' dat, in combinatie met de start van de renovatiewerkzaamheden aan de ingangen en buitenterrassen, perfect deel uitmaken van de 'rebranding' van dit winkelcentrum, dat in 2015 werd verworven. Daarnaast, na twee jaar van binnenrenovatiewerken van het winkelcentrum "Belle-Île", onthulde de Vennootschap ook de nieuwe identiteit van het winkelcentrum. Bij deze gelegenheid bevestigde de Vennootschap dat zij over alle vergunningen en machtigingen beschikte om haar uitbreidingsproject uit te voeren en dat gelet op de verbetering van het sanitair context, de commercialisatie hervat werd.

### **Kantorenportefeuille**

Tijdens het derde kwartaal is de EPRA-bezettingsgraad van de kantorenportefeuille licht gestegen tot 75,5% op 30 september 2021 (74,7% op 30 juni 2021), hoofdzakelijk door het afsluiten van 2 nieuwe huurcontracten. In het vierde kwartaal zal de Vennootschap blijven investeren in de kantorenportefeuille om de implementatie van haar concept "The Sage" voort te zetten, onder andere dankzij de verbetering van de technische en milieukwaliteiten van de gebouwen, en zo de aantrekkelijkheid ervan op de markt te vergroten.

### **Eigen vermogen, intrinsieke waarde en financieringsbeleid**

Het eigen vermogen bedroeg € 654,2 mln per 30 september 2021 (€ 644,5 mln per 30 juni 2021). 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 de winst van het lopende boekjaar, is toegenomen tot € 75,27 per 30 september 2021 (€ 74,15 per 30 juni 2021).

De Vennootschap heeft een gemiddelde duur van haar financieringsstructuur van 3,3 jaar en een gemiddelde financieringskost op 2021 van 1,25%.

Op 30 september 2021 is de schuldgraad gedaald naar 29,1% (29,9% op 30 juni 2021), wat bijkomende ruimte biedt om nieuwe investeringen aan te gaan.

### **Invorderingspercentage**

Het invorderingspercentage bedraagt meer dan 96,7% voor het derde kwartaal van 2021 (94% op 30 juni 2021), wat de terugkeer naar een genormaliseerde situatie bevestigt.

### **Vooruitzichten**

In het persbericht betreffende de resultaten voor de eerste helft van 2021 heeft de Vennootschap een indicatie van het nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 4,30 aangegeven.

Per 30 september 2021 is de gezondheidssituatie zich blijven verbeteren, hetgeen een eerste positief effect heeft gehad op zowel de bezettingsgraad als de huurdersactiviteiten.

Rekening houdend met de bovenstaande omstandigheden is de Vennootschap, in staat om, behoudens onvoorziene omstandigheden de aangegeven indicatie van het nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 4,30 voor het volledige jaar 2021 te bevestigen.

De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV

# Financiële kalender

Persbericht resultaten 2021 (na sluiting van de beurs)  
Jaarlijks financieel verslag 2021  
Algemene Vergadering van Aandeelhouders  
Ex-dividend date  
Dividend record date  
Betaalbaarstelling dividend 2021  
Persbericht Q1 2022 (na sluiting van de beurs)  
Persbericht Q2 2022 (na sluiting van de beurs)  
Persbericht Q3 2022 (na sluiting van de beurs)

Woensdag 9 februari 2022  
Woensdag 9 maart 2022  
Woensdag 13 april 2022  
Maandag 18 april 2022  
Dinsdag 19 april 2022  
Woensdag 20 april 2022  
Dinsdag 19 april 2022  
Dinsdag 19 juli 2022  
Dinsdag 25 oktober 2022

Voor bijkomende info – N. Beaussillon – Chief Executive Officer - +32 2 732 19 00  
[investor.relations@wereldhavebelgium.com](mailto:investor.relations@wereldhavebelgium.com)

