

Wereldhave
BELGIUM

Trading
update
31 maart 2022

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 2022

Aanhoudend herstel in vergelijking met het vorige boekjaar

- **Netto resultaat van kernactiviteiten: € 10,18 mln (31 maart 2021: € 9,96 mln);**
- **Netto waarde per aandeel: € 78,93 (31 december 2021: € 77,19);**
- **Schuldgraad van 27,3% (31 december 2021: 28,2%);**
- **EPRA bezettingsgraad totale portefeuille: 91,8% (31 december 2021: 93,9%);**
- **EPRA bezettingsgraad retail portefeuille: 96,1% (31 december 2021: 97,2%);**
- **Reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen: € 929,5 mln (31 december 2021: € 926 mln);**
- **Verhoging van het verwachte nettoresultaat van kernactiviteiten naar € 4,80 - € 4,90 per aandeel (voorheen € 4,70 - € 4,80).**

Kerncijfers

(x € 1.000)	31 maart 2022	31 maart 2021
Resultaten		
Netto huurresultaat	13.681	12.463
Netto resultaat	15.134	5.214
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹	10.179	9.957
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ²	4.955	-4.743
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	1,74	0,63
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	1,17	1,20
Gemiddelde aantal aandelen (#)	8.692.063	8.319.287
(x € 1.000)	31 maart 2022	31 december 2021
Balans		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur ³	915.231	912.491
Projectontwikkelingen	14.301	13.514
Totaal vastgoedbeleggingen	929.532	926.005
Eigen vermogen ⁴	686.051	670.897
Netto waarde per aandeel (x € 1) ⁴	78,93	77,19
Geconsolideerde schuldgraad	27,3%	28,2%
Beurskoers (x € 1)	60,70	49,30
Uitstaande aandelen (#)	8.692.063	8.692.063

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 taksen.

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.

Aanhoudend herstel ondanks een contrasterende context tussen de opheffing van de gezondheidsmaatregelen en de gevolgen van de internationale geopolitieke situatie

Na een positieve afsluiting van het jaar 2021 aangaande bezoekersaantallen en aankoopniveaus in de verschillende winkelcentra en winkelcomplexen van de Vennootschap, heeft deze trend zich in het begin van het jaar 2022 voortgezet. In het eerste kwartaal van 2022 zijn de bezoekersaantallen in de vijf winkelcentra van de Vennootschap met meer dan 17,27% gestegen ten opzichte van deze voor dezelfde periode in 2021 (-8,14% ten opzichte van 2019). Deze goede prestatie moet worden gezien in de context van de opheffing van verscheidene Covid-19 gezondheidsmaatregelen en de overgang naar de code oranje in februari en vooral naar de code geel begin maart. Deze laatste had de grootste impact aangezien dit het einde betekende van het dragen van mondkapjes in winkelcentra en winkelcomplexen, maar ook het einde van het "Covid Safe Ticket" in alle horecazaken. De afschaffing van deze maatregel heeft een reële invloed gehad op het enthousiasme van de klanten, op het aantal bezoekers en ook op de omzetcijfers van de verschillende horecazaken van de portefeuille.

Daartegenover wordt de Vennootschap sinds 24 februari geconfronteerd met de gevolgen van de oorlog in Oekraïne en de internationale geopolitieke situatie die daaruit voortvloeit. De impact ervan is nog niet zichtbaar maar zou mogelijk een invloed kunnen hebben op het koopgedrag van de consument en derhalve op de omzetcijfers van de huurders van de Vennootschap. Om hen te ondersteunen heeft de Vennootschap besloten te anticiperen en op de stijging van de energiekosten te reageren door een "Energiebesparingsplan" te implementeren om het gas- en elektriciteitsverbruik te verminderen en zo de impact ervan op de gemeenschappelijke lasten te beperken zonder het comfort en de ervaring van de klanten te benadelen.

Ondanks deze omstandigheden, is de Vennootschap doorggegaan met de commercialisatie van haar winkelruimtes door nieuwe huurovereenkomsten te sluiten of bestaande te vernieuwen.

Tijdens het eerste kwartaal 2022 hebben de verhuuractiviteiten binnen de portefeuille van de Vennootschap hetzelfde dynamisme van het jaar 2021 verdergezet met de ondertekening van 28 huurovereenkomsten en huurhernieuwingen (19 in het eerste kwartaal 2021) tegen condities die gemiddeld boven de marktwaarde liggen (+13%). Enkele nieuwkomers in de portefeuille van de Vennootschap zijn Intersport, Ken Shoe Fashion, Chick & Cheez, O'Tacos, Hairdis, enz. De ondertekening van Intersport betekent trouwens dat het Retail Park in Doornik opnieuw 100% verhuurd is. Via de ondertekening van de huurcontracten met Chick & Cheez en O'Tacos in Shopping 1 Genk lanceert de Vennootschap haar nieuwe "Food.Break" concept.

Voorts heeft de Vennootschap tijdens het afgelopen kwartaal haar concept "The Sage" in haar kantorenparken verder gepromoveerd en is er hierdoor in geslaagd om 3.894 m² te (her)verhuren.

Ondanks deze sterke commerciële activiteit is de bezettingsgraad van beide portefeuilles van de Vennootschap licht gedaald ten opzichte van 31 december 2021. Deze daling is hoofdzakelijk toe te schrijven aan enerzijds een beperktere pop-up activiteit in de winkelportefeuille van de Vennootschap, wat gebruikelijk is op het einde van het eerste kwartaal van het jaar in vergelijking met de laatste maanden van het jaar die de beste commerciële periode vormt, en anderzijds aan het verwachte vertrek van sommige huurders in de kantorenportefeuille. De in het eerste kwartaal vastgestelde leasing dynamisme doet echter vermoeden dat dit percentage in de loop van het jaar zal toenemen.

Operationele activiteiten

Resultaten van het afgelopen kwartaal

De huuropbrengsten voor het eerste kwartaal van 2022 bedroegen € 13,7 mln, hetzij een stijging van 9,6% ten opzichte van dezelfde periode in 2021 (€ 12,5 mln per 31 maart 2021). Deze stijging is te wijten aan de gerichte sluitingen per sector gedurende het hele eerste kwartaal in 2021 en de hogere bezettingsgraad van de portefeuille in het eerste kwartaal 2022.

Het netto resultaat van de kernactiviteiten over het eerste kwartaal van het jaar is licht gestegen van € 10 mln per 31 maart 2021 tot € 10,2 mln per 31 maart 2022.

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur bedroeg € 915,2 mln per 31 maart 2022, hetzij € 2,7 mln hoger dan de € 912,5 mln per 31 december 2021. Zonder rekening te houden met de investeringen in de portefeuille tijdens deze periode, zijn de vastgoedwaarden met 0,03% (€ 0,3 mln) gestegen ten opzichte van de waarde op 31 december 2021, met andere woorden, zijn de vastgoedwaarden nagenoeg constant gebleven.

Er dient te worden gewezen op het feit dat op 31 maart 2022 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, waardoor de afwijking die de Vennootschap aan het einde van vorig boekjaar van de FSMA verkreeg, van toepassing werd. De toepassing van deze afwijking houdt, naast bepaalde rapporteringsverplichtingen aan de FSMA, de beperking in van de schuld ratio van de Vennootschap tot 33%; deze ratio bedroeg 27,3% op 31 maart 2022, wat in overeenstemming is met deze vereiste.

Per 31 maart 2022 bedroeg de EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille 96,1%, tegen 97,2% per 31 december 2021. Deze daling is te wijten aan een beperktere pop-up activiteit gedurende het eerste kwartaal 2022 ten opzichte van het laatste kwartaal van het jaar.

De EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille daalde van 76% per 31 december 2021 tot 68,8% per 31 maart 2022 als gevolg van het vertrek van een aantal huurders in de Antwerpse kantoren.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de ontwikkelingsprojecten is in het eerste kwartaal van 2022 gestegen ten opzichte van 31 december 2021 en bedroeg € 14,3 mln op 31 maart 2022 (€ 13,5 mln op 31 december 2021), door investeringen aan het shopping center Belle-Île te Luik.

In het eerste kwartaal van 2022 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) zich voortgezet. De oplevering is voorzien in de tweede helft van 2022. Daarnaast heeft de Vennootschap haar meerjarig programma voor modernisering en rebranding van haar kantoorparken in Vilvoorde en Berchem voortgezet (€ 8,7 mln). Voor het afgelopen kwartaal betrof dit onder meer de renovatie van de ingangen en de inkompartijen van de verschillende gebouwen op beide sites.

Eigen vermogen en netto waarde

Het eigen vermogen bedroeg € 686,1 mln per 31 maart 2022 (€ 670,9 mln per 31 december 2021). 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 de winst van het afgelopen kwartaal, bedroeg € 78,93 per 31 maart 2022 (€ 77,19 per 31 december 2021).

Financiële structuur en liquiditeit

De Vennootschap geniet van een solide balansstructuur, met een schuldratio van 27,3% per 31 maart 2022 (28,2% per 31 december 2021).

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

De financieringsstructuur van de Vennootschap is aldus zeer sterk per 31 maart 2022, zowel met betrekking tot de beschikbaarheid van toegezegde kredietlijnen (€ 189 mln rekening houdend met 100% dekking van het uitstaande handelspapier), als de diversificatie van haar financieringsbronnen (44% bankfinanciering, 43% handelspapier en 13% obligatiefinanciering).

De gemiddelde financieringskosten in het eerste kwartaal van 2022 bedroegen, net zoals over het boekjaar 2021, 1,39%, als gevolg van het feit dat er geen nieuwe herfinancieringen hebben plaatsgevonden.



Figuur 1 - Ring Kortrijk - BLSC "Art for All" wedstrijd

Algemene vergadering en dividenduitkering 2021

Op 14 maart 2022 werd de Algemene Vergadering van Aandeelhouders opgeroepen om op 13 april 2022 te beslissen over de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2021, met inbegrip van de bestemming van het resultaat.

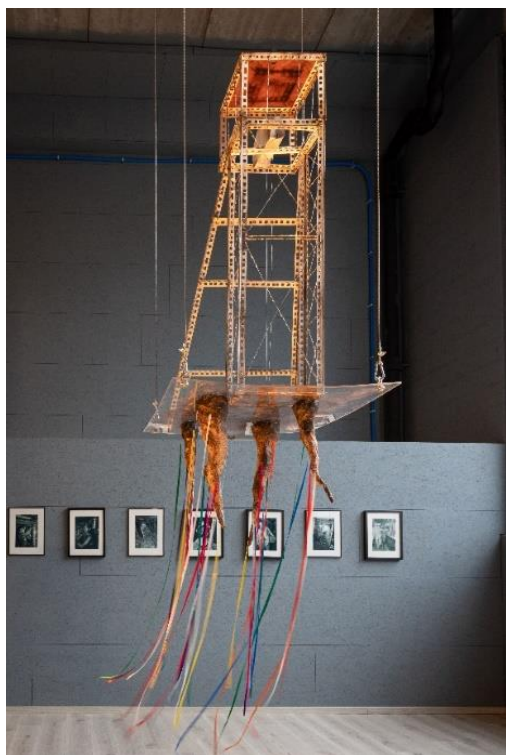
Voor het boekjaar 2021 werd een dividend van € 4,10 per aandeel (€ 2,87 netto) voorgesteld, wat neerkomt op 91% van het netto uitkeerbaar resultaat van het boekjaar 2021.

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd ook verzocht om het mandaat van mevrouw Brigitte Boone, dat op de datum van de Vergadering afliep, met vier jaar te verlengen.

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.

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 meegedeeld aan het einde van de inschrijvingsperiode, terwijl het dividend effectief zal worden uitgekeerd (in cash en/of in aandelen) op 9 mei 2022.

Wereldhave NV en Wereldhave International NV, die op de datum van publicatie samen 65,9% 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.



Figuur 2 - Shopping 1 Genk - BLSC "Art for All" wedstrijd

Vooruitzichten

In het persbericht van 8 februari 2022 kondigde de Vennootschap aan dat zij over het jaar 2022 een nettoresultaat van kernactiviteiten tussen € 4,70 en € 4,80 per aandeel verwachtte te behalen maar dat dit streefcijfer echter met de nodige voorzichtigheid diende te worden bekeken, gezien de toen steeds beperktere, maar nog steeds aanhoudende onzekerheden in verband met de gezondheidscontext. Echter, rekening houdend met een hogere indexatie dan verwacht, kan de Vennootschap deze indicatie met € 0,10 verhogen tot een nettoresultaat van kernactiviteiten tussen € 4,80 en € 4,90 per aandeel.

Aangezien deze onzekerheden alsook de gevolgen van de oorlog in Oekraïne (verhoogde energieprijzen en constructieprijzen, inflatie, enz.) nog steeds van toepassing zijn en de ontwikkeling van de economische activiteit in het algemeen en die van de huurders van de Vennootschap in het bijzonder daardoor geïmpacteerd kunnen worden, gaat de Vennootschap ervan uit dat deze bandbreedte nog steeds met de nodige voorzichtigheid dient te worden bekeken. Bovendien zal deze indicatie van nettoresultaat van kernactiviteiten dienen aangepast te worden naargelang de resultaten van de openstelling van het keuzedividend.

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 2022

Ex-dividend date (coupononthechting)	Donderdag 14 april 2022
Dividend record date	Dinsdag 19 april 2022
Betaalbaarstelling dividend 2021	Maandag 9 mei 2022
Persbericht Q2 2022 (na beursluiting)	Dinsdag 19 juli 2022
Persbericht Q3 2022 (na beursluiting)	Dinsdag 25 oktober 2022

Voor nadere toelichting: Ingrid Theuninck*, Chief Financial Officer - + 32 2 732 19 00 investor.relations@wereldhavebelgium.com

*Namens Firesti BV



Figuur 3 - Shopping Belle-Île – BLSC “Art for All” wedstrijd

