

Wereldhave  
BELGIUM

RING Kortrijk

# Trading update

30 september 2022

better everyday life, better business

## **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 30 september 2022

### STERKE OPERATIONELE RESULTATEN EN STIJGING VAN DE VOORUITZICHTEN

- **Stijging van het netto resultaat van kernactiviteiten van 10,3% tot € 31,1 mln (30 september 2021: € 28,2 mln);**
- **Lichte stijging van de netto waarde per aandeel tot € 77,87 (31 december 2021: € 77,19);**
- **Stabiele schuldgraad van 28,5% (31 december 2021: 28,2%);**
- **Stabiele EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille op 97,2% (30 juni 2022: 97,0%);**
- **Forse stijging van de EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille tot 82,4% (30 juni 2022: 77,2%);**
- **Lichte stijging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen op € 939,1 mln (31 december 2021: € 926 mln); en**
- **Stijging van de vooruitzichten van het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel aan de hoge kant van de bandbreedte tussen € 4,80 en € 4,85.**

## Kerncijfers

(x € 1.000)	30 september 2022	30 september 2021
<b>Resultaten</b>		
Netto huurresultaat	43.087	38.605
<b>Netto resultaat</b>	<b>46.022</b>	<b>21.826</b>
Netto resultaat van kernactiviteiten <sup>1</sup>	31.068	28.183
Netto resultaat van niet kernactiviteiten <sup>2</sup>	14.954	-6.357
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	5,23	2,57
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	3,53	3,31
Gemiddelde aantal aandelen (#)	8.797.202	8.506.358

(x € 1.000)	30 september 2022	31 december 2021
<b>Balans</b>		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur <sup>3</sup>	924.941	912.491
Projectontwikkelingen	14.208	13.514
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>939.149</b>	<b>926.005</b>
Eigen vermogen	691.958 <sup>5</sup>	670.897 <sup>4</sup>
Netto waarde per aandeel (x € 1)	77,87 <sup>5</sup>	77,19 <sup>4</sup>
Geconsolideerde schuldgraad	28,5%	28,2%
Beurskoers (x € 1)	46,40	49,30
Uitstaande aandelen (#)	8.886.001	8.692.063

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Het 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.

<sup>3</sup>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'.

<sup>4</sup>Vóór winstverdeling en vóór dividenduitkering.

<sup>5</sup>Vóór winstverdeling boekjaar 2022 en na dividenduitkering boekjaar 2021.

## Bevestiging van de goede performantie van de gehele portefeuille dankzij sterke operationele en financiële resultaten

In tijden van onzekere macro-economische context, gekenmerkt door de aanzienlijke stijging van de energiekosten, een nog steeds gespannen geopolitieke context en een inflatietendens die de rentabiliteit van de projecten kan beïnvloeden, sloot de Vennootschap het derde kwartaal van 2022 opnieuw en voor het vijfde opeenvolgende kwartaal met solide operationele, huur- en financiële resultaten af.

Allereerst hebben de winkelcentra en -complexen van de Vennootschap in het afgelopen kwartaal opnieuw een sterke groei laten zien van zowel het aantal bezoekers als de gemiddelde verblijfsduur (« dwell time »). Het aantal bezoekers in de vijf winkelcentra van de Vennootschap steeg met meer dan 8% ten opzichte van dezelfde periode in 2021 en was voor het eerst sinds het uitbreken van de pandemie, in september 2022 ook hoger dan in 2019 (+4,1%), wat bemoedigend is. Voor het hele kwartaal eindigt het gemeten aantal bezoekers nog steeds op -2% ten opzichte van dezelfde periode in 2019. Deze goede prestatie moet worden gezien in de context van een hoger gemiddeld aankoopmandje per bezoeker, wat resulteert in een hogere omzet voor de meeste huurders van de Vennootschap in de eerste helft van 2022 in vergelijking met dezelfde periode in 2019. De goede prestaties van de activa van de Vennootschap kunnen ook worden gezien in vergelijking met de cijfers gepubliceerd door de Belgische Raad voor Shopping & Retail Places (BLSC), die aangeven dat tijdens het afgelopen kwartaal de Belgische winkelcentrumsector gemiddeld nog steeds 3,48% minder bezoekers heeft gehad dan in 2019.

Vervolgens heeft de Vennootschap grote inspanningen geleverd om het energieverbruik te verminderen, teneinde de impact ervan op de huurlasten zoveel mogelijk te beperken. Dankzij de goede zomerperiode was het gasverbruik bijna nul, terwijl de Vennootschap voor elektriciteit bijna 26,7% van haar verbruik kon besparen (in vergelijking met het gemiddelde verbruik tussen 2018 en 2021), met name door de verlichting te verminderen en minder koeling te voorzien in de zomermaanden van de gemeenschappelijke ruimten. De belangrijkste besparingsmaatregel die werd uitgevoerd was het optimaliseren van de HVAC-installaties in de winkelcentra door een verhoging van de temperatuur met 3 graden Celsius gedurende de zomerperiode te aanvaarden. Verder heeft de Vennootschap de tijdschema's van de activatie van de buitenverlichting en gevelverlichting bijgesteld. Ondanks de hitte van de zomermaanden hebben deze inspanningen, die een totale elektriciteitsbesparing van 29.881 kWh in het derde kwartaal vertegenwoordigen (wat overeenkomt met het jaarlijks verbruik van 10 gezinnen van 3 à 4 personen), geen invloed gehad op het comfort en de klantervaring, zodat de Vennootschap haar activa in de toekomst zeker anders zal beheren om een lager duurzaam verbruik te realiseren. De Vennootschap heeft ook verschillende initiatieven genomen (evenementen, communicatie, enz.) in verschillende van haar gebouwen om haar huurders en bezoekers bewust te maken van de noodzaak om te besparen. Tenslotte heeft de Vennootschap ook haar inspanningen voortgezet om BREEAM-certificering te verkrijgen voor al haar activa.

De zomerperiode en de hierboven beschreven omstandigheden hebben de dynamiek van de leasingactiviteiten van de winkelpanden van de Vennootschap, die al enkele kwartalen zichtbaar is, niet verminderd. Op 30 september 2022 waren de doelstellingen voor het gehele boekjaar 2022 immers al bereikt. In het derde kwartaal werden 17 huurovereenkomsten en huurhernieuwingen ondertekend, opnieuw tegen voorwaarden die gemiddeld 2% boven de oude toepasselijke huurprijs en 12% boven de marktwaarde lagen. De retailportefeuille van de Vennootschap heeft in de afgelopen drie maanden ook een aantal nieuwe enseignes verwelkomd, zoals State of Art, Tupperware, Gong Cha, Game Mania, Planet Yoghurt / Planet Pasta, enz. Dankzij deze goede resultaten zijn zowel Shopping Belle-Ile als Shopping Nivelles opnieuw 100% verhuurd. Tot slot dient opgemerkt te worden dat het nieuwe food court concept van Shopping 1 Genk ("EatMeet") bijna volledig verhuurd werd met een officiële opening voorzien in het eerste kwartaal van 2023, wat de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum met een uitgebreid horeca-aanbod zal versterken. Dankzij deze goede dynamiek is de bezettingsgraad van de retail portefeuille licht gestegen van 97% per 30 juni 2022 tot 97,2% per 30 september 2022.

Wat haar kantorenportefeuille betreft, zag de Vennootschap een groeiende belangstelling voor haar "The Sage" concept, met de (her)verhuur van meer dan 4.500 m<sup>2</sup> in het afgelopen kwartaal, voornamelijk in The Sage Antwerp, waar recent geopende ondersteunende diensten zoals "Meet" (gedeelde vergaderzalen), "Muscles" (fitness), douches en "Scents" (strijkservice) tot de interesse van (nieuwe) huurders in dit actief hebben bijgedragen. Voor het eerst sinds enkele jaren is het gebouw "The Sage Antwerp 1" gelegen te Roderveldlaan 1 volledig verhuurd. Wat "The Sage Vilvoorde" betreft, moet worden opgemerkt dat in het afgelopen kwartaal met succes een kinderkrabbe van 803 m<sup>2</sup> ("Ark van Noah") is geopend.

Als gevolg van deze sterke leasingactiviteiten is de bezettingsgraad van de totale portefeuille gestegen ten opzichte van 30 juni 2022 (van 93,9% naar 95%). Deze stijging deed zich vooral voor in de kantorenportefeuille, waar de bezettingsgraad op 30 september 2022 82,4% bedroeg (77,2% op 30 juni 2022).

Tenslotte is de Vennootschap ook begonnen met de renovatie van haar Retail Park in Brugge, dat bestaat uit de uitbreiding van één van de gebouwen, de bouw van twee nieuwe paviljoenen om kleinere huurders aan te trekken en de renovatie van de gevels van de andere gebouwen en de parking. Dienaangaande zal de Vennootschap op korte termijn ook de nieuwe namen en branding van deze site aankondigen.

## Operationele activiteiten

### Resultaten van het afgelopen kwartaal

Het netto huurresultaat over de eerste negen maanden van dit jaar bedraagt € 43,1 mln, hetzij een stijging van 11,7% ten opzichte van dezelfde periode in 2021 (€ 38,6 mln per 30 september 2021). Deze stijging is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de combinatie van een hogere bezettingsgraad ten opzichte van dezelfde periode in 2021 en een hogere index.

Het netto resultaat van de kernactiviteiten over de eerste negen maanden van het jaar is gestegen van € 28,2 mln per 30 september 2021 tot € 31,1 mln per 30 september 2022.

### Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur bedroeg € 924,9 mln per 30 september 2022, hetzij € 12,4 mln hoger dan de € 912,5 mln per 31 december 2021. Rekening houdend met de investeringen in de portefeuille tijdens deze periode, zijn de vastgoedwaarden met 0,05% (€ 0,5 mln) gestegen ten opzichte van de waarden op 31 december 2021.

Er dient te worden gewezen op het feit dat op 30 september 2022 het gewicht van de waarde van Shopping Belle-Île binnen het totale activa van de Vennootschap licht onder de reglementaire drempel van 20% (19,09%) kwam. Aangezien deze verhouding dicht bij de grens van 20% aanleunt, volgt de Vennootschap de evolutie van deze problematiek nauwlettend, samen met de evolutie van haar schuldgraad, om te allen tijde te voldoen aan de wettelijke vereisten en is regelmatig in contact met de FSMA dienaangaande.

Per 30 september 2022 bedroeg de EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille 97,2%. Deze is licht gestegen ten opzichte van 30 juni 2022.

De EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille steeg van 77,2% per 30 juni 2022 tot 82,4% per 30 september 2022 als gevolg van het aantrekken van nieuwe huurders vooral in de Antwerpse kantoren.

### Projectontwikkelingen

De reële waarde van de projectontwikkelingen is over de eerste negen maanden van 2022 gestegen ten opzichte van 31 december 2021 en bedroeg € 14,2 mln op 30 september 2022 (€ 13,5 mln op 31 december 2021), door investeringen aan Shopping Belle-Île te Luik.

In het derde kwartaal van 2022 heeft de uitvoering van het renovatieproject van de gevels, ingangen en buitenterrassen alsook van de rebranding van het winkelcentrum Ring Kortrijk (€ 11,7 mln) zich voortgezet. De oplevering is voorzien in het vierde kwartaal 2022. Daarnaast heeft de Vennootschap de eerste fase van haar herontwikkelingsproject te Brugge Sint Kruis (€ 2,1 mln) aangevat. Een eerste gebouw werd reeds gesloopt en de heropbouwfase is aangevat. Onder voorbehoud van uitstel wegens vertraging in leveringen is de oplevering van deze werken op het einde van het eerste kwartaal 2023 voorzien. Tenslotte, blijft de Vennootschap haar meerjarig programma voor modernisering en rebranding van haar kantoorparken in Vilvoorde en Berchem voortzetten (€ 8,7 mln). Voor het afgelopen kwartaal betrof dit onder meer de afwerking van ondersteunende diensten zoals "Meet" (gedeelde vergaderzalen), "Muscles" (fitness), douches en "Scents" (strijkservice).

## Eigen vermogen en netto waarde

Het eigen vermogen bedroeg € 692 mln per 30 september 2022 (€ 670,9 mln per 31 december 2021). Deze stijging vloeit louter voort uit de gegeneerde resultaten van de afgelopen drie kwartalen na aftrek van de uitgekeerde dividenden in mei 2022.

De netto waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / aantal aandelen), na dividenduitkering van het vorige boekjaar en inclusief de winst van de afgelopen drie kwartalen, bedroeg € 77,87 per 30 september 2022 (€ 77,19 per 31 december 2021).

## Financiële structuur en liquiditeit

De Vennootschap geniet van een solide balansstructuur, met een schuldratio van 28,5% per 30 september 2022 (28,2% per 31 december 2021).

In het afgelopen kwartaal heeft de Vennootschap geen nieuwe financieringen afgesloten. Immers heeft de Vennootschap op het einde van Q2 een succesvolle herfinancieringsoperatie uitgevoerd van € 80 mln van kredietlijnen die pas in Q2 van 2023 op vervaldatum kwamen. Deze werden in het licht van de stijging van de rentevoeten uit voorzichtigheid goed op voorhand veilig gesteld. De Vennootschap heeft hierdoor geen vervaldagen meer in 2023.

De financieringsstructuur van de Vennootschap is aldus zeer sterk per 30 september 2022, zowel met betrekking tot de beschikbaarheid van toegezegde kredietlijnen (€ 144,1 mln rekening houdend met 100% dekking van het uitstaande handelspapier), als de diversificatie van haar financieringsbronnen (62% bankfinanciering, 25% handelspapier en 13% obligatiefinanciering).

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg over de eerste negen maanden van 2022 1,60% (1,38% over het jaar 2021).

## Vooruitzichten

Rekening houdend met de resultaten van de eerste negen maanden van het boekjaar kan de Vennootschap de vooruitzichten van het nettoresultaat van kernactiviteiten aan de hoge kant van de reeds aangekondigde bandbreedte bevestigen, m.n. een nettoresultaat tussen € 4,80 en € 4,85 per aandeel voor het boekjaar 2022.

Wegens de onzekerheden en de gevolgen van de oorlog in Oekraïne (verhoogde energieprijzen en constructieprijzen, inflatie, enz.) die nog steeds van toepassing zijn alsook de impact ervan op de ontwikkeling van 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 Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV



## Financiële agenda

Persbericht resultaten 2022 (vóór beursopening)	Woensdag 8 februari 2023
Jaarlijks financieel verslag 2022	Woensdag 8 maart 2023
Algemene vergadering van Aandeelhouders	Woensdag 12 april 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: Ingrid Theuninck\*, Chief Financial Officer - + 32 2 732 19 00  
[investor.relations@wereldhavebelgium.com](mailto:investor.relations@wereldhavebelgium.com)

\*Namens Firesti BV

