

Wereldhave
BELGIUM

A woman with curly hair, wearing a light grey quilted sweater and dark pants, is standing in a clothing store. She is holding a smartphone in her right hand and a piece of striped clothing in her left hand. She is looking at the phone. In the background, there is a rack of clothes and a window with floral curtains. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

Trading update

30 september 2020

make every day count

Verdere versterking van de liquiditeitspositie in Covid-19 context

- Succesvolle herfinanciering voor een bedrag van € 145 mln (ter anticipatie van € 130 mln maturiteiten in 2021)
- Hoge invorderingspercentages van 93% voor Q2 en 95% voor Q3
- Daling van het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 4,57 per 30 september 2019 tot € 3,54 per 30 september 2020
- Stijging van de EPRA-bezettingsgraad van de winkelcentra tot 96,2 % per 30 september 2020 (96,0% per 30 juni 2020)

Kerninformatie

(x € 1.000)	30 september 2020	30 september 2019
Resultaten		
Netto huurresultaat	37.174	44.221
Netto resultaat	-18.638	31.844
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹	27.619	35.102
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ²	-46.256	-3.258
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	-2,39	4,15
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	3,54	4,57
Gemiddelde aantal aandelen	7.807.981	7.674.606

(x € 1.000)	30 september 2020	30 juni 2020	31 december 2019
Balans			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop ³	914.531	924.364	948.671
Projectontwikkelingen	12.195	12.115	12.615
Totaal vastgoedbeleggingen	926.726	936.478	961.285
Eigen vermogen	635.483 ⁵	670.885 ⁴	689.221 ⁴
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	81,39 ⁵	85,92 ⁴	88,27 ⁴
Schuld ratio op totaal der activa	31,95%	28,94%	29,33%
Beurskoers	43,5	55,0	86,2
Uitstaande aandelen	7.807.981	7.807.981	7.807.981

- 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 aftrek van het dividend bedrag dat op 13 november 2020 uitgekeerd zal worden.

Covid-19 Update

De Vennootschap publiceert vandaag haar 'Trading update' van de resultaten op 30 september 2020, welke een update geeft omtrent de evolutie van haar activiteiten sinds de publicatie van de halfjaar resultaten op 16 juli 2020, met inbegrip van een overzicht van het effect van de Covid-19 pandemie op de financiële resultaten.

Operationele activiteiten

In de loop van de zomer heeft de positieve trend, die bij de heropening van de winkels werd waargenomen, zich over het algemeen doorgezet, met een geleidelijke toename van het aantal bezoekers in de winkelcentra. Deze trend werd echter meermaals onderbroken door de aankondiging van nieuwe beperkende maatregelen door de Nationale Veiligheidsraad eind juli en begin september. Deze waren er met name op gericht het aantal bezoekers dat in de centra aanwezig zijn en de duur van het winkelen te beperken.

Samenvattend is het belangrijk te melden dat de bezoekersaantallen in de centra geleidelijk aan evolueren naar het niveau van vorig jaar, met een gemiddelde van -13,6% in het derde kwartaal ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Hiermee doet de portefeuille het beter dan het marktcijfer voor winkelcentra in België (-15,9% in het afgelopen kwartaal), wat opnieuw de veerkracht en de intrinsieke kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap illustreert, evenals het 'hands-on' management van de commerciële en operationele teams.

Met betrekking tot de omzetcijfers van de huurders, is het nog steeds moeilijk om reeds een duidelijk beeld te schetsen, maar er kan worden opgemerkt dat de prestaties van de huurders aanzienlijk verschillen, zowel op sectorieel als op individueel niveau.

Leasing activiteiten

Om zich meer dan ooit te positioneren als een partner voor haar huurders in deze onzekere tijden, heeft de Vennootschap in de loop van het afgelopen kwartaal de commerciële besprekingen 'case by case', die sinds het uitbreken van de pandemie in maart met de huurders waren opgestart, voortgezet. Ter herinnering, deze besprekingen hebben vooral betrekking op de betaalbaarheid van de huur tijdens de verplichte sluitingsperiode, alsook andere begeleidende maatregelen (met name concessies op huurvorderingen en uitstel van betalingstermijnen).

In deze context werden op datum van publicatie reeds 377 overeenkomsten ondertekend met huurders (die qua aantal meer dan 85% van het totaal te onderhandelen contracten vertegenwoordigen), welke een totale negatieve impact van € 3,6 mln op de huuropbrengsten per 30 september 2020 genereerde.

Met betrekking tot de nog lopende besprekingen heeft de Vennootschap een aantal veronderstellingen gemaakt over de mogelijke uitkomst hiervan, welke aanleiding geven tot de opname van een voorziening met een bijkomende negatieve impact van € 1,6 mln. Hiermee wordt op 30 september 2020 de totale impact van deze Covid-19 discussies met de huurders op € 5,2 mln geschat.

Naast deze besprekingen met betrekking tot Covid-19, heeft de Vennootschap sinds het begin van het boekjaar een sterke verhuuractiviteit gerealiseerd. Op 30 september was het aantal nieuwe afgesloten contracten of huurhervattingen (75 sinds het begin van het boekjaar) immers reeds hoger dan het totale aantal van 70 dat voor het ganse jaar begroot was.

Financiële activiteiten

Tijdens de zomer heeft de Vennootschap, gezien de nog steeds onzekere economische en financiële context, haar strategie om het behoud en de versterking van haar liquiditeitspositie te garanderen, voortgezet door de volgende acties uit te voeren:

- Het actief beheren van de inning van haar uitstaande vorderingen. Op de datum van deze publicatie bedraagt het invorderingspercentage van de vorderingen voor het tweede kwartaal 92,7% (rekening houdend met de toegekende concessies). Het vergelijkbare percentage voor het derde kwartaal bedraagt 94,5%. Deze positieve evolutie ten opzichte van het vorige kwartaal illustreert de capaciteit van de Vennootschap om haar huurinkomsten ook effectief te innen.
- De versterking van haar financieringsstructuur. Zoals aangegeven in haar vorige publicaties, is de Vennootschap niet blootgesteld aan vervaldagen van kredietlijnen in de loop van het huidige boekjaar, maar wenste ze te anticiperen op de herfinanciering van de kredietlijnen die vervallen in april 2021 (twee bancaire kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 130 mln). Voortbouwend op haar sterke balans en de veerkracht van haar portefeuille, heeft de Vennootschap in het afgelopen kwartaal drie nieuwe bankfinancieringen afgesloten voor een totaalbedrag van € 145 mln. Rekening houdend met deze transacties wordt de eerstvolgende vervaldag van een kredietlijn uitgesteld tot midden 2022. Hoewel aan de financieringsbehoeften van de Vennootschap op middellange termijn wordt voldaan, blijft zij een aantal aanvullende financieringsopties analyseren (mogelijks op de obligatiemarkten) om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en haar gemiddelde resterende looptijd te verlengen.
- Een zorgvuldige allocatie van haar financiële middelen. Door het verminderen van uitgaven die niet als essentieel of urgent worden beschouwd en door het prioriteren van investeringsprojecten binnen haar portefeuille, voert de Vennootschap een voorzichtig cash-flow beleid. Desalniettemin zorgt ze er voor dat deze beslissingen geen negatieve invloed hebben op de operationele prestaties en de aantrekkelijkheid van haar centra op langere termijn.
- Het bekomen van een verlenging van de derogatie, toegekend door de FSMA, met betrekking tot het diversificatieaspect van het winkelcentrum Belle-Ile binnen haar portefeuille. Hoewel het aandeel van dit winkelcentrum momenteel onder de reglementaire limiet van 20% ligt (19,8% op datum van afsluiting), achtte de Vennootschap het verstandig om op een eventuele verlenging van de derogatie te anticiperen (aangezien de huidige eind 2020 afloopt). De aanvraag voor een nieuwe derogatie was succesvol en op 20 oktober werd een

verlenging van de derogatie toegekend voor een nieuwe periode van 2 jaar, welke eind december 2022 zal aflopen.

Rekening houdend met deze verschillende elementen wordt de financiële slagkracht, alsook het regulatorische kader van de Vennootschap, verder versterkt. Per 30 september 2020 bedraagt de schuldgraad 31,95%, de gemiddelde looptijd van haar financiële schulden 2,94 jaar (waarbij de verlening ten opzichte van vorig kwartaal wordt verklaard door de herfinancieringen) en beschikt de Vennootschap verder over gecommiteerde, maar niet-opgenomen en dus beschikbare, kredietfaciliteiten ten bedrage van € 189,7 mln.

De gemiddelde kost van de schuld sinds het begin van het boekjaar bedraagt 0,86%, welke relatief stabiel is ten opzichte van de situatie op 30 juni 2020. Het huidige uitzonderlijk lage niveau zal in de komende maanden evenwel gradueel stijgen als gevolg van de hierboven beschreven herfinancieringsoperaties.

Operationele activiteiten

Resultaat van de afgelopen periode

Het netto resultaat over de eerste negen maanden van het jaar, bestaande uit het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € -18,6 mln (€ 31,8 mln per 30 september 2019). Deze daling in vergelijking met dezelfde periode in 2019 is enerzijds een gevolg van een lager netto resultaat van kernactiviteiten (€ -7,5 mln) en anderzijds van een lager netto resultaat van niet kernactiviteiten (€ -43,0 mln).

De Vennootschap behaalde over de eerste negen maanden van het jaar een netto resultaat van kernactiviteiten van € 27,6 mln (€ 35,1 mln per 30 september 2019). Het netto huurresultaat is gedaald met € 7,0 mln, voornamelijk toe te schrijven aan de impact van de schuldkwijtscheldingen zoals toegelicht in de rubriek 'Covid-19 update'.

Rekening houdend met de hierboven beschreven impact en met het hogere gemiddelde aantal aandelen ten opzichte van vorig jaar, vertoont het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel een daling tot € 3,54 (€ 4,57 per 30 september 2019).

Het netto resultaat van niet kernactiviteiten bedraagt € -46,3 mln (€ -3,3 mln per 30 september 2019) en bestaat in hoofdzaak uit het waarderingresultaat met betrekking tot de vastgoedportefeuille (€ -45,6 mln).

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop bedroeg € 914,5 mln per 30 september 2020 (€ 924,4 mln per 30 juni 2020). Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan de negatieve herwaarderingen met € 10,9 mln (-1,2%) vastgesteld door de waarderingdeskundigen.

In deze nog steeds onzekere context met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van de Covid-pandemie en de daarmee samenhangende gevolgen, achtten de deskundigen het passend om de kwalificatie "materiële

onzekerheid" die op hun waarderingen wordt toegepast, te handhaven.

De EPRA-bezettingsgraad per 30 september 2020 bedraagt 94,5% (94,6% per 30 juni 2020). Uitgesplitst per segment bedragen deze 96,2% voor de winkelcentra (96,0 % per 30 juni 2020) en 85,1% voor de kantoren (87,0% per 30 juni 2020).

De boekwaarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt € 12,2 mln per 30 september 2020, stabiel ten opzichte van de situatie per 30 juni 2020 (€ 12,1 mln).

Duurzaamheid

Sinds jaren implementeert de Vennootschap een duurzame ontwikkelingsstrategie voor haar portefeuille en door het realiseren van aanzienlijke investeringen is ze in staat om deze energie-efficiënter en milieuvriendelijker te maken.

Dit heeft geleid tot een performante portefeuille, waarbij het merendeel van de activa in het kader van de BREEAM-certificering op zijn minst als 'Very Good' wordt beoordeeld.

De meest recente verwezenlijking op dit vlak is het implementeren van een 'Green Financiering Framework', welke op 16 september door een extern orgaan werd gecertificeerd.

Binnen dit kader zal het mogelijk zijn financieringsinstrumenten uit te geven met het 'Green label', het imago van de Vennootschap als een verantwoordelijke speler te versterken, alsook haar aanbod aan potentiële investeerders te verbreden.

Eigen vermogen en intrinsieke waarde

Het eigen vermogen bedroeg € 635,5 mln per 30 september 2020 (€ 670,9 mln per 30 juni 2020). Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan de opname als schuld in de loop van het afgelopen trimester van het totale bedrag van het dividend waartoe de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 2 september 2020 heeft besloten en dat op 13 november 2020 zal worden uitgekeerd.

De intrinsieke waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / aantal aandelen), inclusief het resultaat van het lopende boekjaar en na aftrek van het dividend 2019 zoals hierboven toegelicht, bedroeg € 81,39 per 30 september 2020 (€ 85,92 per 30 juni 2020).

Op 30 september 2020 bedroeg de schuldgraad 31,95% (28,94% op 30 juni 2020). De stijging van de schuldgraad ten opzichte van het vorige kwartaal is vooral te wijten aan de overdracht naar de schulden van het bedrag van het dividend over het boekjaar 2019 zoals hierboven aangegeven. Deze overdracht van eigen naar vreemd vermogen heeft plaatsgevonden voor het volledige dividendbedrag van € 35,1 mln. Aangezien de Vennootschap vandaag ook heeft aangekondigd dat een keuzedividend wordt aangeboden, zal het deel van het dividendbedrag dat

in nieuwe aandelen van de Vennootschap zal worden uitgekeerd, opnieuw worden toegevoegd aan het eigen vermogen. Hierdoor zal de schuldgraad in het vierde kwartaal - ceteris paribus - dalen.

Corporate – Dividend

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 2 september 2020 valideerde een dividendbedrag van € 4,50 per aandeel (€ 3,15 netto per aandeel) over het boekjaar 2019.

Zoals eveneens vandaag aangekondigd in een afzonderlijk persbericht, biedt de Vennootschap haar aandeelhouders de mogelijkheid om hun dividend naar eigen discretie in contanten of in aandelen te ontvangen. Het resultaat van deze operatie zal worden gecommuniceerd aan het einde van de inschrijvingsperiode en het dividend zal worden uitgekeerd (in contanten en/of in aandelen) op 13 november 2020.

Wereldhave NV en Wereldhave International NV, welke gezamenlijk op datum van publicatie 66,53% aanhouden, gaven aan voor hun volledig belang te opteren voor een dividend in aandelen. Hierdoor is het succes van de operatie reeds gegarandeerd en zal deze aanleiding geven tot een verdere versteviging van de balans van de Vennootschap.

Financiële kalender

Ex-dividend date	Vrijdag 23 oktober 2020
Dividend record date	Maandag 26 oktober 2020
Betaalbaarstelling dividend 2019	Vrijdag 13 november 2020
Persbericht resultaten 2020 (17:40)	Woensdag 10 februari 2021
Jaarlijks financieel verslag 2020	Woensdag 10 maart 2021
Algemene Vergadering van Aandeelhouders	Woensdag 7 april 2021
Ex-dividend date	Maandag 12 april 2021
Dividend record date	Dinsdag 13 april 2021
Betaalbaarstelling dividend 2020	Woensdag 14 april 2021
Persbericht Q1 2021 (17:40)	Woensdag 21 april 2021
Persbericht Q2 2021 (17:40)	Maandag 19 juli 2021
Persbericht Q3 2021 (17:40)	Woensdag 20 oktober 2021

Vilvoorde, 21 oktober 2020

NV Wereldhave Belgium

Voor nadere toelichting: Cédric Biquet
Chief Financial Officer
investor.relations@wereldhavebelgium.com
+ 32 2 732 19 00
www.wereldhavebelgium.com

Vooruitzichten

Bij de halfjaarcijfers kondigde de Vennootschap aan dat, ondanks het feit dat er geen nieuwe formele winstvooruitzichten werden vastgesteld, maar vanuit een bezorgdheid om een zo volledig mogelijk beeld te geven (evenwel rekening houdende met de huidige economische onzekerheid en de talrijke veronderstellingen die daarmee samenhangen), de Vennootschap een indicatie van netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel voor het gehele boekjaar 2020 van € 4,5 per aandeel wenste voorop te stellen.

Sinds de datum van deze publicatie heeft de Vennootschap zich ingespannen om deze onzekerheid te verminderen, met name door de gesprekken met haar huurders voort te zetten, om zo een betere zichtbaarheid van haar vooruitzichten te verkrijgen. Deze werkzaamheden, die vandaag nog steeds aan de gang zijn, hebben over het algemeen positieve resultaten opgeleverd, zoals beschreven in dit persbericht. De recente heropleving van de Covid-pandemie en de onzekerheid over de evolutie hiervan in de komende weken en maanden, en meer specifiek de meest recente aankondiging van nieuwe maatregelen op 16 oktober, maken het echter moeilijk om nieuwe en precieze vooruitzichten vast te stellen. Desalniettemin bevestigt de Vennootschap haar indicatie van nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 4,50 voor het lopende boekjaar.

