

Wereldhave
BELGIUM

R I N G

Trading update

30 september 2024

better everyday life, better business

Wereldhave Belgium Full Service Centers dragen bij aan een beter dagelijks leven voor onze bezoekers en betere business voor onze partners.

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 2024

Goede operationele prestatie ondanks enkele faillissementen wat leidt tot handhaving van de indicatie van het verwachte netto resultaat voor 2024

- Stijging van het netto huurresultaat met 5% tot € 48 mln (€ 45,8 mln per 30 september 2023);
- Stijging van het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel met 0,5% tot € 3,53 per 30 september 2024 (€ 3,51 per 30 september 2023);
- Stijging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen (+4,6% ten opzichte van 31 december 2023);
- Stijging van de intrinsieke waarde per aandeel tot € 81,46 (+4,3% t.o.v. 2023: € 78,07);
- Quasi stabiele EPRA bezettingsgraad met een lichte daling van 0,3% tot 95,8% voor de totale portefeuille (96,1% per 31 december 2023) ondanks het faillissement van diverse huurders;
- Verbeterde schuldratio van 28,8% per 30 september 2024 (29,6% per 31 december 2023);
- Handhaving van het verwachte netto resultaat van kernactiviteiten tussen € 4,80 - € 4,90 per aandeel.

Kerncijfers

(x € 1.000)	30 september 2024	30 september 2023
Resultaten		
Netto huurresultaat	48.045	45.755
Netto resultaat	66.559	24.002
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹	31.388	31.230
Netto resultaat van niet-kernactiviteiten ²	35.171	-7.229
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	7,49	2,70
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	3,53	3,51
Gemiddelde aantal aandelen (#)	8.886.001	8.886.001

(x € 1.000)	30 september 2024	31 December 2023
Balans		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur ³	988.821	938.028
Projectontwikkelingen	6.965	14.335
Totaal vastgoedbeleggingen	995.785	952.362
Eigen vermogen	723.825 ⁵	693.698 ⁴
Netto waarde per aandeel (x € 1)	81,46 ⁵	78,07 ⁴
Geconsolideerde schulddgraad	28,8%	29,6%
Beurskoers (x € 1)	49,60	48,30
Uitstaande aandelen (#)	8.886.001	8.886.001

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 waarderingdeskundige heeft de waardering uitgevoerd conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'.

⁴Vóór winstverdeling en vóór dividenduitkering.

⁵Vóór winstverdeling boekjaar 2024 en na dividenduitkering boekjaar 2023.

Goede operationele prestatie ondanks enkele faillissementen wat leidt tot handhaving van de indicatie van het verwachte netto resultaat voor 2024

De operationele resultaten van het derde kwartaal van 2024 zijn in lijn met de goede resultaten van de voorgaande kwartalen met opnieuw een sterke groei in de bezoekersaantallen (+4,0% t.o.v. het derde kwartaal 2023). Het slechte weer van de afgelopen zomer is waarschijnlijk een van de oorzaken van deze verhoging. In het bijzonder blijven Ring Shopping te Kortrijk en Shopping 1 te Genk zeer goed presteren met een groei van meer dan 10% ten opzichte van 2019. Het feit dat de Vennootschap in deze assets geïnvesteerd heeft tijdens de laatste jaren om ze om te vormen tot een Full Service Center, wat zich nu vertaalt in de stijgende bezoekersaantallen, is daar niet vreemd aan.

Verder hebben de operationele activiteiten een mooi dynamisme getoond tijdens de afgelopen zomer. Zo heeft de opening van de nieuwe (verplaatste en vergrote) "The Point" in Shopping Nivelles uitstekende media-aandacht gekregen alsook succes bij het publiek gekend met een groei van de bezoekersaantallen van meer dan 24% (vergeleken met dezelfde periode vorig jaar). Deze strategie wordt nu in Shopping Les Bastions gedupliceerd waar een verplaatsing en uitbreiding van "The Point" in het eerste kwartaal 2025 zal plaatsvinden. Alle teams van de Vennootschap in de shopping centers hebben ook uitstekende resultaten geboekt qua specialty leasing, pop-up verhuring en succesvolle animaties, die meer en meer tot de financiële resultaten van de Vennootschap bijdragen en de aantrekkingskracht van haar assets bij het publiek versterken. Zo zijn er b.v. de "Eco-Days" in alle shopping centra van de Vennootschap georganiseerd om de bewustwording van de bezoekers m.b.t. duurzaamheidsthema's te verhogen. In haar kantorenportefeuille heeft de Vennootschap in The Sage Antwerp haar complex van gedeelde vergaderzalen geopend en een bureau ter plaatse voor haar team ontwikkeld, e.e.a. om de huurders beter te kunnen verwelkomen en te bedienen. Het dynamisme van de operationele teams van de Vennootschap werd trouwens door de markt erkend via de prijs All for Earth – Medium Shopping Centers Marketing Award van het Belgium Luxembourg Council of Shopping and Retail Centers die Shopping 1 Genk heeft gewonnen met een inspirerend project van verzameling en herverdeling van tweedehandse kleding.

Wat de commercialisatie van haar activa betreft, heeft de Vennootschap in de afgelopen drie maanden 11 huurcontracten en huurhernieuwingen afgesloten voor een totale oppervlakte van 6.244m². Dit ligt in lijn met de resultaten van dezelfde periode vorig jaar.

De retail portefeuille van de Vennootschap werd in het derde kwartaal van 2024 ook gekenmerkt door de opening van kwalitatieve winkels die een meerwaarde bieden voor de bezoekers. Nieuwe verkooppunten van enseignes zoals Douglas, Courir, Galler, Unisson, Pulpe en Prego zijn geopend of zullen binnenkort hun deuren openen in de activa van de Vennootschap. De komst van een belangrijke retailer zoals Douglas, die een middelgrote winkeloppervlakte heeft geopend op het Stadsplein te Genk, met veel succes en media-aandacht, onderstreept de aantrekkelijkheid van deze locatie. Deze aantrekkelijkheid werd nog versterkt door de realisatie van de eerste fase van de renovatiewerken. De komst van Pulpe in Ring Kortrijk vervolledigt het horeca-aanbod van het "Eat&Meet"-concept van de Vennootschap dat nu 100% verhuurd is. Samen met het nieuwe naastgelegen buitenplein (waar animaties plaatsvinden) wordt op die manier dat gedeelte van het winkelcentrum versterkt. Verder breidt de komst van Unisson (hoorapparaten) het dienstenaanbod van Shopping Nivelles verder uit. Bovenstaande ontwikkelingen passen binnen de Life Central-strategie van de Vennootschap die gestaag wordt geïmplementeerd. Dankzij deze sterke prestaties is de bezettingsgraad van de retail portefeuille gestegen tot 97,5% (+0,9% t.o.v. het tweede kwartaal). Dit toont aan dat ondanks de verschillende faillissementen tijdens de vorige kwartalen, retailers hun vertrouwen in de kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap behouden.

Aangaande de kantorenportefeuille bevestigt de ondertekening van een langdurig huurcontract met Rhenus Logistics (voor een oppervlakte van 2.500m²) in The Sage Antwerp (ter vervanging van een huurder in vereffening) de blijvende interesse van toonaangevende marktpelers in de kantorenactiva van de Vennootschap. Door het afsluiten van nieuwe overeenkomsten tijdens het afgelopen kwartaal behoudt het kantorencomplex 'The Sage Antwerp' een bezettingsgraad van bijna 97% en verhoogde de bezettingsgraad van de gehele kantorenportefeuille tot 85,8% (+1,8% t.o.v. het tweede kwartaal).

Tijdens het afgelopen kwartaal heeft de Vennootschap eveneens belangrijke stappen gezet op het gebied van duurzaamheid. Zo heeft de Vennootschap haar strategie rond Electric Vehicle (EV) laders (zowel trage als snelle laders) vastgelegd op basis van een uitgebreide en grondige marktbevraging. De implementatie hiervan is voorzien voor het vierde kwartaal van dit jaar.

In Ring Kortrijk is ook de eerste fase van de renovatiewerken van de daken opgeleverd waardoor de plaatsing van een 800-tal zonnepanelen op korte termijn mogelijk wordt. Verder zijn de renovatiewerken van de 14 luchtgroepen in Shopping Belle-Ile op schema en de oplevering is voorzien voor het eerste kwartaal van 2025. Deze investeringen zorgen voor een daling van de operationele kosten en zouden tevens een aantrekkelijke terugverdiëntijd met zich meebrengen.

Uit het voorgaande blijkt dat ondanks de aanhoudende hoge interestlasten en enkele faillissementen, de goede operationele kwartaalresultaten van de Vennootschap zich in de financiële resultaten hebben vertaald. Dit zorgt ervoor dat, in tegenstelling tot het derde kwartaal van vorig jaar, de Raad van Bestuur in staat is om haar indicatie van het verwachte netto resultaat van kernactiviteiten van de Vennootschap te handhaven op de eerder gecommuniceerde bandbreedte van € 4,80 tot € 4,90 per aandeel.

Nicolas Rosiers
Deputy CEO

Matthijs Storm
CEO

Operationele activiteiten

Resultaten van het afgelopen kwartaal

Het netto huurresultaat over de eerste negen maanden van dit jaar bedraagt € 48,0 mln, hetzij een stijging van 5% ten opzichte van dezelfde periode in 2023 (€ 45,8 mln per 30 september 2023). Het netto huurresultaat steeg met € 2,3 mln, wat voornamelijk toe te schrijven was aan de daling van de voorzieningen voor dubieuze debiteuren (- € 1,7 mln) opgenomen onder de rubriek 'Met verhuur verbonden kosten'. De huurinkomsten en meer specifiek de variabele huurinkomsten (+ € 0,6 mln) stegen ten opzichte van de eerste negen maanden van 2023 ondanks de impact van meerdere faillissementen en de verkoop van het winkelcomplex "De Box" te Gent in december 2023.

Het netto resultaat van kernactiviteiten over de eerste negen maanden van het jaar is gestegen van € 31,2 mln per 30 september 2023 tot € 31,4 mln per 30 september 2024.

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur bedroeg € 988,8 mln per 30 september 2024, wat een mooie stijging is ten opzichte van de waarde van € 938,0 mln per 31 december 2023. Zonder rekening te houden met de investeringen in de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur tijdens deze periode, zijn de vastgoedwaarden met 4,9% gestegen ten opzichte van de waarde op 31 december 2023. Zoals de afgelopen jaren reeds gerapporteerd werd, bereikten de huurprijzen binnen de portefeuille van de Vennootschap niveaus die quasi altijd boven de markthuren (ERV's) lagen, wat zich nu reflecteert in hogere waarderingen.

Per 30 september 2024 bedroeg de EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille winkelvastgoed 97,5%, tegen 98,2% per 31 december 2023. Deze lichte daling is het gezamenlijke effect van diverse faillissementen en minder pop-up activiteiten (die traditioneel eerder in het vierde kwartaal van het jaar afgesloten worden).

De EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille steeg van 84,7% per 31 december 2023 tot 85,8% per 30 september 2024.

Projectontwikkelingen

De reële waarde van de projectontwikkelingen is over de eerste negen maanden van 2024 gedaald ten opzichte van 31 december 2023 en bedroeg € 7,0 mln op 30 september 2024 (€ 14,3 mln op 31 december 2023) als gevolg van een afwaardering van de kosten van vorige varianten van de projectontwikkelingen te Luik en Waterloo.

Tijdens het eerste halfjaar van 2024 ging de Vennootschap door met de voorbereiding van de tweede fase van de werken op de site De Mael in Brugge. Vlabotex vzw is in april 2024 gestart met de bodemsaneringswerken van de voormalige droogkuis. Deze bodemsaneringswerken zijn in het afgelopen kwartaal afgerond. Verder heeft de Vennootschap tijdens het derde kwartaal de nodige stappen gezet met het oog op het bekomen van een omgevingsvergunning voor de aanpassing van de inkom naar de Delhaize supermarkt en de bouw van de buitenterrassen voor de horecazaken te Shopping Nivelles. De vergunning wordt in het eerste kwartaal van 2025 verwacht.

Eigen vermogen en netto waarde

Het eigen vermogen bedroeg € 723,8 mln per 30 september 2024 (€ 693,7 mln per 31 december 2023).

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 € 81,46 per 30 september 2024 (€ 78,07 per 31 december 2023).

Financiële structuur en liquiditeit

De Vennootschap geniet van een solide balansstructuur, met een schuldratio van 28,8% per 30 september 2024 (29,6% per 31 december 2023).

De financieringsstructuur van de Vennootschap is aldus zeer sterk per 30 september 2024, zowel met betrekking tot de beschikbaarheid van toegezegde kredietlijnen (€ 65,5 mln rekening houdend met 100% dekking van het uitstaande 'commercial paper' door een back-up lijn met Wereldhave NV), als de diversificatie van haar financieringsbronnen (62,0% bankfinanciering, 26,6% handelspapier en 11,4% obligatiefinanciering).

Tijdens het derde kwartaal heeft de Vennootschap onderhandelingen gevoerd met ING ter verlenging van de termijnlening van € 50 mln die op 30 juni 2025 afloopt. Naar aanleiding hiervan ontving de Vennootschap de schriftelijke bevestiging dat het kredietcomité van ING zich akkoord verklaarde met de vervanging per eind november 2024 van deze termijnlening door 2 nieuwe termijnleningen van elk € 40 mln met een looptijd van respectievelijk 4 en 5 jaar.

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg 2,70% over de eerste negen maanden van 2024 (2,76% over het jaar 2023).

Vooruitzichten

In het persbericht van 9 februari 2024 kondigde de Vennootschap aan dat zij over het jaar 2024 een netto resultaat van kernactiviteiten tussen € 4,80 en € 4,90 per aandeel verwachtte te behalen. Met de persberichten van 23 april 2024 en 19 juli 2024, heeft de Vennootschap, niettegenstaande de huidige economische context, deze indicatie van het verwachte netto resultaat bevestigd. Rekening houdend met alle elementen van dit persbericht kan dit herbevestigd worden.

Gelet op de onzekerheden voortvloeiend uit de (inter)nationale context (hoge rentes, marktomstandigheden, faillissementen, geopolitieke situatie, inflatie, enz.) en hun mogelijke impact op de economie in het algemeen en de activiteiten van de huurders van de Vennootschap in het bijzonder, dient deze bandbreedte met de nodige voorzichtigheid te worden beschouwd.

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.

Vilvoorde, 25 oktober 2024

Wereldhave Belgium NV

Financiële agenda

Persbericht resultaten 2024 (vóór beursopening)	Dinsdag 11 februari 2025
Jaarlijks financieel verslag 2024	Vrijdag 7 maart 2025
Algemene vergadering van Aandeelhouders	Woensdag 9 april 2025
Ex-dividend date (coupononthechting)	Dinsdag 15 april 2025
Dividend record date	Woensdag 16 april 2025
Betaalbaarstelling dividend 2024	Maandag 28 april 2025
Persbericht Q1 2025 (vóór beursopening)	Donderdag 17 april 2025
Persbericht Q2 2025 (vóór beursopening)	Vrijdag 18 juli 2025
Persbericht Q3 2025 (vóór beursopening)	Vrijdag 31 oktober 2025

Voor nadere toelichting: M. Storm, Chief Executive Officer / N. Rosiers, Deputy Chief Executive Officer- + 32 2 732 19 00
ir.be@wereldhavebelgium.com

