



WERELDHAVE  
BELGIUM



2019

Trading update  
30 september

- Stijging van het resultaat uit kernactiviteiten per aandeel van € 4,20 per 30 september 2018 tot € 4,57 per 30 september 2019;
- Stabiliteit van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen ten opzichte van 30 juni 2019;
- Stabiliteit van de EPRA-bezettingsgraad van de winkelcentra (96,3%) ten opzichte van 30 juni 2019 (96,2%);
- Intrinsieke waarde per aandeel van € 88,66 (30 juni 2019: € 87,29);
- Verhoging van de bandbreedte van netto resultaat uit kernactiviteiten per aandeel naar € 5,85 – € 5,95

## KERNINFORMATIE

(X € 1.000)

RESULTATEN	30 SEPTEMBER 2018	30 SEPTEMBER 2019
Netto huurresultaat	38.977*	44.221
Netto resultaat	33.575	31.844
Netto resultaat van kernactiviteiten <sup>1)</sup>	29.552	35.102
Netto resultaat van niet kernactiviteiten <sup>2)</sup>	4.023	-3.258
Netto resultaat per aandeel (x €1)	4,78	4,15
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	4,20	4,57

BALANS	31 DECEMBER 2018	30 JUNI 2019	30 SEPTEMBER 2019
Vastgoed beschikbaar voor verkoop <sup>3)</sup>	941.964	958.854	961.912
Projectontwikkelingen	14.692	12.165	12.166
<b>Totaal portefeuille vastgoedbeleggingen</b>	<b>956.656</b>	<b>971.018</b>	<b>974.078</b>
Eigen vermogen	678.428 <sup>4)</sup>	681.548 <sup>5)</sup>	692.230 <sup>5)</sup>
Intrinsieke waarde per aandeel (x €1)	89,97 <sup>4)</sup>	87,29 <sup>5)</sup>	88,66 <sup>5)</sup>
Schuldratio op totaal der activa	29,7%	30,2%	29,4%
Uitstaande aandelen	7.540.250	7.807.981	7.807.981
Gemiddelde aantal aandelen	7.098.634	7.606.813	7.708.224

<sup>1)</sup> Het netto resultaat van kernactiviteiten omvat huuropbrengsten, vastgoedkosten, algemene kosten en financieel resultaat.

<sup>2)</sup> Het netto resultaat van niet kernactiviteiten omvat het resultaat op de portefeuille, vervreemdingsresultaten van vastgoedbeleggingen en overige resultaten (o.a. financieel resultaat) die niet onder het netto resultaat van kernactiviteiten worden gerekend.

<sup>3)</sup> De reële waarde wordt berekend mits aftrek van de hypothetische normatieve transferkosten (2,5%) opgelopen tijdens het verkoopproces. De onafhankelijke vastgoedexpert 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 en na dividenduitkering

\* Cijfers herwerkt rekening houdend met de toepassing van de nieuwe IFRS 16 - Leaseovereenkomst standaard. De erfpachtkosten werden vanuit het netto huurresultaat naar het financiële resultaat overgedragen.

## OPERATIONELE ACTIVITEITEN

### RESULTAAT VAN HET AFGELOPEN KWARTAAL

De huurinkomsten over de eerste negen maanden stegen van € 39,0 mln naar € 44,2 mln ten opzichte van dezelfde periode 2018. Deze stijging is hoofdzakelijk te wijten aan (i) de bijkomende huurinkomsten afkomstig van de retail parks in Brugge en Turnhout, die eind december 2018 aangekocht werden; en (ii) de uitbreiding van het winkelcentrum "Shopping Bastions", opgeleverd op 12 april 2018, die in 2019 over de hele periode bijdraagt.

Het nettoresultaat uit kernactiviteiten steeg van € 29,6 mln per 30 september 2018 tot € 35,1 mln per 30 september 2019. Deze stijging werd gecompenseerd door de herwaarderingen van de vastgoedportefeuille en financiële instrumenten (€ + 4,0 mln in 2018 en € - 3,3 mln in 2019). Bijgevolg daalde het nettoresultaat over de eerste negen maanden van het boekjaar van € 33,6 mln per 30 september 2018 tot € 31,8 mln per 30 september 2019.

De vergelijking tussen de resultaten per aandeel van 2019 t.o.v. 2018 werd ook negatief beïnvloed door de stijging van het aantal aandelen, uitgegeven in het kader van het keuzedividend in mei 2019.

### VASTGOEDBELEGGINGEN

De reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen bedroeg € 974,1 mln per 30 september 2019 (€ 971,0 mln per 30 juni 2019). Zonder rekening te houden met de investeringen uitgevoerd in de portefeuille in het afgelopen kwartaal, bleef de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen stabiel (€ -0,6 mln). Op 30 september 2019 bedroeg de EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille vastgoedbeleggingen 95,6% (95,7% op 30 juni 2019 en 96,2% op 31 december 2018).

#### Retail portefeuille

Op 30 september 2019 bedroeg de EPRA-bezettingsgraad van de retail portefeuille 96,3% (96,2% op 30 juni 2019 en 97,2% op 31 december 2018). De stabiliteit van de bezettingsgraad in het laatste kwartaal is het gecombineerde effect van de negatieve invloed van het vertrek van Carrefour uit Genk Shopping 1 en het positieve effect van verdere sterke commerciële resultaten, voornamelijk in Genk, Kortrijk en Tournai. Naar verwachting zullen deze commerciële inspanningen verder positief evolueren in het vierde kwartaal en de bezettingsgraad verder ondersteunen.

De werken voor de herverkaveling voor de enseignes Decathlon, Action, Ville Neuve, Eyes+More en Medi-Market in Belle-Île zijn volop aan de gang en de winkels zullen volgens planning in de loop van het vierde kwartaal 2019 openen. Deze timing laat toe om de klanten deze nieuwe winkels te laten ontdekken tijdens de eindejaarsperiode, welke het commerciële hoogtepunt van het jaar is. De toevoeging van deze nieuwe huurders aan de commerciële mix zal in de toekomst de aantrekkelijkheid van de site versterken.

In de loop van het vierde kwartaal 2019 zal het renovatieproject van het winkelcentrum Belle-Île (budget van € 13,7 mln) van start kunnen gaan, met een geplande duurtijd van ongeveer één jaar. Dit project betreft de renovatie van de mall, de performantieverhoging van de technische installaties en de grondige renovatie van de parking, welke het winkelcentrum zal toelaten nog beter te kunnen beantwoorden aan de behoeftes van het cliënteel.

Betreffende het uitbreidingsproject te Belle-Île, werden de plannen gewijzigd en geoptimaliseerd om rekening te houden met de evolutie in de retail markt en om toekomstige flexibiliteit in te bouwen, alsook de mogelijkheid te bieden om nieuwe functies toe te voegen (leisure, F&B, co-working,...) waarmee we het winkelcentrum naar een full service center zullen laten evolueren. Deze wijzigingen zullen geen significante impact hebben op de verwachte economische rentabiliteit, maar impliceren wel de noodzaak tot aangepaste vergunningen, welke reeds zijn aangevraagd of in voorbereiding. Naar verwachting en in functie van vermelde vergunningsprocedures, zou de bouw kunnen starten in het eerste semester 2020, met een verwachte oplevering en impact op EPS in de loop van het eerste semester 2022.

In Genk Shopping 1 zijn ook de werken voor de herverkaveling van de ex-Carrefour volop aan de gang om de komst van de nieuwe huurders Albert Heijn en Medi-Market vóór het einde van het jaar voor te bereiden. Tevens werden de werken voor de unit van The Fashion Store opgeleverd, welke momenteel met de inbouw bezig is en plant te openen tijdens de maand november. De resterende oppervlakten in Genk Shopping 1 worden actief gecommmercialiseerd.

Het dynamische beheer van onze winkelcentra en de goede samenwerking tussen de lokale teams en het hoofdkantoor vertalen zich in sterke resultaten op het vlak van specialty leasing (tijdelijke verhuur van standen en promotionele activiteiten in de gemeenschappelijke ruimten), waarvan normaliter de inkomsten in het vierde kwartaal vanwege het seizoenseffect het zwaarste doorwegen.

Ook de bezoekersaantallen evolueerden gunstig. Sinds begin 2019 konden we reeds 4,5% meer bezoekers ontvangen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit percentage dient te worden vergeleken met een gepubliceerd getal voor de totale markt, welke een daling van 1,1% laat zien.

#### **Kantorenportefeuille**

De EPRA-bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is gedaald gedurende het laatste kwartaal (van 92,6%

op 30 juni 2019 tot 91,7% op 30 september 2019) vanwege het vertrek van een huurder in Vilvoorde, welke aanleiding gaf tot de inning van een eenmalige schadevergoeding (€ 0,2 mln).

Er werd beslist bijkomende investeringen (€ 8,6 mln) in de kantorenportefeuille uit te voeren in de komende jaren om de technische kwaliteit van de gebouwen te verbeteren en hun esthetische aantrekkelijkheid te verhogen.

## EIGEN VERMOGEN, INTRINSIEKE WAARDE EN FINANCIERINGSBELEID

Het eigen vermogen bedroeg € 692,2 mln per 30 september 2019 (€ 681,5 mln per 30 juni 2019). 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 winst van het lopende boekjaar, bedroeg € 88,66 per 30 september 2019 (€ 87,29 per 30 juni 2019).

In de loop van het kwartaal werd de intercompany kredietfaciliteit met Wereldhave NV verlengd voor een

bijkomende periode van 5 jaar aan ongewijzigde voorwaarden.

De Vennootschap heeft een gemiddelde duur van haar financieringsstructuur van 3,5 jaar en een gemiddelde financieringskost op 2019 van 0,82%.

Op 30 september 2019 bedroeg de schuldgraad 29,4% (30,2% op 30 juni 2019), wat bijkomende ruimte biedt om nieuwe investeringen aan te gaan.

## CORPORATE

Zoals aangekondigd werd op 27 september 2019 de fusie tussen Immo Guwy NV en Wereldhave Belgium CVA voltrokken. Het betrof een 100% dochtervennootschap waarin de eigendommen te

Waterloo destijds werden ondergebracht. Deze operatie, welke een eenmalige positieve tax impact had (€ 0,5 mln), laat toe de structuur te vereenvoudigen en het beheer te optimaliseren.

## VOORUITZICHTEN

Rekening houdend met beschreven positieve commerciële resultaten en verschillende eenmalige elementen en behoudens onvoorziene omstandigheden, heeft de Zaakvoerder over 2019

vertrouwen in een sterk resultaat van kernactiviteiten per aandeel op basis van de eerder aangekondigde bandbreedte. Bijgevolg wordt deze naar boven bijgesteld van € 5,78 - € 5,88 naar € 5,85 - € 5,95.

## BELANGRIJKE GEBEURTENIS NA 30 SEPTEMBER 2019

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 september 2019 die een invloed zouden hebben op onderhavig financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.

Statutair Zaakvoerder - NV Wereldhave Belgium SA

## FINANCIËLE KALENDER

Persbericht resultaten 2019 (17:40)	woensdag 5 februari 2020
Jaarlijks financieel verslag 2019	maandag 9 maart 2020
Algemene vergadering van Aandeelhouders	woensdag 8 april 2020
Ex-dividend date	maandag 13 april 2020
Dividend record date	dinsdag 14 april 2020
Betaalbaarstelling dividend 2019	woensdag 15 april 2020
Persbericht Q1 2020 (17:40)	maandag 20 april 2020
Persbericht Q2 2020 (17:40)	donderdag 16 juli 2020
Persbericht Q3 2020 (17:40)	woensdag 21 oktober 2020

Voor bijkomende info - C. Biquet - Chief Financial Officer - +32 2 732 19 00  
investor.relations@wereldhavebelgium.com

*De beleggingsfocus van Wereldhave Belgium richt zich op winkelcentra en retail parks die dominant zijn in hun verzorgingsgebied.*

*Wereldhave Belgium is genoteerd op Euronext Brussel en haar beurskapitalisatie op 30 september 2019 bedraagt € 626 miljoen.*

*Meer informatie vindt u op de website [www.wereldhavebelgium.com](http://www.wereldhavebelgium.com)*