

Wereldhave  
BELGIUM

RIVER  
WOODS  
ANTI-EASTERN SUPPLIES

amplifon

# Trading update

31 maart 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 31 maart 2024

### Wereldhave Belgium handhaaft haar prestatieniveaus in lijn met de verwachtingen

- Stijging van het netto huurresultaat met 2,1% tot € 16,0 mln (€ 15,7 mln per 31 maart 2023);
- Daling van het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel met 7,1% tot € 1,17 per 31 maart 2024 (€ 1,26 per 31 maart 2023);
- Stijging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen (+4,1% ten opzichte van 31 december 2023);
- Intrinsieke waarde per aandeel van € 83,57 (+7% t.o.v. 2023: € 78,07);
- Lichte daling van de EPRA bezettingsgraad met 0,8% tot 95,3% voor de totale portefeuille (96,1% per 31 december 2023) ten gevolge van pop-up contracten die significant hoger zijn tegen jaareinde;
- Gezonde schuldratio van 27,2% per 31 maart 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)

	31 maart 2024	31 maart 2023
<b>Resultaten</b>		
Netto huurresultaat	16.009	15.678
<b>Netto resultaat</b>	<b>48.898</b>	<b>8.513</b>
Netto resultaat van kernactiviteiten <sup>1</sup>	10.391	11.198
Netto resultaat van niet-kernactiviteiten <sup>2</sup>	38.507	-2.685
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	5,50	0,96
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	1,17	1,26
Gemiddelde aantal aandelen (#)	8.886.001	8.886.001

(x € 1.000)

	31 maart 2024	31 december 2023
<b>Balans</b>		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur <sup>3</sup>	984.433	938.028
Projectontwikkelingen	6.965	14.335
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>991.398</b>	<b>952.362</b>
Eigen vermogen <sup>4</sup>	742.596	693.698
Netto waarde per aandeel (x € 1) <sup>4</sup>	83,57	78,07
Geconsolideerde schuldgraad	27,2%	29,6%
Beurskoers (x € 1)	47,70	48,30
Uitstaande aandelen (#)	8.886.001	8.886.001

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

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

## Wereldhave Belgium handhaaft haar prestatieniveaus in lijn met de verwachtingen

Wereldhave Belgium bleef solide operationeel presteren in het eerste kwartaal van 2024 en toonde veerkracht te midden van uitdagende omstandigheden. Ondanks vier faillissementen die zich hebben voorgedaan tijdens het kwartaal in de retail portefeuille (m.n. The Body Shop, Grand Optical, Ken Shoes en de franchisenemer van Geox in Belle-Ile), heeft de Vennootschap stand weten te houden wat betreft haar huurresultaten.

In totaal zijn er tijdens de afgelopen periode 13 huurcontracten en huurhernieuwingen afgesloten, gemiddeld 26% boven de markthuurlen en 2% boven de vorige huur, wat getuigt van de sterke positie van de portefeuille.

Hoewel de bezettingsgraad licht gedaald is ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023 van 96,1% naar 95,3%, wat niet ongebruikelijk is in het eerste kwartaal van het jaar na het vertrek van de eindejaars pop-up's, bleef deze zeer hoog met zelfs een lichte verhoging in de kantorenportefeuille (+0,9%).

Bovendien zijn de bezoekersaantallen in de winkelcentra van de Vennootschap met 4,6% gestegen ten opzichte van dezelfde periode in 2023, wat beter is dan de resultaten van de markt.

Een bijzonder gunstig aspect is ook dat de schuldratio van de Vennootschap op 31 maart 2024 historisch laag was op slechts 27,2%. Deze gezonde financiële positie biedt Wereldhave Belgium de nodige ruimte voor externe groei en investeringen om haar portefeuille verder te versterken en waarde te creëren voor haar aandeelhouders.

De netto financiële kosten zijn in het eerste kwartaal van 2024 gestegen tegenover dezelfde periode in 2023 (wat voornamelijk toe te schrijven is aan de nieuwe financieringen) wat voor dit kwartaal leidde tot een iets lager netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel dan in dezelfde periode vorig jaar. De vooruitzichten van het netto resultaat van kernactiviteiten blijven echter binnen de aangekondigde bandbreedte van € 4,80 tot € 4,90. Deze resultaten zijn bemoedigend, gezien de volatiliteit en onzekerheid die gepaard gaan met de huidige marktomgeving. De Vennootschap blijft echter proactief reageren op de evoluerende commerciële context en blijft zich inzetten om haar strategische doelstellingen te bereiken, met een scherp oog op duurzame groei en waardecreatie.

Tenslotte dient aangestipt te worden dat er in het begin van 2024 overeenstemming is bereikt binnen de Raad van Bestuur van de Vennootschap over verschillende veranderingen inzake Corporate Governance. Allereerst worden de omvang en samenstelling van de Raad van Bestuur aangepast: het mandaat van twee niet-uitvoerende bestuurders, voorgedragen door referentieaandeelhouder Wereldhave NV, wordt niet verlengd, en de derde niet-uitvoerende bestuurder voorgedragen door Wereldhave NV en die vorig jaar door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd benoemd, treedt vrijwillig terug. Ter vervanging werd de benoeming van twee nieuwe niet-uitvoerende bestuurders (mevrouw Frederika Kruythoff en de heer Steven Boel), die door Wereldhave NV voorgedragen zijn, maar geen contractuele band met haar hebben, aan de stemming van de aandeelhouders voorgesteld. Verder werden ook belangrijke aanpassingen doorgevoerd in het Corporate Governance Charter van de Vennootschap. Deze aanpassingen versterken de onafhankelijkheid, collegialiteit en transparantie binnen de Vennootschap en haar organen, wat positief is voor alle aandeelhouders. De aankondiging en uitvoering van deze beslissingen hebben trouwens evenwicht en rust binnen de organisatie teruggebracht alsook het vertrouwen bij de partners en stakeholders van de Vennootschap hersteld.

Nicolas Rosiers  
Deputy CEO  
Effectieve Leider

Matthijs Storm  
CEO  
Effectieve Leider

# Operationele activiteiten

## Resultaten van het afgelopen kwartaal

Het netto huurresultaat over de eerste drie maanden van dit jaar bedraagt € 16,0 mln, hetzij een stijging van 2,1% ten opzichte van dezelfde periode in 2023 (€ 15,7 mln per 31 maart 2023) ondanks vier faillissementen in het eerste kwartaal in de retail portefeuille. Deze stijging is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de huurindexatie.

Het netto resultaat van kernactiviteiten over de eerste drie maanden van het jaar is gedaald van € 11,2 mln per 31 maart 2023 tot € 10,4 mln per 31 maart 2024. Deze negatieve bijdrage van € 0,8 mln komt voornamelijk van een stijging van de netto financiële kosten ten opzichte van dezelfde periode in 2023.

## Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur bedroeg € 984,4 mln per 31 maart 2024, wat een mooie stijging is ten opzichte van de waarde van € 938 mln per 31 december 2023. Zonder rekening te houden met de investeringen in de portefeuille tijdens deze periode, zijn de vastgoedwaarden met 4,8% gestegen ten opzichte van de waarde op 31 december 2023. Zoals de afgelopen jaren is gerapporteerd, bereikten de huurprijzen binnen de portefeuille van de Vennootschap niveaus die altijd boven de markthuren (ERV's) lagen, wat zich nu reflecteert in hogere waarderingen.

Per 31 maart 2024 bedroeg de EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille 97,1%, tegen 98,2% per 31 december 2023. Deze lichte daling is het effect van pop-up contracten die significant hoger zijn tegen jaareinde.

De EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille steeg van 84,7% per 31 december 2023 tot 85,5% per 31 maart 2024 als gevolg van het ondertekenen van een aantal huurcontracten (parking) in The Sage Antwerp.

## Projectontwikkelingen

De reële waarde van de projectontwikkelingen is in het eerste kwartaal van 2024 gedaald ten opzichte van 31 december 2023 en bedroeg € 7,0 mln op 31 maart 2024 (€ 14,3 mln op 31 december 2023) als gevolg van een afwaardering van de projectontwikkelingen te Luik en Waterloo.

Tijdens het eerste kwartaal van 2024 ging de Vennootschap door met de voorbereiding van de tweede fase van de werken op de site De Mael in Brugge, waar Vlabotex VZW in april 2024 zal starten met de bodemsaneringswerken. Op het Stadsplein Genk zijn de inrichtingswerkzaamheden van de huurders aan de gang na voltooiing van de eerste renovatiefase door de Vennootschap. De betreffende winkelruimtes zijn verhuurd en zullen in het tweede kwartaal geopend worden voor het publiek.

## Eigen vermogen en netto waarde

Het eigen vermogen bedroeg € 742,6 mln per 31 maart 2024 (€ 693,7 mln per 31 december 2023). 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 het resultaat van het afgelopen kwartaal, bedroeg € 83,57 per 31 maart 2024 (€ 78,07 per 31 december 2023).

## Financiële structuur en liquiditeit

De Vennootschap geniet van een solide balansstructuur, met een historisch lage schuldratio van 27,2% per 31 maart 2024 (29,6% per 31 december 2023).

De Vennootschap heeft begin januari 2024 twee kredietlijnen (BNP Paribas) verlengd. De korte overgang van de vorige en nieuwe BNP Paribas financieringen heeft tot een stijging van de financiële kosten geleid ten opzichte van 2023.

De financieringsstructuur van de Vennootschap is aldus zeer sterk per 31 maart 2024, zowel met betrekking tot de beschikbaarheid van toegezegde kredietlijnen (€ 83,5 mln rekening houdend met 100% dekking van het uitstaande handelspapier), als de diversificatie van haar financieringsbronnen (64% bankfinanciering, 24% handelspapier en 12% obligatiefinanciering).

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg 3,30% over de eerste drie maanden van 2024 (2,76% over het jaar 2023).

## Algemene vergadering en dividenduitkering 2023

Op 8 maart 2024 werd de Algemene Vergadering van Aandeelhouders opgeroepen om op 10 april 2024 te beslissen over de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2023, met inbegrip van de bestemming van het resultaat.

Voor het boekjaar 2023 werd een dividend van € 4,10 per aandeel (€ 2,87 netto) voorgesteld, wat neerkomt net zoals in 2023 op 87% van het netto uitkeerbaar resultaat van het boekjaar 2023.

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders werd ook gevraagd om:

- kennis te nemen van het einde van de mandaten van mevrouw Doris Slegtenhorst en van de heer Remco Langewouters als niet-uitvoerend bestuurders van de Vennootschap en van het vrijwillig terugtreden van de heer Keesjan Verhoog van zijn mandaat als niet-uitvoerend bestuurder van de Vennootschap, dit alles met ingang vanaf 10 april 2024;
- te besluiten met onmiddellijke ingang mevrouw Frederika Kruythoff, als niet-uitvoerend bestuurder te benoemen tot de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die zal worden bijeengeroepen om de jaarrekening over het boekjaar 2027 goed te keuren en haar mandaat op dezelfde wijze te bezoldigen als deze van de andere leden van de Raad van Bestuur; en
- te besluiten met onmiddellijke ingang de heer Steven Boel, als niet-uitvoerend bestuurder te benoemen tot de Algemene Vergadering van Aandeelhouders die zal worden bijeengeroepen om de jaarrekening over het boekjaar 2027 goed te keuren en zijn mandaat op dezelfde wijze te bezoldigen als deze van de andere leden van de Raad van Bestuur.

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 mevrouw Slegtenhorst en de heren Langewouters en Verhoog te bedanken voor de uitoefening van hun mandaat als niet-uitvoerende bestuurders en haar Aandeelhouders nogmaals te bedanken voor hun blijvend vertrouwen en interesse in haar activiteiten en resultaten.

## 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. Rekening houdend met de huidige economische context, kan de Vennootschap deze indicatie bevestigen.

Gelet op de onzekerheden voortvloeiend uit de (inter)nationale context (hoge rentes, niveau energieprijzen, 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 bekeken.

De Vennootschap zal de markt op de hoogte houden van de evolutie van de situatie en van de impact die de evolutie van bovenstaande omstandigheden zou kunnen hebben op deze indicatie van resultaat.

De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV

## Financiële agenda 2024

Ex-dividend date (coupononthechting)	Maandag 15 april 2024
Dividend record date	Dinsdag 16 april 2024
Betaalbaarstelling dividend 2023	Maandag 22 april 2024
Persbericht Q1 2024 (vóór beursopening)	Dinsdag 23 april 2024
Persbericht Q2 2024 (vóór beursopening)	Vrijdag 19 juli 2024
Persbericht Q3 2024 (vóór beursopening)	Vrijdag 25 oktober 2024*

\*De publicatie van het persbericht Q3 2024 zal op vrijdag 25 oktober 2024 vóór beursopening (in plaats van donderdag 24 oktober 2024 zoals oorspronkelijk aan de markt gecommuniceerd werd) plaatsvinden.

Vilvoorde, 23 april 2024

Wereldhave Belgium NV

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



