

Wereldhave  
BELGIUM

# Trading update

30 september 2023

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 2023

## Sterke operationele prestaties vertalen zich niet volledig in de financiële resultaten

- Lichte daling van het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel met 0,5% tot € 3,51 per 30 september 2023 (€ 3,53 per 30 september 2022);
- 6% like-for-like huurgroei;
- Lichte stijging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen (+ 0,4% ten opzichte van 31 december 2022);
- Stabiele EPRA bezettingsgraad van de totale portefeuille van 95,2% per 30 september 2023 (95,2% per 31 december 2022);
- Lichte daling van de EPRA bezettingsgraad van de retailportefeuille tot 97,0% per 30 september 2023 (97,7% per 31 december 2022);
- Stijging van de EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille tot 85,2% per 30 september 2023 (81,5% per 31 december 2022);
- Gezonde schuldratio van 29,4% per 30 september 2023 (28,6% per 31 december 2022);
- Als gevolg van de impact van stijgende markttrentes, stijgende voorziening voor dubieuze debiteuren (hoofdzakelijk in de kantorenportefeuille) alsmede het effect van oninbare lasten in de kantorenportefeuille, verlaging van de indicatie van het verwachte netto resultaat van kernactiviteiten tot € 4,70 - € 4,80 per aandeel.

## Kerncijfers

(x € 1.000)	30 september 2023	30 september 2022
<b>Resultaten</b>		
Netto huurresultaat	45.755	43.087
<b>Netto resultaat</b>	<b>24.002</b>	<b>46.022</b>
Netto resultaat van kernactiviteiten <sup>1</sup>	31.230	31.068
Netto resultaat van niet kernactiviteiten <sup>2</sup>	-7.229	14.954
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	2,70	5,23
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	3,51	3,53
Gemiddelde aantal aandelen (#)	8.886.001	8.797.202

(x € 1.000)	30 september 2023	31 December 2022
<b>Balans</b>		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur <sup>3</sup>	938.571	934.981
Projectontwikkelingen	14.335	14.252
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>952.905</b>	<b>949.233</b>
Eigen vermogen	688.625 <sup>5</sup>	701.944 <sup>4</sup>
Netto waarde per aandeel (x € 1)	77,50 <sup>5</sup>	78,99 <sup>4</sup>
Geconsolideerde schulddgraad	29,4%	28,6%
Beurskoers (x € 1)	46,00	49,00
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 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 2023 en na dividenduitkering boekjaar 2022.

## Sterke operationele prestaties vertalen zich niet volledig in de financiële resultaten

Operationeel gezien was het derde kwartaal van 2023 in lijn met de goede resultaten van de voorgaande kwartalen. Ondanks een aanhoudend gespannen internationaal klimaat, stijgende rentetarieven op de financiële markten en prijsstijgingen als gevolg van hoge inflatie, sloot de Vennootschap het derde kwartaal toch af met positieve operationele resultaten.

Eerst en vooral hebben de winkelcentra en -complexen van de Vennootschap in het afgelopen kwartaal wederom een sterke groei in bezoekersaantallen laten zien. Het sombere weer in juli en augustus had een zeer positief effect op de bezoekersaantallen in het algemeen, en in het bijzonder in juli, traditioneel de maand van de solden, met een stijging van 11,3% ten opzichte van 2022. Ook de maand augustus kende een sterke groei ten opzichte van dezelfde periode in 2022, met een stijging van 8,1%. Tot slot was het aantal bezoekers in de winkelcentra in september, ondanks het uitzonderlijk gunstige weer en vooral de hoge temperaturen, nog steeds 2,2% hoger dan in september 2022. Er moet ook worden opgemerkt dat de totale bezoekersaantallen in het derde kwartaal niet alleen die van het voorgaande jaar overtroffen, maar ook die van 2019, het referentiejaar vóór de Covid-crisis. Gemiddeld bedroeg deze stijging +5,2% ten opzichte van 2019, wat bijzonder bemoedigend is op vlak van het aanhoudende niveau van de gezinsconsumptie. De goede prestaties van de commerciële activa van de Vennootschap werden ook vastgelegd in vergelijking met de cijfers gepubliceerd door de Belgium Luxembourg Council for Retail and Shopping Centres (BLSC), die de 24 grootste winkelcentra in België en het Groothertogdom Luxemburg groepeerd. Zoals elk kwartaal sinds het uitbreken van de Covid-crisis het geval is geweest, lag het aantal bezoekers in de verschillende winkelcentra van de Vennootschap het afgelopen kwartaal weer boven de cijfers van de BLSC in vergelijking met 2019. Het derde kwartaal van 2023 liet ook een stijging zien van +7,3%, terwijl de marktresultaten tot +5,5% ten opzichte van 2022 beperkt bleven.

De Vennootschap heeft vervolgens verder gewerkt aan duurzaamheid in haar verschillende winkelcentra. Dankzij de verschillende maatregelen van de afgelopen maanden heeft Shopping Les Bastions in Doornik een BREEAM in-Use dubbel Very Good certificaat behaald voor zowel Asset Performance als Management Performance. Ook heeft Shopping Belle-Île in Luik een BREEAM Very Good verkregen voor Management Performance. Deze dubbele certificering was enkel mogelijk dankzij het opmerkelijke werk van de teams ter plaatse en de constante zorg om de prestatieniveaus van de gebouwen te verbeteren.

Ten slotte heeft de Vennootschap ook een aantal initiatieven genomen (i.e. evenementen, communicatie, enz.) in verschillende van zijn gebouwen om het volledige dienstenaanbod aan de klanten te ondersteunen en zo zijn Full Service Centre-strategie verder te versterken. Een gezamenlijke marketingcampagne heeft de diensten die door de verschillende centra worden aangeboden onder de aandacht gebracht, waardoor ze zich van de concurrentie onderscheiden.

Wat de commercialisatie van haar activa betreft, heeft de Vennootschap de afgelopen drie maanden 12 huurcontracten en huurvernieuwingen getekend voor een totale oppervlakte van 6.122m<sup>2</sup>. Concreet komt dit overeen met één getekend contract per week, ondanks de zomerperiode. Gemiddeld werden deze transacties 2% boven de markthuurlijf afgesloten.

Tijdens het derde kwartaal van 2023 werd de retailportefeuille van de Vennootschap gekenmerkt door de opening van kwalitatieve winkels die een toegevoegde waarde bieden voor de klanten binnen de portefeuille van de Vennootschap. Nieuwe verkooppunten voor enseignes die al aanwezig zijn in België, zoals Basic Fit, C&A, Bubble Bar, Dunkin Donuts, Naf Naf en Claire's, zijn geopend of zullen binnenkort hun deuren openen voor het publiek in de activa van de Vennootschap. De komst van trekkers zoals Basic Fit op een volledige verdieping boven de Kiabi winkel in Shopping Les Bastions te Doornik en een C&A winkel van 1.326 m<sup>2</sup> in winkelcentrum Shopping 1 te Genk zijn ook uitstekend nieuws die het winkelaanbod van deze activa versterken. Bovendien zal de aanwezigheid van Basic Fit in Shopping Les Bastions en de opening van Bubble Bar en Madame Croqu'o in het winkelcentrum Ring Kortrijk de Vennootschap in staat stellen om de mix van haar winkelaanbod te versterken als onderdeel van haar Full Service Centers-strategie. Deze goede prestaties getuigen ook van het aanhoudende vertrouwen van retailers in de kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap.

Wat de kantorenportefeuille van de Vennootschap betreft, bevestigde het afgelopen kwartaal de interesse van verschillende marktpelers in de activa van de Vennootschap na de voltooiing van het project 'The Sage'. Als gevolg hiervan bereikte het kantorencomplex 'The Sage Antwerp' voor het eerst sinds zijn opening een bezettingsgraad van 100%.

Deze succesvolle commercialisatie van de activa van de Vennootschap heeft zich in een lichte stijging van de bezettingsgraad binnen haar portefeuille weerspiegeld, die op 30 september 2023 95,2% bedroeg, vergeleken met 94,9% op 30 juni 2023.

Echter dient te worden vastgesteld dat deze goede operationele en verhuurprestaties, die in het bijzonder een 12% groei van de huurinkomsten genereerden in vergelijking met het derde kwartaal van 2022, zich niet volledig weerspiegelden in de financiële resultaten van de Vennootschap. Deze werden beïnvloed door een samenloop van omstandigheden, waaronder een aanzienlijke stijging van de rentelasten op financieringen, een stijging van de voorziening voor dubieuze debiteuren (hoofdzakelijk in de kantorenportefeuille) en de oninbaarheid van bepaalde lasten in de kantorenportfolio. Met het oog op de voorzichtige en realistische benadering die de Vennootschap hanteert, hebben deze omstandigheden de Raad van Bestuur ertoe geleid de vooruitzichten van het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel voor het jaar 2023 tot € 4,70 - € 4,80 te verlagen.

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 € 45,8 mln, hetzij een stijging van 6,2% ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (€ 43,1 mln per 30 september 2022). Deze stijging is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de combinatie van een hogere bezettingsgraad (voornamelijk in de kantorenportefeuille) ten opzichte van dezelfde periode in 2022 en huurindexatie.

Het netto resultaat van kernactiviteiten over de eerste negen maanden van het jaar is gestegen van € 31,1 mln per 30 september 2022 tot € 31,2 mln per 30 september 2023.

## Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur bedroeg € 938,6 mln per 30 september 2023, wat een lichte stijging is ten opzichte van de waarde van € 935 mln per 31 december 2022. Zonder rekening te houden met de investeringen in de portefeuille tijdens deze periode, zijn de vastgoedwaarden nagenoeg constant gebleven ten opzichte van de waarde op 31 december 2022.

Er dient te worden gewezen op het feit dat op 30 september 2023 het gewicht van de waarde van het Shopping Belle-Île binnen het totale activa van de Vennootschap nog steeds onder de reglementaire drempel van 20% (18,7%) bleef. Anderzijds bedroeg de schuldratio van de Vennootschap 29,4% op 30 september 2023.

Per 30 september 2023 bedroeg de EPRA bezettingsgraad van de retailportefeuille 97%, tegen 97,7% per 31 december 2022. Deze zeer lichte daling is het effect van pop-up contracten die significant hoger zijn tegen jaareinde. Deze hoge bezettingsgraad is te danken aan de goede prestaties van het commerciële team in een nogal dynamische markt.

De EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille steeg van 81,5% per 31 december 2022 tot 85,2% per 30 september 2023 als gevolg van het sluiten van een aantal huurcontracten in The Sage Vilvoorde en The Sage Antwerp. Op een jaar tijd is de EPRA bezettingsgraad van de kantorenportefeuille met 2,8% gestegen (82,4% per 30 september 2022).

## Projectontwikkelingen

De reële waarde van de projectontwikkelingen is over de eerste negen maanden van 2023 niet gewijzigd ten opzichte van 31 december 2022 en bedroeg € 14,3 mln op 30 september 2023 (€ 14,3 mln op 31 december 2022).

In het derde kwartaal zijn de gevelwerkzaamheden gestart aan het complex Genk Stadsplein Zuid om nieuwe etalages te installeren, de bestaande arcades te sluiten en een interne gang te creëren om de winkelruimtes beter te verdelen. Bovendien zullen de werkzaamheden de energieprestaties van het gebouw verbeteren door de installatie van dubbelwandige ramen en een betere isolatie van het gebouw door het sluiten van de arcades waardoor de zichtbaarheid van de winkels verbeterd wordt. De eerste fase van dit project (investeringsbudget € 3,1 mln) zal eind december 2023 voltooid zijn. De tweede fase is gepland voor 2024.

## Eigen vermogen en netto waarde

Het eigen vermogen bedroeg € 688,6 mln per 30 september 2023 (€ 701,9 mln per 31 december 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 € 77,50 per 30 september 2023 (€ 78,99 per 31 december 2022).

## Financiële structuur en liquiditeit

De Vennootschap geniet van een solide balansstructuur, met een schuldratio van 29,4% per 30 september 2023 (28,6% per 31 december 2022).

De financieringsstructuur van de Vennootschap is aldus zeer sterk per 30 september 2023, zowel met betrekking tot de beschikbaarheid van toegezegde kredietlijnen (€ 126 mln rekening houdend met 100% dekking van het uitstaande handelspapier), als de diversificatie van haar financieringsbronnen (68% bankfinanciering, 21% handelspapier en 11% obligatiefinanciering).

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg 3,27% over de eerste negen maanden van 2023 (1,68% over het jaar 2022).

## Vooruitzichten

In het persbericht van 7 februari 2023 kondigde de Vennootschap aan dat zij over het jaar 2023 een netto resultaat van kernactiviteiten tussen € 4,85 en € 4,95 per aandeel verwachtte te behalen. Per persberichten van 20 april 2023 en 20 juli 2023 heeft de Vennootschap deze indicatie gehandhaafd. Door een samenloop van omstandigheden, waaronder een aanzienlijke stijging van de rentelasten op financieringen, een stijging van de voorziening voor dubieuze debiteuren (hoofdzakelijk in de kantorenportefeuille) en de oninbaarheid van bepaalde lasten in de kantorenportfolio, heeft de Raad van Bestuur echter besloten de vooruitzichten van het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel tot € 4,70 - € 4,80 te verlagen voor het jaar 2023.

Aangezien de onzekerheden voortvloeiend uit de internationale context (hoge rentes, niveau energieprijzen, inflatie, enz.) nog steeds van toepassing zijn en hun mogelijke impact op de economische activiteit in het algemeen en die van de huurders van de Vennootschap in het bijzonder, dient deze bandbreedte met de nodige voorzichtigheid te worden bekeken.

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.

De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV

## Financiële agenda

Persbericht resultaten 2023 (vóór beursopening)	Vrijdag 9 februari 2024
Jaarlijks financieel verslag 2023	Vrijdag 8 maart 2024
Algemene vergadering van Aandeelhouders	Woensdag 10 april 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)	Donderdag 24 oktober 2024

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



