

Wereldhave
BELGIUM



SHOPPING
NIVELLES

Halfjaarlijks financieel verslag

30 juni 2022

make every day count

Wereldhave Belgium Full Service Centers dragen bij aan een plezieriger en comfortabeler dagelijks leven.

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.

Bericht aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouders van Wereldhave Belgium,

Ondanks de onzekere context bleven de cijfers van de Vennootschap positief na een goed eerste kwartaal.

Het winkelpubliek heeft inderdaad opnieuw zin gekregen om naar de fysieke winkels te gaan en daar een gezellig moment door te brengen, zodat de bezoekersaantallen van de activa van de Vennootschap nu maar 5% lager liggen dan in 2019. Bovendien bevestigen de detailhandelaren dat de conversiegraad in hun winkels beter is dan voorheen, zodat de meesten van hen hogere omzetcijfers halen dan vóór de pandemie.

Deze positieve dynamiek in de detailhandel komt tot uiting in een grote animo voor het openen van nieuwe fysieke winkels, zodat de bezettingsgraad van de markt in het algemeen en van de portefeuille van de Vennootschap in het bijzonder toeneemt met de komst van aantrekkelijke enseignes tegen huurniveaus die boven de marktwaarden liggen.

Deze goede marktprestatie wordt ook bevestigd in de waardering van de retailportefeuille van de Vennootschap, die licht stijgt, alsook door een heropleving van de activiteit op de investeringsmarkt, ook al is er tot op heden nog steeds geen sprake van grote transacties.

Na een moeilijke periode werpen ook de investeringen in de kantorenportefeuille van de Vennootschap vruchten af, zodat de bezettingsgraad aanzienlijk toeneemt. Deze goede resultaten bevestigen dus de keuzes die de Vennootschap heeft gemaakt om ook in dit deel van de portefeuille te investeren.

De Vennootschap heeft ook kunnen profiteren van het vertrouwen van velen onder jullie om haar eigen vermogen te versterken in het kader van de organisatie van haar keuzedividend, zodat zij over de nodige middelen beschikt voor de investeringen die in haar portefeuille zullen worden gedaan, alsook voor de externe groei die zij in de komende maanden wil realiseren.

Ondanks deze gunstige resultaten moet worden opgemerkt dat de koers van het aandeel van de Vennootschap, na een goed eerste kwartaal, in het tweede kwartaal ongunstig werd beïnvloed door de algemene onzekerheid van de economie. De Vennootschap heeft in ieder geval vertrouwen in haar toekomstig potentieel, ondanks de aanhoudende onzekerheden, en zal ernaar streven de best mogelijke resultaten te behalen in het belang van haar aandeelhouders, werknemers en klanten.

In het Halfjaarlijks Financieel Verslag van de Vennootschap komen al deze elementen uitvoerig aan bod.

Veel leesplezier!

Nicolas Beaussillon

Inhoud

Bericht aan de aandeelhouders	3
Inhoud	4
Algemeen overzicht vastgoedmarkten	5
Winkelvastgoed.....	6
Kantoren	6
Tussentijds halfjaarverslag	7
Kerninformatie	8
Activiteiten van de Vennootschap.....	9
Netto resultaat	11
Netto resultaat van kernactiviteiten	11
Netto resultaat van niet-kernactiviteiten.....	11
Eigen vermogen en netto waarde	11
Vastgoedbeleggingen.....	11
Corporate Social Responsibility.....	12
Vooruitzichten.....	13
Overzicht van de portefeuille per 30 juni 2022	14
Samenstelling van de vastgoedportefeuille	15
Geografische spreiding.....	17
Branche-mix vastgoedbeleggingen winkelcentra	17
Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar 2022	18
Verkorte geconsolideerde balans	19
Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	20
Verkorte staat van het globaal resultaat.....	21
Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht	22
Verkorte geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	23
Detail van de reserves.....	24
Geconsolideerd overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten per 30 juni 2022.	25
Informatie per segment 1 ste halfjaar 2022	26
Informatie per segment 1 ste halfjaar 2021.....	27
Wijzigingen in vastgoedbeleggingen	28
Gevoeligheidsanalyse	28
Verslag waarderingsdeskundigen.....	30
Financieringsbeleid	31
Aandeelhouderschap	32
Uitgangspunten halfjaarcijfers 2022.....	33
Consolidatie.....	35
Risicobeheersing.....	35
Verbonden partijen	35
Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni 2022	35
Verplichting inzake informatieverstrekking aan het publiek	36
Verplichtingen inzake informatie-verstrekking aan het publiek (K.B. van 14 november 2007)	37
Verslag van de commissaris	38
Verslag van de Commissaris aan de Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2022	39

Algemeen overzicht vastgoedmarkten



Algemeen overzicht van de vastgoedmarkt¹

Winkelvastgoed

Met een take-up van 242.000m² heeft de eerste helft van 2022 zeer goed gepresteerd, 40% boven het gemiddelde van de laatste 10 jaar en 13% boven het jaar 2021.

De 3 sub-segmenten van het winkelvastgoed deden het zeer goed met stijgingen van respectievelijk 8%, 9% en 33% voor winkelcentra, winkelparken en stadscentra in vergelijking met het voorgaande jaar.

Ondanks de onzekere geopolitieke en economische context bevestigen deze goede resultaten het vertrouwen van de detailhandelaars in de fysieke handel.

Na twee moeilijke jaren is de investeringsmarkt voor winkelvastgoed in de eerste helft van 2022 met 54% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Over de eerste zes maanden van het jaar werd derhalve een volume van € 292 mln verhandeld. Niettemin moet worden vastgesteld dat het merendeel van de transacties betrekking had op kleine gebouwen en dat grote transacties uitbleven.

Kantoren

In de eerste zes maanden van het jaar daalde de take-up met 18%, maar steeg het aantal transacties met 8% ten opzichte van 2021. In vergelijking met de afgelopen 10 jaar is het volume met 16% gedaald. Het is dus duidelijk dat het vooral de grote gebruikers zijn die afwezig waren op de markt, terwijl de kleinere gebruikers vrij actief waren. Het is ook interessant vast te stellen dat het begin van het semester kalm was en dat de dynamiek van de markt sinds juni is toegenomen, hetgeen hoop geeft op een goed tweede semester.

Met € 1,3 miljard aan investeringen in de eerste zes maanden van het jaar blijft kantoorvastgoed de beleggingsklasse bij uitstek voor investeerders. Het verhandelde volume is met 49% toegenomen ten opzichte van 2021 en werd gekenmerkt door verscheidene grote transacties.

¹ Bron: Retail Focus en Expertise

Tussentijds halfjaarverslag



Goede performantie van de gehele portefeuille in een uitdagende economische context

- Stijging van het nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel met 8,3% tot € 2,36 per 30 juni 2022 (€ 2,18 per 30 juni 2021);
- Lichte stijging van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen (+ 1,4% ten opzichte van 31 december 2021);
- Stijging van de EPRA-bezettingsgraad van de winkelcentra van 96,1% per 31 maart 2022 tot 97,0% per 30 juni 2022;
- Sterke stijging van de EPRA-bezettingsgraad van de kantorenportefeuille van 68,8% per 31 maart 2022 tot 77,2% per 30 juni 2022;
- Hogere bezoekersaantallen in de winkelcentra ten opzichte van de markt en betere omzetprestaties van de meeste retail huurders ten opzichte van 2019;
- Behoud van de sterke balansstructuur: gezonde schuldratio van 29,3% per 30 juni 2022 (28,2% per 31 december 2021).

Kerninformatie

(x € 1.000)	30 juni 2022	30 juni 2021
Resultaten		
Netto huurresultaat	28.168	24.863
Netto resultaat	33.255	12.107
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹	20.647	18.365
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ²	12.609	-6.258
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	3,80	1,44
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	2,36	2,18
Gemiddelde aantal aandelen (#)	8.752.066	8.411.966
(x € 1.000)	30 juni 2022	31 december 2021
Balans		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur ³	924.801	912.491
Projectontwikkelingen	14.169	13.514
Totaal vastgoedbeleggingen	938.970	926.005
Eigen vermogen ⁴	679.176	670.897
Netto waarde per aandeel (x € 1) ⁴	76,43	77,19
Geconsolideerde schuldratio	29,3%	28,2%
Beurskoers (x € 1)	49,00	49,30
Uitstaande aandelen (#)	8.886.001	8.692.063

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-uitkeerbaar 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 taken.

³De 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'.

⁴Vóór winstverdeling en na dividenduitkering.

Activiteiten van de Vennootschap

(Deze informatie maakt volledig deel uit van de verkorte financiële overzichten die in het vierde hoofdstuk van dit verslag worden voorgesteld)

Operationele activiteiten:

Voor het eerst in twee jaar hebben de winkels in de eerste helft van 2022 geen (gedeeltelijke of volledige) sluiting gekend wegens de Covid-19-pandemie. Integendeel, de door de overheid opgelegde beperkingen voor winkels werden vanaf 18 februari 2022 versoepeld door enkel de verplichting tot het dragen van een mondkapje voor alle personen ouder dan twaalf jaar te handhaven. En deze laatste beperking werd op haar beurt op 7 maart 2022 volledig opgeheven.

Deze positieve dynamiek werd bevestigd in de bezoekersaantallen van de winkelcentra van de Vennootschap, die een mooie groei vertoonden in vergelijking met 2021 (stijging van 21,5% voor het eerste halfjaar), ondanks het beperkte effect van de pandemie en, vooral, het begin van de oorlog in Oekraïne. Deze positieve cijfers blijven iets achter bij de bezoekersaantallen voor dezelfde periode in 2019 (-5,2% voor de eerste helft van het jaar). Opvallend is ook dat voor deze periode de portefeuille van de Vennootschap beter presteert dan het gemiddelde op de Belgische winkelcentrummarkt (-7,9% in vergelijking met 2019, zoals gerapporteerd door de Belgium Luxembourg Council of Retail and Shopping Places - BLSC)

Ondanks iets lagere bezoekersaantallen dan in 2019, is het duidelijk dat het publiek zich naar winkelcentra begeeft met een duidelijk koopdoel. Dienaangaande is het interessant om vast te stellen dat van de 12 huurderscategorieën die in de winkelcentra van de Vennootschap uitgebaut zijn, er 8 zijn die het beter doen dan in 2019 (m.n. reisbureaus, multimedia, sport, decoratie, textiel, enz.) en dat er slechts 4 zijn die het nog steeds met enige moeilijkheden te kampen hebben (m.n. schoenen, hygiëne & schoonheid, enz.).

De Vennootschap meent dat deze positieve tendens het resultaat is van het actieve beheer van haar activa en van de vele projecten die in de eerste helft van 2022 opgestart en/of voltooid zijn. Bijzonder vermeldenswaard in dit verband is het project voor de renovatie van de buitenkant van het winkelcentrum Ring Kortrijk, waarvan de eerste resultaten door de klanten kunnen worden gezien. Dankzij de goede communicatie en de fasering van de werkzaamheden konden de gevolgen voor de bezoekersaantallen in het winkelcentrum en voor de klantenervaring zo veel mogelijk worden beperkt. Volgens de planning moeten de werkzaamheden tegen het einde van het vierde kwartaal van 2022 voltooid zijn.

Om bezoekersaantallen van de winkelcentra te stimuleren, hebben de verschillende teams van de Vennootschap ook diverse activiteiten georganiseerd: Als voorbeeld hiervan, de "Car Shows" die in de winkelcentra werden georganiseerd in samenwerking met plaatselijke autodealers om de band met de regionale detailhandelaars aan te halen, acties gericht op duurzaamheid (zoals de "Eco-Days" die een aantal duurzame concepten onder de aandacht werden gebracht om bezoekers bewust te maken van de uitdagingen van de klimaatverandering) of de invoering van een nieuwe leveringsdienst genaamd "Homer", in de winkelcentra Ring Kortrijk en Shopping Nivelles om de uitdagingen van "last mile delivery" voor bepaalde detailhandelaars aan te pakken. Alle winkelcentra van de Vennootschap hebben ook deelgenomen aan de operatie "Art for All" die door het BLSC werd gecoördineerd en waarbij de meeste winkelcentra en parken in België en Luxemburg werden gegroepeerd om kunst voor te stellen onder het concept: samen, lokaal en leuk! Shopping Nivelles had het genoegen om op de tweede plaats van het podium te komen met een originele actie gericht op het milieu.

Op het vlak van klantenervaring lanceerde de Vennootschap het afgelopen halfjaar haar nieuwe food court concept "Eat&Meet" in het winkelcentrum Shopping 1 Genk. Het is de bedoeling verschillende restaurants te concentreren in een food court met een gemeenschappelijk, klantvriendelijk terras voor wie op zoek is naar nieuwe concepten. Deze eerste implementatie in België zal begin juli 2022 haar deuren openen voor het publiek.

Ten slotte moet worden gemeld dat het uitbreken van de oorlog in Oekraïne een aanzienlijke invloed heeft gehad op het energiebeheer binnen de portefeuille van de Vennootschap. Niet alleen moest de Vennootschap haar begrotingsramingen voor 2022 herzien, maar zij voerde ook onmiddellijk een energiebesparingsplan uit. De analyse van de verschillende verbruiksniveaus (verlichting, verwarming, waterbeheer, HVAC, enz.) en de uitvoering van concrete acties hebben het ook mogelijk gemaakt maatregelen op lange termijn te nemen en aanpassingen te plannen aan bepaalde installaties en technische uitrustingen van de activa van de Vennootschap. Zelfs indien deze kosten aan haar huurders worden doorgefactureerd, is het immers absoluut noodzakelijk dat zij in het belang van de bezetters voor een optimaal beheer van de uitgaven zorgt.

Leasingactiviteit:

Hoewel de eerste helft van 2022 werd gekenmerkt door de onzekerheid als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de stijging van de kosten van energie en bouwmaterialen, vertoonde de verhuring van winkel- en kantoorruimtes binnen de portefeuille van de Vennootschap in die periode een opmerkelijk dynamisme.

In de eerste zes maanden van 2022 heeft de Vennootschap in totaal 57 huurovereenkomsten en huurhervormingen gesloten, wat neerkomt op twee derde van de gebudgetteerde huuractiviteit voor het volledig jaar 2022. De eerste zes maanden laten dan ook een sterke stijging zien ten opzichte van dezelfde periode een jaar voordien (43 contracten eind juni 2021). Deze transacties werden gemiddeld 4,6% boven de oude toepasselijke huurprijs en 11% boven de markthuur gesloten. Deze goede prestaties bevestigen de kwaliteit van de portefeuille en van het werk van de teams van de Vennootschap, zelfs in een moeilijke algemene context.

Voor wat de retailportefeuille van de Vennootschap betreft, werd het eerste halfjaar gekenmerkt door de komst van kwalitatieve merken die een reële toegevoegde waarde bieden voor de klanten binnen de activa van de Vennootschap. Zo werden nieuwe verkooppunten van reeds in België aanwezige merken, zoals Calzedonia, Claire's, Hairdis, O'Tacos, Ken Shoe Fashion, Twice as Nice, Guapa en Kiabi, verwelkomd of zullen zij binnenkort hun deuren voor het publiek openen in de activa van de Vennootschap. Daarnaast is de Vennootschap doorgegaan met het optimaliseren van haar retail mix door nieuwe of recente merken op de Belgische markt te overtuigen zich in haar centra te vestigen (met name Intersport, Chick & Cheez, Project X Paris en Cup Pasta). De komst van grote spelers zoals Intersport en Kiabi in de portefeuille van de Vennootschap is uitstekend nieuws en zal het commerciële aanbod op de site van Shopping Bastions in Doornik versterken. Anderzijds zal de afronding van de huurovereenkomsten met Chick & Cheez, O'Tacos en Panos, na de recente opening van Hawaiian Poké Bowl in het winkelcentrum Shopping 1 Genk, de Vennootschap in staat stellen haar nieuwe "Eat&Meet" concept te lanceren.

Wat de commercialisering van haar kantoorruimte betreft, merkt de Vennootschap op dat, na de daling van de bezettingsgraad eind 2021 en in het eerste kwartaal 2022 als gevolg van het vertrek van verscheidene huurders, de realisatie van het project "The Sage" concrete belangstelling heeft gewekt bij verscheidene marktspelers, met de ondertekening tijdens de afgelopen zes maanden van 10 vaste huurcontracten voor een totale oppervlakte van 7.439 m². Dit belang heeft geleid tot een aanzienlijke stijging van de bezettingsgraad van de kantooractiva met meer dan 8% ten opzichte van het einde van het eerste kwartaal 2022 (68,8%).

Financiële activiteiten:

De solide balansstructuur van de Vennootschap met een schuldgraad van slechts 29,3% per 30 juni 2022 getuigt van de weerbaarheid van de Vennootschap door haar gezonde solvabiliteit. Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt op 30 juni 2022 € 679,2 mln en is in mei 2022 versterkt door de kapitaalsverhoging naar aanleiding van het keuzedividend van 6 mei 2022 ten belope van € 8,1 mln (vóór kosten). Naar aanleiding van deze kapitaalverhoging, werden er 193.938 nieuwe aandelen uitgegeven en werd het totale kapitaal van de Vennootschap per 6 mei 2022 gebracht op € 370,8 mln.

De Vennootschap beschikt op 30 juni 2022 over nog een resterend beschikbaar bedrag van € 173 mln op de afgesloten kredietlijnen, rekening houdend met een 100% dekking van het uitstaande 'commercial paper'. De opnames op de kredietlijnen bedragen € 264 mln op 30 juni 2022.

Gedurende het tweede kwartaal van 2022, heeft de Vennootschap de herfinanciering van haar uitstaande kredietlijnen bij Belfius Bank gerealiseerd. Deze kredietlijnen van € 30 mln (investeringskrediet) en € 50 mln (roll over credit facility) kwamen in april en september 2023 op vervaldatum. Rekening houdend met de stijgende interestevoluntie die sinds begin 2022 is ingezet en de marktverwachtingen op korte en middellange termijn, heeft de Vennootschap geanticipeerd op haar vervaldagen van 2023 en er nu reeds op ingespeeld. Door te kiezen voor een vaste rentevoet voor het investeringskrediet van € 30 mln, verhoogt de Vennootschap bovendien haar hedge ratio van 65% tot 76% vanaf april 2023.

Deze verlengingen verhogen de resterende looptijd van de schuld van 2 jaar naar 2,6 jaar. Op het vlak van diversificatie, maakt de Vennootschap gebruik van diverse financieringsbronnen zoals : 47% bankfinanciering, 35% 'commercial paper', 12% financiering door obligaties en 6% intercompany lijn van Wereldhave NV.

In mei 2022 is er een eerste gedeeltelijke terugbetaling van de intercompany lijn van Wereldhave NV gebeurt. Begin juli vindt een tweede en laatste terugbetaling plaats zodat er geen uitstaande schuld meer zal zijn ten aanzien van Wereldhave NV. Deze lijn werd dan ook overgeboekt naar de korte termijn financiële verplichtingen per 30 juni 2022.

Tot 2024 is er geen enkele vervaldatum van de kredietportefeuille, wat de positie van de Vennootschap nog versterkt en de intrinsieke kwaliteit van haar portefeuille, haar balans en haar resultaten bevestigt.

Netto resultaat

Het netto resultaat voor het eerste semester, bestaande uit het resultaat van kern- en niet-kernactiviteiten, bedroeg € 33,3 mln (€ 12,1 mln per 30 juni 2021). Ten opzichte van dezelfde periode in 2021 is deze stijging toe te schrijven aan het gecombineerde effect van hogere resultaten van kern- en niet-kernactiviteiten.

Netto resultaat van kernactiviteiten

De Vennootschap behaalde over het eerste halfjaar een netto resultaat van kernactiviteiten van € 20,6 mln (€ 18,4 mln per 30 juni 2021). Het nettohuurresultaat steeg met € 3,3 mln, wat voornamelijk toe te schrijven was aan het gecombineerd effect van een stijging van het huurresultaat (€ 1,4 mln) en de daling van de voorzieningen voor de schuldkijscheldingen die reeds zijn toegekend of mogelijk nog zullen worden toegekend aan huurders in het kader van de Covid-19-gesprekken (€ 1,9 mln).

De stijging van de commerciële kosten met € 0,85 mln omvat een stijging van de marketingkosten van +/- € 0,35 mln en een stijging van de info desk kosten van € 0,5 mln. Deze laatste kosten maken deel uit van een doorrekening, die terugkomt in de stijging van de rubriek "andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven". Gezien 2021 een "Covid"-jaar was, is het voor de hand liggend dat de marketingkosten lager lagen dan in 2022.

De stijging van de algemene kosten betreft voornamelijk advieskosten en overhead kosten.

De netto financiële kosten zijn licht gestegen met € 0,4 mln omwille van de herfinancieringen in 2021 naar andere financieringsbronnen, de hernieuwing van verschillende financieringen aan de huidige marktomstandigheden en met langere looptijden.

Rekening houdend met de hierboven beschreven impact en met het hogere gemiddelde aantal aandelen ten opzichte van juni 2021, is het nettoresultaat per aandeel van kernactiviteiten gestegen tot € 2,36 (€ 2,18 per 30 juni 2021).

De EPRA-bezettingsgraad per 30 juni 2022 bedroeg 93,9% (93,9% per 31 december 2021). Uitgesplitst per segment bedroeg deze 97% voor de winkelcentra (97,2% per 31 december 2021) en 77,2% voor de kantoren (76% per 31 december 2021).

Netto resultaat van niet-kernactiviteiten

Het netto resultaat van niet-kernactiviteiten bedroeg € 12,6 mln (€ -6,3 mln per 30 juni 2021). Het netto resultaat van niet-kernactiviteiten omvat voornamelijk het resultaat van herwaarderingen binnen de vastgoedportefeuille (€ 3,6 mln) en de verandering in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (€ 9,2 mln).

Eigen vermogen en netto waarde

Het eigen vermogen bedroeg € 679,2 mln per 30 juni 2022 (€ 670,9 mln per 31 december 2021).

De netto waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / aantal aandelen), inclusief de winst van lopend boekjaar, bedroeg € 76,43 per 30 juni 2022 (€ 77,19 per 31 december 2021) onder meer als gevolg van de creatie van nieuwe aandelen in het kader van de operatie van keuzedividend in mei 2022.

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg over het eerste halfjaar van 2022 1,56% (1,38 % over het jaar 2021).

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verhuur bedroeg € 924,8 mln per 30 juni 2022, wat een lichte stijging is ten opzichte van de waarde van € 912,5 mln per 31 december 2021. Deze stijging werd vooral vastgesteld tijdens het tweede kwartaal van 2022 en is hoofdzakelijk toe te schrijven aan een combinatie van factoren. Enerzijds investeert de Vennootschap voortdurend in haar portefeuille, vooral in Ring Kortrijk waar een volledige renovatie van de buitengevel aan de gang is, maar ook in Shopping Nivelles, Shopping Bastions en Shopping 1 Genk. Anderzijds heeft de Vennootschap verschillende nieuwe huurders aangetrokken in haar kantoren in The Sage Antwerpen, met een sterke stijging van de bezettingsgraad als gevolg en heeft de Vennootschap verschillende huurcontracten kunnen afsluiten aan niveau's boven de markthuurlij.

Op 30 juni 2022 lag de waarde van het winkelcentrum Belle-Île binnen de portefeuille van de Vennootschap, net als op het einde van het vorige boekjaar, iets boven de reglementaire grens van 20% (20,1%), waardoor de van de FSMA verkregen derogatie, die geldig is vanaf eind december 2020, werd toegepast. Naast een aantal rapportageverplichtingen aan de FSMA, brengt de toepassing van deze derogatie mee dat de schuldgraad van de Vennootschap beperkt is tot 33%, overeenkomstig de GVV-Wet.

Per 30 juni 2022 bedroeg de EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille winkelvastgoed 97%, tegen 97,2% per 31 december 2021. 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 dynamische markt, zoals hiervoor al werd aangegeven.

Na een daling van de EPRA-bezettingsgraad van 76% per 31 december 2021 tot 68,8% per 31 maart 2022, steeg de EPRA-bezettingsgraad van de kantoorportefeuille opnieuw naar 77,2% per 30 juni 2022 door de ondertekening van verschillende nieuwe huurcontracten voor een totale oppervlakte van 7.439 m².

Tijdens het eerste semester van 2022 werd het project aangaande de renovatie van de gevels, de ingangen en de buitenterrassen, alsook de 're-branding' van het winkelcentrum Ring Kortrijk verdergezet (€ 12,1 mln), met het oog op een oplevering in het vierde kwartaal van 2022.

De Vennootschap maakte ook verder werk van haar meerjarenprogramma rond de modernisering en 're-branding' van haar kantoorparken in Vilvoorde en Berchem (€ 8,6 mln), o.a. door een moderne multifunctionele meeting center in The Sage Antwerpen en laadpalen installaties in beide sites te voorzien.

Projectontwikkelingen

De boekwaarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedroeg € 14,2 mln per 30 juni 2022 (€ 13,5 mln per 31 december 2021). De netto-stijging met € 0,7 mln is hoofdzakelijk toe te schrijven aan voorbereidingskosten van het uitbreidingsproject van het winkelcentrum Belle-Île te Luik.

Corporate Social Responsibility

Meer dan ooit is Corporate Social Responsibility een belangrijk topic binnen de Vennootschap. Om haar doelstellingen in het kader van CSR te behalen, heeft de Vennootschap vanaf begin mei een Sustainable Project Coordinator aangeworven. De prioritaire objectieven van deze functie zijn het aansterken van de BREEAM In-Use certificaten van de assets alsook het opstarten van de 'Paris Proof roadmap' van alle winkelcentra.

De Vennootschap heeft verschillende projecten uitgevoerd om de BREEAM In-Use certificering van haar assets aan te sterken. Zo heeft de Vennootschap het target om voor alle hercertificeringen, namelijk bij Shopping 1 Genk, Ring Kortrijk en Shopping Nivelles een 'Very Good' te behalen. In maart is de Vennootschap gestart met de certificering van haar andere assets: Belle-Île te Liège en de kantoren The Sage Vilvoorde en The Sage Antwerpen. De start van de BREEAM In-Use certificering van Shopping Bastions in Doornik staat op de agenda voor het eerste halfjaar van 2023. Door middel van een 'Corporate Approach' zal de Vennootschap dit voor alle assets binnen de drie jaar opkrikken naar een 'Very Good' certificaat.

Een intensivering van de CSR kwam ook in aanmerking in Ring Kortrijk. Daar werd er in het kader van het renovatieproject specifieke accenten gelegd op vergroening o.a. door een waterdoorlatende bestrating te hebben geplaatst. Hierdoor kan het regenwater makkelijker doorsijpelen wat zorgt voor aanvulling van het grondwater en extra biodiversiteit. Verder werden er in juni gloednieuwe kantoren met extra gevelisolatie en nieuwe ramen opgeleverd. In deze kantoren zijn ook waterbesparende restrooms geïnstalleerd die aangesloten zijn op het regenwater.

In het kader van 'Better footprint' heeft de Vennootschap geïnvesteerd in nieuwe buitenverlichting bij Shopping Belle-Île, waardoor het elektrisch verbruik van de buitenverlichting met 50% wordt gereduceerd. Het afgelopen half jaar werd er bij deze asset in totaal 325 MWh groene elektrische energie opgeleverd door de zonnepaneelinstallaties. Daardoor heeft deze asset 28% minder grijze elektrische energie verbruikt t.o.v. het totaalverbruik.

Omdat elektrificatie van de bedrijfswagens meer en meer wordt aangemoedigd, werden er laadpalen geplaatst op de parking van Shopping Nivelles. Bij The Sage Vilvoorde en The Sage Antwerpen zullen er ook laadpalen worden bijgeplaatst.

Voor dezelfde kantoren in Vilvoorde werd er in het kader van de verdere vergroening een omgevingsvergunning afgeleverd midden juni. In het centrale gedeelte, dat nu een parkingplein is, zal er 40% minder verharding zijn. Het zal worden omgebouwd tot een community plein voor events met meer rustgelegenheden voor de huurders.

Van het resterende verharde deel op het centrale binnenplein zal 70% uitgevoerd worden met waterdoorlatende bestrating. Verder wordt er ook een extra groenzone voorzien met een bloemenweide van 240m², wat zorgt voor meer biodiversiteit en voedingsmogelijkheden voor insecten en vogels.

Tot slot werden er ECO Days georganiseerd in de verschillende winkelcentra. Deze hebben als doel het creëren van een sfeer en het voorstellen van acties die het milieu respecteren. Dit door het opzetten van een communicatie- en bewustmakingscampagne voor de bezoekers. Eind mei vond er in Shopping Nivelles een 'Green Made Event' plaats waarbij men een 'vegetable garden' van 150m² groot heeft aangelegd. De klanten van het winkelcentrum konden deelnemen aan workshops en kregen hierbij tips om lokaal een eigen groentetuin aan te leggen.

Vooruitzichten

In haar persbericht over de resultaten van het eerste kwartaal van 2022 had de Vennootschap haar indicatie van netto resultaat van kernactiviteiten met € 0,10 verhoogd naar een bandbreedte van € 4,80 tot € 4,90. Op dat moment was het resultaat van het keuzedividend nog niet bekend, evenmin het mechanisch verwateringseffect ervan op het resultaat per aandeel. Dit keuzedividend werd intussen met succes gerealiseerd. Het mechanisch verwaterende effect ervan zou € 0,07 per aandeel bedragen maar gelet op de goede resultaten van het tweede kwartaal, heeft de Vennootschap beslist haar indicatie van netto resultaat van kernactiviteiten slechts met € 0,05 bij te passen zodat deze nu tussen € 4,75 en € 4,85 per aandeel bedraagt.

Aangezien de onzekerheden alsook de gevolgen van de oorlog in Oekraïne (verhoogde energieprijzen en constructieprijzen, inflatie, enz.) nog steeds van toepassing zijn en de ontwikkeling van de economische activiteit in het algemeen daardoor beïnvloeden, is de Vennootschap van oordeel dat deze bandbreedte steeds met de nodige voorzichtigheid dient te worden bekeken.

De Vennootschap zal de markt evenwel 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

Vilvoorde, 19 juli 2022

Wereldhave Belgium NV

Voor nadere toelichting:

Nicolas Beaussillon

Chief Executive Officer

investor.relations@wereldhavebelgium.com

+ 32 2 732 19 00

www.wereldhavebelgium.com

Overzicht van de portefeuille per 30 juni 2022



THE SAGE
VILVOORDE

28B

Quinz
Neovia
Bright Plus
Solvus
Eatery
Restaurant & Take Out

28A

RICOH
AskQ

Wereldhave
RETAIL



Samenstelling van de vastgoedportefeuille

	Bouwjaar of meest recente renovatiejaar	Spreiding van de portefeuille (in % van waardering)	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Parkeerplaatsen (aantal)
Retail				
Brugge Sint-Kruis, Brugge Retail Park , Maalsesteenweg 334	1970	4,3%	20.946	650
Genk, Genk Stadsplein, Stadsplein 39	2008	3,4%	15.415	44
Genk, Shopping 1, Rootenstraat 8	2014	6,2%	21.658	1.250
Gent, Shopping Overpoort, Overpoortstraat 49A	2014	0,8%	3.960	
Kortrijk, Ring Kortrijk, Ringlaan 34	2005	13,6%	33.024	2.000
Liège, Shopping Belle-Île, Quai des Vennes 1	2020	19,4%	30.229	1.641
Nivelles, Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A	2012	17,5%	28.143	1.500
Tournai, 7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22	2019	0,7%	3.485	
Tournai, Retail Park Bastions, Rue des bastions 100	2016	2,0%	10.348	360
Tournai, Shopping Bastions, Boulevard W. de Marvis 22	2018	15,1%	31.399	1.450
Turnhout, Turnhout Retail Park, Parklaan 80	1979	3,6%	19.804	765
Waterloo, Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195	1968	1,5%	3.487	95
		88,2%	221.898	9.755
Kantoren				
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,0%	12.772 / 228 ⁵	337
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	0,9%	5.449 / 349 ⁵	173
The Sage Vilvoorde 32, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,5%	3.907 / 116 ⁵	120
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2021	2,0%	11.165 / 255 ⁵	225
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2021	2,8%	16.003 / 821 ⁵	316
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2021	1,8%	11.163 / 224 ⁵	217
		10,0%	60.459 / 1.993⁵	1.388
Projectontwikkelingen				
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo		0,2%		
Uitbreiding Shopping Belle-Île in Liège		0,6%		
Nivelles grondposities		0,7%		
		1,5%		
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop				
Gebouw en grondposities in Tournai		0,2%		
		0,2%		
Totaal		100%	282.357/ 1.993⁵	11.143

	Contractuele huur op 30 juni 2022	Huurwaarde leegstand ¹	Theoretische huurwaarde op 30 juni 2022 ²	Geschatte huurwaarde ³	EPRA- bezettingsgraad op 30 juni 2022 ⁴
<i>Vervolg</i>					
Retail					
Brugge Sint-Kruis, Brugge Retail Park , Maalsesteenweg 334	2.364.132	0	2.525.857	2.220.465	100%
Genk, Genk Stadsplein, Stadsplein 39	2.302.225	307.890	2.605.615	2.394.993	87,1%
Genk, Shopping 1, Rootenstraat 8	3.763.496	694.348	4.537.168	4.389.626	84,2%
Gent, Shopping Overpoort, Overpoortstraat 49A	549.986	0	549.986	491.316	100%
Kortrijk, Ring Kortrijk, Ringlaan 34	7.606.281	170.701	7.942.641	7.070.438	97,6%
Liège, Shopping Belle-Île, Quai des Vennes 1	11.294.499	46.690	11.503.499	10.632.802	99,6%
Nivelles, Shopping Nivelles, Chaussée de Mons 18A	9.821.395	0	9.867.695	8.690.796	100%
Tournai, 7 Fontaines, Boulevard W. de Marvis 22	470.531	0	470.531	349.830	100%
Tournai, Retail Park Bastions, Rue des bastions 100	1.192.421	0	1.192.421	1.239.749	100%
Tournai, Shopping Bastions, Boulevard W. de Marvis 22	8.608.805	233.178	9.059.040	8.037.430	97,1%
Turnhout, Turnhout Retail Park, Parklaan 80	2.448.239	0	2.448.239	2.165.565	100%
Waterloo, Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles	921.889	0	921.889	886.775	100%
	51.343.898	1.452.808	53.624.580	48.569.785	97,0%
Kantoren					
The Sage Vilvoorde 28, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	1.361.095	361.459	1.726.055	1.856.816	80,5%
The Sage Vilvoorde 30, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	360.811	392.200	851.871	831.319	52,8%
The Sage Vilvoorde 32, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	260.546	356.379	616.926	584.799	39,1%
The Sage Antwerp I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	1.569.292	48.039	1.592.332	1.687.020	97,2%
The Sage Antwerp II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1.730.201	716.149	3.419.806	2.394.254	70,1%
The Sage Antwerp III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.431.271	186.210	1.687.421	1.674.248	88,9%
	6.713.216	2.060.437	9.894.411	9.028.457	77,2%
Projectontwikkelingen					
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo					
Uitbreiding Shopping Belle-Île in Liège					
Nivelles grondposities					
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop					
Totaal	58.057.114	3.513.245	63.518.991	57.598.242	93,9%

¹Huurwaarde leegstand is de markthuur op de lege oppervlakten.

²De theoretische huurwaarde is de contractuele huur verhoogd met de huurwaarde leegstand.

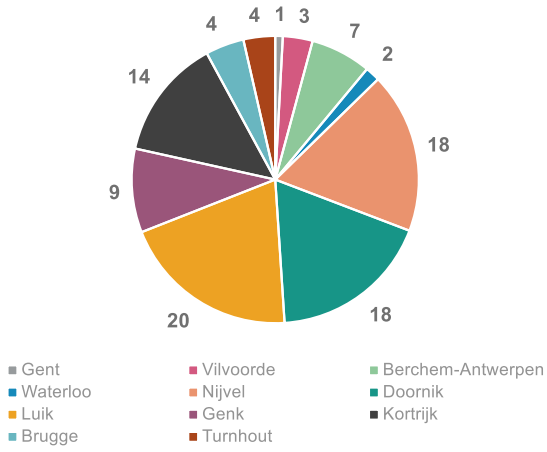
³Voor het bepalen van de geschatte huurwaarde baseren de externe waarderingsdeskundigen zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recent gerealiseerde transacties. De huurwaarde wordt o.a. beïnvloed door de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteiten van het gebouw en de marktomstandigheden.

⁴De EPRA bezettingsgraad wordt berekend door de totale marktwaarde van de verhuurde oppervlaktes te delen door de totale marktwaarde van de oppervlaktes van de portefeuille vastgoedbeleggingen, conform de EPRA guidelines.

⁵Archiveren

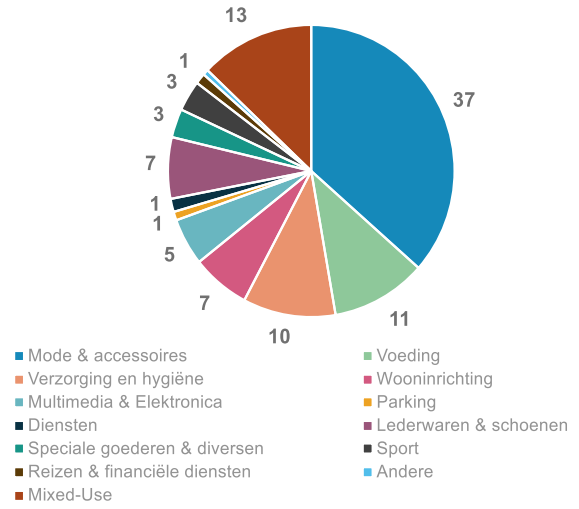
Geografische spreiding

(in % reële waarde)



Branche-mix vastgoedbeleggingen winkelcentra

(in % van de huurinkomsten)



Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar 2022



(Deze informatie maakt volledig deel uit van het tussentijds halfjaarverslag die in het tweede hoofdstuk van dit verslag worden voorgesteld)

Verkorte geconsolideerde balans

(x € 1.000)	30 juni 2022	31 december 2021
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	938.969	926.005
Andere materiële vaste activa	786	707
Financiële vaste activa	12.101	1.487
Handelsvorderingen en andere vaste activa	479	408
Totaal vaste activa	952.336	928.607
Vlottende activa		
Activa bestemd voor verkoop	2.325	3.325
Handelsvorderingen	13.038	12.562
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	555	502
Kas en kasequivalenten	7.329	5.539
Totaal vlottende activa	23.247	21.928
Totaal activa	975.582	950.535
Totaal eigen vermogen		
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		
Kapitaal	370.805	362.810
Uitgiftepremies	91.351	88.877
Reserves	183.764	181.016
Netto resultaat van het boekjaar	33.255	38.191
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	679.175	670.893
Minderheidsbelangen	1	4
Totaal eigen vermogen	679.176	670.897
Verplichtingen		
Langlopende verplichtingen		
Voorzieningen	849	849
Langlopende financiële schulden	157.332	182.804
<i>Kredietinstellingen</i>	124.046	109.556
<i>Andere langlopende financiële schulden</i>	33.286	73.248
Andere langlopende financiële verplichtingen	8.926	7.546
Totaal langlopende verplichtingen	167.107	191.199
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden	107.793	67.313
<i>Kredietinstellingen</i>	107.793	67.313
<i>Andere kortlopende financiële schulden</i>	10.174	11.404
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11.332	9.721
Overlopende rekeningen	11.332	9.721
Totaal kortlopende verplichtingen	129.299	88.439
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	975.582	950.535
Netto waarde per aandeel (x € 1)	76,43	77,19

Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	30 juni 2022	30 juni 2021
Huurinkomsten	28.031	26.628
Met verhuur verbonden kosten	137	-1.764
Netto huurresultaat	28.168	24.863
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.999	4.107
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.586	-4.661
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.944	1.303
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	1.357	749
Vastgoedresultaat	29.525	25.612
Technische kosten	-89	-252
Commerciële kosten	-2.373	-1.523
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-951	-913
Beheerkosten vastgoed	-831	-535
Vastgoedkosten	-4.244	-3.224
Operationeel vastgoedresultaat	25.282	22.388
Algemene kosten van de vennootschap	-3.402	-2.783
Andere operationele opbrengsten en kosten	958	632
Totaal	-2.444	-2.151
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	22.837	20.238
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-29	-
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-	-9
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.579	-6.869
Ander portefeuilleresultaat	-181	-
Totaal portefeuilleresultaat	3.369	-6.877
Operationeel resultaat	26.207	13.360
Financiële inkomsten	525	266
Netto interestkosten	-2.584	-2.030
Andere financiële kosten	-107	-50
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9.239	611
Financieel resultaat	7.074	-1.203
Resultaat vóór belastingen	33.280	12.157
Vennootschapsbelasting	-25	-50
Belastingen	-25	-50
Netto resultaat	33.255	12.107
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	33.255	12.107
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	3,80	1,44
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	3,80	1,44

Verkorte staat van het globaal resultaat

<i>(x € 1.000)</i>	30 juni 2022	30 juni 2021
Nettoresultaat	33.255	12.107
Andere elementen van het globaal resultaat		
Elementen die in het resultaat zullen worden genomen		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroom-afdekking zoals gedefinieerd in IFRS	40	37
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	-	-
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	40	37
Globaal resultaat	33.295	12.145
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	33.295	12.145
Minderheidsbelangen		

Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)	30 juni 2022	30 juni 2021
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Nettoresultaat vóór belastingen	33.280	12.157
Interestopbrengsten en dividenden	-5	-266
Resultaat exclusief ontvangen dividend, interestopbrengsten	33.276	11.891
Afschrijvingen materiële vaste activa	-57	92
Huurderskortingen en investeringen	1.302	670
Interestkosten	2.171	2.080
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.579	6.869
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.281	-611
Mutaties van provisies op huurvorderingen	-460	-330
Mutaties vorderingen	989	4.561
Mutaties kortlopende schulden	-3.167	-1.462
Betaalde vennootschapsbelasting		
Ontvangen vennootschapsbelasting	60	74
	-12.021	11.944
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	21.254	23.835
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Acquisitie vastgoedbeleggingen		
Verkoop vastgoedbeleggingen	1.000	
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-8.172	-3.629
Aankoop meubilair en rollend materieel	-22	16
Ontvangen interesten en dividenden	5	266
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.189	-3.347
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opname Kredietinstellingen/Andere	39.900	47.050
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	-25.000	-44.500
Betaalde dividenden	-25.062	-18.142
Betaalde interesten	-2.113	-1.939
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-12.275	-17.531
Netto kasstroom	1.790	2.957
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	5.539	3.030
Toename/Afname liquide middelen	1.790	2.957
Stand op 30 juni	7.329	5.987

Verkorte geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen

	Maatschappelijk kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves ¹	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
<i>(x € 1.000)</i>					
Balans per 31 december 2020	347.724	88.877	213.947		650.548
Kapitaalverhoging	15.112				15.112
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten					
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					
Andere			30		30
Netto resultaat				12.107	12.107
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ²				-57.936	-57.936
Overboeking van reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed naar overgedragen resultaat				57.936	57.936
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS					
Dividend over 2020 ³				-33.277	-33.277
Balans per 30 juni 2021	362.836	88.877	180.700	12.107	644.520
Balans per 31 december 2021	362.810	88.877	219.206		670.893
Kapitaalverhoging	7.995				7.995
Uitgiftepremies		2.474			2.474
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			40		40
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen					-
Andere			156		156
Netto resultaat				33.255	33.255
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ⁴					-
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS					-
Dividend over 2021 ⁵				-35.637	-35.637
Balans per 30 juni 2022	370.805	91.351	183.764	33.255	679.175

¹Zie detail reserves

²Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2020. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

³Betaald dividend over 2020

€ 4,00 (netto € 2,80) per aandeel: € -33.277 waarvan € 18.142 betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 372.776 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal.

⁴Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2021. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

⁵Betaald dividend over 2021

€ 4,10 (netto € 2,87) per aandeel: € -35.637 waarvan € 25.062 betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 193.938 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal.

Detail van de reserves

(x € 1.000)	Wettelijk reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Totaal
Balans per 31 december 2020	36	167.284	-141	-674	-637	302	47.778	213.947
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten								-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen								-
Andere	-3						33	-
Netto resultaat								-
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹		-57.936					57.936	-
Overboeking van reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed naar overgedragen resultaat								-
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS			23	-1.091			1.067	-
Dividend over 2020							-33.277	-33.277
Balans per 30 juni 2021	33	109.348	-118	-1.765	-637	302	73.537	180.700
Balans per 31 december 2021	33	109.348	-61	-1.765	-369	302	111.718	219.206
Kapitaalverhoging								
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten			40					40
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen								0
Andere		90				4	61	156
Netto resultaat								0
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ²		-3.275					3.275	0
Overboeking van variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				2.410			-2.410	0
Dividend over 2021							-35.637	-35.637
Balans per 30 juni 2022	33	106.163	-21	645	-369	306	77.008	183.764

¹Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2020. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

²Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2021. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

Geconsolideerd overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten per 30 juni 2022

(x € 1.000)	30 juni 2022		30 juni 2021	
	Kern ¹	Niet kern ²	Kern ¹	Niet kern ²
Netto huurresultaat	28.168		24.863	
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.999		4.107	
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.586		-4.661	
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.944		1.303	
	1.357		749	
Vastgoedresultaat	29.525		25.612	
Technische kosten	-89		-252	
Commerciële kosten	-2.373		-1.523	
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-951		-913	
Beheerkosten vastgoed	-831		-535	
Vastgoedkosten	-4.244		-3.224	
Algemene kosten van de vennootschap	-3.402		-2.783	
Andere operationele opbrengsten en kosten	958		632	
	-2.444		-2.151	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	22.837		20.238	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-29		
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-9	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		3.579		-6.869
Ander portefeuilleresultaat		-181		-
Operationeel resultaat	22.837	3.369	20.229	-6.869
Financiële inkomsten	525		266	
Netto interestkosten	-2.584		-2.030	
Andere financiële kosten	-107		-50	
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		9.239		611
Financieel resultaat	-2.166	9.239	-1.814	611
Resultaat vóór belastingen	20.672	12.609	18.415	-6.258
Vennootschapsbelasting	-25		-50	
Netto resultaat	20.647	12.609	18.365	-6.258
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	2,36	1,44	2,18	-0,74

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-uitkeerbaar elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Wereldhave Belgium.

²Het netto resultaat van niet kernactiviteiten (portefeilleresultaat) 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.

Informatie per segment 1 ste halfjaar 2022

De segmentatie van huurinkomsten, vastgoedkosten, vastgoedbeleggingen en herwaarderingen over de sectoren is als volgt:

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
Huurinkomsten	2.675	25.356	28.031
Met verhuur verbonden kosten	-37	174	137
Netto huurresultaat	2.638	25.530	28.168
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	652	4.346	4.999
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-776	-4.811	-5.586
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		1.944	1.944
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-123	1.480	1.357
Vastgoedresultaat	2.515	27.010	29.525
Technische kosten		-89	-89
Commerciële kosten	-53	-2.320	-2.373
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-428	-523	-951
Beheerkosten vastgoed	-86	-745	-831
Operationeel vastgoedresultaat	1.948	23.334	25.282
Algemene kosten van de vennootschap			-3.402
Andere operationele opbrengsten en kosten			958
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			22.837
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-29	-29
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.066	2.513	3.579
Ander portefeuilleresultaat			-181
Operationeel resultaat			26.207
Financieel resultaat			7.074
Resultaat vóór belastingen			33.280
Vennootschapsbelasting			-25
Netto resultaat			33.255
Vastgoedbeleggingen			
Balans per 1 januari 2022	93.528	817.268	910.796
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur		-	-
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		-	-
Investerings	603	8.091	8.694
Acquisitie	-	-	-
Herwaarderingen	1.066	2.513	3.579
Balans per 30 juni 2022	95.197	827.872	923.069
Geactiveerde huurincentives	653	1.079	1.732
Waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	95.850	828.951	924.801
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari 2022		13.514	13.514
Investerings		597	597
Bouwwrente		58	58
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
Balans per 30 juni 2022		14.169	14.169
Totaal portefeuille	95.850	843.119	938.970

Informatie per segment 1 ste halfjaar 2021

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
Huurinkomsten	3.017	23.610	26.628
Met verhuur verbonden kosten	-41	-1.723	-1.764
Netto huurresultaat	2.976	21.887	24.863
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	417	3.690	4.107
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-378	-4.283	-4.661
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		1.303	1.303
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	40	709	749
Vastgoedresultaat	3.016	22.597	25.612
Technische kosten	-33	-219	-252
Commerciële kosten	-49	-1.475	-1.523
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-376	-537	-913
Beheerkosten vastgoed	-33	-502	-535
Operationeel vastgoedresultaat	2.525	19.864	22.388
Algemene kosten van de vennootschap			-2.783
Andere operationele opbrengsten en kosten			632
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			20.238
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			-
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		-9	-9
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.205	-5.664	-6.869
Operationeel resultaat			13.360
Financieel resultaat			-1.203
Resultaat vóór belastingen			12.157
Vennootschapsbelasting			-50
Netto resultaat			12.107
Vastgoedbeleggingen			
Balans per 1 januari 2021	89.976	816.903	906.879
Investerings	735	665	1.400
Herwaarderingen	-1.205	-5.664	-6.869
Balans per 30 juni 2021	89.506	811.904	901.410
Geactiveerde huurincentives	854	817	1.671
Waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	90.360	812.721	903.081
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari 2021		12.635	12.635
Investerings		629	629
Bouwrente		26	26
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		0	0
Balans per 30 juni 2021		13.290	13.290
Totaal portefeuille	90.360	826.010	916.370

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)	30 juni 2022	31 december 2021
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		
Stand op 1 januari	910.796	906.878
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	-	2
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	-3.325
Acquisitie	-	-1.671 ¹
Investerings	8.694	12.186
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.579	-3.275
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuur	923.069	910.796
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.732	1.695
Reële waarde vastgoed conform de externe waarderingsrapporten	924.801	912.491
Projectontwikkelingen		
Stand op 1 januari	13.514	12.635
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	-	-2
Investerings	597	785
Bouwrente	58	97
Herwaarderingen		
Totaal projectontwikkelingen	14.169	13.514
Totaal vastgoedbeleggingen	938.970	926.005

¹ Naar aanleiding van een dadingsovereenkomst met betrekking tot het retailpark Brugge, werd de aanschaffingswaarde aangepast. De Vennootschap verwierf eveneens een bijkomende retailunit in haar bestaand shopping center Genk.

Gevoeligheidsanalyse

	Financiële activa en verplichtingen ¹		Niet-financiële activa en verplichtingen	Reële waarde				
	Boekwaarde		Boekwaarde	Reële waarde				
	Reële waarde - Hedge instrumenten	Andere financiële verplichtingen	Historische kostprijs	Totaal	Level 1	Level 2	Level 3	Totaal
(x € 1.000)								
Activa gewaardeerd aan reële waarde								
Vastgoed beschikbaar voor verhuur							924.801	924.801
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						12.101		12.101
Activa bestemd voor verkoop					2.325			2.325
Activa niet gewaardeerd aan reële waarde								
Projectontwikkelingen ²			14.169	14.169				
Verplichtingen gewaardeerd aan reële waarde								
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						2.147		2.147
Verplichtingen niet gewaardeerd aan reële waarde								
Rentedragende schulden		264.150		264.150		263.125		263.125

¹Handelsvorderingen, overige vorderingen en kas en kasequivalenten, alsook handelsschulden en overige schulden werden niet opgenomen in bovenstaande tabel. Hun boekwaarde wordt geacht een redelijke benadering te zijn van de reële waarde. Leasingschulden worden niet opgenomen omdat deze niet toegelicht dienen te worden in bovenstaande tabel.

²Ontwikkelingsprojecten worden initieel gewaardeerd op kostprijs en vervolgens op reële waarde, behalve voor projecten ontwikkeld op een vastgoed beschikbaar voor verkoop die naar de ontwikkelingsprojecten overgedragen zullen zijn maar die verder op reële waarde gewaardeerd zullen blijven. Indien de reële waarde niet betrouwbaar vastgesteld kan worden dan worden ontwikkelingsprojecten gewaardeerd tegen historische kostprijs. Volgende criteria worden weerhouden teneinde te kunnen bepalen wanneer een projectontwikkeling op reële waarde kan gewaardeerd worden:

- bekomen van een onherroepelijke bouwvergunning;
- afgesloten aannemingsovereenkomst;



- financieringsbehoeften vervuld;
- >70% voorverhuurd.

Er vonden geen herclassificeringen plaats tussen de verschillende 'levels' gedurende het verslagperiode.

Er zijn geen wijzigingen geweest in de onderliggende waarderingstechnieken (kapitalisatiemethode) ten opzichte van het 2021 verslag. Het effect van wijzigingen in reële waarde van activa gewaardeerd aan reële waarde (level 3) wordt geboekt als variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in de winst- en verliesrekening.

Sensitiviteit van de reële waarde kan als volgt ingeschat worden:

- Het effect van een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten leidt tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille met circa € 9,4 mln.
- Het effect van een stijging (daling) van het gemiddelde aanvangsrendement (totale huurinkomsten op balansdatum gedeeld door de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille) met 25 basispunten leidt tot een daling (stijging) van de portefeuille van circa € 38,3 mln (€ 41,8 mln).

Verslag waarderingsdeskundigen

We ontvingen van Cushman & Wakefield en CBRE (waarderingsdeskundigen) een verslag, opgemaakt op 30 juni 2022, ingevolge de waardering van de onroerend goed portefeuille, conform het K.B. van 13 juli 2014 van toepassing op de openbare geregementeerde vastgoedvennootschappen, de GVV's.

Op 30 juni 2022 is de "materiële onzekerheid" clause niet langer opgenomen in de taxaties van onze gehele portefeuille.

Cushman & Wakefield

De vastgestelde reële waarde bepaald door Cushman & Wakefield, bedraagt € 490.330.000 voor de door haar geschatte retail gebouwen.

CBRE

De vastgestelde reële waarde bepaald door CBRE, bedraagt € 332.110.000 voor de door haar geschatte retail gebouwen en € 95.850.000 voor de door haar geschatte kantoorgebouwen.

Financieringsbeleid

In het eerste semester van 2022 zijn de totale financiële schulden licht gestegen van € 249,3 mln per 31 december 2021 tot € 264,2 mln per 30 juni 2022. Het totaal van de kredietlijnen afgesloten door de Vennootschap bedraagt € 437 mln per 30 juni 2022 waarvan € 173 mln beschikbaar zijn. De gemiddelde financieringskost per 30 juni 2022 bedraagt 1,56% (31 december 2021: 1,38%).

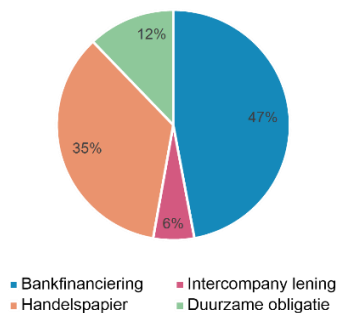
De Vennootschap heeft in Q2 2022 haar investeringskrediet van € 30 mln en haar backuplijn van € 50 mln bij Belfius die in 2023 op vervaldatum komen, kunnen verlengen op gemiddeld 4 jaar. De gemiddelde resterende looptijd van haar financiële schuld bedraagt 2,6 jaar op 30 juni 2022. Het investeringskrediet is tegen een vaste rentevoet afgesloten waardoor ook de hedge ratio vanaf april 2023 verhoogd van 65% naar 76%.

In de loop van Q2 heeft de Vennootschap € 25 mln afgelost op haar intercompany lijn aan Wereldhave NV en dit geherfinancierd gedeeltelijk met commercial paper en gedeeltelijk met opnames op haar kredietlijnen. Op 30 juni 2022 werd het saldo van € 15 mln van de intercompany lijn overgeboekt van de lange termijn financiële schulden naar de korte termijn financiële schulden om terugbetaald te worden in Q3 2022.

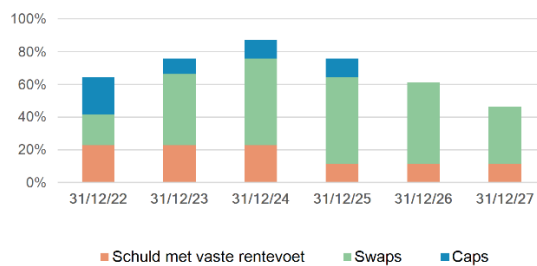
(in € mln)	Committed bedrag	Opgenomen per 30 juni 2022	Opgenomen per 31 december 2021	Eindvervaldag
Ontlener				
BNP Paribas Fortis	35			30-6-2022
BNP Paribas Fortis	35			30-4-2024
BNP Paribas Fortis	30	30	30	11-4-2024
KBC	25	14		30-4-2026
Belfius	30	30	30	3-4-2027
Belfius	30			30-9-2025
Belfius	20			30-9-2026
ING	50	50	50	30-6-2025
ING - Degroof Petercam	32	32	32	31-3-2026
Wereldhave NL ¹ / CP Program Belfius - KBC	150	108	107	31-7-2024
TOTAAL	437	264	249	

¹Wereldhave NL (Wereldhave NV en Wereldhave International NV) houdt op 30 juni 2022 rechtstreeks en onrechtstreeks 66,16% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan.

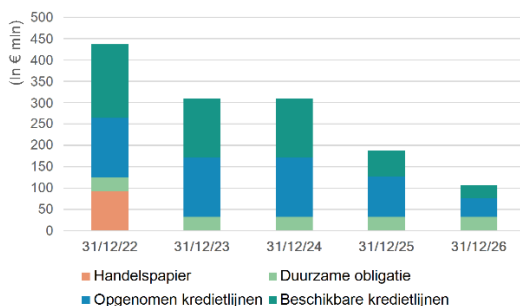
Diversificatie financiële schulden



Renteafdekking (%)



Vervaldata financiële schulden (€ mln)

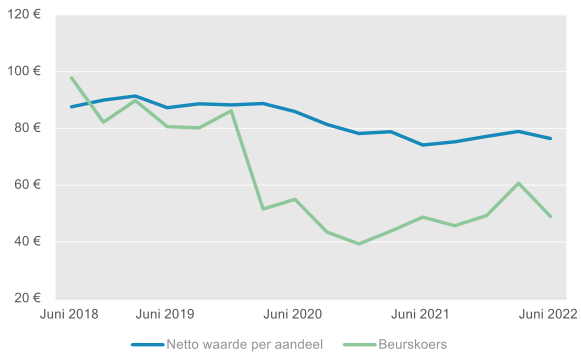


Aandeelhouderschap

Op 30 juni 2022 zijn 8.886.001 aandelen in omloop, waarvan 33,09% in handen is van Wereldhave NV, 33,07% in handen van Wereldhave International NV en 33,84% in handen van het publiek.

Beurskoers en netto waarde per aandeel

(vóór winstdeling x € 1)



Uitgangspunten halfjaarcijfers 2022

Dit zijn de verkorte tussentijdse financiële staten van Wereldhave Belgium, een naamloze vennootschap en gereguleerde vastgoedvennootschap in België. Deze staten zijn in duizenden Euro's.

Deze tussentijdse financiële informatie omvat de periode eindigend op 30 juni 2022 en is opgesteld in overeenstemming met IAS 34, 'Tussentijdse financiële verslaggeving' en de vereisten van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Dit tussentijds financieel bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2021. De Vennootschap heeft tijdens het eerste halfjaar 2022 geen aanpassingen toegepast.

Nog niet toegepaste nieuwe standaarden en interpretaties²

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties zijn nog niet van kracht voor boekjaren eindigend op 31 december 2022 en werden niet toegepast bij het opstellen van deze verkorte tussentijdse geconsolideerde jaarrekening:

De wijzigingen zullen naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de verkorte tussentijdse geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van schulden als kortlopend of langlopend, uitgegeven op 23 januari 2020, verduidelijkt een criteria in IAS 1 voor de classificatie van een schuld als langlopend: het vereist dat een entiteit het recht heeft de afwikkeling van de verplichting uit te stellen tot tenminste 12 maanden na de verslagperiode.

De wijzigingen:

- specificeren dat het recht van een entiteit om afwikkeling uit te stellen aan het einde van de verslagperiode moet bestaan;
- verduidelijken dat de classificatie niet wordt beïnvloed door de intenties of verwachtingen van het management over de vraag of de entiteit haar recht om de afwikkeling uit te stellen zal uitoefenen;
- verduidelijken hoe leningsvoorwaarden de classificatie beïnvloeden; en
- omvatten een verduidelijking van de vereisten voor de classificatie van schulden die een entiteit zal of kan afwikkelen door haar eigen eigenvermogensinstrumenten uit te geven.

Op 15 juli 2020 publiceerde de IASB *Classificatie van schulden als kortlopend of langlopend - uitstel van ingangsdatum (aanpassingen in IAS 1)*, waarbij de ingangsdatum van bovenstaande aanpassingen met één jaar werden uitgesteld tot boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2023 en waarbij vervroegde toepassing toegestaan is. De aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

De IASB heeft op 19 november 2021 een nieuw ontwerp met betrekking tot deze aanpassingen gepubliceerd.

Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS-Practice Statement 2: informatievervalsing over grondslagen voor financiële verslaggeving, uitgegeven op 12 februari 2021, omvatten kleine aanpassingen om de toelichting met betrekking tot de grondslagen voor financiële verslaggeving te verbeteren, zodat ze nuttigere informatie verschaffen aan beleggers en andere primaire gebruikers van de jaarrekening. De aanpassingen aan IAS 1 verplichten ondernemingen om hun *materiële* grondslagen voor financiële verslaggeving openbaar te maken in plaats van hun *belangrijke* grondslagen. De aanpassingen in IFRS-practice statement 2 voorzien in richtlijnen voor de toepassing van het materialiteitsconcept op de toelichtingen bij de jaarrekening.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn goedgekeurd door de EU.

Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, wijzigingen in schattingen en fouten: definitie van schattingen, uitgegeven op 12 februari 2021, verduidelijken hoe ondernemingen wijzigingen in grondslagen voor financiële verslaggeving moeten onderscheiden van wijzigingen in schattingen. Het onderscheid is belangrijk omdat wijzigingen in schattingen alleen prospectief worden toegepast op toekomstige transacties en andere toekomstige gebeurtenissen, terwijl wijzigingen in grondslagen voor financiële verslaggeving doorgaans ook retroactief toegepast worden op transacties in het verleden en andere gebeurtenissen in het verleden.

² Gebaseerd op het goedkeuringsverslag van de EU per 2 mei 2022 (www.efrag.org) - merk op dat de goedkeuringsstatus moet worden geactualiseerd tot de datum waarop de (verkorte) financiële overzichten voor publicatie worden vrijgegeven.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn goedgekeurd door de EU.

Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie, uitgegeven op 6 mei 2021, verduidelijken hoe ondernemingen uitgestelde belastingen op transacties zoals leaseovereenkomsten en ontmantelingsverplichtingen moeten verwerken. IAS 12 Inkomstenbelastingen specificiert hoe een onderneming winstbelastingen, inclusief uitgestelde belastingen, verwerkt. Onder bepaalde voorwaarden zijn ondernemingen vrijgesteld van het opnemen van uitgestelde belastingen wanneer zij voor het eerst activa of passiva opnemen. Voorheen was er enige onzekerheid over de vraag of deze vrijstelling van toepassing was op transacties zoals leaseovereenkomsten en ontmantelingsverplichtingen, transacties waarbij ondernemingen zowel een actief als een passiva opnemen. De aanpassingen verduidelijken dat de vrijstelling niet van toepassing is en dat ondernemingen uitgestelde belastingen op dergelijke transacties moeten opnemen. Het doel van de aanpassingen is om de diversiteit in rapportering over uitgestelde belastingen op lease- en ontmantelingsverplichtingen te verminderen.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

Consolidatie

De gepubliceerde cijfers in onderhavig halfjaarlijks verslag betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de dochtervennootschappen geconsolideerd.

Per 30 juni wordt geen statutair halfjaarlijks financieel verslag opgesteld. De statutaire jaarrekening wordt enkel per jaareinde opgesteld.

Risicobeheersing

De risico's, met name de bedrijfs-, de financiële, de operationele en de strategische risico's, waarmee de Vennootschap kan worden geconfronteerd over de resterende periode van het boekjaar 2022 zijn identiek als deze beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag over het boekjaar 2021.

De Raad van Bestuur besteedt voortdurende aandacht aan de vermelde risico's teneinde de mogelijke impact voor de Vennootschap en haar aandeelhouders te beperken.

De gekozen beleggingsfocus op winkelcentra en retail parks impliceert een grotere concentratie van een beperkt aantal vastgoedgehelen op geografisch vlak. Dit impliceert tevens een grotere concentratie van het risico bij onder meer technische problemen en brand.

Overeenkomstig artikel 88 van de wet van 3 augustus 2012 bevestigt de Raad van Bestuur dat bij het beheer van de financiële middelen en bij de uitoefening van de rechten verbonden aan effecten in portefeuille rekening wordt gehouden met sociale, ethische en leefmilieuaspecten. Zie Jaarlijks Financieel Verslag 2021, pagina 40-50, 'Duurzaamheid: A Better Tomorrow'.

Inzake de derogatie, ontvangen overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de wet van 12 mei 2014 voor Gereguleerde Vastgoed Vennootschappen, verwijzen we naar de rubriek 'Derogatie winkelcentrum 'Belle-Ile' te Luik Overeenkomstig artikel 30 § 3 en § 4 van de GVV-Wet' van het huidige tussentijds halfjaarverslag. We verwijzen verder naar toelichting 2 in het Jaarlijks Financieel Verslag van 2021 (pagina 96).

Verbonden partijen

Er hebben gedurende het eerste halfjaar geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als directe belanghebbenden bij de Vennootschap zijn te beschouwen.

Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni 2022

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 juni 2022 die een invloed zouden hebben op onderhavig Halfjaarlijks Financieel Verslag of die erin zouden vermeld dienen te worden.



R
I
N
G

Kortrijk

R
I
N
G
Kortrijk

Nieuwe
Collectie

R
I
N
G
Kortrijk

Verplichting inzake
informatieverstrekking aan het publiek

Verplichtingen inzake informatie-verstrekking aan het publiek (K.B. van 14 november 2007)

De heer N. Beaussillon, gedelegeerd bestuurder van de Vennootschap, verklaart, in naam en voor rekening van de Raad van Bestuur van de Vennootschap, handelend als bestuursorgaan van de GVV, dat, voor zover hem bekend,

- de verkorte halfjaarlijkse geconsolideerde financiële overzichten, die zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie en de vereisten van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijdse jaarverslag over de verkorte halfjaarlijkse geconsolideerde financiële overzichten een getrouw overzicht geeft van de informatie vereist uit hoofde van Art 13 § 5 en 6 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Verslag van de commissaris

THE SAGE
ANTWERP



Verslag van de Commissaris aan de Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2022

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Wereldhave Belgium NV per 30 juni 2022, alsmede van het verkorte geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen (“de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie”). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit”. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2022 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Zaventem, 19 juli 2022

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris

vertegenwoordigd door Jean-François Kupper

Bedrijfsrevisor

