

Wereldhave
BELGIUM

Resultaten 2020

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.

Samenvatting

Wereldhave Belgium kende over 2020 een daling van zijn netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 5,92 in 2019 naar € 4,65 in 2020.

De EPRA bezettingsgraad van de retail portefeuille bedroeg 94,4% op 31 december 2020, ten opzichte van 96,3% op 31 december 2019. Voor de totale portefeuille vastgoedbeleggingen bedroeg de EPRA bezettingsgraad 91,9% op 31 december 2020 (95,2% op 31 december 2019).

Sterk beïnvloed door de aan huurders verleende toegevingen tijdens de Covid-19 pandemie en de daaruit voortvloeiende verplichte tijdelijke sluitingen van

commerciële activiteiten, daalde de "Like-for-Like" van de operationele vastgoedresultaten in 2020 ten opzichte van het boekjaar 2019 met 17,0% (retail portefeuille: -19,1%; kantorenportefeuille: -1,5%). Zonder de directe impact van de pandemie zou het 'Like-for-Like' percentage -2,0% zijn voor de hele portefeuille.

De nettowaarde per aandeel vóór dividenduitkering bedroeg € 78,20 op 31 december 2020 (2019: € 88,27)

De schuldgraad bedroeg op 31 december 2020 29,99%. Deze bleef dus stabiel ten opzichte van 31 december 2019 (29,33%).

Résumé

En 2020, Wereldhave Belgium a connu une baisse de son résultat net des activités clés par action de € 5,92 en 2019 à € 4,65 en 2020.

Le taux d'occupation EPRA du portefeuille d'immeubles commerciaux s'est établi à 94,4% au 31 décembre 2020, par rapport à 96,3% au 31 décembre 2019. Pour le portefeuille total d'immeubles de placement, le taux d'occupation EPRA s'est élevé à 91,9% au 31 décembre 2020 (95,2% au 31 décembre 2019).

Fortement impacté par les concessions accordées aux locataires du fait de la survenance de la pandémie Covid-19 et des fermetures obligatoires temporaires des activités

commerciales qui en ont découlé, le 'Like-for-Like' de l'évolution des résultats immobiliers opérationnels en 2020 par rapport à l'année 2019 s'est établi à -17,0% (portefeuille d'immeubles commerciaux: -19,1%; portefeuille d'immeubles de bureaux: -1,5%). Hors impact direct de cette pandémie, ce pourcentage 'Like-for-Like' se serait établi à -2,0% pour l'ensemble du portefeuille.

La valeur d'actif net par action avant distribution du dividende s'est établie à € 78,20 au 31 décembre 2020 (2019: € 88,27).

Le taux d'endettement s'est établi à 29,99% au 31 décembre 2020, en ligne avec celui du 31 décembre 2019 (29,33%).

Summary

In 2020, Wereldhave Belgium recorded a decrease of its net result from core activities per share, from € 5.92 in 2019 to € 4.65 in 2020.

The EPRA occupancy rate of the retail portfolio amounts to 94.4% as of 31 December 2020, compared to 96.3% as of 31 December 2019. For the whole investment portfolio, the EPRA occupancy rate amounts to 91.9% as of 31 December 2020 (95.2% as of 31 December 2019).

Strongly impacted by the concessions granted to tenants as a result of the Covid-19 pandemic and the resulting

temporary mandatory closures of commercial activities, the 'Like-for-Like' of the property operating results in 2020 compared to the financial year 2019 amounted to -17.0% (retail portfolio: -19.1%; offices portfolio: -1.5%). Excluding the direct impact of the pandemic, the 'Like-for-Like' percentage would have been -2.0% for the entire portfolio.

The net asset value per share before dividend payment amounted to € 78.20 (2019: € 88.27).

The debt ratio amounted to 29.99% as of 31 December 2020, in line with the one as of 31 December 2019 (29.33%).

VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Met betrekking tot de resultaten afgesloten op 31/12/2020
(voor de periode 01 januari tot 31 december 2020)

Ondanks de uitbraak van de Covid-19 pandemie, veerkracht van de bedrijfsresultaten en vastgoedwaarnemingen in 2020

Netto resultaat van kernactiviteiten
per aandeel:

€ 4,65

(2019: € 5,92)

Nettowaarde
per aandeel:

€ 78,20

(2019: € 88,27)



EPRA bezettingsgraad:

91,9%

(2019: 95,2%)

Schuldgraad:

29,99%

(2019: 29,33%)

Geslaagde herfinancieringen van

€ 145 mln

(in anticipatie van financieringen die in 2021
voor € 130 mln aflopen)

Hoge invorderingspercentage van

94,9%

over het jaar 2020



Voorstel keuzedividend:

€ 4,00 bruto - € 2,80 netto

(2019: € 4,50 bruto – € 3,15 netto)



Kerncijfers

(x € 1.000)	31 december 2020	31 december 2019
Resultaten		
Netto huurresultaat	49.218	58.613
Netto resultaat	-22.148	28.957
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹	36.656	45.617
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ²	-58.803	-16.660
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	-2,81	3,76
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	4,65	5,92
Gemiddelde aantal aandelen	7.876.435	7.708.224
Balans		
Vastgoed beschikbaar voor verkoop ³	908.575	948.671
Projectontwikkelingen	12.635	12.615
Totaal vastgoedbeleggingen	921.209	961.285
Eigen vermogen ⁴	650.548	689.221
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1) ⁴	78,20	88,27
Schuldratio op totaal der activa	30,0%	29,3%
Beurskoers	39,3	86,2
Uitstaande aandelen	8.319.287	7.807.981

1 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.

2 Het netto resultaat van niet kernactiviteiten omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, (iii) het ander portefeuilleresultaat, (iv) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (v) de belastingen op latente meerwaarden en de betaalde exit taksen.

3 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'.

4 Vóór winstverdeling en vóór dividenduitkering.

Boekjaar 2020 gekenmerkt door de uitbraak van de Covid-19 pandemie

Na een solide jaar 2019, gekenmerkt door de komst van nieuwe retailers en een stijging van het bezoekersaantal in de portefeuille, nam 2020 een zeer positieve start, met de voortzetting van deze positieve trend. In de eerste twee maanden van het jaar zijn de bezoekersaantallen, een belangrijke indicator voor de economische gezondheid van onze centra, in al onze centra met meer dan 10% gestegen ten opzichte van dezelfde periode van het jaar daarvoor, en ruim boven de gemiddelde marktprestaties. Deze ontwikkeling bevestigt eens te meer de intrinsieke algemene kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap en haar knowhow op het gebied van commerciële strategie, actief beheer van de gemeenschappelijke ruimten van haar centra (door het organiseren van evenementen en het ter beschikking stellen ervan voor tijdelijke bezetting), en van de organisatie van doelgerichte promotiecampagnes.

Vanaf begin maart 2020 heeft de uitbraak van de Covid-19 pandemie in de wereld in het algemeen en in België in het bijzonder evenwel onmiddellijk aanzienlijke gevolgen gehad voor alle handelsactiviteiten, met name door de opeenvolgende maatregelen tot beperking van het personenverkeer en de verplichte sluiting van alle activiteiten die door de overheid als niet-essentieel werden beschouwd in een poging om de pandemie in te dammen.

In deze moeilijke context heeft de Vennootschap zich ingespannen om aan deze gebeurtenissen het hoofd te bieden :

- door haar centra in exploitatie te houden voor zover dit door de autoriteiten was, en is, toegestaan en door de nodige organisatorische maatregelen te treffen om de veiligheid van haar bezoekers te waarborgen;
- door haar huurders te steunen, met name door het leveren van een financiële inspanning door af te zien van huurvorderingen om haar huurders te helpen de huidige economische context door te komen ;
- door alle noodzakelijke financiële maatregelen te nemen om de liquiditeitspositie van de Vennootschap in stand te houden en te versterken, met name door kostenbesparingen door te voeren, investeringen die als minder prioritair worden beschouwd uit te stellen en haar financieringsstructuur te versterken.

Om haar aandeelhouders en andere belanghebbenden op de hoogte te houden van de ontwikkelingen, heeft de Vennootschap, naast haar regelmatige gereglementeerde publicaties, in de loop van 2020 verschillende persberichten gepubliceerd met betrekking tot gebeurtenissen inzake Covid-19. Hierbij wordt verwezen naar het persbericht van 16 maart, waarin zij hen informeerde over de irrelevantie van de eerder aangekondigde vooruitzichten van het netto resultaat van kernactiviteiten, het persbericht van 2 april, waarin zij wijzigingen in de financiële kalender aankondigde, met inbegrip van het uitstel van de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders en het persbericht van 22

juni, waarin zij een nieuwe financiële kalender aankondigde en het bedrag van het dividend met betrekking tot 2019 naar omlaag bijstelde.

Vandaag publiceert de Vennootschap haar persbericht over de jaarresultaten van 2020, waarin de evolutie van de activiteiten van de Vennootschap tijdens het afgelopen jaar wordt toegelicht.

Evolutie van de operationele activiteiten

Zoals hierboven aangegeven, werden de eerste twee maanden van 2020 gekenmerkt door zeer goede operationele prestaties, geïllustreerd door de zeer positieve ontwikkeling van de bezoekersaantallen in winkelcentra, die met meer dan 10% stegen ten opzichte van dezelfde periode van het jaar daarvoor. Deze stijging ligt veel hoger dan het cijfer van 6,0% dat door de BLSC (het orgaan dat de spelers in de winkelcentrumsector vertegenwoordigt) is gepubliceerd met betrekking tot de ontwikkeling van winkelcentrummarkt. Belangrijke factoren die tot dit succes hebben bijgedragen, zijn een dynamische commercialisatie (met de opening van verschillende succesvolle winkelconcepten) en een actieve online- en offline-communicatie die op een globale basis is georganiseerd rond het thema "Make every day count".

Het uitbreken van de Covid-19 pandemie maakte een abrupt einde aan deze positieve tendens, met de aankondiging op 12 maart van de besluiten van de Nationale Veiligheidsraad, die onder meer de verplichte sluiting van alle cafés, bars en restaurants oplegde. Vanaf 17 maart werden de regels door de regering strenger gemaakt en werden alle niet-essentiële winkels verplicht voor het publiek te sluiten. De winkelcentra bleven op elk moment toegankelijk, maar met een beperkt aanbod, wat uiteraard een sterk negatief effect had op de bezoekersaantallen en op de omzet van de huurders. Tijdens de sluitingsperiode werden verschillende maatregelen genomen om de kosten tot een minimum te beperken (tijdelijke werkloosheid van werknemers in de winkelcentra, stopzetting en uitstel van alle interventies en investeringsprojecten die als minder prioritair werden beschouwd, enz.).

In deze periode van economische neergang, en in het besef dat de gezondheid en veiligheid van bezoekers, huurders, werknemers en de diverse zakenpartners van het bedrijf een topprioriteit zijn, werden, rekening houdend met bestaande maatregelen, diverse initiatieven ondernomen om een veilige omgeving voor alle belanghebbenden te waarborgen. Daartoe heeft de Vennootschap operationele maatregelen en initiatieven genomen om een veilige omgeving voor de bezoekers in de centra te creëren, de bezoekersstromen te beheren om overbevolking op elk moment te vermijden en heeft de hervatting van de activiteiten van de huurders aangemoedigd, door andere de terbeschikkingstelling van extra gratis terrasruimte voor de huurders van horeca.

Na bijna twee maanden sluiting konden de commerciële activiteiten worden hervat, waarbij de winkels vanaf 11 mei geleidelijk weer hun deuren openden, afhankelijk van het soort activiteit.

Na de heropening van de winkels registreerde de Vennootschap positieve tendensen met een geleidelijke stijging van de bezoekersaantallen van 50% vóór de opening van de horecazaken tot meer dan 75% na de heropening van de winkels en zelfs tot ongeveer 90% vanaf juni dankzij actieve onlinemarketing en de versoepeling van beperkende maatregelen.

In de loop van de zomer verslechterde de gezondheidssituatie opnieuw, wat de regering ertoe bracht de koopjes periode van juli tot augustus te verleggen en om eind juli de veiligheidsmaatregelen opnieuw te verscherpen door het aantal bezoekers van de centra en de verblijfsduur in de winkelcentra te beperken.

Na een nieuwe versoepeling van de maatregelen werden de maanden september en oktober gekenmerkt door iets lagere bezoekersaantallen dan in het voorgaande jaar, maar door een betere conversiegraad bij de huurders, zodat hun omzet minder daalde dan het aantal bezoekers.

De tweede golf van de pandemie in het najaar heeft de Nationale Veiligheidsraad er echter toe gebracht opnieuw drastischer voorzorgsmaatregelen te nemen door de sluiting van cafés, bars en restaurants op te leggen vanaf 19 oktober en vervolgens van alle winkels die als "niet-essentieel" werden beschouwd vanaf 2 november. Deze beslissing leidde tot de sluiting van ongeveer 80% van de winkels in de winkelcentra, wat opnieuw een sterke invloed had op de bezoekersaantallen in de winkelcentra. Tijdens deze tweede verplichte sluitingsperiode heeft de Vennootschap de eerder in het jaar genomen maatregelen opnieuw ingevoerd om de kosten zoveel mogelijk te beperken.

Op 1 december mochtende niet-essentiële winkels hun deuren weer openen om hen de mogelijkheid te bieden om de opgelopen achterstand tijdens de belangrijke feestdagen in te halen. De horeca-activiteiten en andere zogenaamde contactactiviteiten (kappers, schoonheidsspecialisten, enz.) waren echter nog steeds onderworpen aan een verplichte sluiting op het einde van het boekjaar.

Als gevolg van deze chaotische situatie liggen de bezoekersaantallen in winkelcentra van de Vennootschap in 2020 gemiddeld 28,0% lager dan in 2019, iets beter dan de door BLSC gepubliceerde markt cijfers, die in 2020 -29,3% bedroegen ten opzichte van 2019.

Evolutie van de verhuuractiviteiten

Het uitbreken van de pandemie en de aankondiging van de verschillende verplichte sluitingen veroorzaakten ongerustheid bij de huurders, die plots hun verkoop in fysieke winkels voor onbepaalde tijd gedeeltelijk of volledig onderbroken zagen, waardoor zij zich nog meer zorgen maakten over de beperking van hun kosten. In dit kader zijn met de commerciële huurders van de Vennootschap die door deze onderbrekingen zijn getroffen, individuele

besprekingen gestart over de betaling van de huur tijdens de sluitingsperiodes. Deze huurders vroegen om een (volledige of gedeeltelijke) korting op of uitstel van de tijdens deze perioden verschuldigde bedragen, alsmede eventuele steunmaatregelen voor de perioden na de heropening voor het publiek om hen te helpen hun activiteiten te hervatten.

De Vennootschap wenst zich in deze zeer uitzonderlijke en unieke context op te stellen als partner van haar huurders en wenst derhalve de mogelijkheid te overwegen om individuele overeenkomsten met haar huurders te sluiten waarin een eerlijk evenwicht tussen de partijen wordt gehandhaafd. De meeste gecontacteerde huurders hebben waardering voor de proactieve aanpak van de Vennootschap, die ermee heeft ingestemd om de financiële inspanning op een evenwichtige manier te delen tijdens perioden van onderbroken productiviteit, waardoor de huurders gemakkelijker door de hen opgelegde perioden van stillegging van activiteiten kunnen komen.

In dit verband is op de datum van dit persbericht met meer dan 97% van de huurders een akkoord bereikt over de eerste verplichte sluitingsperiode in de vorm van kwijtschelding van vorderingen, hetgeen een negatieve impact van € 4,0 mln op de huuropbrengsten van de Vennootschap heeft. Daarnaast is in het resultaat per 31 december 2020 een aanvullende voorziening op handelsvorderingen van € 0,7 mln opgenomen ten aanzien van huurders waarmee nog geen akkoord is bereikt.

Tegelijkertijd zijn in het laatste kwartaal van 2020 besprekingen gestart met huurders die gevolgen ondervinden van de tweede verplichte sluitingsperiode en werd met ongeveer 50% van hen reeds een overeenkomst bereikt, opnieuw onder de vorm van een uitzonderlijke en gedeeltelijke kwijtschelding van huurdersvorderingen. Het totaal negatief effect van deze overeenkomsten op de huuropbrengsten van de Vennootschap bedraagt € 0,4 mln. Voor wat de nog lopende onderhandelingen betreft, heeft de Vennootschap een raming gemaakt van de impact van deze resterende besprekingen, op basis van haar ervaring met vorige besprekingen en een aantal veronderstellingen. Concreet heeft dit geleid tot de boeking van een aanvullende voorziening voor de afschrijving van handelsvorderingen van € 2,1 mln per 31 december 2020.

De totale impact van deze kwijtscheldingen van vorderingen aan de huurders verleende (of naar schatting nog te verlenen) over het jaar 2020 bedraagt derhalve € 7,1 mln.

Vermeldenswaardig is ook dat de Vennootschap geniet van een goede diversificatie van haar inkomsten, aangezien geen enkele huurder in haar portefeuille meer dan 5% van haar inkomsten vertegenwoordigt. Zo vermijdt de Vennootschap dat zij te veel blootgesteld is aan een tegenpartij die zwaarder zou worden getroffen door de huidige gezondheids crisis.

Naast de Covid-19 gerelateerde besprekingen met bestaande huurders, was er in de loop van het jaar een sterke verhuuractiviteit. Op 31 december waren binnen de portefeuille van de Vennootschap 92 huurtransacties (huurvernieuwingen of nieuwe huurovereenkomsten)

ondertekend, wat eens te meer bevestigt dat de portefeuille aantrekkelijk is en goed weerstaat aan de huidige marktomstandigheden.

Evolutie van de financiële activiteiten

Het uitbreken van de gezondheids crisis en de opeenvolgende beslissingen van de Nationale Veiligheidsraad om de commerciële activiteiten in de loop van het jaar geheel of gedeeltelijk stop te zetten, hadden onvermijdelijk een directe financiële impact op de liquiditeit van de onderneming. De aankondiging van deze beslissingen en de daaruit voortvloeiende onzekerheid hadden immers een grote invloed op het betalingsgedrag van de huurders, waardoor zij de betaling van hun facturen uitstelden om hun eigen liquiditeit te vrijwaren.

Talrijke besprekingen werden aangevat met de huurders, enerzijds door de commerciële dienst en anderzijds door de financiële dienst, om tot een akkoord te komen met betrekking tot de betalingsvoorwaarden van de uitstaande vorderingen, rekening houdend met de in het kader van de commerciële besprekingen verleende kwijtscheldingen. Tijdens deze besprekingen werd het voor sommige huurders duidelijk dat hun financiële situatie, die soms reeds precair was vóór het uitbreken van de crisis, aanzienlijk was verslechterd, hetgeen voor sommigen van hen aanleiding was om wettelijke reorganisatieprocedures in te leiden of zelfs het faillissement aan te vragen, zoals het geval was voor ondernemingen zoals bijvoorbeeld Camaieu, Maxi Toys en Mega World.

In deze context moest de Vennootschap in de loop van het jaar haar inspanningen toespitsen op een nog proactiever incassobeleid om risico's in een zo vroeg mogelijk stadium op te sporen en de kansen op inning van uitstaande vorderingen te optimaliseren. Dankzij deze inspanningen kan de onderneming nu een invorderingspercentage van 94,9% melden voor het volledige jaar 2020 (rekening houdend met de bedragen van de toegekende kwijtscheldingen), terwijl dit percentage voor het vierde kwartaal 2020 op 89,0% ligt (eveneens rekening houdend met de bedragen van de toegekende concessies).

In het licht van de druk op haar inkomsten, zoals hierboven werd geïllustreerd, heeft de Vennootschap proactief maatregelen genomen om haar eigen liquiditeit te vrijwaren en haar uitgaven en die van haar huurders te verminderen. Zij deed dit onder andere door het tijdelijk onderbreken of uitstellen van verschillende investeringsprogramma's en het verminderen van uitgaven, alsook door gebruik te maken van tijdelijke werkloosheid voor winkelcentrumpersoneel en het opschorten van bepaalde contracten. Daardoor werden de lopende investeringsprogramma's, zoals de renovatie van het winkelcentrum Belle-Île in Luik of de renovatie van de kantoorgebouwen in Vilvoorde en Antwerpen, in het afgelopen jaar tijdelijk onderbroken, maar uiteindelijk weer opgestart nadat de Vennootschap zich van haar liquiditeitspositie had verzekerd. Bijzondere aandacht werd ook besteed aan de analyse van de kostenstructuur van de onderneming, teneinde deze te optimaliseren en structurele besparingen te vinden. Dankzij deze analyse heeft de Vennootschap in 2020 met name een uitzonderlijke

opbrengst van € 1,95 mln kunnen boeken in verband met de recuperatie van diverse heffingen, en heeft zij voor de komende boekjaren terugkerende structurele besparingen kunnen realiseren.

Eveneens in het kader van het beheer van haar liquiditeitspositie heeft de Vennootschap in 2020 actief gewerkt aan de versterking van haar financieringsstructuur. Ter herinnering, deze bestaat hoofdzakelijk uit kredietlijnen met bankinstellingen, een commercial paper programma met institutionele beleggers en een intercompany lijn met de meerderheidsaandeelhouder Wereldhave NV. De Vennootschap was niet geconfronteerd met vervaldagen van financiering in 2020, maar wordt in het tweede kwartaal van 2021 wel geconfronteerd met de vervaldagen van twee bankkredietlijnen voor een totaal bedrag van € 130 mln. Op basis van haar sterke balans en de veerkracht van haar portefeuille is de Vennootschap drie nieuwe bankfinancieringen aangegaan voor een totaal bedrag van € 145 mln. Hierdoor worden de volgende financieringsvervaldagen uitgesteld tot de tweede helft van 2022. Hoewel op middellange termijn in haar financieringsbehoeften wordt voorzien, onderzoekt de Vennootschap actief naar verschillende aanvullende financieringsmogelijkheden (met name op de obligatiemarkten) met het oog op een optimale diversificatie van haar financieringsbronnen en een verlenging van haar gemiddelde resterende looptijd.

Rekening houdend met deze verschillende activiteiten, heeft de Vennootschap een sterke balans per 31 december 2020 met een schuldratio van 29,99%, beschikbare kredietlijnen voor een totaal van € 177 mln (rekening houdend met een 100% back-up van het commercial paper programma), een gemiddelde resterende looptijd van de schuld per 31 december 2020 van 2,9 jaar en een gemiddelde financieringskost in 2020 van 0,90%.

Waardering van de vastgoedportefeuille

In de huidige context, waarin de commerciële vastgoedmarkt negatief is beïnvloed door de Covid-19 pandemie, waarvan de gevolgen op middellange en lange termijn nog niet volledig bekend zijn, en waarin de transactieactiviteit in de loop van het jaar zeer beperkt is gebleven, was het voor onafhankelijke vastgoeddeskundigen moeilijk om benchmarks te vinden ter ondersteuning van hun taxaties.

Desondanks hebben zij geoordeeld dat zij in 2020 in hun taxaties van de portefeuille van de Vennootschap het negatieve effect van de crisis op de vastgoedwaarden dienen te verwerken, met name door rekening te houden met correcties van hun taxatieparameters of door de aftrekking van schattingen van bedragen aan huurkwijtscheldingen die de Vennootschap aan huurders zal moeten toekennen.

Op deze basis heeft de Vennootschap, zonder rekening te houden met de in de loop van het jaar uitgevoerde investeringen, over het gehele afgelopen boekjaar een

waardevermindering (exclusief investeringen/ desinvesteringen) van haar portefeuille vastgoedbeleggingen van -5,9% (€ -57,9 mln) vastgesteld.

Gezien de huidige marktonzekerheid wilden de deskundigen een "materiële onzekerheid" clause opnemen in hun taxaties voor commercieel vastgoed, in overeenstemming met de door de RICS-organisatie voorgeschreven taxatienormen. Deze clause geeft in wezen aan dat deze

taxaties, hoewel zij een hoge graad van betrouwbaarheid hebben, met de nodige omzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd wegens het ontbreken van marktreferenties. Deze clause is echter per 31 december 2020 niet van toepassing op de taxaties van de kantorenportefeuille, aangezien deze markt in 2020 actiever was, waardoor onafhankelijke vastgoeddeskundigen konden gebruik maken van marktreferenties om hun taxaties te ondersteunen.

Resultaten van het boekjaar 2020

Netto resultaat

Het netto resultaat over het boekjaar, inclusief het resultaat van kern- en niet kernactiviteiten, bedroeg € -22,1 mln (€ 29,0 mln in 2019). Deze daling ten opzichte van het vorige boekjaar is enerzijds het gevolg van een lager resultaat van kernactiviteiten (€ -9,0 mln) en anderzijds van een lager resultaat van niet kernactiviteiten (€ -42,1 mln) ten opzichte van het boekjaar 2019.

Netto resultaat van kernactiviteiten

De Vennootschap heeft in 2020 een netto resultaat van kernactiviteiten behaald van € 36,7 mln (€ 45,6 mln in 2019). Het netto huurresultaat daalde met € 9,4 mln, voornamelijk als gevolg van (i) de kwijtscheldingen van huurvorderingen die aan huurders is of zal worden verleend in het kader van de Covid-19 besprekingen (€ 7,1 mln), (ii) een hoger bedrag aan eenmalige huurbeëindigingsvergoedingen die vorig jaar zijn ontvangen (€ 1,3 mln), en ten slotte (iii) een lager bedrag aan inkomsten in 2020 (€ 0,6 mln) uit de exploitatie van de gemeenschappelijke ruimten van winkelcentra als gevolg van de beperkende maatregelen die de autoriteiten hebben genomen in het kader van de strijd tegen de Covid-19 pandemie. In vergelijking met 2019 bleven de vastgoedkosten globaal stabiel, terwijl de algemene kosten aanzienlijk daalden (€ -0,8 mln) als gevolg van het gecombineerde effect van een eenmalige belastingterugvordering die gedeeltelijk werd gecompenseerd door een eenmalige uitgave die betrekking heeft op de beëindiging van samenwerkingscontracten met de Vennootschap.

De netto financiële lasten stegen licht met € 0,2 mln, voornamelijk door een hoger gebruik van de lopende kredietlijnen in de loop van het jaar, als gevolg van een voorzichtig liquiditeitsbeheer in de huidige marktomstandigheden alsook door de kosten van de herfinancieringsoperaties die in de loop van het boekjaar werden uitgevoerd.

Rekening houdend met de hierboven vermelde effecten en het hogere gemiddelde aantal aandelen in vergelijking met het jaar 2019, vertoont het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel een daling tot € 4,65 (tegenover een netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel van € 5,92 op 31 december 2019).

Netto resultaat van niet kernactiviteiten

Het netto resultaat van niet kernactiviteiten bedroeg € -58,8 mln per 31 december 2020 (€ -16,7 mln per 31 december 2019). Het netto resultaat van niet kernactiviteiten omvat voornamelijk het herwaarderingsresultaat van de vastgoedportefeuille (€ -57,9 mln), het gerealiseerde resultaat van de verkoop van studentenkoten aan Gent Overpoort (€ 0,3 mln) en de wijzigingen in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (€ -1,2 mln).

Eigen vermogen en nettowaarde per aandeel

Het eigen vermogen per 31 december 2020 bedroeg € 650,5 mln (€ 689,2 mln per 31 december 2019). Deze daling is hoofdzakelijk het gevolg van de waardeverminderingen die in het afgelopen boekjaar op de vastgoedportefeuille werden geboekt.

De intrinsieke waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / totaal aantal aandelen), met inbegrip van het resultaat van het lopende boekjaar en rekening houdend met de impact van de uitkering van een keuzedividend in 2020, bedroeg € 78,20 op 31 december 2020 (€ 88,27 op 31 december 2019).

Zoals hierboven vermeld, werd het eigen vermogen in de loop van het jaar versterkt door de uitkering van een keuzedividend voor het boekjaar 2019, wat resulteerde in een verhoging met € 18,5 mln (kapitaal) door de creatie van 511.306 nieuwe aandelen.

Het aantal uitgegeven aandelen bedroeg 8.319.287 aandelen per 31 december 2020.

Financieringsbeleid

De totale financiële schulden zijn van € 273,0 mln per 31 december 2019 afgenomen tot € 263,0 mln per 31 december 2020, voornamelijk door het effect van de liquiditeiten die in de loop van het jaar door de verhuuractiviteit zijn gegenereerd en die deels zijn aangewend voor bijkomende investeringen in de portefeuille (€ 17,8 mln) en voor de dividenduitkering in contanten (€ 16,6 mln)

In de loop van het jaar heeft de Vennootschap met haar bankpartners drie nieuwe kredietfaciliteiten afgesloten voor een totaal bedrag van € 145 mln met een gemiddelde

looptijd van 3,3 jaar, als herfinanciering van twee bankkredietfaciliteiten voor een totaal bedrag van € 130 mln die in het tweede kwartaal van 2021 aflopen.

Dankzij deze herfinancieringsoperaties kon de Vennootschap de gemiddelde looptijd van haar financieringsstructuur op ongeveer 3 jaar houden (2,9 jaar per 31 december 2020 tegenover 3,2 jaar per 31 december 2019).

Daarnaast is het commercial paper-programma van € 100 mln, dat in september 2018 van start is gegaan, ook in 2020 intensief gebruikt, met een totaal opname van € 85,0 mln op 31 december 2020 ten opzichte van € 93,0 mln op 31 december 2019. Dit commercial paper-programma, dat gericht is op een publiek van institutionele beleggers, werd ook beïnvloed door de uitbraak van de Covid-19 pandemie in de loop van het boekjaar. Zodra de crisis uitbrak, verkozen deze beleggers immers hun liquiditeit te bewaren, wat leidde tot een aanzienlijke vertraging van deze markt gedurende enkele weken. Deze markt heeft echter ook blijk gegeven van een grote veerkracht door zich vrij snel te herstellen, waardoor de Vennootschap haar programma aan het eind van het jaar weer bijna maximaal kon benutten. Dankzij dit aanzienlijke gebruik van wat als een goedkoop financieringsmiddel wordt beschouwd, kon de Vennootschap haar gemiddelde financieringskosten zeer laag houden, namelijk op 0,90% in 2020 (tegen 0,81% in 2019).

Bovendien heeft de Vennootschap in het boekjaar 2020 een "Groen Financieringskader" ingevoerd. Dankzij dit kader, dat door een onafhankelijke instantie is gecertificeerd, kan de Vennootschap in de toekomst nieuwe financieringsinstrumenten met een "groen" label aangaan of uitgeven. De certificering van dit kader is een erkenning van de kwaliteit en de milieuprestaties van de portefeuille van de Vennootschap en versterkt het imago van de Vennootschap als verantwoordelijke vastgoedbelegger, waardoor zij uiteindelijk haar basis van potentiële beleggers kan verbreden.

Per 31 december 2020 bedroeg de schuldratio 29,99% (29,33% per 31 december 2019). Deze lichte stijging van de schuldratio ten opzichte van het voorgaande jaar houdt hoofdzakelijk verband met de in de loop van het jaar vastgestelde waardeverminderingen van de vastgoedportefeuille. Deze schuldratio van minder dan 30% illustreert de sterkte van de balans van de Vennootschap, die haar ruimte laat om nieuwe investeringen te overwegen.

Wat het beleid van renteafdekking van de Vennootschap betreft, heeft zij in 2020 een afgeleid instrument van het IRS-type voor een bedrag van € 50 mln geherstructureerd om de begindatum ervan met een jaar uit te stellen (van 30 juni 2020 tot 30 juni 2021). Dankzij deze operatie kon de Vennootschap nog een jaar blijven profiteren van de huidige extreem lage rentevoeten, wat een positief effect had op haar gemiddelde financieringskosten in 2020. Rekening houdend met dit instrument met uitgestelde begindatum, geniet de Vennootschap van een afdekkingsratio van 61% per 31 december 2020.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed beschikbaar voor verkoop

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop evolueerde van € 948,7 mln op 31 december 2019 naar € 908,6 mln op 31 december 2020. Exclusief investeringen en desinvesteringen daalde deze waarde met € -57,0 mln in de loop van het boekjaar 2020.

In 2020 heeft de Vennootschap voor een totaal bedrag van € 16,8 mln geïnvesteerd in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verkoop, waarvan het grootste deel bestemd is voor de renovatie van het winkelcentrum Belle-Île in Luik, de installatie van nieuwe huurders in Ring Shopping Kortrijk en Genk Shopping 1 en het investeringsprogramma dat wordt uitgevoerd in de kantorenportefeuille. In de loop van het boekjaar heeft de Vennootschap ook een gebouw voor studentenkoten in Gent Overpoort verkocht voor € 7,8 mln, wat een gerealiseerde meerwaarde van € 0,3 mln opleverde in vergelijking met de laatste reële waarde

De EPRA bezettingsgraad van de portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verkoop bedraagt 91,9% per 31 december 2020 (31 december 2019: 95,2%)

Retail portefeuille

Wereldhave Belgium richt zich op winkelcentra en retail parken met een dominante positie in hun verzorgingsgebied, met een voorkeur voor complexen met uitbreidingsmogelijkheden zodat ze kunnen uitgroeien tot Full Service Centers. Door een proactieve aanpak wil de Vennootschap de concurrentiepositie van haar portefeuille van winkelvastgoed op de markt handhaven en versterken. Het aandeel van de retail portefeuille bedraagt meer dan 90% van de waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, met inbegrip van de ontwikkelingsprojecten en de portefeuille activa bestemd voor verkoop

De EPRA-bezettingsgraad - zie hierboven - van de portefeuille commercieel vastgoed daalde van 96,3% per 31 december 2019 tot 94,4% per 31 december 2020. Deze daling is voornamelijk te wijten aan het gecombineerde effect van het vertrek van een aantal huurders, voornamelijk in Doornik en Genk (Shopping 1 en Stadsplein) en een aantal faillissementen binnen de portefeuille (zoals bijvoorbeeld Camaieu, Maxi Toys en Mega World); deels gecompenseerd door goede commerciële resultaten die ondanks het huidige economische klimaat werden behaald, met de komst van nieuwe huurders zoals bijvoorbeeld Action in Kortrijk, Holland & Barret, Pitaya en Superdry in Belle-Île en Jack & Jones in Shopping Nivelles.

Sterk beïnvloed door de kwijscheldingen die aan huurders werden toegekend wegens het uitbreken van de Covid-19 pandemie en de daaruit voortvloeiende tijdelijke verplichte sluitingen van commerciële activiteiten, bedroeg de Like-for-Like van de evolutie van de operationele vastgoedresultaten gedurende 2020 op de commerciële vastgoedportefeuille -19,1%, tegen +0,8% in 2019.

Wat het uitbreidingsproject van Belle-Île betreft, werden in 2019 de plannen aangepast en geoptimaliseerd om rekening te houden met de evolutie van de commerciële markt en om

meer flexibiliteit en nieuwe functies te integreren (vrije tijd, horeca, co-working, enz.) om het winkelcentrum te ontwikkelen tot een Full Service Center. In de loop van 2020 werden effectief vergunningsaanvragen of vergunningswijzigingen ingediend, met als doel begin 2021 alle nodige vergunningen te ontvangen. Zodra deze verkregen zijn en afhankelijk van de voortgang van de commercialisering van het project, zal de Vennootschap het nieuwe tijdschema voor de voltooiing daarvan bepalen. Dit project wordt geraamd op een budget van ongeveer € 47 mln en heeft een uitvoeringstermijn van ongeveer 2 jaar.

Ondanks het dynamische beheer van de winkelcentra en de goede samenwerking tussen de lokale teams en het hoofdkantoor, zijn de resultaten van specialty leasing (tijdelijke verhuur van stands en promotieactiviteiten in gemeenschappelijke ruimtes) in 2020 aanzienlijk gedaald ten opzichte van 2019, doordat deze ruimtes niet konden worden gebruikt tijdens de sluitingsperiodes en andere perioden van beperking die in 2020 volgden wegens de Covid-19 pandemie.

Kantorenportefeuille

De EPRA bezettingsgraad van deze portefeuille is gedaald van 89,2% per 31 december 2019 naar 77,5% per 31 december 2020. Deze aanzienlijke daling is te wijten aan het vertrek van verschillende huurders, zowel in het kantorencomplex 'De Veldekens' in Berchem-Antwerpen, door het vertrek van vooral Argenta, KBC en Proximus, als in het kantorenpark 'Business & Media' in Vilvoorde, door het vertrek van huurders als Monster en WGEO. Hoewel sommige van deze vertrekkers in de lijn van de verwachtingen lagen, heeft het uitbreken van de Covid-19 pandemie ertoe geleid dat een pauze werd ingelast in de commercialisering van deze oppervlakten, wat een prioriteit blijft voor de Vennootschap in het boekjaar 2021.

De "Like-for-Like" van de evolutie van de operationele vastgoedresultaten over 2020 op de kantorenportefeuille bedraagt -1,5%, tegen -10,0% in 2019.

Om de technische kwaliteiten van de gebouwen te verbeteren en de esthetische aantrekkingskracht ervan te vergroten, met name met het oog op deze uitdagingen op het vlak van commercialisering, heeft de Vennootschap eind 2019 besloten om de komende jaren een meerjarig investeringsprogramma in deze portefeuille uit te voeren. De gemeenschappelijke restaurants zullen op beide locaties volledig heringericht worden om de huurders beter te kunnen bedienen, terwijl ook de technische voorzieningen en de uitrusting van de inkomhallen en de sanitaire ruimten zullen worden verbeterd.

Ontwikkelingsprojecten

De waarde van de ontwikkelingsprojecten bedroeg € 12,6 mln op 31 december 2020 (31 december 2019: € 12,6 mln); exclusief investeringen is deze waarde in het boekjaar 2020 gedaald (€ -1,0 mln) als gevolg van een afwaardering van sommige kosten van het Belle-Île uitbreidingsproject.

In het afgelopen jaar werden investeringen verricht in het kader van de voorbereiding van het uitbreidingsproject van het winkelcentrum Belle-Île in Luik (€ +0,8 mln) en het herontwikkelingsproject van de Waterloo site (€ +0,2 mln).

Derogatie winkelcentrum Belle-Île in Luik

Met betrekking tot de kwestie van de diversificatie van het winkelcentrum Belle-Île in Luik binnen de portefeuille van de Vennootschap, vertegenwoordigt dit centrum sinds de aankoop ervan een percentage dat groter is dan of in de buurt komt van de reglementaire limiet van 20% van de totale portefeuille, en heeft de Vennootschap van de FSMA een afwijking van deze limiet gekregen die is toegekend voor een periode van twee jaar, die evenwel afliep op 31 december 2020.

Wetende dat, zonder aanzienlijke bijkomende investeringen in andere vastgoedactiva, de waarde van het centrum dicht bij deze limiet zou blijven, heeft de Vennootschap in de tweede helft van het jaar proactief contact opgenomen met de FSMA om een verzoek tot verlenging van deze vrijstelling in te dienen. Na een intern validatieproces heeft de FSMA op 20 oktober 2020 positief geantwoord op dit verzoek en aldus een nieuwe derogatie verleend voor een bijkomende periode van twee jaar die verstrijkt op 31 december 2022.

Deze aanpak bleek meer dan nodig, want rekening houdend met de herwaarderingen en de investeringen die in de loop van het jaar in dit winkelcentrum hebben plaatsgevonden, bedroeg de procentuele waarde ervan per 31 december 2020 20,15%. Aangezien de voorgeschreven drempel van 20% opnieuw is bereikt, is de nieuwe derogatie onmiddellijk van toepassing geworden.

Om het gewicht van dit winkelcentrum in de portefeuille structureel onder de 20% terug te brengen, blijft de Vennootschap via actieve prospectie naar nieuwe investeringsmogelijkheden op de Belgische en Luxemburgse investeringsmarkten uitkijken.

Corporate - Dividend

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden gehouden op woensdag 14 april 2021 om 11.00 uur op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. De Raad van Bestuur van de Vennootschap zal aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Wereldhave Belgium NV voorstellen om een dividend uit te keren van € 4,00 bruto - € 2,80 netto per aandeel (2019: bruto € 4,50 - netto € 3,15).

De Raad van Bestuur verklaart verder dat zij de intentie heeft om in dit kader de aandeelhouders van de Vennootschap bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties). De definitieve beslissing zal door de Raad van Bestuur worden genomen op woensdag 21 april 2021 waarbij de Raad van Bestuur, in het kader van het

toegestaan kapitaal, zal overgaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura van de netto-dividendvordering (i.e. per aandeel € 2,80). Voor de aandeelhouders die opteren om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten aandelen te ontvangen en die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, € 2,80 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf maandag 17 mei 2021. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting zullen vastgelegd worden op woensdag 21 april 2021.

De financiële kalender zoals opgenomen in vorige persberichten wordt - gezien deze intentie – aangepast, waarbij de 'Ex-dividend date', 'Dividend record date' en 'Betaalbaarstelling dividend' vastgesteld worden op respectievelijk 23 april, 26 april en 17 mei 2021.

Organisatie

Op 31 december 2020 heeft Kasper Deforche, Co-Gedelegeerd Bestuurder en Effectieve Leider van de Vennootschap, de Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium verlaten.

Vanaf deze datum werd hij vervangen door de heer Nicolas Beaussillon als Co-Gedelegeerd Bestuurder en Effectieve Leider. Samen met Matthijs Storm, eveneens Co-Gedelegeerd Bestuurder en Effectieve Leider, en Cédric Biquet, Chief Financial Officer en Effectieve Leider, is Nicolas Beaussillon verantwoordelijk voor het dagelijks operationeel bestuur van de Vennootschap.

De Raad van Bestuur dankt Kasper Deforche voor zijn belangrijke bijdrage tot de ontwikkeling van de Vennootschap in de voorbije jaren en wenst hem het allerbeste toe voor de voortzetting van zijn professionele carrière.

Verbonden partijen

Behoudens dienstverleningen tussen entiteiten van de groep, hebben er over 2020 geen transacties plaatsgevonden met personen of instellingen die als direct belanghebbenden bij de Vennootschap zijn te beschouwen.

Vooruitzichten

Ten tijde van het uitbreken van de Covid-19 pandemie in 2020 had het bedrijf aangekondigd dat het door de grote onzekerheid die deze gezondheids crisis met zich meebrengt en het gebrek aan zicht op de omvang en duur ervan, onmogelijk maakte om formele vooruitzichten inzake netto resultaten van kernactiviteiten te bevestigen. In het belang van transparantie en goede informatieverstrekking aan haar aandeelhouders en andere belanghebbenden had de Vennootschap een indicatie gegeven van netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel, zonder enige toezegging te doen om deze indicatie te verwezenlijken.

Op de datum van dit persbericht blijft de gezondheidssituatie precair en ondanks de lopende vaccinatiecampagne, is het nog steeds moeilijk om de ontwikkeling van de situatie op korte termijn te voorspellen. Bovendien is een deel van de huurders (horeca, contactbedrijven, reisbureaus) nog steeds geheel of gedeeltelijk verhinderd hun activiteiten uit te oefenen, waardoor het onzeker is of zij de volledige inkomsten uit dit deel van de huurdersportefeuille zullen ontvangen.

In dit verband is de Vennootschap van mening dat het moeilijk blijft een formele vooruitzicht van netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel voor het boekjaar 2021 te geven. Niettemin, omwille van de transparantie, geeft zij liever de voorkeur aan een indicatie van dit netto resultaat van € 4,50 per aandeel voor dit jaar bekend te maken.

De Vennootschap zal echter niet nalaten de markt op de hoogte te houden van de ontwikkeling van de situatie en van de invloed die deze ontwikkeling op deze indicatie van resultaat zal hebben. Deze indicatie zal moeten worden bijgesteld in geval van uitkering van een keuzedividend, waartoe naar verwachting formeel zal worden besloten tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur op 21 april 2021.

Financiële kalender

Jaarlijks financieel verslag 2020	Vrijdag 12 maart 2021
Algemene vergadering van Aandeelhouders	Woensdag 14 april 2021
Ex-dividend date	Vrijdag 23 april 2021
Dividend record date	Maandag 26 april 2021
Betaalbaarstelling dividend 2020	Maandag 17 mei 2021
Persbericht Q1 2021 (18:00)	Woensdag 21 april 2021
Persbericht Q2 2021 (18:00)	Maandag 19 juli 2021
Persbericht Q3 2021 (18:00)	Woensdag 20 oktober 2021

Vilvoorde, 10 februari 2021

Wereldhave Belgium NV

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

Financiële overzichten



Geconsolideerde balans per 31 december

(x € 1.000)

	31 december 2020	31 december 2019
Activa		
I. Vaste activa		
C. Vastgoedbeleggingen	921.209	961.286
D. Andere materiële vaste activa	895	625
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	521	546
	922.625	962.456
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop		
Vastgoedbeleggingen	-	7.480
D. Handelsvorderingen	13.561	17.348
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.002	1.933
F. Kas en kasequivalenten	3.030	4.337
	21.593	31.097
Totaal activa	944.218	993.554
Totaal eigen vermogen		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		
A. Kapitaal		
Geplaatst kapitaal	347.960	329.437
Kosten kapitaalverhoging	-236	-188
B. Uitgiftepremie	88.877	88.877
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve	36	36
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	163.048	181.713
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-141	-193
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-637	-721
m. Andere reserves	302	302
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	73.487 ¹	61.001
D. Netto resultaat van het boekjaar	-22.148	28.957
	650.548	689.221
II. Minderheidsbelangen	-	-

1 Voorgesteld dividend 2020: 33.277 KEUR (€ 4,00 * 8.319.287 aandelen)

(x € 1.000)	31 december 2020	31 december 2019
Verplichtingen		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen		
Pensioenen	1.102	1.131
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	152.733	179.805
c. Andere langlopende financiële schulden		
Ontvangen huurwaarborgen	826	1.052
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.013	1.035
Andere	6.843	6.507
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		
	163.517	189.530
II. Kortlopende verplichtingen		
B. Kortlopende financiële schulden		
c. Andere kortlopende financiële schulden		
Andere leningen	109.950	93.000
Andere	34	1.136
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
Leveranciers	11.338	8.214
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.491	1.648
F. Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2.833	3.663
Andere	4.507	7.142
	130.153	114.802
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	944.218	993.554
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	78,20	88,27

Geconsolideerde winst- en verliesrekening per 31 december

(x € 1.000)

	31 december 2020	31 december 2019
I. Huurinkomsten		
Huur	55.882	57.448
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	584	1.909
III. Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-4	-13
Herwaardering en minwaarden op handelsvorderingen	-7.243	-731 ¹
Netto huurresultaat	49.218	58.613
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.737	7.880²
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8.909	-9.656²
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.222	4.841
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	2.050	3.065
Vastgoedresultaat	51.268	61.679
IX. Technische kosten		
Herstellingen	-382	-507
Verzekeringspremies	-7	-38
	-389	-545
X. Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-288	-317
Publiciteit	-3.945	-5.304 ³
	-4.233	-5.621³
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-1.094	-726
Onroerende voorheffing leegstand	-746	-422
	-1.840	-1.148
XII. Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.080	-1.117
	-1.080	-1.117
Vastgoedkosten	-7.542	-8.431³
Operationeel vastgoedresultaat	43.726	53.248³
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-4.649	-3.479 ³
Overige	-904	-2.895 ³
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	1.325	1.362³
Totaal XIV. + XV.	-4.228	-5.012³

1 Verzamelen van alle impacten op handelsvorderingen (volgens IFRS 9) onder één rubriek

2 Herallocatie tussen de huurlasten en de recuperatie daarvan

3 Herallocatie van de corporate marketingkosten naar algemene kosten, van diverse taksen van de andere operationele opbrengsten en kosten naar overige algemene kosten en van overige kosten binnen de algemene kosten rubrieken.

(x € 1.000)	31 december 2020	31 december 2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	39.498	48.235
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	7.805	-
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-7.480	-21
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	325	-21
Herwaardering provisie op handelsvorderingen (volgens IFRS 9)		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	-4	9
	-4	9
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-	2.590
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-57.936	-19.137
	-57.936	-16.547
Totaal XVI. + XVII. XVIII.	-57.615	-16.559
Operationeel resultaat	-18.117	31.676
XX. Financiële inkomsten		
Geïnde interesten en dividenden	3	53
XXI. Netto interestkosten		
Nominale interestlasten op leningen	-2.327	-2.285
Andere interestkosten	-359	-374
XXII. Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-162	-88
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.091	-674
Andere	-102	-
Financieel resultaat	-4.037	-3.368
Resultaat vóór belastingen	-22.154	28.308
XXIV. Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	6	-137
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen		1.486
XXV. Exit taks		
Exit taks	-	-699
Belastingen	6	649
Netto resultaat	-22.148	28.957
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	-22.148	28.957
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	-2,81	3,76
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	-2,81	3,76

Geconsolideerd overzicht van het nettoresultaat van kern (1) en niet kernactiviteiten (2) per 31 december

(x € 1.000)	2020		2019 (Herwerkt)	
	1	2	1	2
Netto huurresultaat	49.218		58.613	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.737		7.880 ³	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-8.909		-9.656 ³	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.222		4.841	
	2.050		3.066	
Vastgoedresultaat	51.268		61.679	
IX. Technische kosten	-389		-545	
X. Commerciële kosten	-4.233		-5.621 ⁴	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-1.840		-1.148	
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.080		-1.117	
Vastgoedkosten	-7.542		-8.431⁴	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-5.553		-6.374 ⁴	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	1.325		1.362 ⁴	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	39.498		48.235	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		325		-21
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-4		9	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		-		2.590
- negatief		-57.936		-19.137
Operationeel resultaat	39.494	-57.611	48.244	-16.568
XX. Financiële inkomsten	3		53	
XXI. Netto interestkosten	-2.685		-2.659	
XXII. Andere financiële kosten	-162		-88	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-1.193		-674
Financieel resultaat	-2.845	-1.193	-2.694	-674
Resultaat vóór belastingen	36.650	-58.803	45.551	-17.243
Belastingen	6		67	582
Nettoresultaat	36.656	-58.803	45.618	-16.660
Winst per aandeel (x € 1)	4,65	-7,47	5,92	-2,16

1 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.

2 Het netto resultaat van niet kernactiviteiten (portefeuilleresultaat) omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, (iii) het ander portefeuilleresultaat, (IV) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (V) de belastingen op latente meerwaarden en de betaalde exit taksen.

3 Herallocatie tussen de huurlasten en de recuperatie daarvan

4 Herallocatie van de corporate marketingkosten naar algemene kosten, van diverse taksen van de andere operationele opbrengsten en kosten naar overige algemene kosten en van overige kosten binnen de algemene kosten rubrieken.

Staat van het globaal resultaat per 31 december

(x € 1.000)

	31 december 2020	31 december 2019
I. Nettoresultaat	-22.148	28.957
II. Andere elementen van het globaal resultaat		
Elementen die in het resultaat zullen worden genomen		
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroom- afdekking zoals gedefinieerd in IFRS	51	-141
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	84	-200
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	135	-341
Globaal resultaat (I + II)	-22.013	28.616
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-	-
Aandeelhouders van de groep	-22.013	28.616

Geconsolideerde kasstroomoverzicht per 31 december

(x € 1.000)	31 december 2020	31 december 2019
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Nettoresultaat vóór belastingen	-22.154	28.308
Interestopbrengsten en dividenden	-3	-53
Resultaat exclusief ontvangen dividend, interestopbrengsten	-22.157	28.255
Afschrijvingen materiële vaste activa	86	139
Huurskortingen en investeringen	216	-256
Interestkosten	2.848	2.747
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	57.936	16.547
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.193	674
Mutaties van provisies op huurvorderingen	3.216	614 ¹
Mutaties vorderingen	-2.599	-4.771 ¹
Mutaties kortlopende schulden	-579	4.942
Betaalde vennootschapsbelasting	-205	-700
Ontvangen vennootschapsbelasting		229
	62.111	20.165
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	39.954	48.420
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Acquisitie vastgoedbeleggingen		-3.029
Verkoop vastgoedbeleggingen	7.837	-
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-19.611	-14.513
Aankoop meubilair en rollend materieel	-36	-74
Ontvangen interesten en dividenden	3	53
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.807	-17.563
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opname Kredietinstellingen/Andere	124.000	128.000
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	-134.050	-141.000
Betaalde dividenden	-16.614	-17.769
Betaalde interesten	-2.790	-2.682
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-29.454	-33.451
Netto kasstroom	-1.308	-2.594
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	4.337	6.931
Toename/Afname liquide middelen	-1.308	-2.594
Stand op 31 december	3.030	4.337

1 De mutaties op vorderingen werden uitgesplitst over (1) mutaties van provisies op huurvorderingen en (2) mutaties van gewone vorderingen

Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen per 31 december

(x € 1.000)	Maatschappelijk kapitaal	Uitgiftepremies	Wettelijk reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
2019				
Slotbalans per 31 december 2018	318.034	78.733	36	181.384
Kapitaalverhoging	11.215			
Uitgiftepremies		10.144		
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten				
Onttrekking aan de reserves				
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen				
Andere				
Netto resultaat				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	1			329
Dividend over 2018	2			
Balans per 31 december 2019	329.249	88.877	36	181.713
2020				
Slotbalans per 31 december 2019	329.249	88.877	36	181.713
Kapitaalverhoging	18.475			
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten				
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen				
Netto resultaat				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	3			-18.665
Dividend over 2019	4			
Balans per 31 december 2020	347.724	88.877	36	163.048
Overboeking van resultaat 2020 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed				-57.936
Overboeking van variaties 2020 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				
Voorgesteld dividend 2020	5			
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren				
Balans per 31 december 2020 na allocatie	347.724	88.877	36	105.112
Vervolg >>	6			

1 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2018. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

2 Betaald dividend over 2018 € 5,20 (netto € 3,64) per aandeel: € -39.209 waarvan € 17.769 betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 267.731 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal en van de uitgiftepremie.

3 Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2019. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.

4 Betaald dividend over 2019 € 4,50 (netto € 3,15) per aandeel: € -35.136 waarvan € 16.614 betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 511.306 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal.

5 Dividend 2020 voorgesteld ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 14 april 2021

6 Naar aanleiding van de aanbevelingen van de regulator stellen wij voor, onder de eindbalans van het eigen vermogen op 31 december 2020, de toekomstige allocatie van het resultaat 2020 die in 2021 plaats zal vinden reeds toe te lichten.

	Vervolg							Totaal
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekking-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekking-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	
2019								
Slotbalans per 31 december 2018	-52	-	-521	925	99.889			678.428
Kapitaalverhoging								11.215
Uitgiftepremies								10.144
Variaties in de reële waarde van afdekking-instrumenten	-141							-141
Onttrekking aan de reserves				-628	628			-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-200					-200
Andere				4	23			27
Netto resultaat						28.957		28.957
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						-329		-
Dividend over 2018						-39.209		-39.209
Balans per 31 december 2019	-193	-	-721	302	61.002	28.957	-	689.221
2020								
Slotbalans per 31 december 2019	-193	-	-721	302	89.959			689.221
Kapitaalverhoging								18.475
Variaties in de reële waarde van afdekking-instrumenten	51	-674			674			51
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			84					84
Netto resultaat						-22.148		-22.148
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						18.665		-
Dividend over 2019						-35.136		-35.136
Balans per 31 december 2020	-141	-674	-637	302	74.162	-22.148	-	650.548
Overboeking van resultaat 2020 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						57.936		-
Overboeking van variaties 2020 in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekking-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-1.091				1.091		-
Voorgesteld dividend 2020						-33.277	33.277	-
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren					3.602	-3.602		-
Balans per 31 december 2020 na allocatie	-141	-1.765	-637	302	77.763	-	33.277	650.548

Informatie per segment per 31 december

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
31 december 2020			
I. Huurinkomsten			56.466
Huur	7.101	48.781	
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	525	58	
III. Met verhuur verbonden kosten			-7.247
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-4	-	
Herwaardering en minwaarden op handelsvorderingen	-2	-7.241	
Netto huurresultaat	7.620	41.599	49.218
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.715	6.022	7.737
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.793	-7.116	-8.909
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-	3.222	3.222
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-78	2.129	2.050
Vastgoedresultaat	7.541	43.727	51.268
IX. Technische kosten			-389
Herstellingen	-80	-302	
Verzekeringspremies	-	-7	
X. Commerciële kosten			-4.233
Makelaarscommissies	-65	-223	
Publiciteit	-	-3.945	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-1.840
Leegstandlasten	-471	-623	
Onroerende voorheffing leegstand	-255	-491	
XII. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-45	-1.035	-1.080
Operationeel vastgoedresultaat	6.625	37.101	43.726
XIV. Algemene kosten van de vennootschap			-5.553
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten			1.325
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			39.498
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			325
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	-12	7.817	
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-	-7.480	
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-4
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-57.936
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.433	-54.503	
Operationeel resultaat			-18.117
Financieel resultaat			-4.037
Resultaat vóór belastingen			-22.154
XXIV. Vennootschapsbelasting			6
Belastingen			6
Nettoresultaat			-22.148

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
31 december 2020			
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop			
Balans per 1 januari	91.774	855.295	947.069
Investeringen	1.634	15.170	16.805
Herwaarderingen	-3.433	-53.563	-56.996
Balans per 31 december	89.975	816.903	906.878
Geactiveerde huurincentives	805	892	1.697
Waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop	90.780	817.795	908.575
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		12.615	12.615
Investeringen		940	940
Bouwrente		20	20
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-940	-940
Balans per 31 december		12.635	12.635
Totaal portefeuille	90.780	830.429	921.210

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
31 december 2019			
I. Huurinkomsten			59.357
Huur	7.261	50.187	
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	339	1.570	
III. Met verhuur verbonden kosten			-743
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-1	-11	
Herwaardering en minwaarden op handelsvorderingen	-180 ¹	-551 ¹	
Netto huurresultaat	7.418	51.195	58.613
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.817	6.063²	7.880²
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.900	-7.756²	9.656²
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		4.841	4.841
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-83	3.149	3.065
Vastgoedresultaat	7.335	54.344	61.679
IX. Technische kosten			-545
Herstellingen	-200	-307	
Verzekeringspremies	-2	-36	
X. Commerciële kosten			-5.621³
Makelaarscommissies	-110	-208	
Publiciteit	-10	-5.294 ³	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-1.148
Leegstandlasten	-226	-500	
Onroerende voorheffing leegstand	-10	-412	
XII. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-108	-1.009	-1.117
Operationeel vastgoedresultaat	6.669	46.579³	53.248³
XIV. Algemene kosten van de vennootschap			-6.374³
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten			1.362³
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			-5.012³
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			-21
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	-21		
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen			
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			9
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-16.547
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-	2.590	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.671	-15.466	
Operationeel resultaat			31.676
Financieel resultaat			-3.368
Resultaat vóór belastingen			28.308
XXIV. Vennootschapsbelasting			-137
XXIV. Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			1.486
XXV. Exit taks			-699
Belastingen			649
Nettoresultaat			28.957

1 Verzamelen van provisie voor handelsvorderingen (volgens IFRS 9) in de ad hoc rubriek

2 Herallocatie tussen de huurlasten en de recuperatie daarvan

3 Herallocatie van de corporate marketingkosten naar algemene kosten, van de corporate taks van de andere operationele opbrengsten en kosten naar overige algemene kosten en van overige kosten binnen de algemene kosten rubrieken.

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
30 juni 2019			
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop			
Balans per 1 januari	94.577	845.984	940.561
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop		4.712	4.712
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		-7.480	-7.480
Initiële herkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16		7.154	7.154
Acquisitie		2.376	2.376
Investeringen	1.104	15.258	16.362
Herwaarderingen	-3.671	-12.944	-16.615
Balans per 31 december	92.010	855.059	947.070
Geactiveerde huurincentives	366	1.236	1.602
Waarde vastgoedinvesteringen excl. projecten	92.376	856.294	948.672
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		14.692	14.692
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop		-4.712	-4.712
Investeringen		2.500	2.500
Bouwrente		66	66
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		69	69
Balans per 31 december		12.615	12.615
Totaal portefeuille	92.376	868.909	961.287

WIJZIGINGEN IN VASTGOED- BELEGGINGEN VAN DE PORTEFEUILLE

(x € 1.000)

	31 december 2020	31 december 2019
Vastgoed beschikbaar voor verkoop		
Stand op 1 januari	947.069¹	940.561
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	-	4.712
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	-7.480
Initiële erkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16	-	6.511
Acquisitie	-	3.007
Investeringen	16.805	16.362
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-56.996	-16.604
Totaal vastgoed beschikbaar voor verkoop	906.878	947.069
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.697	1.602
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop conform de externe waarderingsrapporten	908.575	948.671
Projectontwikkelingen		
Stand op 1 januari	12.615	14.692
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	-	-4.712
Investeringen	940	2.500
Bouwrente	20	66
Herwaarderings	-940	69
Totaal projectontwikkelingen ²	12.635	12.615
Totaal vastgoedbeleggingen	921.209	961.286

1 Dit bedrag bevat ook het 'gebruiksrecht' op een erfpachtovereenkomst in Kortrijk van € 6,5 mln (toepassing van IFRS 16)

2 Op 31 december 2020 is er geen projectontwikkeling op reële waarde gewaardeerd

Uitgangspunten cijfers t/m 31 december 2020

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 2020 is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard en vastgesteld door de Europese Unie. Dit financiële bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2020. Met het oog op de opmaak van haar jaarlijks financieel verslag 2020 heeft Wereldhave Belgium haar waarderingsregels ongewijzigd behouden ten opzichte van het boekjaar afgesloten op 31 december 2019.

Consolidatie

De gepubliceerde cijfers in onderhavig jaarlijks financieel verslag betreffen geconsolideerde cijfers. Conform de wetgeving terzake worden de perimetervenootschappen geconsolideerd.

Risicobeheersing

De Raad van Bestuur besteedt voortdurend aandacht aan de financiële-, operationele-, strategische- en bedrijfsrisico's teneinde de mogelijke impact voor de Vennootschap en haar aandeelhouders te kunnen beperken.

De gekozen beleggingsfocus op winkelcentra en retail parken 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 2020, Sectie 'Corporate Social Responsibility'.

Controlewerkzaamheden

De commissaris, KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Filip De Bock, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen afwijking van materieel belang hebben aan het licht gebracht in de boekhoudkundige gegevens, opgenomen in huidig communiqué.

Verplichtingen inzake informatieverstrekking aan het publiek (k.b. van 14 november 2007)

De heren M. Storm en N. Beaussillon, co-gedelegeerd bestuurders van de GVV, verklaren, namens en voor rekening van de Raad van Bestuur, handelend als bestuursorgaan van de GVV, dat, voor zover hen bekend,

a) de financiële overzichten, die zijn opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke standaarden voor

jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de GVV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;

b) het financieel verslag over 2020 een getrouw overzicht geeft van de vereiste informatie.

