

Wereldhave
BELGIUM



Halfjaarlijks financieel verslag

30 juni 2021

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.

Inhoud

Algemeen overzicht winkelvastgoed	4	Verplichtingen	38
COVID-19	5	Verplichtingen inzake informatieverstrekking aan het publiek	39
Winkelvastgoed	5		
Kantoren	5		
<hr/>			
Tussentijds halfjaarverslag	6	Verslag van de commissaris	40
Kerninformatie	7	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 2021	41
Activiteiten van de vennootschap	8		
Operationele activiteiten	8		
Nettoresultaat	10		
Resultaat van kernactiviteiten	10		
Resultaat van niet-kernactiviteiten	10		
Eigen vermogen en intrinsieke waarde	10		
Vastgoedbeleggingen	10		
Corporate Social Responsibility	11		
Vooruitzichten	11		
<hr/>			
Overzicht van de portefeuille per 30 juni	13		
Samenstelling van de vastgoedportefeuille	14		
Geografische spreiding	16		
Branche-mix vastgoedbeleggingen winkelcentra	16		
<hr/>			
Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar	17		
Verkorte geconsolideerde balans	18		
Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening	20		
Verkorte staat van het globaal resultaat	22		
Verkorte geconsolideerd kasstroomoverzicht	23		
Verkorte geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	24		
Geconsolideerd overzicht van het nettoresultaat van kernactiviteiten (1) en niet-kernactiviteiten (2) per 30 juni	26		
Informatie per segment 1 ste halfjaar 2021	27		
Informatie per segment 1 ste halfjaar 2020	29		
Wijzigingen in vastgoedbeleggingen	31		
Gevoeligheidsanalyse	32		
Verslag waarderingsdeskundigen	33		
Covid-19 update	33		
Financieringsbeleid	34		
Aandeelhouderschap	34		
Uitgangspunten halfjaarcijfers 2021	35		
Consolidatie	36		
Risicobeheersing	37		
Verbonden partijen	37		
Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni 2021	37		

Algemeen overzicht vastgoedmarkten



Algemeen overzicht van de markt - Covid-19 update

Covid-19

Na twee periodes van lockdown in 2020 werden sommige overheidsmaatregelen in het eerste halfjaar van 2021 verlengd en werden andere opnieuw aangescherpt. In die context bleven horecazaken sinds het begin van het jaar gesloten, moesten de contactberoepen amper enkele weken na de heropening hun deuren opnieuw sluiten, en werden de zogeheten 'niet-essentiële' winkels een maand lang, tussen 27 maart en 25 april, verplicht om hun klanten enkel op afspraak te ontvangen.

Gelukkig werden na de Paasvakantie maatregelen genomen en aangekondigd om de economie geleidelijk weer open te stellen. In dat verband konden de zogeheten 'niet-essentiële' winkels en de contactberoepen hun activiteiten vanaf 26 april op normale wijze hervatten. Horecazaken mochten vanaf 8 mei hun terrassen heropenen en vervolgens begin juni weer helemaal opengaan. Intussen zijn de maatregelen rond telewerkverplichting in een eerste fase versoepeld en daarna vanaf 1 juli opgeheven (ook al wordt thuiswerken nog steeds aanbevolen).

Hoewel er nog voorzichtigheid geboden is rond de evolutie van de gezondheids crises, is een post-Covid-19-scenario denkbaar mede dank zij de versnelling van de vaccinatiecampagne in België. De laatste beperkende maatregelen worden (hoogstwaarschijnlijk) geleidelijk versoepeld en er zijn nieuwe stappen aangekondigd richting een volledige heropening van de economie.

Winkelvastgoed

Tijdens het eerste semester van 2021 was de opname ("take-up") van winkelruimtes op de Belgische markt bijzonder dynamisch: met 215 000 m² werd zelfs het beste resultaat van de laatste tien jaar opgetekend. Hieruit blijkt dat de vraag van retailers naar nieuwe locaties, ondanks de lastige gezondheidscontext, groot blijft.

De cijfers lopen echter sterk uiteen naar gelang de activiteiten die de retailers uitoefenen. Volgens de trends in de detailhandel is de opname van de modesector in het eerste halfjaar van 2021 nog steeds beperkt, met een gehuurde oppervlakte van slechts 13 000 m² door de daling van de verkoop en het streven naar optimalisering van hun portefeuille. Supermarkten, sport- en hobbywinkels, horecaspelers en winkels van huis- en decoratie-artikelen blijven dan weer het sterkst uitbreiden. Dit geldt met name voor de winkelcentra en de vestigingen aan de rand van de steden, die beter uitgerust zijn om aan de eisen van deze retailers inzake beschikbare ruimte te voldoen.

De totale leegstand van winkelruimtes in België ligt momenteel boven de 11% en neemt de laatste jaren met

name in de centra van kleine steden toe. Kwalitatief hoogwaardige winkelcentra en (grote) retail parks hebben hun ruimtes daarentegen in stand gehouden, met een leegstand van minder dan 6%.

Investerings in winkelvastgoed bleven tijdens de eerste helft van 2021 erg beperkt: er werd slechts € 101 mln geïnvesteerd, hoofdzakelijk kleine transacties. Grotendeels heeft dat rechtstreeks te maken met de pandemie. De meeste transacties in winkelvastgoed werden 'on hold' gezet of uitgesteld, omdat institutionele investeerders het eerste halfjaar liever een afwachtende houding aannamen.

Kantoren

Hoewel telewerk het hele semester de norm bleef, hield de vraag naar kantooruimte meer dan goed stand. Ook de Belgische kantorenmarkt vertoonde namelijk een positieve trend, want de opname lag tijdens het eerste halfjaar van 2021 boven het gemiddelde van de laatste vijf jaar.

Dat lijkt misschien verrassend gezien de negatieve vooruitzichten die na het uitbreken van de pandemie werden bekendgemaakt, met name door de verwachte structurele toename van telewerk. In werkelijkheid blijkt echter dat enerzijds de vraag hoofdzakelijk werd ondersteund door enkele grote transacties en dat anderzijds heel wat ondernemingen, die hun beslissing hadden uitgesteld wegens de onzekerheid door Covid-19, hun lopende huurcontract vernieuwden met in het achterhoofd een geleidelijke terugkeer van personeel naar kantoor (wat door de regeringsmaatregelen die 27 juni 2021 inwerking traden, ook lijkt te gaan gebeuren).

De huurprijzen van kantoren voor eersterangs locaties bleven in het eerste semester van 2021 stabiel. Gezien de verwachte ontwikkelingen zullen de huurprijzen waarschijnlijk stijgen op de locaties in de nabijheid van de luchthaven of het openbaar vervoer. Dat zal in het voordeel zijn van eigenaars die rekening houden met de evolutie in de vraag van huurders. Deze huurders zijn bereid meer huur per m² te betalen in een gebouw dat voldoet aan de moderne kwaliteitsnormen en alle nodige voorzieningen biedt.

In het eerste semester van 2021 stemde het investeringsvolume overeen met het gemiddelde over de laatste vijf jaar. Brusselse kantoren waren goed voor bijna een derde van het volume, wat nog maar eens onderstreept hoe groot de interesse van investeerders is. Met name de vraag naar 'core assets' was in het eerste halfjaar nog steeds groot, omdat investeerders op zoek zijn naar activa van hoge kwaliteit op eersterangs locaties die meer zekerheid bieden qua bezetting. We zagen dan ook de aanvangsrendementen opnieuw krimpen.

Tussentijds halfjaarverslag



Bevestiging van de weerbaarheid van de portefeuille, behoud van de sterke balansstructuur, stijging van bezoekersaantallen niettegenstaande de sanitaire context

- Behoud van de sterke balansstructuur: stabiele schuldratio op 29,9% per 30 juni 2021 (30,0% per 31 december 2020);
- Stabiel resultaat uit kernactiviteiten per aandeel op € 2,18 per 30 juni 2021 (€ 2,18 per 30 juni 2020);
- Stabiliteit van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen (- 0,6% ten opzichte van 31 december 2020);
- Stijging van de EPRA-bezettingsgraad van de winkelcentra van 94,4% per 31 december 2020 tot 96,2% per 30 juni 2021;
- Betere performance van bezoekersaantallen ten opzichte van de markt;
- Invorderingspercentage van meer dan 94% tijdens het eerste semester van 2021.

Kerninformatie

(x € 1.000)	30 juni 2021	30 juni 2020
Resultaten		
Netto huurresultaat	24.863	23.417
Netto resultaat	12.107	-18.359
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹	18.365	16.991
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ²	-6.258	-35.350
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	1,44	-2,35
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	2,18	2,18
Gemiddelde aantal aandelen	8.411.966	7.807.981

(x € 1.000)	30 juni 2021	31 december 2020
Balans		
Vastgoed beschikbaar voor verkoop ³	903.081	908.575
Projectontwikkelingen	13.290	12.635
Totaal vastgoedbeleggingen	916.370	921.210
Eigen vermogen ⁴	644.520	650.548
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1) ⁴	74,15	78,20
Schuldratio op totaal der activa	29,9%	30,0%
Beurskoers	48,75	39,30
Uitstaande aandelen	8.692.063	8.319.287

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 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:

Het eerste semester van 2021 werd gekenmerkt door opeenvolgende cycli van positieve en negatieve ontwikkelingen in de Covid-19-pandemie.

Aan het begin van het jaar hield de overheid vast aan strenge maatregelen in verband met de Covid-19-crisis, wat een weerslag had op de bezoekersaantallen in de winkelcentra. De verplichting om alleen, mét mondkapje en niet langer dan 30 minuten te winkelen, en de beperking tot één klant per 10 m² waren immers niet bevorderlijk om bezoekers te lokken. Slechts een beperkt aantal horecazaken waren geopend waarbij alleen een afhaalservice mocht worden verleend. Alle contactberoepen zoals kapsalons, schoonheidsspecialistes en fitnesscentra waren nog de hele maand januari gesloten.

Deze opeenvolgende maatregelen hadden een wezenlijke impact op de activiteit binnen de winkelcentra. Het aantal bezoekers in de winkelcentra van de Vennootschap nam tijdens het eerste kwartaal, en tot de toepassing van de regeringsmaatregelen van 27 maart 2021, geleidelijk toe en oversteeg het gemiddelde sinds het uitbreken van de pandemie. In het eerste kwartaal van 2021 waren er gemiddeld 15,7% minder bezoekers dan in dezelfde periode van vorig jaar (pré-Covid). Opmerkelijk is dat dit resultaat beter is dan de vastgestelde cijfers voor de hele markt van winkelcentra in België (-17,1%). Dat bewijst nog maar eens de veerkracht en de intrinsieke kwaliteit van de portefeuille van de Vennootschap, alsook het goede beheer ervan door haar commerciële en operationele teams.

Toen de besmettingscijfers opnieuw de verkeerde kant uitgingen, besliste de overheid om vanaf 27 maart voor een maand nieuwe beperkingen op te leggen. Klanten van zogeheten 'niet-essentiële' winkels moesten daardoor vooraf een afspraak maken. Om haar huurders optimaal te ondersteunen, ging de Vennootschap meteen op zoek naar een oplossing om 'winkelen op afspraak' voor zowel de retailers als de klanten van haar winkelcentra zo vlot mogelijk te laten verlopen. In dat verband stelde de Vennootschap als eerste in haar sector de app 'Troov' (een nieuw online reservatiesysteem) ter beschikking van haar retailers. Hiermee konden de klanten van haar winkelcentra eenvoudig en volgens de door de overheid opgelegde regels afspraken maken in de winkels van hun keuze. De snelheid waarmee de beheerder van de Vennootschap deze beslissing nam en dit systeem in de praktijk bracht, waren nogmaals een bewijs van de relevantie van een geïntegreerde investeerder-beheerder te zijn.

Voor de maand april meldde de sectorale vereniging BLSC (« Belgian Luxembourg Council for Retail and Shopping Centres »), rekening houdend met de geldende beperkingen, een daling van het aantal bezoekers met 47,16% tegenover 2019 (een vergelijking met de cijfers van 2020 is wegens de eerste lockdown niet relevant). Met een daling van 40% liet de Vennootschap opnieuw betere cijfers optekenen dan die

van de markt. Het actieve beheer van de winkelcentra, waardoor snelle oplossingen zoals Troov uit de bus kwamen, en de alomvattende communicatiestrategie van de Vennootschap droegen bij aan deze resultaten.

Toen de besmettingscijfers verbeterden, werden de beperkende regeringsmaatregelen stelselmatig versoepeld. Op 26 april mochten de zogeheten 'niet-essentiële' winkels opnieuw zonder afspraak hun deuren openen en waren klanten niet langer verplicht om hun aankopen alleen te doen. Op 8 mei mochten de horecazaken hun activiteiten hervatten, maar alleen op de buitenterassen. De Vennootschap nam in dat verband verschillende maatregelen om de huurders te ondersteunen waardoor ze extra ruimtes ter beschikking kon stellen van de horecazaken in haar winkelcentra. Deze eerste versoepelingen, evenals de door de Vennootschap in gang gezette oplossingen, hadden onmiddellijk een positief effect op de bezoekersaantallen in vergelijking met 2019. Er werd namelijk een daling van slechts 13,86% vastgesteld voor de maand mei, terwijl de sector een terugval van 16,11% bekendmaakte. Vanaf 9 juni kon het zomerplan van de overheid worden uitgevoerd. Horecazaken mochten hierdoor ook binnen weer opengaan, onder strikte voorwaarden (tussen 8 uur en 22 uur, maximaal 4 personen per tafel of één gezin per tafel en met een afstand van 1,5 meter tussen de tafels). Deze nieuwe versoepeling had meteen een positieve impact op de bezoekcijfers, vermits het aantal bezoekers op het einde van de maand juni 7% lager was dan in 2019 (-13% voor de markt). De Vennootschap sluit dus het eerste halfjaar af met een daling van 21% ten opzichte van dezelfde periode in 2019.

Tijdens het eerste semester startte de Vennootschap met de renovatie van de gevels, de ingangen en buitenterassen, alsook met de 're-branding' van Ring Shopping Kortrijk Noord, waar ze ook haar concept "The Point" zal lanceren. Bovendien ging de Vennootschap verder met de uitvoering van de transversale projecten van haar 'Customer Journey'-programma, en lanceerde ze verschillende projecten ter verbetering van de klantervaring in een periode waarin e-commerce een progressie kent. In dat verband werd extra signalisatie ten behoeve van de retailers aangebracht in Ring Shopping Kortrijk Noord, kwamen er nieuwe publieke seating bij in Shopping Bastions en Shopping Belle-Île, en werden de restrooms in Shopping Nijvel gerenoveerd. Tenslotte sloot de Vennootschap in deze periode ook een samenwerkingsovereenkomst met het bedrijf Secret View, om al haar winkelcentra op regelmatige basis te laten bezoeken door anonieme klanten en op die manier de klantbeleving bij de retailers in kaart te brengen ('mystery shopping'). De feedback die de huurders op die manier krijgen, zal hen helpen om de dienstverlening aan hun klanten te verbeteren.

De verschillende maatregelen drukten hun stempel op dit eerste halfjaar, waardoor de evolutie van de omzet van de retailers nog steeds moeilijk in te schatten is. De prestaties van de huurders lopen nogal uiteen: sommige retailers evenaren al hun verkoopcijfers van voor de pandemie (onder meer in de sectoren gezondheid en beauty, sport en huishoudartikelen), terwijl bij anderen (met name de sector van reizen, schoenen en lederwaren) de verkoopcijfers nog

altijd onder het niveau zit van de vergelijkbare periode in 2019. Voor de maand mei, een meer representatieve periode omdat vrijwel alle retailers en de horecazaken hun buitenterras konden openen, stelde de Vennootschap vast dat bijvoorbeeld de modesector zijn omzet zelfs met 5% zag stijgen in vergelijking met mei 2019.

Voor haar kantoorparken in Berchem en Vilvoorde ontwikkelde en lanceerde de Vennootschap een nieuw concept dat 'The Sage' heet. Daarmee wil ze de positie van deze activa versterken, door haar knowhow als uitbater van winkelcentra te koppelen aan de kantoorruimtes. De bedoeling is dat de werknemers van de huurders na de pandemie aan de slag kunnen in een meer dynamische werkomgeving die aansluit bij de huidige trends. Zo zullen ze gebruik kunnen maken van efficiënt ingerichte kantoren en vergaderzalen, met collectieve voorzieningen waaronder een bedrijfsrestaurant en aanverwante diensten, een sportzaal en een strijkatelier.

Leasingactiviteit:

Hoewel het eerste halfjaar van 2021 de derde periode op rij was met veel onzekerheid door de gevolgen van de Covid-19-pandemie, viel er in die zes maanden toch een opmerkelijke dynamiek waar te nemen in de verhuring van winkelruimtes binnen de portefeuille van de Vennootschap.

Tijdens het eerste semester ondertekende de Vennootschap namelijk in totaal 43 huurcontracten en huurvernieuwingen. Dat is precies de helft van de gebudgetteerde leasingactiviteit over 2021. In deze transacties lag de huurprijs gemiddeld 2% boven de oude huur die van toepassing was, en 5% boven de markthuur. Uit deze mooie prestaties blijkt opnieuw dat de portefeuille kwalitatief hoogwaardig is en dat de teams van de Vennootschap knap werk leverden, ondanks de lastige marktcontext. Bovendien lag het accent op het aantrekken van kwaliteitsketens die een echte meerwaarde zullen zijn voor de klanten van de winkelcentra en de retail parks. Zo mocht de Vennootschap er nieuwe verkooppunten verwelkomen van ketens die al in België aanwezig zijn, zoals Jysk, Oil & Vinegar, IKKS en Superdry, en kon ze haar commercieel-mix verder optimaliseren, door nieuwe of recente ketens op de Belgische markt naar haar centra te lokken (waaronder Le Palais des Thés, Cantata, Kusmi Tea, Hupside en Dunkin Donuts). Deze resultaten bewijzen dat de activa van de Vennootschap ondanks de pandemie veel aantrekkingskracht hebben op de markt.

Verder werd het afgelopen semester gekenmerkt door de handhaving en de invoering van beperkende regeringsmaatregelen die op de activiteiten van de retailers wogen (sluiting van de horecazaken en contactberoepen, winkelen op afspraak). Er volgde dan een versoepeling, waardoor alle handelszaken in de winkelcentra weer geleidelijk konden opengaan. Het wekt geen verbazing dat eerst de horecazaken, daarna de sector van de contactberoepen en ten slotte de zogeheten 'niet-essentiële' winkels onder de pandemie het meest te lijden hadden, vermits ze respectievelijk gedwongen werden om hun activiteiten te beperken of op te schorten.

In die context kreeg de Vennootschap opnieuw verzoeken tot steun van een aantal huurders uit de voornoemde sectoren. Daarbij koos de Vennootschap opnieuw voor een partnerschap met haar huurders en probeerde ze individuele akkoorden met hen te sluiten. Op 30 juni hadden de verschillende opgelegde restricties in het kader van de gezondheids crisis een totale negatieve impact van € 2,5 mln op het nettohuurresultaat van de Vennootschap tijdens het semester. Per 30 juni 2021 staat er nog een voorziening van € 1,9 mln op de balans waarvan € 1,1 mln betrekking heeft op 2021 en € 0,8 mln op voorgaand jaar.

Aangezien de uitkomst van de laatste besprekingen pas de komende maanden bekend zal zijn, zal de finale impact hiervan in de loop van de tweede jaarhelft in de rekeningen van de Vennootschap worden aangepast indien deze afwijkt van de inschatting op 30 juni 2021.

Wat betreft de commercialisatie van haar kantoren, merkt de Vennootschap op dat na de daling van de bezettingsgraad eind 2020 en in het eerste kwartaal van 2021, als gevolg van het vertrek van verschillende huurders, de realisatie van het hierboven vermelde "The Sage" project concrete belangstelling van marktspelers heeft gewekt. In het afgelopen semester werden 4 vaste huurcontracten ondertekend.

Financiële activiteiten:

Tijdens het eerste semester van 2021 voerde de Vennootschap verschillende transacties uit waardoor ze een stevige balansstructuur behoudt, met een schuldgraad van 29,9% op 30 juni 2021 (30,0% op 31 december 2020).

Zoals meegedeeld in haar driemaandelijks update van 21 april 2021, ging de Vennootschap eerst op 31 maart 2021 over tot een succesvolle private plaatsing van groene obligaties voor een totaalbedrag van € 32 mln, boven de aanvankelijke doelstelling van € 30 mln. De nieuwe financiering kent een looptijd van 5 jaar die ingaat op 31 maart 2021 en afloopt op 31 maart 2026, werd a pari uitgegeven en kent een vaste rentevoet van 3,25%.

Vervolgens werd het 'commercial paper' programma uitgebreid van € 100 tot € 150 mln. Dit biedt de Vennootschap de gelegenheid het uitstaande bedrag te verhogen, haar financieringskosten te optimaliseren en ook uitgaven op langere termijn in het kader van dit programma te doen.

Ten slotte sloot de Vennootschap een nieuwe 'groene' bankfinanciering van € 50 mln af. De nieuwe financiering vervangt een bestaande financiering voor hetzelfde bedrag die in september 2022 afliep. Deze nieuwe financiering ging in op 28 juni 2021 en loopt op 30 juni 2025 af.

De transacties gebeurden in het kader van het 'Green Finance Framework' dat de Vennootschap onlangs opzette, wat getuigt van de goede milieuprestaties die de portefeuille van de Vennootschap laat optekenen.

De weerbaarheid van de financieringsstructuur van de Vennootschap is zodoende op 30 juni 2021 bevestigd, zowel op het gebied van het beschikbare bedrag op de afgesloten

kredietlijnen (€ 172 mln rekening houdend met een 100% dekking van het uitstaande 'commercial paper'), van de resterende looptijd van de schuld (naar 3,2 jaar verhoogd) als van de diversificatie van haar financieringsbronnen (50% bankfinanciering, 38% 'commercial paper' en 12% financiering door obligaties).

Met uitzondering van een kredietlijn van € 35 mln die in juni 2022 afloopt en waarvoor gesprekken aan de gang zijn met de betrokken bank, is er geen enkele andere kredietlijn die de komende 21 maanden afloopt, wat de positie van de Vennootschap nog versterkt en de intrinsieke kwaliteit van haar portefeuille, haar balans en haar resultaten bevestigt.

De gemiddelde financieringskosten tijdens het eerste semester van 2021 kwamen uit op 1,24%, een stijging tegenover 2020 (0,90%) wegens de hiervoor genoemde herfinancieringen.

In het kader van de verlenging van de beperkingen voor de horecazaken en de contactberoepen begin dit jaar, en de verplichting tussen 27 maart 2021 en 26 april 2021 voor de zogeheten 'niet-essentiële' winkels om klanten enkel op afspraak te ontvangen, besprak de Vennootschap verder met haar huurders om de voorwaarden voor de vereffening van de openstaande restvorderingen te bepalen, door rekening te houden met de in de commerciële gesprekken toegekende afstand van schuldvorderingen. Op 30 juni zijn sommige van deze gesprekken nog steeds lopende, met als gevolg dat het invorderingspercentage van de huur voor het eerste semester, rekening houdend met de bovenvermelde akkoorden, meer dan 94% bedroeg.

Nettoresultaat

Het nettoresultaat voor het eerste semester, bestaande uit het resultaat van kern- en niet-kernactiviteiten, bedroeg € 12,1 mln (€ -18,4 mln per 30 juni 2020). Ten opzichte van diezelfde periode in 2020 is deze stijging toe te schrijven aan het gecombineerde effect van hogere resultaten uit kern- en niet-kernactiviteiten.

Resultaat van kernactiviteiten

De Vennootschap behaalde over het eerste halfjaar een netto resultaat van kernactiviteiten van € 18,4 mln (€ 17,0 mln per 30 juni 2020). Het nettohuurresultaat steeg met € 1,4 mln, wat voornamelijk toe te schrijven was aan het gecombineerde effect van een lichte daling van het huurresultaat (€ -1,7 mln) en de daling van de voorzieningen geboekt in de eerste helft van 2021 voor de schuldkwijtscheldingen die reeds zijn toegekend of mogelijk nog zullen worden toegekend aan huurders in het kader van de Covid-19-gesprekken (€ 3,1 mln).

De vastgoedkosten zijn gedaald met € 0,4 mln en de algemene kosten bleven stabiel ten opzichte van 2020.

De netto financiële kosten zijn licht gestegen met € 0,5 mln omwille van de diversificatie van de financieringsbronnen en de hernieuwing van verschillende financieringen aan de huidige marktomstandigheden en voor langere looptijden.

Rekening houdend met de hierboven beschreven impact en met het hogere gemiddelde aantal aandelen ten opzichte van juni 2020, is het nettoresultaat per aandeel van kernactiviteiten stabiel gebleven op € 2,18 (€ 2,18 per 30 juni 2020).

De EPRA-bezettingsgraad per 30 juni 2021 bedroeg 92,9% (91,9% per 31 december 2020). Uitgesplitst per segment bedroeg deze 96,2% voor de winkelcentra (94,4% per 31 december 2020) en 74,7% voor de kantoren (77,5% per 31 december 2020 en 70,8% per 31 maart 2021).

Resultaat van niet-kernactiviteiten

Het resultaat van niet-kernactiviteiten bedroeg € -6,3 mln (€ -35,4 mln per 30 juni 2020). Het resultaat van niet-kernactiviteiten omvat voornamelijk het resultaat van herwaarderingen binnen de vastgoedportefeuille (€ -6,9 mln) en de verandering in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (€ 0,6 mln).

Eigen vermogen en intrinsieke waarde

Het eigen vermogen bedroeg € 644,5 mln per 30 juni 2021 (€ 650,5 mln per 31 december 2020).

De intrinsieke waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / aantal aandelen), inclusief de winst van lopend boekjaar, bedroeg € 74,15 per 30 juni 2021 (€ 78,20 per 31 december 2020) onder meer als gevolg van de creatie van nieuwe aandelen in het kader van de operatie van keuzedividend in mei 2021.

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg over het eerste halfjaar van 2021 1,24% (0,9 % over het jaar 2020).

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed beschikbaar voor verkoop

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop bedroeg € 903,1 mln per 30 juni 2021, wat een lichte daling is ten opzichte van de waarde van € 908,6 mln per 31 december 2020. Deze lichte daling werd vooral vastgesteld tijdens het eerste kwartaal van 2021 en is hoofdzakelijk toe te schrijven aan waardeverminderingen in het winkelcentrum Shopping 1 en het complex Stadsplein in Genk, alsook in de portefeuille van kantoorgebouwen na het vertrek van verschillende huurders, en aan de opname van investeringen in de portefeuille, voornamelijk in het Ring Shopping Centre Kortrijk Noord.

Op 30 juni 2021 lag de waarde van het winkelcentrum Bellelle binnen de portefeuille van de Vennootschap, net als op het einde van het vorige boekjaar, iets boven de reglementaire grens van 20% (20,2%), 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 2021 bedroeg de EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille winkelvastgoed 96,2%, tegen 94,4% per 31 december 2020. Deze stijging is te danken aan de goede prestaties van het commerciële team in een dynamische markt, zoals hiervoor al werd aangegeven, en bevestigt ook de stijgende trend die al op 31 maart 2021 werd vastgesteld (95,1%).

Na een daling van de EPRA-bezettingsgraad van 77,5% per 31 december 2020 tot 70,8% per 31 maart 2021, steeg de EPRA-bezettingsgraad van de kantoorportefeuille opnieuw naar 74,7% per 30 juni 2021 door de ondertekening van verschillende nieuwe huurcontracten.

Projectontwikkelingen

De boekwaarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedroeg € 13,3 mln per 30 juni 2021 (€ 12,6 mln per 31 december 2020). De netto-stijging met € 0,7 mln is hoofdzakelijk toe te schrijven aan voorbereidingskosten van het uitbreidingsproject van het winkelcentrum Belle-Ile te Luik.

Tijdens het eerste kwartaal van 2021 werd het project aangaande de renovatie van de gevels, de ingangen en de buitenterrassen, alsook de 're-branding' van het winkelcentrum Ring Shopping Kortrijk Noord in Kortrijk aangevat (€ 11,7 mln), met het oog op een oplevering in het eerste halfjaar 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), door enerzijds over te gaan tot de heropening (in Vilvoorde) en de opening (in Berchem) van gemeenschappelijke restaurants, en door anderzijds de ingangen en de directe omgeving van de verschillende gebouwen van beide locaties geleidelijk te vernieuwen. De 'branding' van de twee parken in 'The Sage' werd in de loop van mei bekendgemaakt, om de commercialisatie van de ruimtes die momenteel leegstaan te ondersteunen.

Corporate Social Responsibility

In overeenstemming met haar meerjarige certificatieplan heeft de Vennootschap in het eerste halfjaar de hernieuwing van het 'BREEAM In-Use'-certificaat opgestart voor het winkelcentrum Shopping 1 in Genk (dat in 2019 het label 'Very Good' had gekregen). Dit wordt verwacht tegen het eerste kwartaal van 2022.

In het kader van de uitwerking en de verwezenlijking van haar 'Customer Journey'-projecten schonk de Vennootschap ook bijzondere aandacht aan het materiaalgebruik. In deze context zal door de volledige renovatie van de restrooms in het winkelcentrum Shopping Nijvel ook de BREEAM-certificatie van dit centrum versterkt kunnen worden, onder meer via de installatie van een systeem voor de opvang van regenwater dat het verbruik van leidingwater fors zal dalen.

De Vennootschap vernieuwde begin 2021 ook de 'Code of Conduct' voor haar leveranciers, die voortaan aan alle belangrijke technische leveringscontracten wordt opgelegd.

In het kader van haar streven naar een groter aandeel van groene energie werden vervolgens 1.765 fotovoltaïsche panelen geïnstalleerd op de daken van het winkelcentrum Shopping 1 in Genk. Daarmee zal 466 Kwp aan elektriciteit uit zonne-energie kunnen worden opgewekt, die de gemeenschappelijke delen van het winkelcentrum van stroom moet voorzien.

In het kader van het MVO-programma 'A better Tomorrow' hield de Vennootschap een halfjaarlijkse bevraging onder haar personeel. De resultaten die uit de bus kwamen, waren bijzonder positief: 98% van de werknemers van de Vennootschap zeggen graag hun werk te doen, en 93% van hen zijn trots dat ze voor de Vennootschap werken. Bovendien komen in deze bevraging drie kwalitatieve argumenten duidelijk naar voren: een positieve werksfeer, tevredenheid op het werk en een goede samenwerking. In dat verband werd een concreet actieplan opgemaakt, dat tijdens het tweede halfjaar zal worden opgevolgd om de tevredenheid van het personeel verder nog te vergroten.

Ten slotte startte de Vennootschap ook met een nieuw beleid inzake bedrijfswagens om haar CO²-uitstoot terug te dringen. Dit nieuwe beleid moedigt het personeel dus sterk aan om bij de vernieuwing van hun wagen voor een hybride of elektrische versie te kiezen.

Vooruitzichten

In haar persbericht over de resultaten van het eerste kwartaal van 2021 had de Vennootschap herhaald dat de onzekerheid over de evolutie van de gezondheidscrisis aanhield en ook de evolutie van de economische activiteit in het algemeen en die van haar huurders in het bijzonder bleef hangen. In die omstandigheden bleef zij erbij dat zij op die datum geen formele vooruitzichten kon meedelen voor het nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel voor het boekjaar 2021. Ter wille van de transparantie en de goede informatie had de Vennootschap evenwel een indicatie van resultaat van € 4,50 per aandeel voor het boekjaar 2021 bevestigd, weliswaar zonder enige verbintenis aan te gaan met betrekking tot de verwezenlijking van deze indicatie aan het einde van het lopende boekjaar.

Op 30 juni 2021 leek de gezondheidssituatie te verbeteren, onder meer wegens de aan de gang zijnde vaccinatiecampagne. Verder kunnen het dynamisme van de leasingactiviteiten van de Vennootschap en de lichte stijging van haar bezettingsgraad in het eerste halfjaar van 2021 als positieve signalen worden gezien. Echter dient vastgesteld te worden dat (i) de heropening van de horecazaken vrij traag en maar progressief ging en dat (ii) de praktische beperkingen als gevolg van de verplichting voor de betrokken huurders om hun klanten op afspraak te laten shoppen, evenals het gedrag van de consument dienaangaande, die dat niet echt gewend is, onmiskenbaar een impact hadden op de activiteiten van de retailers. Dat heeft de Vennootschap ertoe aangezet om de verzoeken van haar huurders over eventuele tijdelijke begeleidingsmaatregelen in acht te nemen.

In de wetenschap dat met deze huurders nog gesprekken

lopen over de eventuele toekenning van dergelijke steunmaatregelen, blijft de impact ervan op het resultaat van de Vennootschap onzeker, wat het lastig maakt om precieze vooruitzichten te geven. Rekening houdend met voornoemde context en met het 'mechanische' verwaterend effect van de operatie van keuzedividend van mei 2021 conform het persbericht van 11 mei (-€ 0,11 per aandeel), heeft de Vennootschap besloten om haar indicatie van het nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel te herzien. Omwille van de transparantie tegenover haar aandeelhouders en andere stakeholders, kan de Vennootschap, zonder hieromtrent enige verbintenis aan te gaan, een indicatie van nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel van € 4,30 aangeven.

De Vennootschap zal de markt evenwel op de hoogte

houden van de evolutie van de situatie en van de impact die de evolutie van de pandemie zou hebben op deze indicatie van resultaat.

De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium NV

Vilvoorde, 19 juli 2021

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



Samenstelling van de vastgoedportefeuille

	Bouwjaar of meest recente renovatiejaar	Spreiding van de portefeuille (in % van waardering)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Parkeerplaatsen (aantal)
Retail				
Winkelcentrum "Belle-Île", Quai des Venes 1, 4020 Liège	1994	19,69%	30.413	1.641
Winkelcentrum Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,65%	28.000	1.500
Winkelcentrum "Shopping Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	15,65%	31.234	1.450
Retail park 'les Bastions' in Tournai	2016	2,09%	10.312	360
Tournai - 7 Fontaines	2019	0,75%	3.485	-
Winkelcentrum "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	5,92%	21.435	1.250
Winkelcentrum "Ring Shopping", Ringlaan, 8500 Kortrijk	2005	13,06%	32.360	2.000
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	0,85%	4.004	-
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	3,42%	15.460	44
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	1968	1,54%	3.487	95
Brugge Retail park	1970	4,42%	20.723	650
Turnhout Retail park	1979	3,66%	20.986	765
		88,69%	221.899	9.755
Kantoren				
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	0,88%	5.449/349 ^s	173
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,49%	3.907/116 ^s	121
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,00%	12.772/228 ^s	337
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	1,85%	11.194/255 ^s	224
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	2,71%	16.003/821 ^s	315
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	1,94%	11.193/224 ^s	217
		9,86%	60.518/1.963^s	1.387
Projectontwikkelingen				
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo		0,15%		
Uitbreiding winkelcentrum 'Belle-Île' in Liège		0,54%		
Nivelles grondposities		0,76%		
		1,45%		
Totaal		100,00%	282.417/1.963^s	11.142
Vervolg >>				

	Vervolg				
	Contractuele huur op 30 juni 2021 (€ x 1.000)	Huurwaarde leegstand (€ x 1.000) ¹	Theoretische huurwaarde op 30 juni 2021 (€ x 1.000) ²	Geschatte huurwaarde (€ x 1.000) ³	EPRA-bezettings- graad op 30 juni 2021 ⁴
Retail					
Winkelcentrum "Belle-Île", Quai des Venes 1, 4020 Liège	10.896	70	10.966	10.806	99,3%
Winkelcentrum Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	9.205	25	9.230	8.692	99,7%
Winkelcentrum "Shopping Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	8.072	357	8.429	7.965	95,5%
Retail park 'les Bastions' in Tournai	1.087	23	1.109	1.156	98,0%
Tournai - 7 Fontaines	428	-	428	430	100,0%
Winkelcentrum "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	3.236	751	3.988	4.196	82,1%
Winkelcentrum "Ring Shopping", Ringlaan, 8500 Kortrijk	7.263	86	7.349	7.082	98,8%
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	514	-	514	491	100,0%
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2.129	516	2.645	2.395	78,5%
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	896	-	896	887	100,0%
Brugge Retail park	2.446	17	2.464	2.387	99,3%
Turnhout Retail park	2.319	23	2.341	2.166	100,0%
	48.491	1.868	50.359	48.652	96,2%
Kantoren					
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	354	491	845	831	40,9%
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	251	356	608	585	39,1%
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	1.318	361	1.679	1.857	80,5%
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	1.033	432	1.465	1.629	73,5%
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1.964	411	2.375	2.291	82,0%
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.429	180	1.609	1.616	88,8%
	6.349	2.233	8.582	8.809	74,7%
Projectontwikkelingen					
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo					
Uitbreiding winkelcentrum 'Belle-Île' in Liège					
Nivelles grondposities					
	-	-	-	-	-
Totaal	54.839	4.101	58.941	57.461	92,9%

1 Huurwaarde leegstand is de markthuur op de lege oppervlakten.

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

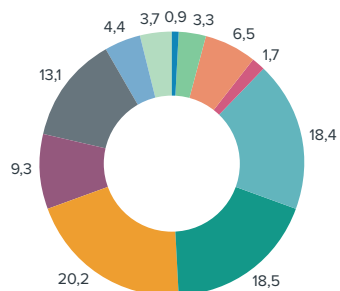
3 Voor het bepalen van de geschatte huurwaarde baseren de externe waarderingsdeskundigen zich op hun kennis van de vastgoedmarkt en op recent gerealiseerde transacties. De huurwaarde wordt o.a. beïnvloed door de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteiten van het gebouw en de marktomstandigheden.

4 De 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.

5 Archieven

Geografische spreiding

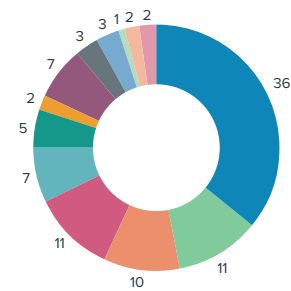
(in % van taxatiewaarde)



- Gent
- Vilvoorde
- Berchem-Antwerpen
- Waterloo
- Nivelles
- Tournai
- Luik
- Genk
- Kortrijk
- Brugge
- Turnhout

Branche-mix vastgoedbeleggingen winkelcentra

(in % van de huurinkomsten)



- Mode & accessoires
- Voeding/supermarkt
- Restaurant & café
- Verzorging & hygiëne
- Huisraad & huishouden
- Multimedia & elektronica
- Services
- Schoenen & lederwaren
- Diverse producten
- Sport
- Reis & financiële services
- Mixed-use
- Andere

Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar



Verkorte geconsolideerde balans

(x € 1.000)	30 juni 2021	31 december 2020
Activa		
I. Vaste activa		
C. Vastgoedbeleggingen	916.370	921.209
D. Andere materiële vaste activa	818	895
E. Financiële vaste activa	314	-
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	480	521
	917.982	922.625
II. Vlottende activa		
D. Handelsvorderingen	13.813	13.561
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	519	5.002
F. Kas en kasequivalenten	5.987	3.030
	20.319	21.593
Totaal activa	938.301	944.218
Totaal eigen vermogen		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		
A. Kapitaal		
Geplaatst kapitaal	363.094	347.960
Kosten kapitaalverhoging	-258	-236
B. Uitgiftepremies	88.877	88.877
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve	33	36
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	109.348	167.284
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	-118	-141
e. 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	-1.765	-674
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-637	-637
m. Andere reserves	302	302
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	73.537	69.925
D. Netto resultaat van het boekjaar	12.107	-22.148
	644.520	650.548
II. Minderheidsbelangen	-	-

Verkorte geconsolideerde balans (vervolg)

(x € 1.000)	30 juni 2021	31 december 2020
Verplichtingen		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen		
Pensioenen	1.102	1.102
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	120.541	152.733
c. Andere langlopende financiële schulden	32.000	-
Ontvangen huurwaarborgen	1.024	826
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.648	2.013
Andere	6.747	6.843
	163.062	163.517
II. Kortlopende verplichtingen		
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	12.500	25.000
c. Andere kortlopende financiële schulden		
Andere leningen	100.000	84.950
Andere	34	34
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
Leveranciers	6.813	11.338
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	992	1.491
F. Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2.249	2.833
Andere	8.132	4.507
	130.720	130.153
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	938.301	944.218
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	74,15	78,20

Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	30 juni 2021	30 juni 2020
I. Huurinkomsten		
Huur	26.616	28.276
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	12	16
III. Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-1	-3
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-1.763	-4.872
Netto huurresultaat	24.863	23.417
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.107	4.913
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4.661	-5.374
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.303	1.531
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	749	1.070
Vastgoedresultaat	25.612	24.488
IX. Technische kosten		
Herstellingen	-245	-146
Verzekeringspremies	-7	-18
	-252	-164
X. Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-166	-150
Publiciteit	-1.357	-1.985
	-1.523	-2.135
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-755	-511
Onroerende voorheffing leegstand	-158	-263
	-913	-773
XII. Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-535	-570
	-535	-570
Vastgoedkosten	-3.224	-3.643
Operationeel vastgoedresultaat	22.388	20.845
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-1.895	-1.729
Overige	-888	-921
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	632	191
Totaal XIV. + XV.	-2.151	-2.459

Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

(x € 1.000)	30 juni 2021	30 juni 2020
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	20.238	18.386
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	-	7.822
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-	-7.480
	-	342
Herwaardering provisie op handelsvorderingen (volgens IFRS 9)		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	-9	4
	-9	4
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.119	532
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-7.987	-35.326
	-6.869	-34.794
Totaal XVI. + XVII. XVIII.	-6.877	-34.447
Operationeel resultaat	13.360	-16.061
XX. Financiële inkomsten		
Geïnde interesten en dividenden	266	3
XXI. Netto interestkosten		
Nominale interestlasten op leningen	-1.842	-1.112
Andere interestkosten	-188	-179
XXII. Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-50	-45
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	611	-899
Financieel resultaat	-1.203	-2.232
Resultaat vóór belastingen	12.157	-18.293
XXIV. Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-50	-66
Belastingen	-50	-66
Netto resultaat	12.107	-18.359
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	12.107	-18.359
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	1,44	-2,35
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	1,44	-2,35

Verkorte staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)	30 juni 2021	30 juni 2020
I. Nettoresultaat	12.107	-18.359
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	37	23
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	-	-
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	37	23
Globaal resultaat (I + II)	12.145	-18.336
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-	-
Aandeelhouders van de groep	12.145	-18.336

Verkorte geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)	30 juni 2021	30 juni 2020
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Nettoresultaat vóór belastingen	12.157	-18.293
Interestopbrengsten en dividenden	-266	-3
Resultaat exclusief ontvangen dividend, interestopbrengsten	11.891	-18.296
Afschrijvingen materiële vaste activa	92	42
Huurderskortingen en investeringen	670	-360
Interestkosten	2.080	1.336
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.869	34.794
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-611	899
Mutaties van provisies op huurvorderingen	-330	-
Mutaties vorderingen	4.561	45
Mutatie kortlopende schulden	-1.462	-1.412
Betaalde vennootschapsbelasting	-	-45
Ontvangen vennootschapsbelasting	74	-
	11.944	35.298
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	23.835	17.002
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoop vastgoedbeleggingen	-	7.822
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-3.629	-11.060
Aankoop meubilair en rollend materieel	16	-17
Ontvangen interesten en dividenden	266	3
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.347	-3.252
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opname Kredietinstellingen/Andere	47.050	50.000
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	-44.500	-62.250
Betaalde dividenden	-18.142	-
Betaalde interesten	-1.939	-1.319
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-17.531	-13.569
Netto kasstroom	2.957	181
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	3.030	4.337
Toename/Afname liquide middelen	2.957	181
Stand op 30 juni	5.987	4.518

Verkorte geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen

(x € 1.000)	Maatschappelijk kapitaal	Uitgiftepremies	Wettelijk reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
2020				
Slotbalans per 31 december 2019	329.249	88.877	36	181.713
Kapitaalverhoging				
Uitgiftepremies				
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
Dividend over 2019				2
Balans per 30 juni 2020	329.249	88.877	36	165.166
2021				
Slotbalans per 31 december 2020	347.724	88.877	36	167.284
Kapitaalverhoging	15.112			
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten				
Andere				-3
Netto resultaat				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed				3
Dividend over 2020				4
Balans per 30 juni 2021	362.836	88.877	33	109.348

Vervolg >>

- Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2019. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.
- 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 en van de uitgiftepremie.
- Variaties in de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen over 2020. Herclassificatie van de rubriek 'Overgedragen resultaat van vorige boekjaren'.
- Betaald dividend over 2020 € 4,00 (netto € 2,80) per aandeel: € -33.277 waarvan € 18.142 betaald in geld en het saldo uitgekeerd in 372.276 nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een stijging van het kapitaal.

Verkorte geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen (vervolg)

	Vervolg						Totaal
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdek- kingsinstru- menten die onderworpen zijn aan een af- dekkings- boek- houding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdek- kingsinstru- menten die niet onderworpen zijn aan een af- dekkings- boek- houding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toege- zede pensioens- reguleringen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	
2020							
Slotbalans per 31 december 2019	-193	-	-721	302	89.959		689.221
Kapitaalverhoging							-
Uitgiftepremies							-
Variaties in de reële waarde van afdekking- instrumenten	23						23
Onttrekking aan de reserves							-
Voorzieningen voor pensioenverplichtin- gen							-
Andere							-
Netto resultaat						-18.359	-18.359
Overboeking van resultaat op de porte- feuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed							-
Dividend over 2019							-
Balans per 30 juni 2020	-169	-	-721	302	89.959	-18.359	670.885
2021							
Slotbalans per 31 december 2020	-141	-674	-637	302	47.778	-	650.548
Kapitaalverhoging							15.112
Variaties in de reële waarde van afdekking- instrumenten	23	-1.091			1.067		-
Andere						33	30
Netto resultaat						12.107	12.107
Overboeking van resultaat op de porte- feuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						57.936	-
Dividend over 2020						-33.277	-33.277
Balans per 30 juni 2021	-118	-1.765	-637	302	73.537	12.107	644.520

Geconsolideerd overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten (1) en niet kernactiviteiten (2) per 30 juni

(x € 1.000)	30 juni 2021		30 juni 2020	
	1	2	1	2
Netto huurresultaat	24.863		23.417	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.107		4.913	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4.661		-5.374	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.303		1.531	
	749		1.070	
Vastgoedresultaat	25.612		24.488	
IX. Technische kosten	-252		-164	
X. Commerciële kosten	-1.523		-2.135	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-913		-773	
XII. Beheerkosten vastgoed	-535		-570	
Vastgoedkosten	-3.224		-3.643	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2.783		-2.650	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	632		191	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	20.238		18.386	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-		342
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-9		4	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		1.119		532
- negatief		-7.987		-35.326
Operationeel resultaat	20.229	-6.869	18.390	-34.451
XX. Financiële inkomsten	266		3	
XXI. Netto interestkosten	-2.030		-1.291	
XXII. Andere financiële kosten	-50		-45	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		611		-899
Financieel resultaat	-1.814	611	-1.333	-899
Resultaat vóór belastingen	18.415	-6.258	17.057	-35.350
Belastingen	-50		-66	
Nettoresultaat	18.365	-6.258	16.991	-35.350
Winst per aandeel (x € 1)	2,18	-0,74	2,18	-4,53

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.

Informatie per segment 1 ste halfjaar 2021

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

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
30 juni 2021			
I. Huurinkomsten			26.628
Huur	3.017	23.598	
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	-	12	
III. Met verhuur verbonden kosten			-1.764
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-1	-1	
Herwaardering en minwaarden op handelsvorderingen	-41	-1.722	
Netto huurresultaat	2.976	21.887	24.863
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	417	3.690	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-378	-4.283	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-	1.303	
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	40	709	749
Vastgoedresultaat	3.016	22.597	25.612
IX. Technische kosten			-252
Herstellingen	-	-245	
Verzekeringspremies	-33	26	
X. Commerciële kosten			-1.523
Makelaarscommissies	-48	-118	
Publiciteit	-1	-1.357	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-913
Leegstandlasten	-401	-354	
Onroerende voorheffing leegstand	25	-184	
XII. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-33	-502	-535
Operationeel vastgoedresultaat	2.525	19.864	22.388
XIV. Algemene kosten van de vennootschap			-2.783
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten			632
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			20.238
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)			
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen			
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			-9
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-6.869
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	152	967	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.357	-6.630	
Operationeel resultaat			13.360
Financieel resultaat			-1.203
Resultaat vóór belastingen			12.157
XXIV. Vennootschapsbelasting			-50
Belastingen			-50
Nettoresultaat			12.107

Informatie per segment 1 ste halfjaar 2021 (vervolg)

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
30 juni 2021			
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop			
Balans per 1 januari	89.976	816.903	906.879
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	-	-	-
Investeringen	735	665	1.400
Herwaarderingen	-1.205	-5.664	-6.869
Balans per 30 juni	89.506	811.904	901.410
Geactiveerde huurincentives	854	817	1.671
Waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop	90.360	812.721	903.081
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari	-	12.635	12.635
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	-	-	-
Investeringen	-	629	629
Bouwrente	-	26	26
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-	-	-
Balans per 30 juni	-	13.290	13.290
Totaal portefeuille	90.360	826.010	916.370

Informatie per segment 1 ste halfjaar 2020

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
30 juni 2020			
I. Huurinkomsten			28.292
Huur	3.777	24.498	
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	6	10	
III. Met verhuur verbonden kosten			-4.875
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-3	-	
Herwaardering en minwaarden op handelsvorderingen	-138	-4.734	
Netto huurresultaat	3.643	19.775	23.417
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	879	4.035	4.913
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-910	-4.464	-5.374
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		1.531	1.531
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-31	1102	1070
Vastgoedresultaat	3.611	20.876	24.488
IX. Technische kosten			-164
Herstellingen	-13	-133	
Verzekeringspremies	-2	-16	
X. Commerciële kosten			-2.135
Makelaarscommissies	-15	-136	
Publiciteit		-1.985	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-773
Leegstandlasten	-175	-335	
Onroerende voorheffing leegstand	-19	-243	
XII. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-33	-537	-570
Operationeel vastgoedresultaat	3.354	17.491	20.845
XIV. Algemene kosten van de vennootschap			-2.650
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten			191
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			18.386
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			342
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		7.822	
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-7.480	
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			4
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-34.794
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	532		
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.931	-33.395	
Operationeel resultaat			-16.061
Financieel resultaat			-2.232
Resultaat vóór belastingen			-18.293
XXIV. Vennootschapsbelasting			-66
Belastingen			-66
Nettoresultaat			-18.359

Informatie per segment 1 ste halfjaar 2020 (vervolg)

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
30 juni 2020			
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop			
Balans per 1 januari	91.774	855.295	947.069
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop		459	459
Investeringen	627	8.134	8.762
Herwaarderingen	-1.399	-32.454	-33.853
Balans per 30 juni	91.002	831.434	922.437
Geactiveerde huurincentives	818	1.109	1.927
Waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop	91.820	832.544	924.364
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari	-	12.615	12.615
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	-	-459	-459
Investeringen	-	891	891
Bouwrente	-	8	8
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-	-940	-940
Balans per 30 juni		12.115	12.115
Totaal portefeuille	91.820	844.658	936.479

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)	30 juni 2021	31 december 2020
Vastgoed beschikbaar voor verkoop		
Stand op 1 januari ¹	906.878	947.069
Investeringen	1.400	16.805
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.869	-56.996
Totaal vastgoed beschikbaar voor verkoop	901.410	906.878
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.671	1.697
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop conform de externe waarderingsrapporten	903.081	908.575
Projectontwikkelingen		
Stand op 1 januari	12.635	12.615
Investeringen	629	940
Bouwrente	26	19
Herwaarderings		-940
Totaal projectontwikkelingen ²	13.290	12.635
Totaal vastgoedbeleggingen	916.370	921.210

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

² Op 30 juni 2021 is er geen projectontwikkeling op reële waarde gewaardeerd

Voor de verklaringen over de evolutie van de cijfers tegenover vorige periode refereren wij naar hoofdstuk 2 "Tussentijds halfjaarverslag". Dit geldt zowel voor de bewegingen op de investeringsportfolio als de andere belangrijke evoluties.

Gevoeligheidsanalyse

	Financiële activa en verplichtingen		Niet financiële activa en verplichtingen		Reële waarde				
	Fair value - Hedging instrumenten	Boekwaarde Andere financiële verplichtingen	Boekwaarde	Aan kostprijs	Totaal	Level 1	Level 2	Level 3	Totaal
Activa gewaardeerd aan reële waarde									
Vastgoed beschikbaar voor verkoop								903,1	903,1
Activa niet gewaardeerd aan reële waarde ¹									
Projectontwikkelingen*			13,3	13,3					
Verplichtingen gewaardeerd aan reële waarde									
Toegelaten afdekkingsinstrumenten							1,4		1,4
Verplichtingen niet gewaardeerd aan reële waarde									
Rentedragende schulden		265,5		265,5			265,7		265,7

¹ Handelsvorderingen, 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.

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

*Ontwikkelingsprojecten 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 zijn geen wijzigingen geweest in de onderliggende waarderingstechnieken (kapitalisatiemethode) ten opzichte van het 2020 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 € 9,2 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 € 36,7 mln (€ 40,0 mln).

Verslag waarderingsdeskundigen

We ontvingen van Cushman & Wakefield en CBRE (waarderingsdeskundigen) een verslag, opgemaakt op 30 juni 2021, ingevolge de waardering van de onroerend goed portefeuille, conform het K.B. van 13 juli 2014 van toepassing op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, de GVV's.

Op 30 juni 2021 is de "materiële onzekerheid" clausule niet langer opgenomen in de taxaties van onze gehele portefeuille.

Cushman & Wakefield

De vastgestelde reële waarde bepaald door Cushman & Wakefield, bedraagt € 475.200.000 voor de door haar geschatte retail gebouwen.

CBRE

De vastgestelde reële waarde bepaald door CBRE, bedraagt € 331.010.000 voor de door haar geschatte retail gebouwen en € 90.360.000 voor de door haar geschatte kantoorgebouwen.

Covid-19 update

Een gedetailleerde beschrijving van de impact van de Covid-19 gezondheids crisis op de verschillende activiteiten van de onderneming is te vinden in het hoofdstuk 'Tussentijds halfjaarverslag' van dit verslag.

Financieringsbeleid

In het eerste semester van 2021 zijn de totale financiële schulden licht gestegen van € 263,0 mln per 31 december 2020 tot € 265,5 mln per 30 juni 2021. Het totaal van de kredietlijnen afgesloten door de Vennootschap bedraagt € 437,0 mln per 30 juni 2021 waarvan € 171,5 mln niet werd opgenomen. De gemiddelde financieringskost per 30 juni 2021 bedraagt 1,24% (31 december 2020: 0,90%).

De bankfinanciering van € 50 mln betreft een verlenging van de ING faciliteit onder nieuwe voorwaarden en kent een looptijd tot 30 juni 2025. Tezamen met de private plaatsing per 31 maart 2021 van € 32 mln (looptijd 5 jaar en een rentevoet van 3,25%) stelt dit de Vennootschap in staat de

gemiddelde resterende looptijd van haar financiële schuld te verlengen tot 3,2 jaar per 30 juni 2021 (31 december 2020: 2,9 jaar).

In totaal werd € 44,5 mln afgelost en € 47,1 mln opgenomen gedurende de eerste 6 maanden van 2021. Per 30 juni 2021 werd € 12,5 mln aan BNP bankfinanciering geclassificeerd als kortlopend.

Tot slot werden in het tweede kwartaal van 2021 verscheidene indekkinginstrumenten afgesloten om de hedge ratio boven de 50% te houden en van de huidige lage renteomgeving te genieten.

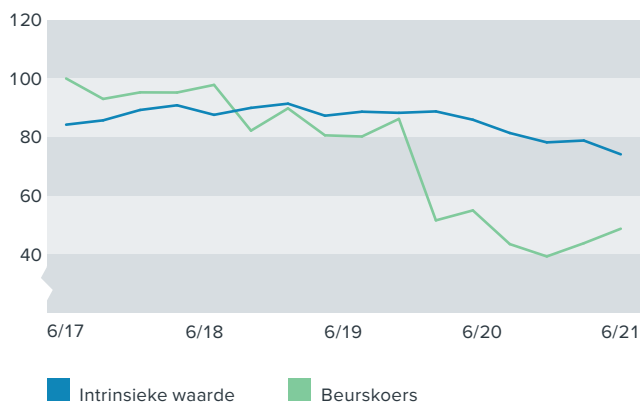
Bank	Opnames 31/12/2020		Opnames 30/06/2021	
	Kortlopende	Langlopende	Kortlopende	Langlopende
ING 2025	-	50.000	-	50.000
BNP Paribas 2022	-	34.000	12.500	-
BNP Paribas 2024	-	3.000	-	-
BNP Paribas 2024	-	30.000	-	30.000
Belfius 2023	-	30.000	-	30.000
Belfius 2023	-	6.000	-	2.000
Belfius / KBC - CP program	85.000	-	100.000	-
KBC 2021	25.000	-	-	-
KBC 2026	-	-	-	9.000
Private placement	-	-	-	32.000
Totaal	110.000	153.000	112.500	153.000

Aandeelhouderschap

Op 30 juni 2021 zijn 8.692.063 aandelen in omloop, waarvan 32,96% in handen is van Wereldhave N.V., 32,94% in handen van Wereldhave International N.V. en 34,10% in handen van het publiek.

Koers aandeel/nettowaarde

(vóór winstdeling x € 1)



Uitgangspunten halfjaarcijfers 2021

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

Deze tussentijdse financiële informatie omvat de periode eindigend op 30 juni 2021 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 geregelende vastgoedvennootschappen.

Dit tussentijds financieel bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2020. De Vennootschap heeft tijdens het eerste halfjaar 2021 de volgende aanpassingen, effectief vanaf 1 januari 2021 toegepast:

- Aanpassingen aan IFRS 16 Leases in verband met Covid-19 gerelateerde concessies (uitgebracht maart 2021)
- Aanpassingen Interest Rate Benchmark Reform Phase 2 aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 (uitgebracht augustus 2020)

Deze wijzigingen hebben geen belangrijke invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap veroorzaakt.

Nog niet toegepaste nieuwe standaarden en interpretaties¹

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties zijn nog niet van kracht voor boekjaren eindigend op 31 december 2021 en werden niet toegepast bij het opstellen van deze verkorte geconsolideerde jaarrekening:

Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van schulden als kortlopend of langlopend,

uitgegeven op 23 januari 2020, verduidelijkt een criterium 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 verplichtingen als kortlopend of langlopend - uitstel van ingangsdatum (wijziging in IAS 1), waarbij de ingangsdatum

van bovenstaande wijzigingen met één jaar werd uitgesteld tot boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2023 en waarbij vervroegde toepassing toegestaan is. De wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties; IAS 16 Materiële vaste activa; IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa, evenals jaarlijkse wijzigingen aan IFRS 2018-2020, uitgegeven op 14 mei 2020, bevatten verschillende nauwgezette wijzigingen die bepaalde formuleringen verduidelijken of kleine fouten of conflicten tussen vereisten in de normen corrigeren:

- **Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties** passen een verwijzing in IFRS 3 naar het conceptueel kader voor financiële verslaggeving aan, zonder de boekhoudkundige vereisten voor bedrijfscombinaties te wijzigen.
- **Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa** verbieden een entiteit om de aanschafwaarde voor materiële vaste activa te verlagen met verkoopopbrengsten die worden ontvangen uit de verkoop van artikelen die worden geproduceerd terwijl de entiteit het actief voorbereidt op het beoogde gebruik. In plaats daarvan zal een entiteit dergelijke verkoopopbrengsten en gerelateerde kosten in winst of verlies opnemen. De wijzigingen verduidelijken eveneens dat het testen of een materieel vast actief klaar is voor het beoogde gebruik, inhoudt dat de technische en fysieke prestaties worden beoordeeld zonder de financiële prestaties ervan te beoordelen.
- **Aanpassingen aan IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa** specificeren welke kosten een onderneming meeneemt bij de beoordeling of een contract verlieslatend zal zijn. De wijzigingen verduidelijken dat de kosten die nodig zijn om een contract uit te voeren, bestaan uit: de marginale kosten voor de uitvoering van het contract; en een toewijzing van de andere kosten die direct verband houden met het contract.
- **Jaarlijkse verbeteringen 2018-2020** brengen kleine wijzigingen aan in IFRS 1 Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards, IFRS 9 Financiële instrumenten, IAS 41 Landbouw en de illustratieve voorbeelden opgenomen in IFRS 16 Leases.

De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2022 en waarbij vervroegde toepassing toegestaan is. De wijzigingen zijn goedgekeurd door de EU.

Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS-Practice Statement 2: informatieverschaffing over grondslagen voor financiële verslaggeving, uitgegeven op 12 februari 2021, omvatten kleine wijzigingen om de toelichtingen 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 wijzigingen aan IAS 1 verplichten ondernemingen om hun materiële grondslagen voor financiële verslaggeving openbaar te maken in plaats van hun belangrijke grondslagen. De wijzigingen in IFRS-praktijkverklaring 2 voorzien in richtlijnen voor de toepassing

¹ Gebaseerd op EU toepassing statuut verslag op 14 juli 2021 (www.efrag.org)

van het materialiteitsconcept op de toelichtingen bij de jaarrekening.

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

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

Aanpassingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Covid-19-gerelateerde huurconcessies na 30 juni 2021, uitgegeven op 31 maart 2021, verlengt de toepassingsperiode met één jaar van het praktische hulpmiddel in IFRS 16 waarmee huurders niet dienen te beoordelen of huurconcessies die een direct gevolg zijn van de Covid-19 pandemie, en aan bepaalde voorwaarden voldoen, huuraanpassingen zijn en, in plaats daarvan, deze huurconcessies te verantwoorden alsof het geen huuraanpassingen zijn. De oorspronkelijke wijziging werd op 28 mei 2020 uitgevaardigd om het voor huurders gemakkelijker te maken om rekening te houden met Covid-19-gerelateerde huurconcessies, wanneer ze informatie over hun huurcontracten verstrekken.

De wijziging is van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 april 2021, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn nog niet 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 specificeert 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 waarvoor ondernemingen zowel een actief als een passiva opnemen. De wijzigingen verduidelijken dat de vrijstelling niet van toepassing is en dat ondernemingen uitgestelde belastingen op dergelijke transacties moeten opnemen. Het doel van de wijzigingen is om de diversiteit in rapportering van uitgestelde belastingen op lease- en ontmantelingsverplichtingen te verminderen.

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

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

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 GVV kan worden geconfronteerd over de resterende periode van het boekjaar 2021 zijn identiek als deze beschreven in het financieel verslag over het boekjaar 2020.

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 2020, pagina 41-50, 'Corporate

social responsibility'.

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 Liège Overeenkomstig artikel 30 § 3 en § 4 van de GVVwet' van het huidige tussentijds halfjaarverslag. We verwijzen verder naar toelichting 2 in het financieel verslag van 2020.

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 2021

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 juni 2021 die een invloed zouden hebben op onderhavig halfjaarlijks financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.

Verplichting inzake informatieverstrekking aan het publiek



Verplichtingen inzake informatieverstrekking aan het publiek (K.B. van 14 november 2007)

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



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 2021

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Wereldhave Belgium NV per 30 juni 2021, alsmede van de verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening, de verkorte staat van het globaal resultaat, de verkorte geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het verkort geconsolideerd 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 2021 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Antwerpen, 19 juli 2021

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris vertegenwoordigd door Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

