



Wereldhave
BELGIUM

Halfjaarlijks financieel verslag

30 juni 2020

make every day count

Inhoud

Algemeen overzicht winkelveastgoed 4

Winkelveastgoed	4
Kantoren	4

Tussentijds halfjaarverslag 6

Kerninformatie	6
Covid-19 update	7
Netto resultaat	10
Netto resultaat van kernactiviteiten	10
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	10
Eigen vermogen en intrinsieke waarde	10
Vastgoedbeleggingen	10
Derogatie winkelcentrum 'Belle-Île' te Liège	10
Corporate Social Responsibility	11
Corporate - dividend	11
Aanpassing Corporate structuur	11
Vooruitzichten	11
Financiële kalender	12

Overzicht van de portefeuille per 30 juni 14

Samenstelling van de vastgoedportefeuille	14
Geografische spreiding	16
Sectoriële mix - winkelcentra	16

Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar 18

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 netto resultaat van kernactiviteiten (1) en niet kernactiviteiten (2) per 30 juni	26
Informatie per segment 1 ste halfjaar 2020	27
Wijzigingen in vastgoedbeleggingen	31
Gevoeligheidsanalyse	31
Verslag waarderingsdeskundigen	32
Covid-19 update	32
Financieringsbeleid	32
Aandeelhouderschap	33
Uitgangspunten halfjaarcijfers 2020	34
Consolidatie	35
Risicobeheersing	35
Verbonden partijen	35

Belangrijke gebeurtenissen na 30 juni 2020	35
--	----

Verplichtingen inzake informatieverstrekking aan het publiek 37

Verslag van de commissaris 39

Algemeen overzicht vastgoedmarkten



Winkelvastgoed

Het jaar 2020 startte voor de winkelvastgoedmarkt vrij goed, met omzetsniveaus van retailers hoger dan de vergelijkbare periode een jaar eerder en een opname van nieuwe winkelruimtes in winkelcentra en retail parks op eenzelfde niveau. De Covid-19 uitbraak had evenwel een allesbepalende impact op de rest van het eerste semester. Vanwege de verplichte sluiting van het overgrote deel van winkels (vanaf midden maart tot 11 mei en zelfs 8 juni voor horeca) kwam zowel de verhuurmarkt als de investeringsmarkt in dit segment quasi tot stilstand. Dit resulteerde in een opname ('take-up') die voor het tweede trimester voor de winkelcentra 18% en voor de retail parks 10% lager uitkwam in vergelijking met een jaar eerder. Door de impact van deze crisis, en dit voornamelijk vanuit liquiditeitsoogpunt, worden nieuwe investeringen (onder andere expansieplannen) geschrapt of uitgesteld. De onzekerheid omtrent eventuele hogere leegstandcijfers en huurniveaus die verder afkalven, maakt dat investeerders een afwachtende houding aannemen en een hogere vergoeding verwachten die beter het risicoprofiel reflecteert.

Kantoren

Op de kantorenmarkt zijn de effecten van de Covid-19 uitbraak minder direct, maar mogelijks evenwel ingrijpend op langere termijn.

Bedrijven werden geconfronteerd met een ongeziene operatie om mensen zo veel als mogelijk van huis uit te laten werken en stellen zich nu vragen of dit – althans gedeeltelijk – voor de toekomst een werkbaar model zou kunnen zijn. Anderzijds kan worden gesteld dat méér ruimte zal moeten worden voorzien voor hetzelfde aantal personen in een fysieke omgeving. Ook de economische recessie zal mogelijks bedrijven aanzetten om kosten te besparen en mensen af te danken, wat een negatief effect zou hebben op de ruimtebehoefte.

Deze crisis zal naar alle waarschijnlijkheid voor de winkelvastgoedeigenaars consequenties hebben, waarvan de omvang op heden evenwel nog onduidelijk is. Dit niet enkel vanwege de toegenomen kans op falingen en herstructurering van retail bedrijven, maar eveneens vanwege de mogelijks blijvende effecten van een aangepast gedragspatroon van de consument. Een voorbeeld hiervan is de acceleratie van de adoptiegraad van e-commerce tijdens de lockdown periode, ook al is het te vroeg om de effectieve duurzaamheid hiervan in te schatten.

In deze context, hebben de vastgoeddeskundigen de winkelvastgoedwaarderingen naar beneden bijgesteld om deze algemene negatieve tendens te weerspiegelen. De verdere evolutie van de economische context en de toekomstige potentiële transacties, zowel op leasing als op investeringsvlak, zullen van groot belang zijn voor de vastgoeddeskundigen om hun hierop te baseren teneinde de betrouwbaarheid van hun waardering te verhogen.

De investeringsmarkt bleef evenwel actief en verschillende transacties die pre-lockdown werden geïnitieerd en desgevallend onderhandeld, werden post-lockdown toch afgerond, met zelfs nieuwe laagterecords op niveau van kapitalisatie rentevoeten. In tegenstelling tot de periode na de financiële crisis, lijken er op heden nog steeds overvloedige liquiditeiten voorhanden.

In deze context, blijft er op deze investeringsmarkt een significant verschil in aantrekkelijkheid tussen goed verhuurde kantoorgebouwen gelegen in stadscentra of naast treinstations enerzijds en gebouwen van lagere kwaliteit in gedecentraliseerde zones waar het leegstandsrisico groter is. Deze tendens zal eveneens verder in rekening genomen worden door de vastgoeddeskundigen in hun vastgoedwaarderingen.

Tussentijds halfjaarverslag



Weerbaarheid portefeuille, sterke balansstructuur en 'hands-on' organisatie laten toe Covid-19 context op te vangen

- Bevestiging van sterke balansstructuur (daling van de Loan-To-Value ratio van 29,3% per 31 december 2019 naar 28,9% per 30 juni 2020).
- Daling van het netto-resultaat uit kernactiviteiten per aandeel van € 3,08 per 30 juni 2019 tot € 2,18 per 30 juni 2020;
- Daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen met 3,6%;
- Stabiliteit van de EPRA-bezettingsgraad van de winkelcentra van 96,3 % per 31 december 2019 tot 96,0% per 30 juni 2020;
- Sterke outperformance van bezoekersaantallen t.o.v. de markt, zowel vóór als na verplichte winkelsluitingen.

Kerninformatie

(x € 1.000)	30 juni 2020	30 juni 2019
Resultaten		
Netto huurresultaat	23.417	29.955
Netto resultaat	-18.359	21.107
Netto resultaat van kernactiviteiten ¹	16.991	23.440
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ²	-35.350	-2.333
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	-2,35	2,77
Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel (x € 1)	2,18	3,08
Gemiddelde aantal aandelen	7.807.981	7.606.813

(x € 1.000)	30 juni 2020	31 december 2019
Balans		
Vastgoed beschikbaar voor verkoop ³	924.364	948.671
Projectontwikkelingen	12.115	12.615
Totaal vastgoedbeleggingen	936.478	961.285
Eigen vermogen ⁴	670.885	689.221
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1) ⁴	85,92	88,27
Schuld ratio op totaal der activa	28,9%	29,3%
Beurskoers	55,0	86,2
Uitstaande aandelen	7.807.981	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.

Covid-19 update

(Deze informatie maakt integraal deel uit van de verkorte financiële overzichten, welke in het vierde hoofdstuk van aanstaande verslag voorgesteld is)

Eerdere publicaties

Naast haar terugkerende gereguleerde publicaties, met name omtrent de resultaten over het boekjaar 2019 (persbericht op 5 februari en jaarverslag op 6 maart 2020) en de trading update met de kwartaalresultaten per 31 maart 2020 (gepubliceerd op 20 april 2020), publiceerde de Vennootschap volgende Covid-19 gerelateerde persberichten:

- Persbericht van 16 maart 2020, waarbij werd toegelicht dat de uitbraak van de pandemie ongetwijfeld een aanzienlijk effect op het functioneren van de retail portefeuille zal veroorzaken. Vanwege de toenmalige onzekerheid omtrent de duurtijd van de pandemie en haar impact op langere termijn, werd aangekondigd dat het toen onmogelijk was de mogelijke impact ervan op de resultaten van de Vennootschap te berekenen. Om deze reden werden de eerdere vooruitzichten omtrent het resultaat over 2020 geschrapt.
- Persbericht van 2 april 2020, waarbij het uitstel van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders over het boekjaar 2019 werd aangekondigd. Hierdoor dienden ook andere data van de financiële kalender – waaronder de uitbetalingsdatum van het dividend over het boekjaar 2019 – te worden gewijzigd.
- Persbericht van 22 juni 2020, waarbij een nieuwe financiële kalender werd aangekondigd, alsook een aanpassing van het dividend over het boekjaar 2019 naar € 4,50 per aandeel (initieel voorgesteld bedrag was € 5,20 per aandeel).

Vandaag publiceert de Vennootschap haar halfjaarverslag met betrekking tot de resultaten per 30 juni 2020, waarbij de activiteiten van de Vennootschap over het eerste semester van 2020 worden voorgelegd, inclusief verdere toelichting omtrent de impact van Covid-19.

Operationele activiteiten

De eerste twee maanden van 2020 kenmerkten zich door een zeer positieve evolutie van de bezoekersaantallen binnen de winkelcentra, welke een stijging van circa 15% vertegenwoordigden ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Hiermee kon de Vennootschap een zeer sterke outperformance laten zien in vergelijking met het marktcijfer zoals het door de BLSC wordt gecommuniceerd van 6,0%. Belangrijke factoren die mee dit succes bepaalden waren een dynamische commercialisatie (met de opening van diverse succesvolle winkelconcepten) alsook de actieve on- en offline marketingcommunicatie die recent op een meer overkoepelde manier gemanaged wordt onder de noemer “Make every day count”.

De uitbraak van de Covid-19-crisis riep een halt toe aan deze positieve tendens, met op 12 maart de bekendmaking van de besluiten van de Nationale Veiligheidsraad dat onder andere alle cafés, bars en restaurants (en de winkels op zaterdagen) dienden gesloten te worden. Vanaf 17 maart werden de regels door de overheid verstrengd en werden alle niet-

essentiële winkels verplicht te sluiten voor het publiek. De winkelcentra bleven steeds toegankelijk, maar met een beperkt aanbod, wat uiteraard een sterke negatieve impact had op bezoekersaantallen alsook op de omzetcijfers van de retailers. Gedurende de lockdown periode werden verschillende maatregelen genomen om de kosten zo veel mogelijk te beperken (tijdelijke werkloosheid voor de werknemers binnen de winkelcentra, stopzetting van alle onnodige interventies,...) en alle niet dringende investeringsprojecten werden eveneens on-hold gezet in afwachting van een betere zichtbaarheid op de evolutie en de economische gevolgen van deze gezondheidscrisis.

Na bijna twee maanden lockdown werd de herstart van de commerciële activiteiten toegelaten, met heropening van de winkels die vanaf 11 mei progressief plaatsvond en dit afhankelijk van het type activiteit.

Aangezien de gezondheid en veiligheid van de bezoekers, huurders, medewerkers en diverse business partners van de Vennootschap haar hoogste prioriteit blijft, werden verschillende initiatieven genomen om – rekening houdende met de geldende maatregelen – een zo optimaal mogelijke winkelomgeving mogelijk te maken. Hiervoor heeft de Vennootschap gecentraliseerde en lokale maatregelen genomen met de volgende prioriteiten:

- Het creëren van een veilige en gezonde omgeving die het risico op een uitbraak van Covid-19 tot een minimum beperkt.
- Het geven aan de bezoekers van duidelijke informatie vóór en tijdens de bezoeken aan de centra.
- Het stimuleren van zoveel mogelijk gespreide bezoeken met behulp van ‘crowd management tooling’, strikte shopping centre richtlijnen, communicatie en signalisatie.

Zo werd er concreet sterk ingezet op bewaking, extra schoonmaak en desinfectiemomenten, communicatiecampagnes naar de klant, het ‘real time’ tellen van de bezoekers en diverse ‘social distancing’ maatregelen. Specifiek voor de heropstart van de horeca op 8 juni, heeft de Vennootschap 2.000 m² gratis oppervlakte ter beschikking gesteld aan haar huurders om zo de 51 horecazaken in haar winkelcentra de kans te geven om extra ruimte te creëren om hun omzet op peil te houden.

Sinds de heropening van de winkels, noteert de Vennootschap een positieve tendens met een geleidelijke stijging van de bezoekersaantallen, welke in de eerste dagen na de heropening van 11 mei evenwel ongeveer 50% lager dan vorig jaar waren, om ongeveer 75% te bereiken vóór de heropening van de horeca. Na de heropening van de horeca accelereerde deze positieve tendens verder, met bezoekersaantallen vanaf 8 juni tot en met 30 juni (vergelijkbare cijfers) op ongeveer 90% van de bezoekers ten opzichte van vorig jaar. De actieve marketing die ook tijdens de lockdown werd verdergezet (online marketingcampagnes) en de verdere versoepeling van de maatregelen die ook perspectief geven om onze klanten opnieuw aan te trekken voor beleving en services, geven de centra alle middelen om opnieuw gradueel het sterke niveau te bereiken van vóór de Covid-19 pandemie.

Het marktcijfer gecommuniceerd door de BLSC betreft enkel de maand juni en kwam uit op -24,0%. De centra in de portefeuille van de Vennootschap lieten over de maand juni een gemiddelde daling zien van 13,6%. De significante outperformance t.o.v. de markt voor de eerste maanden van het jaar (zie bovenstaand) zet zich dus ook door in de periode na verplichte sluiting van de winkels, welke duidelijk de kwaliteit en weerbaarheid van de portefeuille weergeeft.

De omzetevolutie van de retail huurders is op 30 juni vanwege de recente heropening van de winkels nog steeds moeilijk in te schatten. Het is echter reeds duidelijk dat de prestaties van de huurders vrij divers zijn, waarbij sommige retailers hun omzetsniveau van vóór de verplichte sluiting al hebben bereikt, terwijl anderen (o.a. fashion) nog steeds aanzienlijk lagere omzetsniveaus genereren dan in de vergelijkbare periode van het voorgaande jaar.

Leasing activiteiten

Het uitbreken van de pandemie en de aankondiging van de lockdown baarden veel zorgen bij de huurders, die hun fysieke winkelverkoop plots en voor een onbepaalde duur opgeschort zagen. In deze context werden er individuele gesprekken aangevat met een groot deel van de commerciële huurders van de Vennootschap omtrent de betaling van de huur tijdens de lockdown periode. Bijna alle commerciële huurders van de Vennootschap vorderden inderdaad (geheel of gedeeltelijk) kwijtschelding of spreiding van de tijdens deze periode verschuldigde bedragen, alsook eventuele ondersteunende maatregelen voor de periode na hun heropening voor het publiek om hen te helpen hun activiteiten te hervatten.

De Vennootschap heeft geoordeeld dat ze, in deze zeer uitzonderlijke en unieke context, meer dan ooit een partner voor haar commerciële huurders wenst te zijn en bijgevolg, in eerste instantie, zo veel als mogelijk de kans wil geven tot het sluiten van selectieve afspraken met haar commerciële huurders, alvorens het aanspannen van gerechtelijke debatten te beogen. Veel gecontacteerde retailers begrepen dan ook dat het in belang was van zowel de huurder als de eigenaar dat de negatieve effecten van de plotselinge opgelegde stopzetting van de economische activiteit gezamenlijk gedragen worden.

Op 30 juni werden in deze context reeds ongeveer 200 overeenkomsten (welke in aantal meer dan 40% van de lopende discussies vertegenwoordigt) ondertekend met commerciële huurders onder de vorm van uitzonderlijke en gedeeltelijke afstand van huurvorderingen, met een totale negatieve impact van € 1,5 mln op de huurinkomsten van de Vennootschap in het afgelopen semester. Daarnaast werd bij de ondertekening van deze overeenkomsten een uitstel van betaling van vorderingen voor een totaalbedrag van € 0,5 mln overeengekomen, waarbij de betaling van deze vorderingen in de tweede helft van het jaar dient plaats te vinden.

Met betrekking tot de resterende lopende discussies heeft de Vennootschap een aantal aannames gemaakt over de mogelijke uitkomst ervan, welke aanleiding gaven tot een extra voorziening van handelsvorderingen ten bedrage van € 3,0 mln opgenomen in het resultaat op 30 juni 2020.

Aangezien de uitkomst van deze besprekingen in de komende maanden verder zal evolueren, zal de daadwerkelijke impact hiervan in de loop van de tweede helft van het jaar in de rekeningen van de Vennootschap worden aangepast.

Naast alle Covid-19 gerelateerde besprekingen met bestaande huurders, werd gedurende het eerste semester een sterke leasing activiteit vastgesteld. Per 30 juni 2020 werden 40 huurcontracten ondertekend (huurhernieuwingen en nieuwe verhuringen), waardoor reeds meer dan 50% van de gebudgetteerde leasing activiteit over 2020 werd bereikt. Dit resultaat toont nogmaals de sterke attractiviteit van de winkelcentra aan.

Financiële activiteiten

Het uitbreken van de gezondheids crisis en het besluit van 18 maart 2020 van de Nationale Veiligheidsraad om alle niet-essentiële activiteiten te sluiten had op financieel vlak een directe impact op de liquiditeit van de Vennootschap. Vanaf de dag dat de sluiting werd aangekondigd, hebben de huurders maatregelen genomen om hun eigen liquiditeit te beschermen en zijn ze grotendeels gestopt met het betalen van hun huur.

Aangezien huurprijzen vooraf betaalbaar zijn, had deze situatie geen grote invloed op de inning van de huur van het eerste kwartaal van het jaar, maar werd vooral de inning van de huur voor het tweede kwartaal sterk beïnvloed.

Bijgevolg vonden talrijke besprekingen plaats met de commerciële huurders van de Vennootschap, enerzijds door de leasing afdeling zoals hierboven aangegeven, en anderzijds door de financiële afdeling om, rekening houdend met de in de commerciële besprekingen toegekende afstand van schuldvorderingen, de voorwaarden voor de vereffening van de restvorderingen vast te stellen. Per 30 juni zijn deze besprekingen nog steeds aan de gang, met als gevolg dat het invorderingspercentage van de huur voor het tweede kwartaal, rekening houdend met hierboven vermelde akkoorden, ongeveer 60% bedraagt, wat neerkomt op een openstaande vordering van ongeveer € 5,5 mln voor de facturatie van het tweede kwartaal.

Gelet op het bovenstaande, heeft de Vennootschap onmiddellijk preventieve maatregelen genomen om haar eigen liquiditeit in stand te houden, zoals het tijdelijk stopzetten of uitstellen van verschillende investeringsprogramma's en het verminderen van haar uitgaven, o.a. door haar personeel in de winkelcentra op tijdelijke werkloosheid te zetten en door bepaalde contracten op te schorten. Op 30 juni blijft de Vennootschap dit beleid van strikte kostenbeheersing nastreven, wetende dat de renovatiewerkzaamheden in Belle-Île te Luik, die enkele weken op initiatief van de hoofdaannemer stilgelegd werden, in een normaal tempo werden hervat. De opleveringsdatum van deze werkzaamheden wordt in het laatste kwartaal van het jaar geschat.

De Vennootschap is echter gewapend om deze moeilijkheden aan te pakken, aangezien ze profiteert van een opmerkelijk lage schuldgraad van 28,9%, welke het solide karakter van haar balans aantoonst, alsook van beschikbare en ongebruikte kredietlijnen ten belope van € 155,2 mln op 30 juni 2020.

Aangezien de financiering van de Vennootschap nog steeds grotendeels bestaat uit bankfinancieringen, waarvan de looptijd zelden langer is dan 5 jaar, blijft de gemiddelde looptijd van de financiële schuld van de Vennootschap relatief beperkt, namelijk 2,3 jaar per 30 juni. Het is echter belangrijk te vermelden dat geen van deze financieringen in de loop van het jaar 2020 tot maturiteit komt, waardoor de Vennootschap het comfort heeft om niet in een ongunstige marktcontext te moeten onderhandelen over nieuwe financieringslijnen. Voor verscheidene kredietlijnen die in het tweede kwartaal van 2021 aflopen (overgedragen op 30 juni van langlopende tot kortlopende financiële schulden), voor een totaal bedrag van € 130 mln, heeft de Vennootschap al het initiatief genomen om op deze looptijden te anticiperen door met verschillende tegenpartijen gesprekken aan te gaan over verschillende financieringsopties. Het doel van deze stappen is het verlengen en zelfs uitbreiden van het financieringsvolume om de toekomstige behoeften van de Vennootschap te dekken, rekening houdend met de huidige investeringsprogramma's (i.e. de uitbreiding te Belle-Île, de renovatie te Kortrijk, enz.) die door de Vennootschap zijn gepland. Met betrekking tot het lopende commercial paper programma dient te worden opgemerkt dat de marktomstandigheden aanzienlijk verslechterden en dat per 30 juni 2020 voor € 30,8 mln werd opgenomen, ten opzichte van € 93 mln per 31 december 2019. Het verschil werd gecompenseerd door beschikbare bankleningen, aangezien het commercial paper programma integraal gewaarborgd is door back-up kredieten.

Vastgoedwaarderingen

In de huidige context, waarin specifiek de retail vastgoedmarkt is getroffen door de schok van de lockdown, waarvan de gevolgen op middellange en lange termijn nog niet volledig zijn gekend, en waarin quasi alle lopende transacties zijn stopgezet, is het voor de onafhankelijke vastgoeddeskundigen moeilijk om referenties te vinden die hun waarderingen onderbouwen.

Zij hebben echter in hun taxaties rekening gehouden met de negatieve impact die de crisis onvermijdelijk zal hebben op de waarderingen. Enerzijds gebeurt dit door hun kapitalisatierentevoet naar boven toe aan te passen en anderzijds door rekening te houden met reeds toegestane of op assumpties gebaseerde inschattingen omtrent huurtoevoegingen aan huurders. Verder wordt in sommige gevallen rekening gehouden met assumpties omtrent huurleegstand die significanter of langer zouden kunnen zijn.

Gezien de huidige mate van onzekerheid behouden de deskundigen de notie van "materiële onzekerheid" omtrent hun waarderingen, zoals deze eveneens op de waardering van 31 maart 2020 werd toegepast.

Op deze basis, heeft de Vennootschap per 30 juni 2020, exclusief de impact van de investeringen die tijdens het semester werden gedaan, een waardevermindering (investerings/desinvesteringsportefeuille uitgesloten) op de vastgoedbeleggingsportefeuille geboekt van -3,6% (€ -34,8 mln) over het volledige eerste halfjaar.

De ontwikkeling in de tweede helft van het boekjaar en de snelheid van herstel op de activiteiten in de retail vastgoedmarkt in het algemeen en in de portefeuille van de Vennootschap in het bijzonder, zal verder bepalend zijn voor de deskundigen om na te gaan of er tegen het einde van het boekjaar bijkomende waarde aanpassingen zullen worden aangebracht.

Netto Resultaat

Het netto resultaat over het eerste halfjaar, bestaande uit het netto resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, is uitgekomen op € -18,4 mln (€ 21,1 mln per 30 juni 2019). Deze daling in vergelijking met dezelfde periode in 2019 is enerzijds een gevolg van een lager netto resultaat van kernactiviteiten (€ -6,4 mln) en anderzijds van een lager netto resultaat van niet kernactiviteiten (€ -33,0 mln).

Netto resultaat van kernactiviteiten

De Vennootschap behaalde over het eerste halfjaar een netto resultaat van kernactiviteiten van € 16,9 mln (€ 23,4 mln per 30 juni 2019). Het netto huurresultaat is gedaald met € 6,5 mln, voornamelijk toe te schrijven, enerzijds aan de voorzieningen geboekt in de eerste helft van 2020 met betrekking tot de schuldkwijtscheldingen die reeds zijn toegekend of mogelijk nog zullen worden toegekend aan huurders in het kader van de besprekingen over het ontstaan van de Covid-19-pandemie (€ 4,5 mln), en anderzijds aan éénmalige vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten die in het eerste semester vorig jaar werden ontvangen (€ 1,2 mln). De vastgoedkosten zijn gedaald met € 0,3 mln en de algemene kosten bleven stabiel ten opzichte van 2019.

De netto financiële kosten zijn licht gestegen met € 0,1 mln door een hogere opname van de lopende kredietlijnen als gevolg van een voorzichtig liquiditeitsbeheer in de huidige marktomstandigheden.

Rekening houdend met de hierboven beschreven impact en met het hogere gemiddelde aantal aandelen ten opzichte van juni 2019, vertoont het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel een daling tot € 2,18 (van € 3,08 per 30 juni 2019).

De EPRA-bezettingsgraad per 30 juni 2020 bedraagt 94,6% (95,2% per 31 december 2019). Uitgesplitst per segment bedragen deze 96,0% voor de winkelcentra (96,3 % per 31 december 2019) en 87,0% voor de kantoren (92,6% per 31 december 2019).

Netto resultaat van niet kernactiviteiten

Het netto resultaat van niet kernactiviteiten bedraagt € -35,4 mln (€ -2,3 mln per 30 juni 2019). Het resultaat van niet kernactiviteiten bestaat in hoofdzaak uit het waarderingresultaat met betrekking tot de vastgoedportefeuille (€ -34,8 mln), het resultaat van de verkoop van de studentenkoten in Gent Overpoort (€ 0,3 mln) en de variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (€ -0,9 mln).

Eigen vermogen en intrinsieke waarde

Het eigen vermogen bedraagt € 670,9 mln per 30 juni 2020 (€ 689,2 mln per 31 december 2019).

De intrinsieke waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / aantal aandelen), inclusief winst lopende boekjaar en vóór dividenduitkering (aangezien de uitkering van het dividend 2019 in het tweede semester uitgesteld werd) bedraagt € 85,92 per 30 juni 2020 (€ 88,27 per 31 december 2019).

Het gemiddelde renteniveau op de uitstaande kredieten bedroeg over het eerste halfjaar 0,83 % (0,81% over het jaar 2019).

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed beschikbaar voor verkoop

De reële waarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop bedraagt € 924,4 mln per 30 juni 2020 (€ 948,7 mln per 31 december 2019).

De netto daling met € 24,3 mln is voornamelijk toe te schrijven aan de negatieve herwaarderingen met € 33,9 mln opgenomen op de portefeuille, gedeeltelijk gecompenseerd door de investeringen uitgevoerd in deze portefeuille in de loop van het afgelopen semester (€ 9,5 mln). Deze kosten hebben voornamelijk betrekking op de voortzetting van het renovatieproject van het Belle-Île-centrum in Liège, maar ook op de uitvoering van werken voor de installatie van nieuwe huurders in Genk en Kortrijk en diverse onderhoudswerken.

Projectontwikkelingen

De boekwaarde van de portefeuille projectontwikkelingen bedraagt € 12,1 mln per 30 juni 2020 (€ 12,6 mln per 31 december 2019). De netto afname met € 0,5 mln is in hoofdzaak toe te schrijven aan de afschrijving ten belope van € 0,9 mln aan historische kosten opgelopen in het kader van de voorbereiding van het uitbreidingsproject van Belle-Île te Liège, gecompenseerd door bijkomende voorbereidingskosten opgelopen op dit project (€ 0,4 mln).

Derogatie winkelcentrum 'Belle-Île' te Liège

Zoals eerder uitgelegd heeft de Vennootschap op 11 december 2018 een nieuwe derogatie van de FSMA gekregen voor een nieuwe periode van 2 jaar, welke op 31 december 2020 vervalft.

Eind boekjaar 2019 lag de waarde van het winkelcentrum Belle-Île onder de grens van 20%, zodat de vrijstelling op die datum niet van toepassing was. In het financieel jaarverslag van 2019 werd echter aangegeven dat de Vennootschap verwachtte dat de waarde van het centrum boven de 20%-grens zou stijgen vanwege bijkomende investeringen.

Op 30 juni 2020 echter, en ondanks de bedragen die in het eerste halfjaar in het centrum werden geïnvesteerd, bleef de waarde van Belle-Île onder de 20% (19,82% op 30 juni) als gevolg van de geboekte waardevermindering.

Aangezien deze verhouding zeer dicht bij de grens van 20% aanleunt, volgt de Vennootschap de evolutie van deze problematiek nauwlettend, parallel met de evolutie van haar schuldgraad, om te allen tijde te voldoen aan de wettelijke vereisten.

Bovendien blijft de Vennootschap regelmatig in contact met de FSMA om op de vervaldatum van deze derogatie te anticiperen.

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 in Tournai (Shopping Bastions).

In het kader van het nieuwe CSR programma 'A Better Tomorrow' heeft elke medewerker van Wereldhave Belgium een concreet CSR-gerelateerd objectief gekregen. Deze focussen telkens op één van de drie peilers (Better Footprint, Better Nature, Better Living) van de CSR policy van de Vennootschap.

Ook de aandacht voor het sociale aspect wordt steeds uitgedragen. Tijdens de heropstart van de winkelcentra, gedurende de Covid-19 pandemie, werden bijvoorbeeld mondkapen ter beschikking gesteld voor de klant, tegen een vergoeding die werd doorgestort naar het lokale Rode Kruis.

Corporate - dividend

Zoals hierboven aangegeven is de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die oorspronkelijk gepland stond op 8 april 2020, wegens omstandigheden uitgesteld tot 2 september 2020. Op deze vergadering zal de uitkering van een dividend van € 4,50 per aandeel (€ 3,15 netto per aandeel) voor 2019 ter goedkeuring worden voorgelegd, een lager bedrag dan de oorspronkelijk voorgestelde € 5,20 per aandeel (€ 3,64 netto per aandeel). Deze vermindering hangt samen met het voorzichtigheidsbeginsel en een zorgvuldig beheer van de liquide middelen van de Vennootschap in een context van crisis, waarvan alle financiële gevolgen nog niet volledig bekend zijn.

De mogelijkheid om de aandeelhouders de keuze te bieden hun dividend in contanten of in aandelen te ontvangen, of een combinatie van beide, zal in de tweede helft van het jaar worden beoordeeld, met een formele beslissing van de Raad van Bestuur uiterlijk in de maand oktober, rekening houdend met het feit dat de datum voor de dividenduitkering op 13 november vastgesteld is.

Aanpassing Corporate structuur

Op 6 februari 2020 werden de aandeelhouders opgeroepen om op 6 maart 2020 een Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders te houden, met als agenda de volgende punten ter beslissing:

- Verlenging van het toegestaan kapitaal, welke op 24 april 2020 verviel;
- Aanpassing van de statuten van de Vennootschap om conform met het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen te zijn;
- Omzetting van de maatschappelijke vorm van de Vennootschap, van een commanditaire vennootschap per aandeel, naar een naamloze vennootschap met een monistische raad van bestuur.

Al deze elementen werden met de nodige meerderheden gestemd en dus door deze vergadering bekrachtigd. Hierdoor werd de Vennootschap omgevormd tot een naamloze vennootschap, 'Wereldhave Belgium NV'.

Vooruitzichten

Op 5 februari 2020 kondigde de Vennootschap, in het kader van haar persbericht over de jaarresultaten van het boekjaar 2019, vooruitzichten van netto resultaat van kernactiviteit per aandeel aan binnen een bandbreedte van € 5,55 tot € 5,65 per aandeel. Deze vooruitzichten werden aangekondigd onder voorwaarde van het niet optreden van onvoorziene omstandigheden. Op basis van de huidige Covid-19 pandemie werd reeds op 19 maart 2020 aangekondigd dat het onmogelijk te berekenen was welke impact deze op de resultaten van de Vennootschap zou kunnen hebben.

Momenteel zijn reeds een heel aantal onderhandelingen afgerond en diverse assumpties over lopende besprekingen gemaakt, wat heeft geleid tot het afboeken van vorderingen en het aanleggen van voorzieningen in de financiële staten per 30 juni 2020. Rekening houdend met het aantal nog lopende discussies met huurders en met het feit dat nog niet alle gevolgen van de pandemie duidelijk zijn (faillissementen van huurders, herstructurering van hun activiteiten, etc.), acht de Vennootschap het voorbarig om nieuwe formele winstvooruitzichten van kernactiviteiten voor het gehele boekjaar 2020 vast te stellen.

Ondanks het feit dat er geen nieuwe formele winstvooruitzichten worden vastgesteld, maar vanuit een bezorgdheid om een zo volledig mogelijk beeld te geven (evenwel rekening houdende met de huidige economische onzekerheid en de talrijke veronderstellingen die daarmee samenhangen), wenst de Vennootschap een indicatie van netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel voor het gehele boekjaar 2020 van € 4,5 per aandeel voorop te stellen. Deze indicatie zal de komende maanden echter opnieuw worden beoordeeld in het licht van de ontwikkeling van de algemene economische situatie, de gevolgen daarvan voor de retail activiteiten en de verdere evolutie van de nog lopende discussies met de huurders.

De Vennootschap zal deze situatie van zeer nabij blijven opvolgen en relevante communicatie omtrent de bijkomende impact veroorzaakt door de pandemie in haar toekomstige publicaties meenemen.

Financiële kalender

Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders (11:00)	woensdag 2 september 2020
Persbericht Q3 2020 (18:00)	woensdag 21 oktober 2020
Ex-dividend date	vrijdag 23 oktober 2020
Dividend record date	maandag 26 oktober 2020
Betaalbaarstelling dividend 2019	vrijdag 13 november 2020

Vilvoorde, 16 juli 2020

NV Wereldhave Belgium

Voor nadere toelichting:

Cédric Biquet

Chief Financial Officer

investor.relations@wereldhavebelgium.com

+ 32 2 732 19 00

www.wereldhavebelgium.com

Overzicht van de portefeuille per 30 juni



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	19,40%	29.949	2.200
Winkelcentrum Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,48%	29.299	1.452
Winkelcentrum "Shopping Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	15,82%	31.025	2.000
Retail park 'les Bastions' in Tournai	2016	2,04%	10.312	360
Tournai - 7 Fontaines	2019	0,73%	3.485	-
Winkelcentrum "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	6,56%	21.434	1.250
Winkelcentrum "Ring Shopping", Ringlaan, 8500 Kortrijk	2005	13,21%	32.239	2.000
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	0,83%	3.959	-
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	3,48%	15.415	44
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	1968	1,49%	3.475	95
Brugge Retail park	1970	4,29%	20.343	650
Turnhout Retail park	1979	3,59%	19.804	765
		88,90%	220.739	10.816
Kantoren				
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	0,94%	5.449/349 ⁵	173
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,46%	3.907/116 ⁵	121
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	1,89%	12.772/214 ⁵	337
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	1,88%	11.194/171 ⁵	224
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	2,70%	16.003/821 ⁵	315
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	1,93%	11.193/224 ⁵	217
		9,80%	60.518/1.895⁵	1.387
Projectontwikkelingen				
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo		0,13%		
Uitbreiding winkelcentrum 'Belle-Île' in Liège		0,42%		
Nivelles grondposities		0,74%		
		1,29%		
Totaal		100,00%	281.257/1.895⁵	12.203
Vervolg >>				

Overzicht van de portefeuille per 30 juni

	Vervolg				
	Contractuele huur op 30 juni 2020 (€ x 1.000)	Huurwaarde leegstand (€ x 1.000) ¹	Theoretische huurwaarde op 30 juni 2020 (€ x 1.000) ²	Geschatte huurwaarde (€ x 1.000) ³	EPRA- bezettingsgraad op 30 juni 2020 ⁴
Retail					
Winkelcentrum "Belle-Île", Quai des Venes 1, 4020 Liège	11.448.255	114.450	11.562.705	10.990.041	98,3%
Winkelcentrum Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	9.017.583	28.100	9.045.683	8.741.824	99,3%
Winkelcentrum "Shopping Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	8.587.383	51.889	8.639.272	8.008.754	99,7%
Retail park 'les Bastions' in Tournai	1.059.397	84.279	1.143.676	1.163.928	91,0%
Tournai - 7 Fontaines	424.981	-	424.981	429.830	100,0%
Winkelcentrum "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	3.521.226	679.141	4.200.367	4.447.189	84,9%
Winkelcentrum "Ring Shopping", Ringlaan, 8500 Kortrijk	7.123.866	304.391	7.428.257	7.137.466	93,9%
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	453.605	56.414	510.019	489.946	88,5%
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2.278.659	424.250	2.702.909	2.383.278	82,5%
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	820.619	65.720	886.339	867.315	100,0%
Brugge Retail park	2.431.890	-	2.431.890	2.373.568	99,3%
Turnhout Retail park	2.313.220	-	2.313.220	2.164.726	100,0%
	49.480.684	1.808.634	51.289.318	49.197.865	96,0%
Kantoren					
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	677.610	201.520	879.130	838.320	75,6%
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	193.172	411.120	604.292	585.300	29,8%
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	1.312.817	361.460	1.674.277	1.860.320	80,7%
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	1.507.821	129.250	1.637.071	1.613.508	92,1%
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2.318.550	36.813	2.355.363	2.290.688	98,4%
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.644.777	8.813	1.653.590	1.616.625	99,5%
	7.654.747	1.148.976	8.803.723	8.804.761	87,0%
Projectontwikkelingen					
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo	-	-	-	-	-
Uitbreiding winkelcentrum 'Belle-Île' in Liège	-	-	-	-	-
Nivelles grondposities	-	-	-	-	-
Totaal	57.135.431	2.957.610	60.093.041	58.002.626	94,6%

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 marktomsstandigheden.

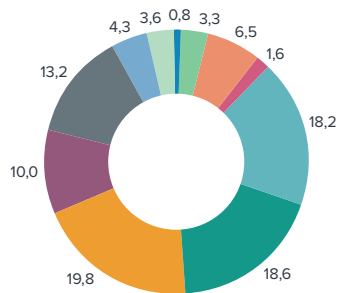
4 De EPRA bezettingsgraad wordt berekend door de totale marktwaarde van de verhuurde oppervlaktes te delen door de totale marktwaarde van de oppervlaktes van de portefeuille vastgoedbeleggingen, conform de EPRA guidelines.

5 Archieven

Overzicht van de portefeuille per 30 juni

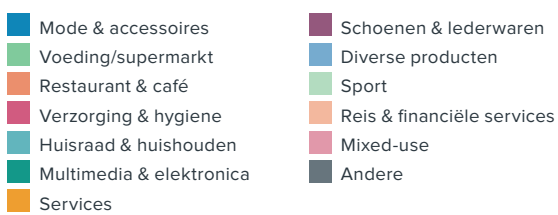
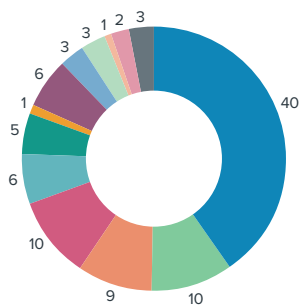
Geografische spreiding

(in % van taxatiewaarde)



Sectoriële mix - winkelcentra

(in % van de huurinkomsten)



Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar



Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar

Verkorte geconsolideerde balans

(x € 1.000)	30 juni 2020	31 december 2019
Activa		
I. Vaste activa		
C. Vastgoedbeleggingen	936.478	961.286
D. Andere materiële vaste activa	593	625
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	555	546
	937.627	962.456
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop		
Vastgoedbeleggingen	-	7.480
D. Handelsvorderingen	18.875	17.348
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	361	1.933
F. Kas en kasequivalenten	4.518	4.337
	23.753	31.097
Totaal activa	961.380	993.554
Totaal eigen vermogen		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap		
A. Kapitaal		
Geplaatst kapitaal	329.437	329.437
Kosten kapitaalverhoging	-188	-188
B. Uitgiftepremies	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	181.713	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	-169	-193
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-721	-721
m. Andere reserves	302	302
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	89.958 ¹	61.001
D. Netto resultaat van het boekjaar	-18.359	28.957
	670.885	689.221
II. Minderheidsbelangen	-	-

1 Voorgesteld dividend 2019: 35.136 KEUR (€ 4,50 * 7.807.981 aandelen)

Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar

(x € 1.000)	30 juni 2020	31 december 2019
Verplichtingen		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen		
Pensioenen	1.131	1.131
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	109.871	179.805
c. Andere langlopende financiële schulden		
Ontvangen huurwaarborgen	869	1.052
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.880	1.035
Andere	6.506	6.507
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		
	120.257	189.530
II. Kortlopende verplichtingen		
B. Kortlopende financiële schulden		
c. Andere kortlopende financiële schulden		
Andere leningen	150.724	93.000
Andere	34	1.136
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
Leveranciers	9.302	8.214
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	942	1.648
F. Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.077	3.663
Andere	6.160	7.142
	170.238	114.802
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	961.380	993.554
Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	85,92	88,27

Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	30 juni 2020	30 juni 2019 (Herwerkt)
I. Huurinkomsten		
Huur	28.276	29.101
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	16	1.157
III. Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-3	-13
Herwaardering en minwaarden op handelsvorderingen	-4.872	-290 ¹
Netto huurresultaat	23.417	29.955
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.913	4.806²
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.374	-5.680²
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.531	2.100²
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	1.070	1.227²
Vastgoedresultaat	24.488	31.182²
IX. Technische kosten		
Herstellingen	-146	-230
Verzekeringspremies	-18	-21
	-164	-251
X. Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-150	-151
Publiciteit	-1.985	-2.473 ²
	-2.135	-2.624²
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-511	-381
Onroerende voorheffing leegstand	-263	-213
	-773	-594
XII. Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-570	-504
	-570	-504
Vastgoedkosten	-3.643	-3.973²
Operationeel vastgoedresultaat	20.845	27.209
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-1.729	-1.682
Overige	-921	-976
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	191	419
Totaal XIV. + XV.	-2.459	-2.239

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

2 Herallocatie/presentatie van de marketing bijdragen van de huurders in andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven en van de marketing kosten in vastgoedkosten

Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar

(x € 1.000)	30 juni 2020	30 juni 2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	18.386	24.970
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	7.822	13
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-7.480	-
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	342	13
Herwaardering provisie op handelsvorderingen (volgens IFRS 9)		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	4	37
	4	37
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	532	1.772
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-35.326	-3.777
	-34.794	-2.005
Totaal XVI. + XVII. XVIII.	-34.447	-1.955
Operationeel resultaat	-16.061	23.015
XX. Financiële inkomsten		
Geïnde interesten en dividenden	3	9
XXI. Netto interestkosten		
Nominale interestlasten op leningen	-1.112	-1.241
Andere interestkosten	-179	-196
XXII. Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-45	-44
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-899	-652
Financieel resultaat	-2.232	-2.124
Resultaat vóór belastingen	-18.293	20.891
XXIV. Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	-66	-95
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen		310
Belastingen	-66	215
Netto resultaat	-18.359	21.107
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	-18.359	21.107
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	-2,35	2,77
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	-2,35	2,77

Verkorte staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)	30 juni 2020	30 juni 2019
I. Nettoresultaat	-18.359	21.107
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	23	-158
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling		-
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	23	-158
Globaal resultaat (I + II)	-18.336	20.949
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-	-
Aandeelhouders van de groep	-18.336	20.949

Verkorte geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)	30 juni 2020	30 juni 2019
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Nettoresultaat vóór belastingen	-18.293	21.082
Interestopbrengsten en dividenden	-3	-9
Resultaat exclusief ontvangen dividend, interestopbrengsten	-18.296	21.073
Afschrijvingen materiële vaste activa	42	69
Huurderskortingen en investeringen	-360	-11
Interestkosten	1.336	1.482
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	34.794	2.005
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	899	-
Mutaties vorderingen	45	-2.153
Mutatie kortlopende schulden	-1.412	3.012
Betaalde vennootschapsbelasting	-45	-
Ontvangen vennootschapsbelasting		229
	35.298	4.632
Netto kasstroom uit operationele activiteiten	17.002	25.705
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Acquisitie vastgoedbeleggingen		-3.042
Verkoop vastgoedbeleggingen	7.822	-
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-11.060	-5.559
Aankoop meubilair en rollend materieel	-17	-63
Ontvangen interesten en dividenden	3	9
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.252	-8.655
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opname Kredietinstellingen/Andere	50.000	142.000
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	-62.250	-141.000
Betaalde dividenden		-17.769
Betaalde interesten	-1.319	-1.442
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten	-13.569	-18.211
Netto kasstroom	181	-1.161
Liquide middelen		
Stand op 1 januari	4.337	6.931
Toename/Afname liquide middelen	181	-1.161
Stand op 30 juni	4.518	5.770

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
2019				
Slotbalans per 31 december 2018	318.034	78.733	36	181.384
Kapitaalverhoging	11.213			
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 30 juni 2019	329.247	88.877	36	181.713
2020				
Slotbalans per 31 december 2019	329.249	88.877	36	181.713
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten				
Netto resultaat				
Balans per 30 juni 2020	329.249	88.877	36	181.713
Overboeking van resultaat 2019 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed				-16.547
Overboeking van variaties 2019 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				
Voorgesteld dividend 2019	3			
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren				
Balans per 30 juni 2020 na allocatie	4	329.249	88.877	36
Vervolg >>				

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 Dividend 2019 voorgesteld ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 2 september 2020.

4 Naar aanleiding van de aanbevelingen van de regulator stellen wij voor, onder de eindbalans van het eigen vermogen op 31 december 2019, de toekomstige allocatie van het resultaat 2019 die in 2020 plaats zal vinden reeds toe te lichten.

Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar

	Vervolg							
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	Totaal
2019								
Slotbalans per 31 december 2018	-52	-	-521	925	99.889			678.428
Kapitaalverhoging								11.213
Uitgiftepremies								10.144
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten	-158							-158
Onttrekking aan de reserves				-31	31			-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen								-
Andere					23			23
Netto resultaat						21.107		21.107
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 30 juni 2019	-209	-	-521	895	60.404	21.107	-	681.548
2020								
Slotbalans per 31 december 2019	-193	-	-721	302	61.002	28.957	-	689.221
Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten	23							23
Netto resultaat						-18.359		-18.359
Balans per 30 juni 2020	-169	-	-721	302	61.002	10.598	-	670.885
Overboeking van resultaat 2019 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						16.547		-
Overboeking van variaties 2019 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-674				674		-
Voorgesteld dividend 2019						-35.136	35.136	-
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren					11.042	-11.042		-
Balans per 30 juni 2020 na allocatie	-169	-674	-721	302	72.044	-18.359	35.136	670.885

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

(x € 1.000)	30 juni 2020		30 juni 2019 (Herwerkt)	
	1	2	1	2
Netto huurresultaat	23.417		29.955	
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.913		4.806 ³	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.374		-5.680 ³	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.531		2.100 ³	
	1.070		1.227³	
Vastgoedresultaat	24.488		31.182³	
IX. Technische kosten	-164		-251	
X. Commerciële kosten	-2.135		-2.624 ³	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-773		-594	
XII. Beheerkosten vastgoed	-570		-504	
Vastgoedkosten	-3.643		-3.973³	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2.650		-2.658	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	191		419	
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	18.386		24.970	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		342		13
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	4		37	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen				
- positief		532		1.772
- negatief		-35.326		-3.777
Operationeel resultaat	18.390	-34.451	25.007	-1.992
XX. Financiële inkomsten	3		9	-
XXI. Netto interestkosten	-1.291		-1.437	-
XXII. Andere financiële kosten	-45		-44	-
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-899		-652
Financieel resultaat	-1.333	-899	-1.472	-652
Resultaat vóór belastingen	17.057	-35.350	23.535	-2.643
Belastingen	-66		-95	310
Nettoresultaat	16.991	-35.350	23.440	-2.333
Winst per aandeel (x € 1)	2,18	-4,53	3,08	-0,31

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/presentatie van de marketing bijdragen van de huurders in andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven en van de marketing kosten in vastgoedkosten

Informatie per segment 1 ste halfjaar 2020

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

(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	1.102	1.070
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

Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar

(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

Informatie per segment 1 ste halfjaar 2019

(x € 1.000)	Kantoren	Retail	Totaal
30 juni 2019			
I. Huurinkomsten			30.258
Huur	3.684	25.417	
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	-5	1.162	
III. Met verhuur verbonden kosten			-303
Te betalen huur op gehuurde ruimtes		-13	
Herwaardering en minwaarden op handelsvorderingen		-290 ¹	
Netto huurresultaat	3.679	26.276	29.955
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	676	4.130²	4.806²
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-737	-4.943²	-5.680²
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-	2.100²	2.100²
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-60	1.287²	1.227²
Vastgoedresultaat	3.619	27.563²	31.182²
IX. Technische kosten			-251
Herstellingen	-89	-142	
Verzekeringspremies	-1	-20	
X. Commerciële kosten			-2.624²
Makelaarscommissies	-49	-102	
Publiciteit		-2.473 ²	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-594
Leegstandlasten	-139	-242	
Onroerende voorheffing leegstand	-29	-185	
XII. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-21	-483	-504
Operationeel vastgoedresultaat	3.292	23.917	27.209
XIV. Algemene kosten van de vennootschap			-2.658
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten			419
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			24.970
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			13
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		13	
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen			
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			37
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-2.005
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	111	1.661	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.174	-2.602	
Operationeel resultaat			23.015
Financieel resultaat			-2.124
Resultaat vóór belastingen			20.892
XXIV. Vennootschapsbelasting			-95
XXIV. Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			310
Belastingen			215
Nettoresultaat			21.107

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

2 Herallocatie/presentatie van de marketing bijdragen van de huurders in andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven en van de marketing kosten in vastgoedkosten

Verkorte financiële overzichten eerste halfjaar

(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		4.693	4.693
Initiële herkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16		7.154	7.154
Acquisitie		2.391	2.391
Investerings	456	4.287	4.744
Herwaarderingen	-1.064	-1.138	-2.201
Balans per 30 juni	93.969	863.371	957.341
Geactiveerde huurincentives	337	1.176	1.513
Waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop	94.306	864.547	958.854
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		14.692	14.692
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop		-4.693	-4.693
Investerings		1.932	1.932
Bouwrente		37	37
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		197	197
Balans per 30 juni		12.165	12.165
Totaal portefeuille	94.306	876.712	971.019

Wijzigingen in vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)	30 juni 2020	31 december 2019
Vastgoed beschikbaar voor verkoop		
Stand op 1 januari	947.069¹	940.561
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	459	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	8.762	16.362
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-33.853	-16.604
Totaal vastgoed beschikbaar voor verkoop	922.436	947.069
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.927	1.602
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop conform de externe waarderingsrapporten	924.364	948.671
Projectontwikkelingen		
Stand op 1 januari	12.615	14.692
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	-459	-4.712
Investeringen	891	2.500
Bouwrente	8	66
Herwaarderingsen	-940	69
Totaal projectontwikkelingen ²	12.115	
Totaal vastgoedbeleggingen	936.478	961.286

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

2 Op 30 juni 2020 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 van

het tussentijds halfjaarverslag. Dit geldt zowel voor de bewegingen op de investeringsportfolie als de andere belangrijke evoluties.

Gevoeligheidsanalyse

	Financial assets and liabilities		Non-financial assets and liabilities		Reële waarde			
	Boekwaarde Fair value - Hedging instrumenten	Andere financiële verplichtingen	Boekwaarde Aan kostprijs	Totaal	Level 1	Level 2	Level 3	Totaal
Activa gewaardeerd aan reële waarde								
Vastgoed beschikbaar voor verkoop							924,36	924,36
Activa niet gewaardeerd aan reële waarde ¹								
Projectontwikkelingen*			12,12	12,12				
Verplichtingen gewaardeerd aan reële waarde								
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						1,88		1,88
Verplichtingen niet gewaardeerd aan reële waarde								
Rentedragende schulden		260,75		260,75		261,08		261,08

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 minus duurzame

waardeverminderingen. 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 verslag 2019. 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 € 35,9 mln (€ 39,0 mln).

Verslag waarderingsdeskundigen

We ontvingen van Cushman & Wakefield en CBRE (waarderingsdeskundigen) een verslag, opgemaakt op 30 juni 2020, 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.

Gezien de huidige mate van onzekerheid hebben de waarderingsdeskundigen de waardering op 30 juni 2020 bepaald op basis van een materiële waarderingsonzekerheidsclausule volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Redbook Global. Bijgevolg is er een lagere mate van zekerheid – en is meer voorzichtigheid geboden – bij de waarden zoals in de waarderingsverslagen vermeld.

Bank	Opnames 31/12/2019		Opnames 30/06/2020	
	Kortlopende	Langlopende	Kortlopende	Langlopende
KBC	-	-	30.000.000	-
ING	-	50.000.000	-	50.000.000
BNP Paribas	-	30.000.000	-	30.000.000
BNP Paribas	-	70.000.000	70.000.000	-
BNP Paribas	-	-	20.000.000	-
Belfius	-	30.000.000	-	30.000.000
Belfius / KBC - CP program	93.000.000	-	30.750.000	-
WH NL - Intercompany loan	-	-	-	-
Totaal	93.000.000	180.000.000	150.750.000	110.000.000

Het totaal van de kredietlijnen afgesloten door de Vennootschap bedraagt € 416,0 mln per 30 juni 2020, waarvan € 155,2 mln niet werd opgenomen.

In de loop van de eerste helft van het jaar bleef de gemiddelde financieringskost van vreemd vermogen op een laag niveau, namelijk 0,83%.

Tot slot werd in het eerste semester 2020 de eerder

Cushman & Wakefield

De vastgestelde reële waarde bepaald door Cushman & Wakefield, bedraagt € 488.383.000 voor de door haar geschatte retail gebouwen.

CBRE

De vastgestelde reële waarde bepaald door CBRE, bedraagt € 337.650.000 voor de door haar geschatte retail gebouwen en € 91.820.000 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 2020 zijn de totale financiële schulden gedaald, van € 273,0 mln per 31 december 2019 tot € 260,8 mln per 30 juni 2020. Bij afsluiting van het eerste kwartaal bedroegen deze evenwel € 305 mln, vanwege de liquiditeitsreserves die aan het begin van de lockdown-periode werden opgebouwd. In de loop van het tweede kwartaal gaven de geleidelijke opheffing van de lockdown en de veerkracht van de portefeuille van de Vennootschap, geïllustreerd door de positieve evolutie van de activiteiten sinds de heropening van de winkels, een betere zichtbaarheid op de liquiditeit van de Vennootschap en werden liquiditeitsreserves opnieuw afgebouwd.

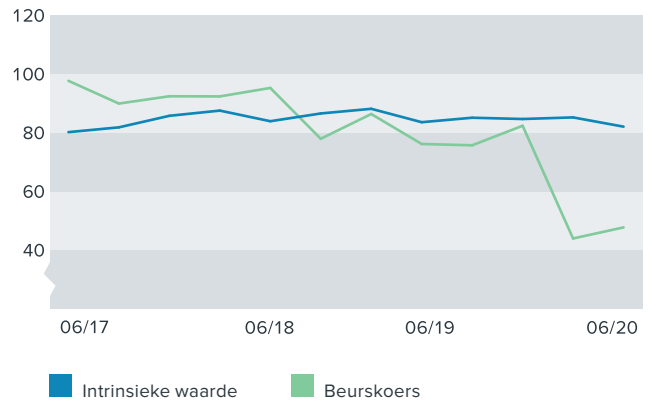
aangekochte indekkinginstrumenten (macro-hedge voor € 50 mln) met een 'forward start' vervangen door gelijkaardige instrumenten met een latere aanvangsdatum. Door deze herstructurering kan de Vennootschap, met behoud van een hedge ratio boven 50%, nog een jaar langer van de huidige lage renteomgeving genieten.

Aandeelhouderschap

Op 30 juni 2020 zijn 7.807.981 aandelen in omloop, waarvan 34,46% in handen is van Wereldhave N.V., 32,07% in handen van Wereldhave International N.V. en 33,47% in handen van het publiek.

Koers aandeel/intrinsieke waarde

(vóór winstdeling x € 1)



Uitgangspunten halfjaarcijfers 2020

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

Deze tussentijdse financiële informatie omvat de periode eindigend op 30 juni 2020 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Dit tussentijds financieel bericht dient te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2019. De Vennootschap heeft tijdens het eerste halfjaar 2020 de volgende aanpassingen, effectief vanaf 1 januari 2020 toegepast:

- Aanpassingen aan IFRS 3 Business combinations (uitgebracht 22 oktober 2018)
- Aanpassingen aan IAS 1 en IAS 8: Definitie van materiaal (uitgebracht 31 oktober 2018)
- Aanpassingen aan referenties aan het conceptuele framework in IFRS standaarden (uitgebracht 29 maart 2018)
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7: interest rate benchmark reform (uitgebracht 26 september 2019)

De Vennootschap heeft bijgevolg haar waarderingsregels aangepast ten opzichte van 31 december 2019 voor de opmaak van de tussentijdse financiële informatie. 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 2020 en werden niet toegepast bij het opstellen van deze verkorte geconsolideerde jaarrekening:

Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van schulden als kortlopend of langlopend, uitgegeven op 23 januari 2020, verduidelijkt een criteria in IAS 1 voor het classificeren 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 afwickelen door haar eigen eigenvermogensinstrumenten uit te geven.

De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2022. De IASB heeft echter een voorstel gepubliceerd om dit uit te stellen tot 1 januari 2023 als gevolg van de Covid-19-pandemie. De wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU.

Deze wijziging zal naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap.

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

- **Wijzigingen in 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.
- **Wijzigingen in IAS 16 Materiële vaste activa** verbieden een entiteit om de aanschafwaarde voor materiële vaste activa te verlagen met verkoopopbrengsten die worden ontvangen van 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.
- **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.
- **Jaarlijkse verbeteringen** 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. De wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU. Deze wijzigingen zullen naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

Op 28 mei 2020 heeft de IASB **Covid-19-gerelateerde huurconcessies** uitgegeven (**wijziging in IFRS 16**). De wijziging biedt een praktisch hulpmiddel 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 wijziging is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 juni 2020, waarbij eerdere

¹ Gebaseerd op EU toepassing statuut verslag op 3 juni 2020 (www.efrag.org)

toepassing is toegestaan. De wijziging is nog niet goedgekeurd door de EU en is niet toegepast bij het opstellen van deze verkorte geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van de Covid-19-pandemie is de vraag gerezen welke boekhoudkundige behandeling de verhuurder moet toepassen op concessies die aan huurders worden verleend tijdens de sluitingsperiode en in de eerste maanden na de heropening. De Vennootschap heeft kwijtscheldingen op openstaande vorderingen verleend, en heeft daarom de principes van IFRS 9 toegepast. Hierbij worden toegevingen aan huurders op openstaande vorderingen volledig ten laste van het resultaat genomen door middel van een bijzondere waardevermindering, die als met verhuur verbonden kosten wordt geboekt gedurende de periode waarin deze concessies worden verleend. Deze toepassing heeft een significante impact op het resultaat van het afgelopen halfjaar veroorzaakt, met name de boekingen van de afgesproken toegevingen voor een bedrag van € 1,5 mln van voorzieningen voor potentiële toegevingen die in het kader van de nog lopende besprekingen toegekend zouden kunnen worden voor een bijkomende bedrag van € 3,0 mln.

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 2020 zijn identiek als deze beschreven in het financieel verslag over het boekjaar 2019. Daarnaast werd een nieuw risico toegevoegd, namelijk dat van het uitbreken van een gezondheids crisis of -pandemie, hetgeen, zoals reeds opgemerkt, een aanzienlijke impact op de activiteiten van de onderneming kan veroorzaken.

Dit risico kan verschillende gevolgen hebben voor de Vennootschap, waaronder de volgende:

- liquiditeitsproblemen in geval van niet-betaling van de huur door de huurders of het opdrogen van de financieringsbronnen van de Vennootschap (banken, institutionele beleggers, particulieren, enz.);
- waardeverminderingen van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap als gevolg van de onzekerheid die een impact heeft op de vastgoedrendementen en op de huursituatie van de gebouwen.

Om de impact van dit risico te beperken, hanteert de Vennootschap de volgende strategieën:

- voorzichtig beheer van haar liquiditeiten, met genoeg anticipatie op de looptijden van haar verschillende financieringen;
- actief beheer van haar huurdersportefeuille, met een proactieve aanpak op het vlak van onderhandelingen met haar huurders en de opvolging van haar handelsvorderingen;
- een doordacht commercieel beheer van haar klantenportefeuille, met een aanzienlijke diversificatie van haar commerciële samenwerkingsverbanden;
- actief operationeel beheer van haar winkelcentra, door maatregelen te nemen om de veiligheid van de bezoekers maximaal te waarborgen.

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 2019, pagina 37-39, '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-Île' te Liège overeenkomstig artikel 30 § 3 en § 4 van de GVV wet' van het huidige tussentijds halfjaarverslag. We verwijzen verder naar toelichting 2 in het financieel verslag van 2019.

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 2020

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 juni 2020 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 K. Deforche, 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, voor zover hem bekend,

- de verkorte halfjaarlijkse geconsolideerde financiële overzichten, die zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie en de vereisten van

het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 2020

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Wereldhave Belgium NV per 30 juni 2020, alsmede van de verkorte winst- en verliesrekening, de verkorte staat van het globaal resultaat, de verkorte geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het verkort geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van 6 maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen (“de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie”). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

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

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde

financiële informatie over de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2020 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Paragraaf ter benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – COVID-19

Wij vestigen de aandacht op de toelichting bij de verkorte financiële overzichten, dat eveneens naar het tussentijds halfjaarverslag verwijst, waarin het bestuursorgaan de impact beschrijft van de COVID-19 crisis evenals de maatregelen die door de Vennootschap worden genomen met betrekking tot haar operationele, leasing en financiële activiteiten.

In haar toelichting verwijst het bestuursorgaan tevens naar de huidige mate van onzekerheid, welke door de vastgoeddeskundigen in hun schattingsverslagen wordt vermeld. In deze schattingsverslagen wordt melding gemaakt van een materiële onzekerheid als gevolg van de COVID-19 crisis, welke aanleiding geeft tot schattingonzekerheden met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen bij de opstelling van de verkorte financiële overzichten.

De verkorte financiële overzichten zijn door het bestuursorgaan opgesteld op 16 juli 2020 op basis van de informatie die beschikbaar was op deze datum. De voortdurend veranderende context als gevolg van de Covid – 19 crisis resulteert in een belangrijke mate van onzekerheid bij het beoordelen van de impact van deze crisis alsook van de toekomstvooruitzichten. Onze conclusie over de verkorte financiële overzichten is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

Antwerpen, 16 juli 2020

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

