



Wereldhave
BELGIUM

Jaarlijks financieel verslag 2020

Adding value to everyday life

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.



In dit rapport

Geconsolideerde kerninformatie

Kerninformatie	3
Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar	3

Bericht aan de aandeelhouders

Veerkracht van bedrijfsresultaten en vastgoedwaarderingen in 2020 ondanks de uitbraak van de Covid-19 pandemie	5
--	---

Geconsolideerd jaarverslag

Geconsolideerd jaarverslag	8
Corporate Governance Verklaring	9
Duurzaamheid: A Better Tomorrow	41

Beheerverslag

Missie en strategie	52
Boekjaar 2020 gekenmerkt door de uitbraak van de Covid-19 pandemie	53
Vastgoedbeleggingen	56
Financiële resultaten	58
Aanpassing Corporate structuur	59
Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	59
Onderzoek en ontwikkeling	60
Resultaatbestemming	60
Vooruitzichten	61

EPRA

EPRA prestatiemeting	63
1. EPRA resultaat	64
2. EPRA NAV metrics	64
3. EPRA netto initieel rendement (NIR) en 'Topped up' NIR	65
4. EPRA huurleegstandspercentage	65
5. EPRA cost ratio's	65

Vastgoedverslag

Belgische vastgoedmarkt	67
Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille	68
Kerninformatie	70
Beschrijving van de vastgoedportefeuille	74
Projectontwikkelingen	80
Verslag waarderingsdeskundigen	81

Wereldhave Belgium op de beurs

Dividend en aantal aandelen	85
Overige informatie	87
Financiële agenda voor 2021	88
Beursgegevens	89

Financieel verslag

Geconsolideerde balans	91
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	93
Staat van het globaal resultaat	95
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	96
Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	97
Toelichtingen	99
Verslag van de commissaris	130
Statutory statement	134

Risicofactoren

Marktgebonden risico's	142
Operationele gebonden risico's	145
Financiële risico's	148
Reglementaire risico's	149
Risicobeheersing	150

Algemene inlichtingen

Identificatie en statutaire bepalingen	152
Verantwoordelijke voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag	160
Commissaris	160
Waarderingsdeskundigen	160
Property managers	161
Interne auditor	161
Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis	161
Externe juridische adviseurs	162
Informatie met betrekking tot het jaarlijks financieel verslag 2018 en 2019	162

Lexicon en alternatieve prestatimaatstaven

Lexicon	164
---------	-----

Geconsolideerde kerninformatie

Kerninformatie

3

Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar

3



Kerninformatie

	2020	2019	2018
Koers op 31/12	39,3	86,2	82,2
Koers/netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel op 31/12	8,5	14,6	14,3
Marktkapitalisatie op 31/12 (€ mln)	326,9	673,0	619,8
Netto waarde/aandeel (conform IFRS) (€ per aandeel)	78,2	88,3	90,0
Bruto dividend (€ per aandeel)	4,0	4,5	5,2
Dividendrendement ¹	10,2%	5,2%	6,3%
Geconsolideerde schuldgraad ²	30,0%	29,3%	29,7%
Bezettingsgraad ³	91,9%	95,2%	96,2%
Pay-out ratio ⁴	90,8%	77,0%	96,3%
Free float	32,3%	33,5%	34,1%
Uitstaande aandelen	8.319.287	7.807.981	7.540.250

¹ Bruto dividend per aandeel gedeeld door de koers op jaareinde.

² Zie berekeningstabel in toelichting 28 van het geconsolideerd financieel verslag.

³ Markthuuraanpak van de verhuurde oppervlakten gedeeld door de totale markthuuraanpak van de portefeuille.

⁴ Pay-out ratio berekend ten opzichte van het geconsolideerde netto resultaat van kernactiviteiten (ten opzichte van gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht worden deze ratio's 84,0% in 2020, 81,0% in 2019 en 97,1% in 2018).

Geconsolideerde kerncijfers over 3 jaar

(x € 1.000)	2020	2019	2018
Resultaten			
Netto huurresultaat	49.218	58.613	52.996 ¹
Netto resultaat	-22.148	28.957	40.541
Netto resultaat van kernactiviteiten ²	36.656	45.617	40.730
Netto resultaat van niet kernactiviteiten ³	-58.803	-16.660	-191
Balans			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop ⁴	908.575	948.671	941.964
Projectontwikkelingen	12.635	12.615	14.692
Totaal vastgoedbeleggingen	921.209	961.286	956.656
Eigen vermogen	650.548	689.221	678.428
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop per segment⁴			
Commercieel	816.903	855.059	845.984
Huurskortingen	892	1.236	1.164
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop - commercieel	817.795	856.294	847.147
Kantoren	89.975	92.010	94.577
Huurskortingen	805	366	239
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop - kantoren	90.780	92.376	94.816
	908.575	948.671	941.964
Gegevens per aandeel (x € 1)			
Netto resultaat van kernactiviteiten	4,65	5,92	5,74
Netto resultaat van niet kernactiviteiten	-7,47	-2,16	-0,03
Netto resultaat	-2,81	3,76	5,71
Bruto dividend	4,00	4,50	5,20
Netto dividend	2,80	3,15	3,64
Nettowaarde vóór winstverdeling	78,20	88,27	89,97

¹ Door de toepassing van de nieuwe IFRS 16 - Leaseovereenkomst standaard in 2019, werden de cijfers van vorige jaren herwerkt door de overdracht van de jaarlijkse erfpachtkosten vanuit de huurlasten naar de andere financiële kosten.

² Zie toelichting 4. 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-uitkerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Wereldhave Belgium.

³ Zie toelichting 4. 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.

⁴ De reële waarde wordt berekend mits aftrek van de hypothetische normatieve transferkosten (2,5%) (tot 2015: 10%-12,5%) opgelopen tijdens het verkoopproces. De onafhankelijke waarderingsdeskundige heeft de waardering uitgevoerd conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'.

Bericht aan de aandeelhouders

Veerkracht van bedrijfsresultaten en
vastgoedwaarderingen in 2020 ondanks de
uitbraak van de Covid-19 pandemie

5



Veerkracht van bedrijfsresultaten en vastgoedwaarderingen in 2020 ondanks de uitbraak van de Covid-19 pandemie

Wij zijn verheugd u onze resultaten voor het jaar 2020 voor te stellen, alsook de belangrijkste elementen die dit jaar vorm hebben gegeven.

De Covid-19 crisis en haar diverse gevolgen is zonder twijfel het belangrijkste element dat het jaar 2020 heeft gekenmerkt. Het is duidelijk dat het uitbreken van de pandemie op het begin van het jaar en vooral het feit dat zij gedurende het ganse jaar heeft aangehouden, hebben bijgedragen tot een zeer moeilijke periode voor de meerderheid van de bevolking en in het bijzonder voor de commerciële vastgoedsector. De verschillende verplichte sluitingen van bars, cafés en restaurants in het begin en van zogenaamde “niet-essentiële” winkels in een later stadium hebben de hele detailhandel onder druk gezet.

Het is echter zeer bevredigend om in deze zeer moeilijke context vast te stellen dat de Vennootschap doorheen de crisis op een zeer efficiënte en professionele manier wordt beheerd en dat de portefeuille een grote veerkracht heeft getoond. We willen daarom in het bijzonder alle medewerkers van het bedrijf feliciteren met de behaalde resultaten en bedanken voor al hun inspanningen.

Wat de verhuring van de portefeuille betreft, werd een hoog activiteitsniveau vastgesteld met meer dan 90 geregistreerde transacties. In deze moeilijke context zijn enkele zeer goede retailers blijven investeren in hun fysieke winkelportefeuille en hebben ze hun vertrouwen in onze portefeuille bevestigd. In dit verband kunnen we ketens als Action, Superdry, JOTT en Pitaya verwelkomen. Veel andere retailers hebben hun huurcontracten vernieuwd, wat de kwaliteit van de portefeuille van het bedrijf bevestigt.

Het uitbreken van de pandemie en de daaruit voortvloeiende verplichte sluitingen hebben helaas een sterk negatief effect gehad op de financiële resultaten van het jaar. De Vennootschap heeft in het kader van de crisis immers beslist om haar huurders te ondersteunen via een aanpak die is aangepast aan hun specifieke noden. Met de meeste onder hen zijn overeenkomsten gesloten om de crisis te doorstaan, hun winkels te behouden en, in sommige gevallen, hun contracten te verlengen. Het is dankzij deze aanpak dat de Vennootschap erin is geslaagd een hoge bezettingsgraad in haar retail portefeuille te behouden, waardoor zij haar aantrekkingskracht kan garanderen zodra de crisis voorbij is.

De Vennootschap achtte het in deze onzekere tijden ook van belang haar liquiditeits- en solvabiliteitspositie te versterken. Daarom werd besloten om in de loop van 2020 kredietlijnen ten belope van € 145 mln te herfinancieren die pas in 2021 vervallen. Dit initiatief, samen met het succes van het keuzedividend en de strikte beperking van de Capex-kosten, heeft de onderneming in staat gesteld de crisis met sereniteit tegemoet te treden, maar ook en vooral een sterke positie voor de toekomst veilig te stellen.

De Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 6 maart 2020 heeft ook de beslissing van de Vennootschap bekrachtigd om af te stappen van haar commanditaire vennootschapsstructuur en over te stappen op een klassieke naamloze vennootschapsstructuur. De benoeming van 3 nieuwe bijkomende bestuurders om de hoofdaandeelhouder in de Raad van Bestuur te vertegenwoordigen werd eveneens gevalideerd.

In een voortdurende inspanning om haar ecologische voetafdruk te verbeteren, heeft de Vennootschap in 2020 verschillende initiatieven genomen, met name op het gebied van de vermindering van het energieverbruik (installatie van LED-verlichting, enz.) en het afvalbeheer. Hierdoor kan zij haar positie als verantwoordelijke vastgoedspeler bevestigen.

De Vennootschap beschikte nog over een door de FSMA toegekende specifieke vrijstelling met betrekking tot het gewicht van het winkelcentrum Belle-Île in haar portefeuille. Deze vrijstelling was geldig tot eind 2020. Hoewel de waarde van het winkelcentrum in de loop van het jaar onder de door de geldende regelgeving opgelegde limiet van 20% bleef, gaf de Vennootschap er de voorkeur aan om een verlenging van de vrijstelling aan te vragen voor een periode van twee jaar, die zij ook verkreeg. Deze proactieve aanpak bleek noodzakelijk aangezien het winkelcentrum aan het eind van het jaar opnieuw meer dan 20% van de portefeuille vertegenwoordigde, waardoor deze nieuwe vrijstelling van toepassing was.

Rekening houdend met de gezondheidscrisis achtte de Vennootschap het nodig om de datum van haar Gewone Algemene Vergadering, die initieel gepland was op 8 april, in het midden van de inperkingsperiode, uit te stellen. Daardoor werden andere data van de financiële kalender, zoals de dividenduitkeringsdatum 2019, uitgesteld. Deze aandeelhoudersvergadering heeft uiteindelijk plaatsgevonden op 2 september 2020, zodat de Vennootschap op 13 november 2020 kon overgaan tot de uitkering, naar keuze in aandelen of in contanten, van haar dividend voor 2019 van € 4,50 per aandeel.

Op 10 februari 2021 heeft de Vennootschap haar jaarresultaten voor 2020 bekendgemaakt, die een nettoresultaat van kernactiviteiten van € 4,65 per aandeel en een nettoresultaat, rekening houdend met het nettoresultaat van niet kernactiviteiten, van € -2,81 per aandeel aantoonde, een daling ten opzichte van de in 2019 behaalde resultaten. Rekening houdend met deze resultaten wordt aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders een dividend per aandeel voorgesteld van € 4,00 bruto - € 2,80 netto (2019: € 4,50 bruto - € 3,15 netto) per aandeel. Het is de bedoeling om opnieuw een keuzedividend aan de aandeelhouders voor te stellen.

Deze gezondheids crisis bevestigt ook de eerdere analyse van de Vennootschap over de veranderende behoeften en verwachtingen van de consument. Deze tendens versnelt zelfs nog en versterkt de wil van de Vennootschap om haar winkelcentra om te vormen tot “Full Service Centers”, die een commerciële mix bieden die beter is afgestemd op de behoeften van de consument, maar tegelijk ook meer diensten en bestemmingen. In deze context is de renovatie van het winkelcentrum Belle-Île in 2020 voltooid en vormt ze een eerste stap in de richting van deze transformatie vóór de uitbreiding. In dezelfde context zal in 2021 ook het Ring Shopping Centre in Kortrijk worden gerenoveerd en zullen in de rest van de portefeuille bestaande concepten zoals The Point worden ontwikkeld, maar ook andere die de aantrekkelijkheid en differentiatie van onze activa versterken.

Tot slot willen we onze dank betuigen aan Kasper Deforche, die op 31 december 2020 is afgetreden als mandataris en die de afgelopen jaren een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de resultaten van het bedrijf.

De Raad van Bestuur heeft besloten Nicolas Beaussillon te benoemen ter vervanging van de heer Deforche met ingang vanaf 1 januari 2021. De heer Beaussillon was eerder al meer dan vier jaar commercieel directeur van de Vennootschap. Met deze benoeming, alsook met de benoeming van Ine Beeterens als COO, bevestigt de Raad van Bestuur zijn vertrouwen in het bestaande team en in de gekozen strategie.

Wij danken u voor uw vertrouwen in ons bedrijf en wensen u veel plezier bij het lezen van dit verslag.

Vilvoorde, 11 maart 2021

Matthijs Storm
Gedelegeerd bestuurder

Nicolas Beaussillon
Gedelegeerd bestuurder



Geconsolideerd jaarverslag

Geconsolideerd jaarverslag

8

Corporate Governance Verklaring

9

Duurzaamheid: A Better Tomorrow

41



Profiel

De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) met focus op commercieel vastgoed in België en Luxemburg.

De Vennootschap richt zich bij nieuwe investeringen op winkelvastgoed (voornamelijk in shopping centres en retail parks). De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen, inclusief projectontwikkelingen, bedraagt op 31 december 2020 € 921,2 mln. De bestaande operationele retailportefeuille van € 817,8 mln (ca 90% van de totale portefeuille, exclusief projectontwikkelingen) bevat winkelcentra in Kortrijk, Doornik, Luik, Nijvel, Genk, Gent en Waterloo en retail parks in Doornik, Brugge en Turnhout. Daarnaast bevat de portefeuille vastgoedbeleggingen kantoren in Vilvoorde en Antwerpen, welke op 31 december 2020 € 90,8 mln bedragen. De ontwikkelingsportefeuille van € 12,6 mln omvat de grondposities en de gerealiseerde investeringen die betrekking hebben op de herstructurering en/of uitbreidingen van winkelcentra in Waterloo, Luik en Nijvel.

De Vennootschap wil waarde creëren door actief management van winkelcentra en retail parks en de (her) ontwikkeling daarvan voor haar eigen portefeuille. Met eigen medewerkers onderhoudt de Vennootschap rechtstreeks contact met de huurders. Daardoor weet de Vennootschap eerder wat er bij huurders speelt en beschikt de Vennootschap over recente marktinformatie. De hiermee opgedane kennis wordt ook aangewend bij de (her) ontwikkeling van projecten.

Structuur

De Vennootschap is een GJV sinds 27 oktober 2014 en valt onder de wetgeving van de wet van 12 mei 2014 (zoals gewijzigd) en van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 (zoals gewijzigd). De GJV is als zodanig vergund en ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA") sinds 22 september 2014.

De Vennootschap heeft de fiscale status van GJV en betaalt daardoor feitelijk geen vennootschapsbelasting, tenzij op eventuele abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven. Wereldhave Belgium Services NV, 99,52% dochter van de Vennootschap treedt op als vastgoedbeheerder van de portefeuille vastgoedbeleggingen.

De aandelen 'Wereldhave Belgium' (de "Aandelen") worden verhandeld op de continumarkt van Euronext te Brussel.

De naamloze vennootschappen naar Nederlands recht Wereldhave NV en Wereldhave International NV, Schiphol, houden op 31 december 2020 direct dan wel indirect 67,66% van de aandelen aan.

Waardering vastgoed

De Vennootschap waardeert haar vastgoed tegen reële waarde. IFRS 13 definieert de 'reële waarde' als de prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum. De definitie veronderstelt dus een (hypothetische) transactie. Dus ook als de onderneming de intentie heeft om een actief te gebruiken in plaats van te verkopen, bepaalt zij de reële waarde op basis van de (hypothetische) verkoopprijs. De portefeuille vastgoedbeleggingen wordt trimestrieel extern gewaardeerd door onafhankelijke waarderingdeskundigen.

Financiële positie

Met een geconsolideerde schuldgraad van 29,99% en een solvabiliteit van 70,01% positioneert de Vennootschap zich als vastgoedvennootschap met zeer solide balansverhoudingen.

Corporate Governance Verklaring¹

Algemeen

De Vennootschap hecht grote waarde aan het evenwicht tussen de belangen van de verschaffer van risicodragend kapitaal en van de andere betrokkenen bij de onderneming. Daarin passen zaken als openheid, een adequate toekomstgerichte informatieverstrekking en bedrijfsethiek. De bedrijfsethiek is verankerd in de Business Integrity Policy en de Code of Conduct voor het personeel, die worden gepubliceerd op de website www.wereldhavebelgium.com.

Overeenkomstig artikel 3:6, §2, 1° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna “WVV”) en het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven Corporate Governance Code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen hanteert de Vennootschap de Belgische Corporate Governance Code van 2020 als haar referentiecode.

De Corporate Governance Code 2020 is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be. Hierbij wordt wel rekening gehouden met de grootte van het bedrijf en met de specifieke bestuursstructuur van de Vennootschap. Met name zijn, om deze reden, de Corporate Governance principes relevant voor de bestuursstructuur van de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur dient in zijn Jaarlijks Financieel Verslag een specifiek hoofdstuk te wijden aan Corporate Governance, waarin de praktijken over het betrokken boekjaar van de Vennootschap inzake Corporate Governance worden besproken, met inbegrip van de specifieke informatie die wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en de Corporate Governance Code 2020.

Overeenkomstig o.a. artikel 3:6, §2 van het WVV dient deze verklaring inzake Corporate Governance (de “CG-Verklaring”) ten minste volgende informatie te bevatten:

- de Corporate Governance Code 2020 die door de Vennootschap wordt toegepast en tevens een aanduiding van de praktijken inzake deugdelijk bestuur die naast de Corporate Governance Code 2020 worden toegepast en de onderbouwde redenen daarvoor;
- de belangrijkste kenmerken van de interne systemen voor controle en risicobeheer (betreffende de financiële verslaggeving);
- de aandeelhouderstructuur, zoals afgeleid uit de transparantie verklaringen die de Vennootschap van haar Aandeelhouders heeft ontvangen en bepaalde financiële en bedrijfsinformatie; en
- de samenstelling en de werking van de bestuursorganen en zijn comités.

In het Corporate Governance Charter en zijn Bijlagen worden de regels, procedures en werkwijzen bepaald op basis waarvan de Vennootschap wordt beheerd en gecontroleerd.

Het Corporate Governance Charter is onderworpen, en doet geen afbreuk, aan de statuten van de Vennootschap en de relevante bepalingen van het Belgisch recht, zoals het WVV. Eventuele samenvattingen of beschrijvingen in dit Charter van wettelijke en statutaire bepalingen, vennootschapsstructuren of contractuele relaties zijn slechts verduidelijkingen en mogen niet beschouwd worden als juridisch of fiscaal advies betreffende de interpretatie of afdwingbaarheid van dergelijke bepalingen of relaties.

Het Corporate Governance Charter moet samen gelezen worden met de statuten van de Vennootschap, het Jaarlijks Financieel Verslag en de andere informatie die van tijd tot tijd door de Vennootschap ter beschikking wordt gesteld. Bijkomende informatie over elk boekjaar die betrekking heeft op de pertinente veranderingen en gebeurtenissen van het voorbije boekjaar, zal worden meegedeeld in een CG-Verklaring.

Het Charter kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com) en zal zo vaak als nodig worden herzien. Het Charter werd voor de laatste maal op 11 maart 2021 herzien door de Raad van Bestuur.

Comply or explain principle

Waar van de aanbevelingen van de Corporate Governance Code 2020 wordt afgeweken, staat dat in het Corporate Governance Charter uitdrukkelijk aangegeven. De Vennootschap hanteert hierbij het principe ‘pas toe of leg uit’ (comply or explain).

Op datum van huidig Jaarlijks Financieel Verslag is van de volgende bepaling van de Corporate Governance Code 2020 afgeweken:

Vergoeding van de leden van de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders

In afwijking van de bepalingen 7.6 en 7.9 van de Corporate Governance Code 2020 die stellen dat elk (niet-uitvoerend) lid van de Raad van Bestuur of elke Effectieve Leider een deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de Vennootschap moeten ontvangen, zal dit voor de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders niet het geval zijn daar de Vennootschap van mening is dat dit een individuele beslissing dient te zijn van het betrokken lid of Effectief Leider zelf. Gelet op de huidige marktvolatiliteit naar aanleiding van de uitbraak van de Covid-19 crisis en de impact ervan op de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap, is het op heden niet opportuun om een mechanisme van gedeeltelijke remuneratie van de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders in de vorm van aandelen van de Vennootschap of een verplicht minimum aan te houden aandelen van de Vennootschap te voorzien. De Raad van Bestuur behoudt zich echter het recht voor om in de toekomst, indien de omstandigheden daartoe gunstig zijn, een dergelijk mechanisme voor te stellen voor de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders.

¹ De Corporate Governance Verklaring maakt integraal deel uit van het Beheersverslag overeenkomstig artikel 3:6, §2 WVV.

Bestuursorganen

Raad van Bestuur

Naar aanleiding van de hernieuwing van de machtiging inzake toegestaan kapitaal d.d. 8 april 2015, welke op 24 april 2020 afliep, diende ook artikel 7 van de statuten van de Vennootschap gewijzigd te worden (welk het bedrag van het toegestaan kapitaal beperkte). Op grond van artikel 39, §1, derde lid van de Wet van 23 maart 2019 tot invoering van het WVV, was de Vennootschap ter gelegenheid van de voormelde wijziging van artikel 7 van haar statuten, tevens genoodzaakt gelijktijdig haar statuten volledig in overeenstemming te brengen met het nieuwe WVV.

Op de buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 6 maart 2020 de Vennootschap van een commanditaire vennootschap in een naamloze vennootschap met een monistische Raad van Bestuur omgezet en de statuten van de Vennootschap aan de bepalingen van het WVV aangepast en de voormalige zaakvoerder van de Vennootschap (i.e. de naamloze vennootschap “Wereldbel”, zoals haar naam op 21 oktober 2020 gewijzigd werd - de “Voormalige Statutaire Zaakvoerder”) heeft ontslag genomen van deze functie.

Krachtens de wet en haar statuten wordt de Raad van Bestuur sinds 6 maart 2020 zo samengesteld dat de Vennootschap conform art. 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. Dit beginsel wordt zeer strikt toegepast: de Vennootschap, de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders slaan geen acht op bijzondere belangen van Aandeelhouders, van de leden van de Raad van Bestuur, van de Promotor of van de Effectieve Leiders. De belangen die bij het bestuur van de Vennootschap worden in aanmerking genomen, beperken zich niet tot de Aandeelhouders en strekken zich uit tot alle bestanddelen van de notie ‘maatschappelijk belang’ waarnaar verwezen wordt in het WVV.

De Raad van Bestuur is het leidende orgaan van de Vennootschap. Het handelt collegiaal.

Zo heeft de Raad van Bestuur tot taak het bepalen van de bedrijfsstrategie van de Vennootschap, die gebaseerd is op een bijdrage aan langetermijnwaarde, het houden van toezicht op het beleid van de Effectieve Leiders en op de algemene gang van zaken in de Vennootschap en haar Dochterondernemingen. Daarvoor gaat hij na of de risico's goed geëvalueerd zijn en controleert hij hun beheer in het kader van regelmatig en strenge controles.

De maatschappelijke verantwoordelijkheid, gemengdheid en diversiteit in het algemeen zijn criteria die naast andere de Raad van Bestuur helpen in zijn besluitvorming.

De Raad van Bestuur heeft zowel een toezichthoudende als een adviserende rol en richt zich daarbij op het belang van de Vennootschap, de onderneming en al haar Aandeelhouders. De Raad van Bestuur fungeert als een college met een gezamenlijke verantwoordelijkheid zonder mandaat en onafhankelijk van de bij de Vennootschap betrokken deelbelangen.

Samenstelling

De Raad van Bestuur bestaat uit minimaal zes natuurlijke personen, van wie:

- de meerderheid kwalificeert als niet-uitvoerende leden;
- minstens drie leden kwalificeren als “onafhankelijk” in de zin van artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en bepaling 3.5 van de Corporate Governance Code 2020; en
- minstens een derde van de Raad van Bestuur van het ander geslacht moeten zijn in overeenstemming met artikel 7:86 van het WVV.

De lijst van de leden van de Raad van Bestuur, gepubliceerd in de CG-Verklaring, vermeldt welke leden van de Raad van Bestuur onafhankelijk zijn.

De Raad van Bestuur is zodanig samengesteld dat er een evenwicht is aan competenties en beroepservaring in disciplines als vastgoed, financiën en algemeen bestuur, zonder daarom kandidaat-leden van de Raad van Bestuur uit te sluiten van wie de ervaring op andere gebieden en de persoonlijkheid troeven voor de Vennootschap zouden zijn.

Overeenkomstig artikel 3:6, §2, 6°, derde lid van het WVV bevestigen de leden van de Raad van Bestuur zich te schikken en de nodige inspanningen te doen teneinde aan de wettelijke voorwaarden inzake genderdiversiteit te voldoen. Mits de benoeming als bestuurders van Mevrouw Boone en Mevrouw Claes op de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders georganiseerd op 6 maart 2020 en mevrouw Slegtenhorst op de gewone jaarlijkse algemene vergadering van 2 september 2020, voldoet de Vennootschap aan de wettelijke voorwaarden inzake genderdiversiteit, aangezien hierdoor drie op de negen leden van de Raad van Bestuur van een ander geslacht zijn.

Elk lid van de Raad van Bestuur moet tevens de persoonlijke eigenschappen bezitten die hem in staat stellen om zijn mandaat soepel en collegiaal uit te oefenen, maar wel in alle onafhankelijkheid van geest.

Hij of zij moet een onberispelijke faam van integriteit hebben (vooral op het vlak van geheimhouding, belangenconflicten



en het voorkomen van misbruik van voorwetenschap), kritisch en zakelijk ingesteld zijn en een strategische visie kunnen ontwikkelen.

Elk lid van de Raad van Bestuur moet ook voldoende gemotiveerd zijn en over de nodige tijd beschikken om aanwezig te zijn op de vergaderingen van de Raad van Bestuur – en desgevallend de vergaderingen van het comité of de comités waarvan hij of zij lid is – en om deze vergaderingen voor te bereiden.

Voor de samenstelling van de Raad van Bestuur geeft de Vennootschap de voorkeur aan de complementariteit van de competenties, ervaring en kennis en, in de mate van het mogelijke, de diversiteit in het algemeen.

Twee van de leden van de Raad van Bestuur zijn benoemd tot Gedelegeerd Bestuurders en zijn belast met het dagelijks bestuur van de Vennootschap en vormen samen het Uitvoerend Management en zijn dan de Effectieve Leiders in de zin van de GVV-Wet. De Gedelegeerd Bestuurders kunnen niet fungeren als Voorzitter van de Raad van Bestuur. De Gedelegeerd Bestuurders worden bij de uitvoering van hun taken bijgestaan door een compacte managementorganisatie.

Duur, benoeming, beoordeling en verlenging van de bestuurdersmandaten

Duur

De duur van de bestuurdersmandaten mag niet meer dan vier jaar zijn. De mandaten zijn verlengbaar.

De leden van de Raad van Bestuur worden benoemd en hun mandaat wordt verlengd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, op voorstel van de Raad van Bestuur na advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Teneinde de continuïteit van de werkzaamheden van de Raad van Bestuur te verzekeren en te voorkomen dat meerdere Bestuurders tegelijk aftreden, stelt de Raad van Bestuur een rooster op volgens welke Bestuurders periodiek aftreden.

Het door de Raad van Bestuur vastgestelde meest recente rooster van aftreden voor de komende drie jaar zal in het Jaarlijks Financieel Verslag worden vermeld. Van iedere Bestuurder wordt vermeld wanneer hij voor het eerst is benoemd en voor het laatst is herbenoemd.

De Bestuurders hebben geen onderlinge familiebanden.

Benoeming

Conform de GVV-Wet moeten de personen die deelnemen aan het bestuur of het beleid van de Vennootschap, zonder deel te nemen aan de Effectieve Leiding, beschikken over de voor de uitoefening van hun taak vereiste deskundigheid en passende ervaring.

	Functie	Begin mandaat	Meest recente hernieuwing	Einde mandaat
Bestuurders				
Dirk Goeminne	Onafhankelijk Bestuurder, Voorzitter van de Raad van Bestuur, Voorzitter van het Remuneratie en Benoemingscomité	1/4/2015	31/3/2019	12/5/2023
Ann Claes	Onafhankelijk Bestuurder, Lid van het Auditcomité	1/4/2017		14/5/2021
Brigitte Boone	Onafhankelijk Bestuurder, Voorzitter van het Auditcomité			
	Lid van het Remuneratie en Benoemingscomité	18/4/2018		13/5/2022
Kasper Deforche ¹	Gedelegeerd Bestuurder, Effectief Leider	1/7/2016	10/5/2019	31/12/2020
Matthijs Storm	Gedelegeerd Bestuurder, Effectief Leider	1/8/2019		12/5/2023
Dennis de Vreede	Bestuurder, Lid van het Auditcomité, Lid van het Remuneratie en Benoemingscomité	1/8/2019		12/5/2023
Doris Slegtenhorst	Bestuurder	2/9/2020		10/4/2024
Remco Langewouters	Bestuurder	2/9/2020		10/4/2024
Edmund Wellenstein	Bestuurder	2/9/2020		10/4/2024

¹ Kasper Deforche heeft per 31 december 2020 zijn mandaat neergelegd. Hij wordt vanaf 1 januari 2021 opgevolgd door Nicolas Beaussillon.

Alvorens zijn voorstellen te doen aan de Algemene Vergadering, zal de Raad van Bestuur:

- De adviezen en aanbevelingen inwinnen, met name inzake:
 - het aantal leden van de Raad van Bestuur dat het wenselijk acht, zonder dat dit aantal onder het wettelijk minimum mag liggen,
 - de afstemming van het profiel van het lid van de Raad van Bestuur van wie het mandaat desgevallend moet verlengd worden op de behoeften van de Raad van Bestuur,
 - de bepaling van het nagestreefde profiel, op basis van de algemene selectiecriteria voor de leden van de Raad van Bestuur en op basis van de laatste evaluatie

van de werking van de Raad van Bestuur (waaruit onder meer de huidige en benodigde competenties, kennis en ervaring in de schoot van de Raad van Bestuur blijken), en van eventuele bijzondere criteria die gehanteerd worden om één of meer nieuwe leden van de Raad van Bestuur te zoeken.

- Op zijn beurt een gesprek met de kandidaten hebben, desgewenst hun curriculum vitae en hun referenties onderzoeken, kennis nemen van de andere mandaten die ze uitoefenen (in al of niet beursgenoteerde vennootschappen) en ze evalueren.
- Beraadslagen in overeenstemming met het intern reglement van de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur ziet er op toe dat er passende plannen bestaan voor de opvolging van de leden van de Raad van Bestuur, waakt erover dat elke benoeming of elke verlenging van bestuurdersmandaten, zowel voor uitvoerende als voor niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur, mogelijk te maken om de continuïteit van de werkzaamheden van de Raad van Bestuur en van zijn comités te garanderen en om het evenwicht in de competenties en de ervaring in hun schoot te bewaren.

Niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur worden terdege bewust gemaakt van de omvang van hun plichten op het ogenblik dat zij zich kandidaat stellen, voornamelijk wat de tijdbesteding in het kader van hun opdracht aangaat. Zij mogen niet meer dan vijf bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen in overweging nemen. Eventuele wijzigingen in hun andere relevante engagementen en nieuwe engagementen buiten de Vennootschap, worden ten gepaste tijde aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur gemeld.

Elk voorstel tot benoeming van een lid van de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders wordt vergezeld van een aanbeveling door de Raad van Bestuur. Het voorstel maakt melding van de voorgestelde duur van het mandaat, die niet meer dan vier jaar mag bedragen, en wordt vergezeld van relevante informatie over de professionele kwalificaties van de kandidaat, samen met een lijst van de functies die de kandidaat reeds vervult. De Raad van Bestuur vermeldt welke kandidaten voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria in de zin van bepaling 3.5 van de Corporate Governance Code 2020.

Bij (her)benoeming vindt voorafgaande toetsing plaats aan de profielschets. De redenen voor herbenoeming zullen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden toegelicht. Bij herbenoeming wordt rekening gehouden met de wijze waarop de kandidaat zijn/haar taak als lid van de Raad van Bestuur heeft vervuld. Ook de aanwezigheid gedurende de achterliggende zittingsperiode van een tegenstrijdig belang zal worden betrokken in het oordeel.

Wanneer één of meer bestuurdersmandaten vrij vallen, hebben de overblijvende leden van de Raad van Bestuur het recht om deze voorlopig in te vullen tot de volgende Algemene Vergadering van Aandeelhouders die tot de definitieve verkiezing zal overgaan.

De leden van de Raad van Bestuur dienen uitsluitend natuurlijke personen te zijn.

Professionele ontwikkeling

De Voorzitter zorgt ervoor dat nieuwe leden van de Raad van Bestuur een gepaste initiële vorming krijgen, afgestemd op hun rol, inclusief een update van de juridische en regelgevende omgeving, opdat zij snel kunnen bijdragen tot de Raad van Bestuur.

De leden van de Raad van Bestuur dienen hun kennis van de zaken van de Vennootschap en van de evolutie van de vastgoedsector constant bij te werken.



De leden van de Raad van Bestuur trekken voldoende tijd uit om doeltreffend hun functie te vervullen en hun verantwoordelijkheden op te nemen. De Vennootschap stelt hiervoor voldoende middelen ter beschikking.

Evaluatie

Overeenkomstig de Code 2020 en zijn intern reglement evalueert de Raad van Bestuur regelmatig (en minstens om de twee tot drie jaar) en onder leiding van zijn Voorzitter zijn omvang, samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités, alsook zijn interactie met de Effectieve Leiders.

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na:

- de werking van de Raad van Bestuur en zijn comités beoordelen;
- nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- de daadwerkelijke bijdrage van elk lid van de Raad van Bestuur, zijn aanwezigheid bij de vergaderingen van de Raad van Bestuur en van de comités en zijn constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en de besluitvorming evalueren; en
- nagaan of de huidige samenstelling van de Raad van Bestuur of van de comités is afgestemd op deze die wenselijk is.

De leden van de Raad van Bestuur evalueren regelmatig hun interactie met de Effectieve Leiders. Daartoe komen zij minstens éénmaal per jaar bijeen.

De bijdrage van elke lid van de Raad van Bestuur wordt periodiek geëvalueerd om - rekening houdend met wijzigende omstandigheden - de samenstelling van de Raad van Bestuur te kunnen aanpassen. In geval van een herbenoeming vindt er een evaluatie plaats van het engagement en de effectiviteit van het lid van de Raad van Bestuur, conform een vooraf bepaalde en transparante procedure. De leden van de Raad van Bestuur zullen de besprekingen betreffende hun evaluatie niet bijwonen.

De Raad van Bestuur handelt op basis van de resultaten van de evaluatie door zijn sterktes te onderscheiden en zijn zwaktes aan te pakken. In voorkomend geval houdt dit in dat

er nieuwe leden ter benoeming worden voorgedragen, dat wordt voorgesteld om bestaande leden niet te herbenoemen of dat maatregelen worden genomen die nuttig worden geacht voor de doeltreffende werking van de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur kan zich bij deze evaluatie door externe deskundigen laten bijstaan.

Onder de leiding van zijn Voorzitter neemt de Raad van Bestuur kennis van de zelfevaluatieverslagen van de Comités die het oprichtte, beoordeelt de samenstelling en de omvang van de Comités en spreekt zich uit over de eventueel door deze Comités voorgestelde aanpassingen.

Ter gelegenheid van de voorbereiding van de CG-Verklaring inzake deugdelijk bestuur van het Jaarlijks Financieel Verslag zal jaarlijks een evaluatie plaatsvinden van de naleving van de procedures, regels en reglementen die van toepassing zijn op de Raad van Bestuur.

De CG-Verklaring bevat informatie over de belangrijkste kenmerken van het evaluatieproces van de Raad van Bestuur, van het Audit- en Risicocomité, van het Benoemings- en Remuneratiecomité en van de individuele leden van de Raad van Bestuur.

Leden van de Raad van Bestuur

Op 31 december 2020 telde de Raad van Bestuur de volgende negen leden:

Kasper Deforche (39), Mediaaan 30/6 te 1800 Vilvoorde, lid van de Raad van Bestuur sinds 1 april 2015. Naast Licentiaat in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven is hij tevens houder van getuigschriften van de Antwerp Management School, Solvay Brussels School en Harvard Business School. Hij heeft meer dan 10 jaar ervaring in retail vastgoed en was eerder actief bij AG Real Estate en Vastned Retail Belgium. Hij is tevens RICS geaccrediteerd, houder van een BIV nummer en Certified Director bij Guberna. Hij kwalificeert als (Gedelegeerd) Bestuurder en Effectieve Leider.

Nationaliteit: Belg

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2020: 8/9)

Lopende mandaten:

- Bestuurder Wereldhave Belgium Services NV (tot en met 31 december 2020);
- Bestuurder Wereldhave Management Belgium NV (tot en met 31 december 2020);
- Bestuurder Waterloo Shopping BV (tot en met 31 december 2020);
- Bestuurder Multilist NV;
- Bestuurder Pandecadadia NV;
- Bestuurder Repsak BV;
- Bestuurder Quadrimm BV;
- Bestuurder Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers VZW (BLSC) (tot en met 31 december 2020);
- Bestuurder Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS/UPSI) (tot en met 31 december 2020);
- Bestuurder De Kringwinkel Antwerpen VZW.

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Gedelegeerd bestuurder WereldBel (Voormalige Statutaire Zaakvoerder tot aan vereffening op 21 oktober 2020);
- Bestuurder Wereldhave Belgium Property Management (tot aan vereffening op 21 oktober 2020).

Op de BuitenGewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 6 maart 2020 werd de heer Deforche benoemd als (Gedelegeerd) Bestuurder van de Raad van Bestuur voor een periode van drie jaar lopende tot 12 april 2023, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2022 door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Per persbericht van 25 november 2020 kondigde de Raad van Bestuur aan dat de heer Kasper Deforche op 31 december 2020 als CEO en lid van de Raad van Bestuur zal aftreden. Per persbericht van 17 december 2020 kondigde de Raad van Bestuur aan dat de heer Nicolas Beaussillon als CEO en lid van de Raad van Bestuur zou benoemd worden met ingang op 1 januari 2021 onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA¹.

Dirk Goeminne (66), Oudeheerweg-heide 77 te 9250 Waasmunster, heeft internationale ervaring in diverse retail concerns en kan mede hierdoor een belangrijke inbreng hebben bij de strategische besluitvorming. Hij kwalificeert als onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur en tevens Voorzitter van de Raad van Bestuur. De heer Goeminne heeft ook de verantwoordelijkheid van het voorzitterschap van het Benoemings- en Remuneratiecomité opgenomen.

Nationaliteit: Belg

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2020: 9/9)

De heer Goeminne studeerde af aan de UFSIA Antwerpen als licentiaat TEW in 1976 en als handelsingenieur in 1977 en begon zijn carrière in 1977 als auditor bij Price Waterhouse & Co.

Vanaf 1979 is de heer Goeminne actief in de textiel- en kledingindustrie en bekleedde hij achtereenvolgens managementfuncties bij ITC/IDECO, Femilux NV, WE Belgium – WE France – WE Luxemburg, WE Europe BV. Vanaf 1997

¹ Op 12 februari 2021 werd deze benoeming door de FSMA goedgekeurd.



was hij achtereenvolgens Operationeel Directeur en Voorzitter van de Groepsdirectie van HEMA BV. Vanaf 2003 tot 2007 was hij Voorzitter van de Groepsdirectie van V&D en lid van de Raad van Bestuur van Maxeda.

Lopende mandaten:

- Onafhankelijk Bestuurder van Van de Velde NV (Beursgenoteerd);
- Voorzitter Raad van Commissaris van Stern Groep NV (Nederland) (Beursgenoteerd);
- Chairman van Ter Beke NV (Beursgenoteerd);
- Voorzitter Raad van Bestuur van JBC NV;
- Lid Raad van Commissarissen Wielco BV (Nederland).

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Voorzitter Raad van Commissarissen van Beter Bed Holding NV (Nederland) (Beursgenoteerd).

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 6 maart 2020 werd de heer Goeminne benoemd als onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur voor een periode van drie jaar lopende tot 12 april 2023, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2022 door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Ann Claes, Bruinstraat 50 te 3520 Zonhoven, heeft zeer ruime ervaring in retail, als aandeelhouder en CEO van Claes Retail Group en kan mede hierdoor een belangrijke inbreng hebben bij de strategische besluitvorming. Zij kwalificeert als Onafhankelijke lid van de Raad van Bestuur en lid van het Audit- en Risicocomité.

Nationaliteit: Belg

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2020: 8/9)

Mevrouw Claes behaalde haar Bachelor in Economics te Diepenbeek en beëindigde het Advanced Management Program aan Vlerick Business School te Gent.

Vanaf 1984 bekleedde zij verschillende functies binnen JBC en Claes Retail Group. De groep groeide uit tot een concern met meer dan 180 winkels. De succesvolle overname van de kledingketen Mayerline en de uitbouw van JBC in Duitsland zijn de recentste verwezenlijkingen van Claes Retail Group, die geleid wordt door mevrouw Claes en haar broer, de heer Bart Claes.

Lopende mandaten:

- Gedelegeerd bestuurder bij CRG NV;
- Gedelegeerd bestuurder bij JBC nv;
- Gedelegeerd bestuurder bij Mayerline nv;
- Gedelegeerd bestuurder bij GF Company nv;
- Gedelegeerd bestuurder bij Immo Iris nv;
- Gedelegeerd bestuurder bij Girl Immo nv;
- Gedelegeerd bestuurder bij I Am Holding nv;
- Bestuurder bij ACE Fashion sa;
- Bestuurder VOKA Limburg.

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Lid Raad van Bestuur Modemuseum Hasselt

Zij werd benoemd als onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur voor een periode van een jaar eindigend op 14 april 2021, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2020 door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Haar herbenoeming voor een nieuwe mandaat van vier jaar (tot 9 april 2025, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2024 door de Gewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders) zal op de Gewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 14 april 2021 voorgesteld worden.

Brigitte Boone, wonende in Haasrode, heeft een financiële ervaring in verschillende vennootschappen. Mevrouw Boone is onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur, Voorzitter van het Audit- en Risicocomité en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Nationaliteit: Belg

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2020: 9/9)

Mevrouw Boone is van opleiding master in law (KULeuven), master in economic law (ULB) en is alumna van Insead (AMP) en Harvard Business School (GMP)

Mevrouw Boone heeft een ruime bestuurs- en financiële ervaring en een relevante ervaring met het runnen van auditcomités zowel in beursgenoteerde als in niet-beursgenoteerde ondernemingen, maar beschikt ook over een grondige juridische, fiscale en financiële kennis gezien haar vroegere functies bij Generale Bank en het latere Fortis Bank als juridisch adviseur, hoofd fiscaal departement, CEO Fortis private equity, CEO commercial and investment banking en executief bestuurder van Fortis Bank. Ook heeft zij ervaring met de retail sector verworven door vroegere mandaten in o.a. Fun, AS Adventure en Brantano.

Lopende mandaten:

- Bestuurder en lid van het auditcomité van NN Insurance Belgium;
- Lid van het asset allocation comité en van het risk comité van Amonis OFP;
- Bestuurder en lid van het auditcomité van GIMV;
- Bestuurder en lid van het auditcomité van IMEC VZW;
- Bestuurder van FIDIMEC NV;
- Bestuurder en voorzitter van het auditcomité van ENABEL NV;
- Bestuurder en lid van de remuneratiecomité van De Werkvennootschap;
- Bestuurder van SD Worx Group;
- Bestuurder van VP Exploitatie;
- Zaakvoerder van 2B Projects.

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- Bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Studio 100;
- Bestuurder van Plopsaland;
- Bestuurder en voorzitter van de Raad van Bestuur van D.S. Textiles;
- Bestuurder van Delhaize Management BVBA;
- Bestuurder en lid van de remuneratiecomité van De Werkvennootschap;
- Bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Puilaetco Dewaay Private Bankers.

Mevrouw Boone werd benoemd als onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur voor een periode van 2 jaar lopende tot 13 april 2022, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2021 door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Matthijs Storm (42), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, is een ervaren vastgoedbestuurder met internationale ervaring. Vóór zijn benoeming als CEO van Wereldhave NV op 1 augustus 2019, werkte hij vanaf 2011 bij Kempen & Co, waar hij verantwoordelijk was voor een internationaal gespreide vastgoedportefeuille van ca € 4 miljard. Hij startte zijn loopbaan ook bij Kempen, van 2003 tot 2006 werkte hij er als vastgoedanalist (sell-side). De twee jaren erna, in 2006 en 2007, werkte hij bij Fortis Bank Global Markets als Hoofd Vastgoed research. Van 2007 tot 2011 werkte hij bij ING Clarion (later CBRE Clarion) als Senior Vice President en Portfolio Manager van vastgoedfondsen.

De heer Storm kwalificeert als uitvoerend (Gedelegeerd) Bestuurder en Effectieve Leider voor een periode van 3 jaar lopende tot 12 april 2023 naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2022 door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De heer Storm is tevens de CEO van Wereldhave NV, referentieaandeelhouder van de Vennootschap. Hij heeft de Nederlandse nationaliteit.

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2020: 8/9)

Lopende mandaten:

- CEO van Wereldhave NV (beursgenoteerd);
- CEO van Wereldhave International NV.

Dennis de Vreede (51), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, is een ervaren financieel bestuurder met internationale ervaring.

De heer de Vreede werd in april 2018 benoemd tot CFO van Wereldhave NV. Van 2013 tot en met 2017 was hij CFO bij DeepOcean, een internationaal opererend off-shore servicebedrijf. Daarvoor werkte hij twee jaar bij Prologis als Senior Vice President Finance Europa en van 2007 tot 2011 bij Redevco als CFO. Hij startte zijn loopbaan in 1993 als accountant bij KPMG International. Van 1999 tot 2007 werkte hij in diverse financiële functies in de telecomsector.

De heer de Vreede kwalificeert als niet-uitvoerend lid van de Raad van Bestuur en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité voor een periode van 3 jaar lopende tot 12 april 2023 naar aanleiding van de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2022 door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Hij is tevens CFO van Wereldhave NV, referentieaandeelhouder van de Vennootschap. Hij heeft de Nederlandse nationaliteit.

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2020: 8/9)

Lopende mandaten:

- CFO van Wereldhave NV (beursgenoteerd);
- CFO van Wereldhave International NV.

Mevrouw Slegtenhorst (38), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, heeft meer dan 11 jaar ervaring in commercieel vastgoed in binnen- en buitenland.

Nationaliteit: Nederlands

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2020: 3/3)

Mevrouw Slegtenhorst behaalde haar Bachelor opleiding "International Business" aan de Universiteit Maastricht en behaalde een Master opleiding "Strategic Management" aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam.

Mevrouw Slegtenhorst is haar professionele carrière begonnen als European Graduate Analyst bij Unibail-Rodamco in september 2009. In een periode van ruim vijf jaar, vervulde zij diverse operationele functies binnen de groep. In mei 2014 vervolgde zij haar carrière binnen Wereldhave Nederland als Senior Leasing Manager. Daarnaast heeft zij in 2019 een "Master in Real Estate" behaald aan de Amsterdam School of Real Estate. In 2020 heeft zij het Leadership Development Program met succes afgerond.

In februari 2017 werd Mevrouw Slegtenhorst benoemd tot Business Unit Manager binnen Wereldhave Nederland, waarbij zij verantwoordelijk is voor een aantal winkelcentra binnen de portefeuille van Wereldhave Nederland.

Lopende mandaten:

- nihil.

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- nihil.

Mevrouw Slegtenhorst is sinds 2 september 2020 bestuurder van de Vennootschap en zij werd benoemd als lid van de Raad van Bestuur voor een periode van 4 jaar eindigend op 10 april 2024, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2023 door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Remco Langewouters (41), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, is een ervaren financieel met internationale ervaring op het gebied van financiële verslaggeving, risk management en internal control. Daarnaast is hij Group Controller binnen Wereldhave Management Holding B.V., een 100% dochter van de referentieaandeelhouder van de Vennootschap.

Nationaliteit: Nederlands

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2020: 2/3)

De heer Langewouters is sinds 2010 registeraccountant. Na het behalen van zijn Master Economics and Business aan de Tilburg University in 2005 is de heer Langewouters begonnen als accountant bij PwC Nederland en later de Verenigde Staten.

In de bijna tien jaar bij PwC heeft de heer Langewouters gewerkt voor beursgenoteerde en private equity ondernemingen met een focus op de internationale vastgoedsector. Van 2014 tot 2016 werkte hij als Senior Finance Manager voor Angelo Gordon Netherlands B.V., een 100% dochter van de in de Verenigde Staten gevestigde investment manager Angelo Gordon & Co., L.P.

In de twee jaar daarna werkte hij als Finance Manager voor Ventolines B.V., een asset manager met een focus op duurzame energieprojecten.

Lopende mandaten:

- nihil.

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- nihil.

De heer Langewouters is sinds 2 september 2020 bestuurder van de Vennootschap. Hij werd benoemd als lid van de Raad van Bestuur voor een periode van 4 jaar eindigend op 10 april 2024, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2023 door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Edmund Wellenstein (38), WTC Schiphol Toren A, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, heeft meer dan 11 jaar ervaring in verschillende financiële en commerciële rollen in de sectoren vastgoed, farmacie en energie.

Nationaliteit: Nederlands

(aanwezigheidsgraad tijdens het mandaat in 2020: 2/3)

Na het behalen van de Master International Relations (cum laude) aan de Rijksuniversiteit Groningen in Nederland werkte de heer Wellenstein tussen 2009 en 2015 in verschillende rollen bij EBN, de investeringsmaatschappij voor gaswinning en duurzame energie van de Nederlandse Staat. Daarna was hij als Finance Manager Immunology werkzaam bij AbbVie Nederland, een onderdeel van de Amerikaanse beursgenoteerde producent van biofarmaceutische geneesmiddelen.

Sinds 2017 werkt de heer Wellenstein bij Wereldhave, eerst als Business Controller binnen de Nederlandse organisatie en sinds 2020 als Group Business Controller voor Wereldhave Management Holding B.V.

De heer Wellenstein is sinds 2015 gecertificeerd als "Certified Management Accountant (CMA)" door het Amerikaanse Institute of Management Accountants (IMA), en sinds 2019 als "Chartered Alternative Investment Analyst (CAIA)" door de Amerikaanse Chartered Alternative Investments Analyst Association (CAIAA).

Lopende mandaten:

- nihil.

Afgelopen mandaten over de laatste 5 jaar:

- nihil.

De heer Wellenstein is sinds 2 september 2020 bestuurder van Wereldhave Belgium NV. Hij werd benoemd als lid van de Raad van Bestuur voor een periode van 4 jaar eindigend op 10 april 2024, i.e. tot de goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2023 door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 10 april 2024.

Verklaringen betreffende Bestuurders en de Effectieve Leiders

De Raad van Bestuur, verklaart, op basis van de informatie waarover hij beschikt, dat:

- zijn leden noch leden van de Effectieve Leiding tenminste voor de voorbije vijf jaar:
 - een veroordeling hebben opgelopen inzake fraudemisdrijven;
 - het voorwerp uitmaakten van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties van een wettelijke of toezichhoudende overheid (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties), of ooit door een rechtbank onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van het bestuursorgaan van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;
 - een leidinggevende functie hebben gehad als lid van de bestuurs-leidinggevende, of toezichhoudende organen van een vennootschap op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie.
- de arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten die tussen de Vennootschap en de leden van de Raad van Bestuur en/of de Effectieve Leiders zijn afgesloten, geen bijzondere uitkeringen voorzien bij het beëindigen van het dienstverband, behoudens voor wat betreft de uitkeringen voorzien bij het beëindigen van het dienstverband die vermeld worden in het onderdeel 'Bezoldiging Uitvoerend Management van de Vennootschap – Effectieve Leiders' in het hoofdstuk 11 'Remuneratieverslag' van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

Voorzitterschap

De Raad van Bestuur stelt één van zijn onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur aan als Voorzitter, op basis van zijn kennis, vakkundigheid, ervaring en bemiddelingsvermogen.

De CEO mag niet de Voorzitter van de Raad van Bestuur zijn.

Indien de Raad van Bestuur overweegt om een voormalige CEO als Voorzitter van de Raad van Bestuur aan te stellen, moeten de positieve en negatieve implicaties van een dergelijke beslissing zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen en moet in de CG-Verklaring worden vermeld waarom een dergelijke aanstelling de vereiste autonomie van de Voorzitter niet zal hinderen.

De Raad van Bestuur duidt eveneens een vicevoorzitter aan die de Voorzitter ingeval van beletsel zal vervangen als Voorzitter van de Raad van Bestuur of van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De rol van de Voorzitter bestaat erin op onafhankelijke wijze de Raad van Bestuur te leiden, de werking van de Raad van Bestuur te vergemakkelijken en de kwaliteit van het bestuur van de Vennootschap te bevorderen.

De Voorzitter bevordert een klimaat van vertrouwen waarin ruimte is voor open discussies en opbouwende kritiek. De Voorzitter zorgt ervoor dat er voldoende tijd is voor beschouwing en discussie alvorens tot een besluit te komen. Eenmaal het besluit genomen, worden alle leden van de Raad van Bestuur verondersteld de uitvoering daarvan te steunen.

De Voorzitter heeft als specifieke taken:

- de communicatie met de Effectieve Leiders en het uitbouwen van een nauwe relatie met de CEO;
- het bepalen van de agenda van de vergaderingen van de Raad van Bestuur, in overleg met de CEO en de Secretaris;
- erop toezien, samen met de CEO, dat de procedures met betrekking tot de voorbereiding, de beraadslaging, de goedkeuring van resoluties en de uitvoering van de besluiten correct gevolgd worden;
- het leiden van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en het onderhouden van een effectieve communicatie met de Aandeelhouders;
- het voeren van overleg met de eventuele door de Raad van Bestuur ingeschakelde adviseurs;
- het bespreken met de leden van de Raad van Bestuur van de uitkomst van de jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de Raad van Bestuur;
- De Voorzitter treedt voorts initiërend op inzake onderwerpen als selectie, (her)benoeming en beoordeling van leden van de Raad van Bestuur, honoreringsvraagstukken, contacten/ communicatie met externe adviseurs, een en ander mede ter voorbereiding van de bespreking van deze onderwerpen in de plenaire vergadering van de Raad van Bestuur; en
- De Voorzitter verzekert zich er in het bijzonder van dat de beste praktijken inzake Corporate Governance worden toegepast op de relaties tussen de Aandeelhouders, de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders.

Voorts ziet de Voorzitter erop toe dat:

- nieuwe leden van de Raad van Bestuur een introductie- en opleidings- of trainingsprogramma volgen;
- de leden van de Raad van Bestuur tijdig alle informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak;
- voldoende tijd bestaat voor de beraadslaging en besluitvorming door de Raad van Bestuur; en dat
- een procedure ontwikkeld wordt voor het kiezen van een vicevoorzitter voor het leiden van vergaderingen van de Raad van Bestuur bij afwezigheid van de Voorzitter en ten behoeve van het leiden van discussies en besluitvorming door de Raad van Bestuur in zaken waar een de Voorzitter een belangenconflict heeft.

Daarenboven oefent de Voorzitter de taken uit die hem worden toegekend door de wet, de statuten van de Vennootschap en de Raad van Bestuur.

Opdrachten van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp van de Vennootschap met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de Statuten voor de Algemene Vergadering zijn gereserveerd.



De Raad van Bestuur dient te streven naar een duurzame waardecreatie door de Vennootschap, rekening houdend met zowel de legitieme belangen van Aandeelhouders als van andere stakeholders, middels (i) het bepalen van de strategie van de Vennootschap, (ii) het tot stand brengen van een doeltreffend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap en (iii) het houden van toezicht op de prestaties van de Vennootschap, zoals nader uiteengezet hieronder.

i. Strategie

- De Raad van Bestuur waakt over de waarden en de strategie van de Vennootschap, over haar bereidheid om risico's te nemen en over de voornaamste beleidslijnen en staat o.a. in voor:
- het nemen van strategische beslissingen waaronder investeringen en desinvesteringen, verhuurstrategie, de algemene werking van de Vennootschap en het doen van uitspraken over elk initiatief dat aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd door de Effectieve Leiders;
- het zorgen voor de nodige financiële en menselijke middelen opdat de Vennootschap haar doelstellingen kan verwezenlijken;
- bij het realiseren van haar doelstellingen rekening houden met het maatschappelijk en ethisch verantwoord ondernemen en met de diversiteit in het algemeen, alsook met de eigen bedrijfscultuur van de Vennootschap; en
- het bepalen van de bereidheid van de Vennootschap om risico's te nemen teneinde de strategische doelstellingen van de Vennootschap te verwezenlijken.

ii. Leiderschap

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor:

- het benoemen en ontslaan van de CEO en de Effectieve Leiders, alsook het beoordelen van hun prestaties op vlak van verwezenlijking van de strategie van de Vennootschap ten opzichte van de overeengekomen prestatimaatstaven- en doelstellingen;
- het bepalen van de bevoegdheden die aan de Effectieve Leiders zijn toevertrouwd. Deze worden opgenomen in het intern reglement van de Raad van Bestuur en in dat van de Effectieve Leiders;
- het remuneratiebeleid van de Vennootschap vast te stellen, na advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité van de Vennootschap (cfr. infra Bijlage 6 van het Corporate Governance Charter), en rekening houdend met het algemeen remuneratiekader van de Vennootschap;
- het nemen van maatregelen voor een vlotte en efficiënte dialoog met de huidige en potentiële Aandeelhouders en met de klanten van de Vennootschap (ie. de gebruikers van haar vastgoed), gebaseerd op wederzijds begrip van de doelstellingen en belangen en in het belang van de Vennootschap;
- het voorzien van een opvolgingsplan voor de CEO, de Effectieve Leiders en de leden van de Raad van Bestuur;
- de verwezenlijking van de strategische doelstellingen van de Vennootschap ten opzichte van overeengekomen maatstaven- en doelstellingen te evalueren; en
- het doen van voorstellen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot benoeming of herbenoeming van de leden van de Raad van Bestuur.

iii. Toezicht

De Raad van Bestuur:

- beoordeelt de doeltreffendheid van het Benoemings- en Remuneratiecomité;
- neemt de nodige maatregelen om de integriteit van de Vennootschap te waarborgen ook rekening houdend met de beoordeling van de persoon belast met de compliance-functie (de "Compliance Officer");
- neemt de nodige maatregelen voor het tijdig openbaar maken en mededeling van de jaarrekeningen en van de andere financiële en niet-financiële informatie aan de Aandeelhouders en de potentiële aandeelhouders overeenkomstig de bestaande wetgeving en reglementen. De Raad van Bestuur zorgt ervoor dat het Jaarlijks Financieel Verslag voldoende informatie bevat over kwesties van maatschappelijk belang alsook relevante milieu- en sociale indicatoren;
- keurt het kader van interne controle en risicobeheer goed, opgesteld door de Effectieve Leiders, en beoordeelt de implementatie ervan, rekening houdend met de beoordeling van het Audit- en Risicocomité en van de persoon belast met de Onafhankelijke interne-auditfunctie en de risicobeheerfunctie (de "Risk Officer");
- houdt toezicht op de prestaties van de Commissaris en op de Onafhankelijke interne -auditfunctie, rekening houdend met de beoordeling van het Audit- en Risicocomité;
- beschrijft de belangrijkste kenmerken van de interne controle- en risicobeheersystemen van de Vennootschap en de openbaarmaking hiervan;
- zorgt ervoor dat er een proces is voor de beoordeling van de naleving door de Vennootschap van de geldende wetten en andere regelgeving, alsook voor de toepassing van interne richtlijnen hieromtrent;
- keurt een gedragscode goed ten aanzien van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders alsook ten aanzien van de werknemers in termen van verantwoordelijk en ethisch gedrag en evalueert deze minimaal één keer per jaar; en
- houdt toezicht op de prestaties van de externe audit en op de werking van de interne audit.



Aansluiting bij de toepasbare regels

Met de aanvaarding van zijn mandaat, sluit het lid van de Raad van Bestuur zich aan bij alle regels die van toepassing zijn op de Vennootschap, en in het bijzonder, de wetgeving op GVV's, de statuten van de Vennootschap, het Corporate Governance Charter, evenals het intern reglement van de Raad van Bestuur.

Recht op informatie

Ieder lid van de Raad van Bestuur, heeft het recht om alle informatie en documenten te ontvangen die nodig zijn voor de goede uitoefening van zijn functie, onder voorbehoud van de informatie en documenten in verband met 'corporate opportunities', die in het Corporate Governance Charter bepaald zijn, en in de gevallen die het vastlegt.

Werking

Algemeen

De Statuten bepalen dat de leiding van de Vennootschap op zodanige wijze georganiseerd moet worden, dat de effectieve leiding van de Vennootschap moet worden toevertrouwd aan tenminste twee natuurlijke personen die samen het uitvoerend management vormen en die ook de Effectieve Leiders zijn in de zin van de GVV-Wet.

Frequentie

De Raad van Bestuur vergadert minstens vier keer per jaar, en zo vaak als nodig is. De Vennootschap organiseert – indien nodig en gepast – vergaderingen van de Raad van Bestuur waarbij gebruik wordt gemaakt van video, telefoon en internetgebaseerde communicatiemiddelen.

Frequentie en tijdschema van de vergaderingen worden door de Raad van Bestuur vastgesteld in nauw overleg met de Effectieve Leiders. Het vergaderschema wordt voor het gehele kalenderjaar vastgesteld uiterlijk aan het eind van het derde kwartaal van het voorgaande kalenderjaar.

De Raad van Bestuur bespreekt tenminste éénmaal per jaar de strategie en de risico's verbonden aan de onderneming.

Niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur komen minstens eenmaal per jaar bijeen in de afwezigheid van de CEO en de andere Effectieve Leiders.

Het aantal bijeenkomsten van de Raad van Bestuur (en van zijn Comités), alsook de individuele aanwezigheidsgraad van de leden van de Raad van Bestuur, wordt bekendgemaakt in de CG-Verklaring.

Bijeenroeping en agenda

De Raad van Bestuur komt samen na bijeenroeping door zijn Voorzitter of door twee leden van de Raad van Bestuur. De bijeenroeping moet minstens 24 uur v  r de bijeenkomst gebeuren.

De oproepingen worden geldig verricht per brief of met ieder ander telecommunicatiemiddel dat een materiële drager heeft. Ze bevatten de agenda.

De agenda vermeldt de onderwerpen die tijdens de vergadering aan bod zullen komen.

De Voorzitter ziet erop toe dat de leden van de Raad van Bestuur tijdig v  r de vergaderingen de passende en juiste informatie ontvangen opdat de Raad van Bestuur met kennis van zaken kan beraadslagen.

De leden van de Raad van Bestuur besteden bij de voorbereiding van de zitting van de Raad van Bestuur de nodige tijd aan het onderzoek van de informatie en van de documenten die ze ontvangen, en vragen bijkomende informatie en documenten telkens zij dit gepast achten. Ze verbinden er zich toe om actief mee te werken aan de werkzaamheden van de Raad van Bestuur.

Voorzitterschap en secretariaat

De Voorzitter zit elke vergadering voor.

Indien hij afwezig is, wordt hij vervangen door de vicevoorzitter en indien die er ook niet is door het oudste lid van de Raad van Bestuur.

Volmachten

Elk verhinderd lid van de Raad van Bestuur kan zich op een welbepaalde vergadering door een ander lid van de Raad van Bestuur laten vertegenwoordigen. De volmacht moet schriftelijk of met ieder ander telecommunicatiemiddel dat een materiële drager heeft, gebeuren.

Een lid van de Raad van Bestuur kan meerdere collega's vertegenwoordigen en naast zijn eigen stem zoveel stemmen uitbrengen als hij volmachten kreeg.

Beslissingen, quorum en meerderheid

Behalve bij overmacht, kan de Raad van Bestuur slechts geldig beraadslagen en besluiten wanneer minstens de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Als deze voorwaarde niet vervuld is, moet een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden.

Elke beslissing van de Raad van Bestuur wordt genomen bij absolute meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden van de Raad van Bestuur en, in het geval   n of meer van hen zich onthoudt, bij meerderheid van de leden van de Raad van Bestuur. Bij verdeeldheid, is de stem van de persoon die de vergadering voorzit, doorslaggevend.

Alle leden van de Raad van Bestuur hebben   n stem, blanco stemmen en onthoudingen worden bij het vaststellen van het aantal stemmen geacht niet te zijn uitgebracht. Indien na een tweede stemming geen meerderheid over een te nemen besluit wordt behaald, wordt het voorstel als verworpen beschouwd.

De Raad van Bestuur kan schriftelijk besluiten treffen. De beslissingen moeten bij eenparig akkoord van de leden van de Raad van Bestuur genomen worden. De ondertekening van de leden van de Raad van Bestuur zal worden aangebracht hetzij op een enkel document, hetzij op meerdere exemplaren hiervan.

Deze besluiten zullen dezelfde geldigheid hebben als zouden zij tijdens een regelmatig bijeengeroepen bijeenkomst van de Raad van Bestuur zijn genomen en zullen de datum dragen van de laatste handtekening die door de leden van de Raad van Bestuur op het hoger vermeld document werd aangebracht.

Notulen

De beraadslagingen en stemmingen van de Raad van Bestuur geven een samenvatting van de besprekingen, specificeren de besluiten die werden genomen en maken melding van het eventuele voorbehoud van bepaalde leden van de Raad van Bestuur.

Zij worden door de Voorzitter en door de leden van de Raad van Bestuur die dit wensen, ondertekend.

Het origineel is bestemd voor de archieven van de Vennootschap.

De Voorzitter of een Effectieve Leider, ieder van hen samen met een andere lid van de Raad van Bestuur handelend, zijn gemachtigd om afschriften of uittreksels van de notulen voor echt te verklaren.

Secretaris van de Vennootschap

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het aanstellen en ontslaan van de secretaris van de Vennootschap (de "Secretaris"). De Raad van Bestuur ziet erop toe dat de aangestelde persoon de benodigde vaardigheden en kennis heeft inzake bestuursaangelegenheden.

Als Secretaris wordt thans de heer Cédric Biquet, in zijn hoedanigheid van Financieel Directeur ("CFO"), benoemd.

De functie van de Secretaris omvat:

- het ondersteunen van de Raad van Bestuur, zijn comités en de Effectieve Leiders in alle bestuursaangelegenheden;
- het voorbereiden van het Charter en de CG-Verklaring;
- het zorgen voor een goede informatie doorstroming binnen de Raad van Bestuur, zijn comités en bij de Effectieve Leiders;
- het accuraat opnemen van de essentie van de besprekingen en de besluiten in de vergaderingen van de Raad van Bestuur in de notulen; en
- het faciliteren van initiële vorming en het ondersteunen van professionele ontwikkeling waar nodig.

De Leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders hebben individueel toegang tot de Secretaris.

Transacties in effecten van de Vennootschap

Inzake transacties in effecten van de Vennootschap, is het lid van de Raad van Bestuur onderworpen aan de preventieve regels op het marktmisbruik die in Bijlage 7 bij het Corporate Governance Charter staan.

Hij/zij moet onder meer de Compliance Officer voorafgaandelijk aan elke transactie op de hoogte brengen.

Integriteit en onafhankelijkheid

Voor alle Effectieve Leiders en leden van de Raad van Bestuur, en voor deze laatste ongeacht of zij al dan niet

onafhankelijk zijn, is het noodzakelijk dat zij kunnen beslissen op basis van een onafhankelijk oordeel. Handelen met onafhankelijkheid van geest houdt in dat men een persoonlijke overtuiging ontwikkelt en de moed heeft om hiernaar te handelen door de standpunten van de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders te evalueren en op kritische wijze ter discussie te stellen, door vragen te stellen aan de Effectieve Leiders wanneer dit aangewezen is in het licht van de betrokken onderwerpen en risico's, en door in staat te zijn weerstand te bieden aan groepsdruk.

De leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders zorgen er voor dat zij gedetailleerde en accurate informatie ontvangen, die zij grondig bestuderen teneinde een goed inzicht te krijgen en te bewaren in de voornaamste aspecten van de ondernemingsactiviteit. De leden van de Raad van Bestuur vragen de Effectieve Leiders om verduidelijking telkens wanneer zij dit noodzakelijk achten.

Hoewel zij deel uitmaken van hetzelfde collegiaal orgaan, vervullen zowel uitvoerende als niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur elk een specifieke complementaire rol in de Raad van Bestuur:

- de Effectieve Leider(s) voorziet/voorzien de Raad van Bestuur van alle relevante en financiële informatie opdat deze laatste zijn rol effectief kan vervullen;
- de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur stellen de strategie en de voornaamste beleidslijnen, zoals voorgesteld door de Effectieve Leiders, op een kritische en constructieve wijze ter discussie, helpen deze verder uit te werken en keuren deze al dan niet goed;
- de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur bekijken nauwkeurig de prestaties van de Effectieve Leiders in het licht van de overeengekomen doelstellingen.

De leden van de Raad van bestuur en Effectieve Leiders dienen omzichtig om te springen met de vertrouwelijke informatie die zij hebben ontvangen in hun hoedanigheid van lid van de Raad van Bestuur en Effectieve Leider. De leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders mogen de informatie waarover zij beschikken in hun hoedanigheid van lid van de Raad van Bestuur of Effectieve Leider enkel gebruiken in het kader van hun mandaat.

Een lid van de Raad van Bestuur en/of een Effectieve Leider zal tussentijds aftreden bij onvoldoende functioneren, structurele onenigheid van inzichten, onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins geboden is, zoals in het geval dat op voldoende gronden is gebleken dat de integriteit van het lid van de Raad van Bestuur en/of Effectieve Leider in het gedrang is.

De Comités van de Raad van Bestuur

In overeenstemming met de artikelen 7:99 en 7:100 van het WVV heeft de Raad van Bestuur, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een Audit- en Risicocomité en een Benoemings- en Remuneratiecomité opgericht en heeft zij hun intern reglement opgesteld. De rol, de samenstelling en de werking van het Audit- en Risicocomité en van het Benoemings- en Remuneratiecomité worden respectievelijk vastgelegd in het intern reglement van het Audit- en Risicocomité dat in Bijlage 3 bij Corporate Governance Charter wordt aangehecht en in het intern reglement van het

Benoemings- en Remuneratiecomité dat in Bijlage 4 bij het Corporate Governance Charter wordt aangehecht.

De Raad van Bestuur heeft echter beslist geen strategisch comité op te richten. De Raad van Bestuur meent inderdaad dat zijn beperkte omvang en samenstelling een efficiënte beraadslaging over strategische onderwerpen mogelijk maakt.

Het audit- en risicocomité

Samenstelling en vergoeding

Het Audit- en Risicocomité bestaat uit minstens drie niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur, waarbij tenminste één lid een onafhankelijk bestuurder is.

De leden van het Audit- en Risicocomité moeten relevante kennis en ervaring hebben in overeenstemming met de bepalingen van de Corporate Governance Code 2020, met name op het gebied van boekhouding, audit en financiële aangelegenheden, waarbij ten minste één onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur in het bezit moet zijn van een diploma van hogere studies in een economische of financiële richting of de relevante ervaringen in deze domeinen moet hebben verworven.

De duur van het mandaat van de leden van het Audit- en Risicocomité mag de duur van hun mandaat in hun hoedanigheid van lid van de Raad van Bestuur niet overschrijden. Het einde van het mandaat van bestuurslid van een lid van het Audit- en Risicocomité heeft van rechtswege het einde van zijn mandaat bij het Audit- en Risicocomité tot gevolg.

Voor zover een maximum van vier vergaderingen per jaar worden gehouden, innen de leden van het Audit- en Risicocomité geen zitpenningen, behoudens andersluidende beslissing genomen door de Raad van Bestuur.

Huidige samenstelling van het Audit- en Risicocomité:

Onafhankelijk niet-uitvoerend lid van de Raad van Bestuur en Voorzitter:

Brigitte Boone

Mevrouw Brigitte Boone heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 4/4

Onafhankelijk niet-uitvoerend lid van de Raad van Bestuur:

Ann Claes

Mevrouw Ann Claes heeft een internationale ervaring inzake algemeen management en marketing.

Aanwezigheidsquorum: 4/4

Niet-uitvoerend lid van de Raad van Bestuur (uitgenodigd in 2020 en effectief lid vanaf 2021):

Dennis de Vreede

De heer Dennis de Vreede heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 4/4

Voorzitterschap

De voorzitter van het Audit- en Risicocomité wordt benoemd door de leden van het Comité.

De voorzitter van het Audit- en Risicocomité roept de vergaderingen bijeen en bepaalt de agenda, na raadpleging van de CFO.

De voorzitter van het Audit- en Risicocomité ziet er op toe dat de leden van het Audit- en Risicocomité, na kritische en opbouwende besprekingen van de agendapunten, tot een consensus komen.

De voorzitter van het Audit- en Risicocomité neemt de nodige maatregelen voor een vertrouwensklimaat binnen het Audit- en Risicocomité en ziet toe op de efficiënte werking ervan. Hij kijkt er onder meer op toe dat elk nieuw lid van het Audit- en Risicocomité op een vlotte manier ingeburgerd wordt, met de nodige persoonlijke contacten en met de mededeling van nuttige informatie betreffende de werking van het Audit- en Risicocomité teneinde een snelle en efficiënte samenwerking te garanderen.

De voorzitter van het Audit- en Risicocomité is tevens de bevoorrechte gesprekspartner van de Raad van Bestuur voor elke kwestie waarvoor het Audit- en Risicocomité bevoegd is.

De secretaris

De Secretaris is tevens de secretaris van het Audit- en Risicocomité.

De Secretaris stelt een verslag op over de conclusies en de aanbevelingen van de vergadering van het Audit- en Risicocomité.



Het verslag wordt ter beschikking gehouden van de leden van de Raad van Bestuur.

Verantwoordelijkheden

Het Audit- en Risicocomité helpt de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders om te waken over de juistheid en oprechtheid van de jaarrekeningen en geconsolideerde rekeningen van de Vennootschap alsook over de kwaliteit van de interne en externe controle en van de informatie die verstrekt wordt aan de Aandeelhouders en aan de markt. Daartoe verstrekt het Audit- en Risicocomité alle adviezen en aanbevelingen die nodig zijn aan de Raad van Bestuur en aan de Effectieve Leiders.



Bijzondere opdrachten van het Audit- en Risicocomité:

- In het kader van de financiële rapportering en de opvolging van het proces voor de opmaak ervan:
 - toezien op de boekhoudkundige integriteit van de door de Vennootschap verstrekte financiële informatie; de ontwerpen van statutaire jaarrekeningen, de geconsolideerde jaarrekeningen, de kwartaal rapportering evenals de ontwerpen van belangrijke financiële mededelingen voor publicatie;
 - het onderzoeken van elke wijziging in toepassing van de boekhoudprincipes, de waarderingsregels analyseren en bekrachtigen alsook de rapportering;
 - zich bij de CFO informeren naar de methodes die worden gebruikt voor de boekhoudkundige verwerking van de significante en ongebruikelijke verrichtingen, wanneer verschillende boekhoudkundige verwerkingen mogelijk zijn;
 - de belangrijkste financiële rapporteringen te bespreken met de CFO en de Commissaris.
 - In het kader van de opvolging van de efficiëntie van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer van de Vennootschap:
 - de procedures voor interne controle en risicobeheer toegepast bij de Vennootschap en haar Perimetervennootschappen onderzoeken om zich ervan te vergewissen dat de risico's behoorlijk werden
- geïdentificeerd, beheerd en ter kennis gebracht van het Audit- en Risicocomité;
- de beschrijving van procedures voor interne controle en risicobeheer die in het beheersverslag moeten staan controleren;
 - het verslag onderzoeken dat de Effectieve Leiders aan de Raad van Bestuur, de FSMA en aan de Commissaris moeten uitbrengen betreffende de evaluatie van interne controleprocedures (die uiteenvalt in drie concrete pijlers met name intern audit, risicobeheer en compliance en op deze pijlers wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de Onafhankelijke interne -auditfunctie, de Risk Officer en de Compliance Officer ook genoemd de onafhankelijke controlefuncties), de toelichting ervan en het risicobeheer in het Jaarlijks Financieel Verslag onderzoeken;
 - de specifieke maatregelen onderzoeken die in het leven worden geroepen om het personeel of andere personen die in contact staan met de Vennootschap, mogelijk te maken om in vertrouwen hun bezorgdheid te uiten over eventuele onregelmatigheden op het gebied van de financiële rapportering of andere aangelegenheden; en
 - de werkingsregels van interne audit en hun eventuele wijzigingen goedkeuren; instaan voor de opvolging van de efficiëntie van de interne audit en de opdracht die het werd toegekend volgens de desbetreffende werkingsregels uitvoeren.
- In het kader van de opvolging van de jaar- en halfjaarrekeningen:
 - zich zekerheid verschaffen van de opvolging van de vragen en aanbevelingen van de Commissaris;
 - voorafgaand de ontwerpen van statutaire jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekeningen onderzoeken en hun mening hierover geven alvorens ze aan de Raad van Bestuur voor te leggen; en
 - wanneer dit nodig is de CFO en de Commissaris horen.
 - In het kader van de opvolging van de externe controle:
 - advies geven aan de Raad van Bestuur over de benoeming, herbenoeming of het ontslag van de Commissaris en over het bedrag van de erelonen dat voor de uitvoering van zijn opdracht moet bepaald worden;
 - de onafhankelijkheid van de Commissaris nagaan;
 - voorafgaand goedkeuring verlenen aan elke opdracht die aan de Commissaris wordt toevertrouwd en die buiten hun wettelijke opdracht valt. De aard en reikwijdte van andere dan audit-diensten die geleverd werden nagaan, en een formeel beleid vastleggen en toepassen waarin bepaald wordt welke types van andere dan audit-diensten worden uitgesloten, toegestaan na onderzoek door het Audit- en Risicocomité of automatisch toegestaan, dit alles met de 'one-to-one' regel voor ogen;
 - zich op de hoogte laten brengen van het werkprogramma van de Commissaris; en
 - de efficiëntie van de procedure voor de externe controle toetsen.
- Voor de uitvoering van zijn opdrachten, bespreekt het Audit- en Risicocomité de belangrijkste onderwerpen met de CFO, de Commissaris en elke andere persoon bij de Vennootschap die het nodig acht te horen.

Na melding aan de Voorzitter kan het Audit- en Risicocomité bij juridische, boekhoudkundige of andere adviseurs alle adviezen en assistentie vragen die het nodig acht voor de uitoefening van zijn functies.

De Raad van Bestuur beschikt echter als enige over de beslissingsbevoegdheid. De uitvoering van de taken door het Audit- en Risicocomité ontheft de Raad van Bestuur en zijn leden op generlei wijze van zijn eigen verplichtingen en verantwoordelijkheden.

Werking

Vergaderingen

Het Audit- en Risicocomité vergadert zo vaak als nodig is voor het goed functioneren en in elk geval tenminste vier keer per jaar, op verzoek van de voorzitter van het Audit- en Risicocomité, van één van zijn leden, van de Voorzitter, van een Effectieve Leider en de CFO. Indien noodzakelijk of op vraag van een van zijn leden of de Commissaris kan de voorzitter van het Audit- en Risicocomité speciale vergaderingen bijeenroepen. Van de leden wordt verwacht dat ze alle vergaderingen van het comité bijwonen. Indien nodig organiseert de Vennootschap Comitévergaderingen waarbij gebruik wordt gemaakt van video, telefoon en internetgebaseerde communicatiemiddelen.

De Effectieve Leiders kunnen uitgenodigd worden om vergaderingen van het Audit- en Risicocomité bij te wonen en om relevante informatie en inzichten aan te dragen die betrekking hebben op hun verantwoordelijkheidsgebied.

Het Audit- en Risicocomité heeft de mogelijkheid om met elke relevante persoon te spreken, zonder dat daarbij de Effectieve Leiders aanwezig zijn. De voorzitter van het Audit- en Risicocomité kan in voorkomende gevallen de Commissaris verzoeken om bij een vergadering van het Audit- en Risicocomité aanwezig te zijn.

Het Audit- en Risicocomité heeft minstens tweemaal per jaar een ontmoeting met de Commissaris en de interne auditor van de Vennootschap, om met hen te overleggen over materies die betrekking hebben op zijn intern reglement en over alle aangelegenheden die voortvloeien uit het auditproces en in het bijzonder de belangrijke zwakke punten van de interne controle.

Het Audit- en Risicocomité vergadert tenminste éénmaal per jaar met de Commissaris, om van gedachten te wisselen over elke kwestie die onder zijn opdracht valt, en over elke kwestie die door het auditproces aan de orde werd gesteld.

Het Audit- en Risicocomité kan zich voor de uitvoering van de taken laten bijstaan door de Secretaris.

Het Audit- en Risicocomité kan zich voorts bij de uitoefening van zijn taak doen bijstaan of voorlichten door één of meer door het Comité aan te stellen deskundigen, tegen een vergoeding die ten laste van de Vennootschap komt.

Hoewel het Audit- en Risicocomité belast is met de in dit reglement neergelegde taken en bevoegdheden, is het niet de taak van het Audit- en Risicocomité om

accountantscontroles te plannen of uit te voeren, of om vast te stellen of de financiële verslaglegging en publicaties van de Vennootschap compleet en conform de toepasselijke wet- en regelgeving zijn.

Het Audit- en Risicocomité kan slechts de bevoegdheden uitoefenen die de Raad van Bestuur uitdrukkelijk heeft toegekend en kan geen bevoegdheden uitoefenen die verder strekken dan de bevoegdheden van de Raad van Bestuur.

De Effectieve Leiders rapporteren jaarlijks aan de Raad van Bestuur over de ontwikkelingen in de relatie met de Commissaris, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid (met inbegrip van de wenselijkheid van rotatie van verantwoordelijke partners binnen een kantoor van Commissaris dat met de controle is belast en van het verrichten van niet-controle-werkzaamheden voor de Vennootschap verricht door hetzelfde kantoor).

Het Audit- en Risicocomité brengt aan de Raad van Bestuur een advies uit over het rapport. Mede op grond hiervan bepaalt de Raad van Bestuur zijn voordracht aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders tot benoeming van een Commissaris.

Agenda – stukken

De voorzitter van het Audit- en Risicocomité stelt de agenda voor de vergaderingen van het Audit- en Risicocomité vast na raadpleging van de CFO en brengt aan de Raad van Bestuur verslag uit. Met uitzondering van dringende omstandigheden zullen vergaderingen van de Audit- en Risicocomité tenminste drie kalenderdagen van tevoren worden bijeengeroepen. De vergadering van het Audit- en Risicocomité wordt zoveel mogelijk van te voren gepland en maakt onderdeel uit van de planning voor de totstandkoming van de jaarrekening.

Ieder lid van het Audit- en Risicocomité heeft toegang tot de boeken, gegevens en kantoren van de Vennootschap en de bevoegdheid gesprekken te voeren met leidinggevenden en werknemers, voor zover dit nodig is voor of dienstig kan zijn aan een goede vervulling van zijn taak.

Een lid van het Audit- en Risicocomité oefent dit recht uit in overleg met de voorzitter van het Audit- en Risicocomité en de Secretaris.

Beslissingen, quorum en meerderheid

Om geldig te beraadslagen, moeten tenminste twee leden van het Audit- en Risicocomité aanwezig zijn. Een lid van het Audit- en Risicocomité mag zich niet laten vertegenwoordigen. De adviezen en aanbevelingen worden bij meerderheid genomen. De voorzitter van het Audit- en Risicocomité heeft geen doorslaggevende stem.

Notulen

De Secretaris is belast met het secretariaat van het Audit- en Risicocomité en met het opstellen van de notulen van de vergaderingen.

De notulen geven een samenvatting van de besprekingen, specificeren de adviezen en aanbevelingen, met in

voorkomend geval vermelding van het voorbehoud dat de leden van het Audit- en Risicocomité maakten. Ze worden als ontwerp voorgelegd aan alle leden van het Audit- en Risicocomité en worden vervolgens formeel goedgekeurd en ondertekend tijdens een volgende vergadering van het Audit- en Risicocomité.

Het origineel wordt bewaard door de Vennootschap. De notulen worden ter beschikking gehouden van de Commissaris.

Alle leden van de Raad van Bestuur krijgen een kopie van de notulen van het Audit- en Risicocomité.

Verslagen

Na elke vergadering van het Audit- en Risicocomité brengt de voorzitter van het Audit- en Risicocomité (of in zijn afwezigheid, een ander lid van het Audit- en Risicocomité dat daarvoor wordt aangeduid) op de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur verslag uit over de uitvoering van zijn opdrachten en in het bijzonder na de vergaderingen die besteed werden aan de opmaak van de Jaarrekeningen die voor publicatie bestemd zijn.

Wanneer het verslag uitbrengt aan de Raad van Bestuur, belicht het Audit- en Risicocomité de kwesties waarvoor het een actie of een verbetering nodig acht, en doet de aanbevelingen over de te nemen maatregelen.

Evaluatie

Minstens om de drie jaar evalueert het Audit- en Risicocomité zijn eigen efficiëntie, zijn werking en zijn wisselwerking met de Raad van Bestuur, heronderzoekt zijn intern reglement en beveelt vervolgens in voorkomend geval aan de Raad van Bestuur de nodige aanpassingen.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité

Samenstelling en vergoeding

De Vennootschap heeft beslist om het Benoemings- en Remuneratiecomité te combineren op grond van bepaling 4.20 van de Corporate Governance Code 2020.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité bestaat uit drie niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur, die de Raad van Bestuur op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité aanduidt, waarbij het Benoemings- en Remuneratiecomité is samengesteld uit een meerderheid van onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 van het WvV en bepaling 3.5 van de Corporate Governance Code 2020.

De leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité dienen de nodige deskundigheid en kennis te hebben inzake het remuneratiebeleid van beursgenoteerde ondernemingen.

De Raad van Bestuur duidt de voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité aan.

De duur van het mandaat van de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité mag de duur van hun mandaat als lid van de Raad van Bestuur niet overschrijden. Het mandaat van de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité kan tegelijk met hun mandaat als lid van de Raad van Bestuur vernieuwd worden.

Voor zover een maximum van vier vergaderingen per jaar worden gehouden, innen de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité geen zitpenningen, behoudens andersluidende beslissing genomen door de Raad van Bestuur.

Huidige samenstelling van het Benoeming- en Remuneratiecomité:

Onafhankelijk niet-uitvoerende lid van de Raad van Bestuur en voorzitter van het Benoeming- en Remuneratiecomité:

Dirk Goeminne (sinds de oprichting van het Benoemings- en Remuneratiecomité op 24 april 2019)

Dirk Goeminne heeft een internationale ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 2/2

Onafhankelijk niet-uitvoerende lid van de Raad van Bestuur:

Brigitte Boone (sinds de oprichting van het Benoemings- en Remuneratiecomité op 24 april 2019)

Brigitte Boone heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 2/2

Niet-uitvoerende lid van de Raad van Bestuur:

Dennis de Vreede (sinds het begin van zijn mandaat op 1 augustus 2019)

Dennis de Vreede heeft een internationale financiële ervaring in diverse vennootschappen.

Aanwezigheidsquorum: 2/2

Voorzitterschap

De voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité belegt de vergaderingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité en bepaalt hun agenda.

Hij leidt de werkzaamheden van het Benoemings- en Remuneratiecomité en ziet erop toe dat de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité tot een consensus komen, na een kritische en opbouwende bespreking van de agendapunten.

De voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité neemt de nodige maatregelen met het oog op een vertrouwensklimaat in het Benoemings- en

Remuneratiecomité en waakt erover dat het efficiënt werkt. Hij kijkt er onder meer op toe dat elk nieuw lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité op een vlotte manier ingeburgerd wordt, met de nodige persoonlijke contacten en met de mededeling van nuttige informatie betreffende de werking van het Benoemings- en Remuneratiecomité teneinde een snelle en efficiënte samenwerking te garanderen.

En tot slot is de voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité de bevoorrechte gesprekspartner van de Raad van Bestuur voor elke kwestie waarvoor het Benoemings- en Remuneratiecomité bevoegd is.

Verantwoordelijkheden

Het Benoemings- en Remuneratiecomité doet aanbevelingen op het vlak van de benoeming en de remuneratie van de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders, met inbegrip van de Voorzitter en de CEO.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité doet meer in het bijzonder voorstellen aan de Raad van Bestuur omtrent het remuneratiebeleid voor leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité werkt plannen uit voor de ordentelijke opvolging van de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité leidt het (her) benoemingsproces van de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité zorgt er ook voor dat er gepaste programma's zijn voor talentontwikkeling en voor de bevordering van diversiteit in leiderschap.

De bevoegdheden van het Benoemings- en Remuneratiecomité zijn in het bijzonder:

1. In het kader van de benoemingen en evaluaties:

- selectiecriteria en procedures bestuderen voor de benoeming van de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders;
- de kandidaturen voor de openstaande mandaten van lid van de Raad van Bestuur en van de Effectieve Leiders analyseren in overeenstemming met de Statuten;
- de kandidaturen voor de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders analyseren;
- de benoeming voorstellen van de CEO;
- geregeld de omvang en de samenstelling van de Raad van Bestuur evalueren en eventueel aanbevelingen doen aangaande de wijziging van zijn omvang en samenstelling; en
- de vragen met betrekking tot de tijdelijke of definitieve vervanging van een lid van de Raad van Bestuur en een Effectieve Leider.

2. In het kader van de remuneratieprincipes:

- aan de Raad van Bestuur voorstellen doen inzake het remuneratiebeleid voor de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders;
- aan de Raad van Bestuur voorstellen doen over de individuele remuneratie van de leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders, met inbegrip van variabele remuneratie en lange termijn prestatiepremies al dan niet gebonden aan Aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en van vertrekvergoedingen, en waar toepasselijk, de daaruit voortvloeiende voorstellen die de Raad van Bestuur moet voorleggen aan de Algemene Vergadering;
- het remuneratieverslag voorbereiden; en
- het remuneratieverslag toelichten.

Vorming en opleiding

Het Benoemings- en Remuneratiecomité werkt een procedure uit voor de vorming van de nieuwe leden van de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders.

Op deze manier moeten ze snel kennis kunnen nemen van de kenmerken, de activiteiten en de economische omgeving van de Vennootschap, zodat zij hun mandaat meteen in de beste omstandigheden kunnen uitoefenen. De procedure zal bestaan uit:

- de overhandiging van documenten (Statuten, Corporate Governance Charter, interne reglementen, laatste halfjaarlijkse en Jaarlijks Financieel Verslag, recente brochures); en
- de opzet, bij het begin van het mandaat, van “one to one” ontmoetingen met de Voorzitter, met andere leden van de Raad van Bestuur, met de Effectieve Leiders, die onder meer gaan over het bestuur, de strategie, de risico's en uitdagingen van de Vennootschap en over haar financiële situatie.

Werking

Vergaderingen

Het Benoemings- en Remuneratiecomité vergadert zo vaak als nodig is voor het goed functioneren en in elk geval minstens twee keer per jaar, en in ieder geval:

- voorafgaand aan de goedkeuring van de agenda van elke Algemene Vergadering van Aandeelhouders, met op de agenda voorstellen voor besluiten die mandaten van de leden van de Raad van Bestuur betreffen;
- voorafgaand aan de goedkeuring van de agenda van elke vergadering van de Raad van Bestuur, met op de agenda voorstellen voor besluiten die mandaten van de Effectieve Leiders betreffen of de herziening / wijziging van het remuneratiebeleid van de Vennootschap; en
- voor het opstellen van het jaarlijks remuneratieverslag.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité komt zo vaak als nodig samen op verzoek van de voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité, van één van zijn leden, van de Voorzitter of van een Effectieve Leider. Indien nodig organiseert de Vennootschap comitévergaderingen waarbij gebruik wordt gemaakt van video, telefoon en internetgebaseerde communicatiemiddelen.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité heeft de mogelijkheid om met elke relevante persoon te spreken, zonder dat daarbij de Effectieve Leiders aanwezig zijn.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité kan zich voor de uitvoering van de taken laten bijstaan door de Secretaris.

Niemand beslist/adviseert over zijn eigen vergoeding. Hiertoe verlaat het betrokken lid van de Raad van Bestuur of de Effectieve Leidier indien aanwezig de vergadering van het Benoemings- en Remuneratiecomité wanneer zijn eigen individuele vergoeding wordt besproken. Deze werkwijze wordt niet toegepast wanneer het Benoemings- en Remuneratiecomité het algemene remuneratiebeleid en het beleid ten aanzien van categorieën van de leden van de Raad van Bestuur of de Effectieve Leiders bespreekt.

Agenda

De voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité stelt de agenda voor de vergaderingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité vast en brengt aan de Raad van Bestuur verslag uit. Met uitzondering van dringende omstandigheden zullen vergaderingen van de Benoemings- en Remuneratiecomité tenminste drie kalenderdagen van tevoren worden bijeengeroepen.

Beslissingen, quorum en meerderheid

Om geldig te beraadslagen, moet de meerderheid van de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité aanwezig zijn. Een lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité kan zich niet laten vertegenwoordigen. De adviezen en aanbevelingen worden bij meerderheid genomen. De voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité heeft desgevallend geen doorslaggevende stem.

Notulen

De notulen geven een samenvatting van de besprekingen en specificeren de adviezen en aanbevelingen, met in voorkomend geval melding van het voorbehoud van de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

De notulen worden in ontwerpvorm meegedeeld aan de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité en worden vervolgens formeel goedgekeurd en getekend tijdens een volgende vergadering van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Het origineel wordt door de Vennootschap bewaard voor haar archieven.

De Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité staat in voor het bezorgen van een kopie van de notulen aan de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité en aan de Vennootschap.

De Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité staat in voor het bezorgen van een kopie van de notulen aan de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Verslagen

Na elke vergadering van het Benoemings- en Remuneratiecomité brengt de voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité (of als hij afwezig is een lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité dat daartoe wordt aangeduid) op de volgende vergadering van de Raad van Bestuur verslag uit over de uitoefening van zijn opdrachten en deelt, in het bijzonder, de adviezen en aanbevelingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité mee, zodat de Raad van Bestuur erover kan beraadslagen.

Evaluatie

Het Benoemings- en Remuneratiecomité evalueert minstens om de drie jaar zijn eigen efficiëntie, zijn werking en zijn wisselwerking met de Raad van Bestuur, herbekijkt zijn intern reglement en beveelt vervolgens, in voorkomend geval, de nodige aanpassingen aan bij de Raad van Bestuur.



Effectieve Leiders/ Uitvoerend Management

Het Intern Reglement aangehecht als Bijlage 5 bij het Corporate Governance Charter waarvan het integraal deel van uitmaakt, beschrijft de rol, samenstelling en werkingsregels van de Effectieve Leiders.

Overeenkomstig artikel 14, § 3 van de GVV-Wet, is de daadwerkelijke leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee personen, die de titel van 'Effectieve Leider' of lid van het Uitvoerend Management dragen.

De Effectieve Leiders waren op afsluitingsdatum van het boekjaar eindigend op 31 december 2020:

- De heer Kasper Deforche, Gedelegeerd Bestuurder¹;
- De heer Matthijs Storm, Gedelegeerd Bestuurder;
- De heer Cédric Biquet, Algemeen Directeur en CFO.

Rol

De rol van de Effectieve Leiders is voornamelijk:

- met de operationele leiding van de Vennootschap belast worden;
- aan de Raad van Bestuur de strategie van de Vennootschap voorstellen;

- de voorbereiding van alle beslissingen die door de Raad van Bestuur moeten genomen worden om zijn verplichtingen te kunnen vervullen;
- de beslissingen van de Raad van Bestuur betreffende het verwerven of overdragen, in welke vorm ook, van onroerende goederen of aandelen van vastgoedvennootschappen uitvoeren;
- beslissen over de verwerving of overdracht, in welke vorm ook, van onroerende goederen of aandelen van vastgoedvennootschappen met een waarde, conform de algemene strategie die door de Raad van Bestuur werd bepaald;
- onroerende goederen verhuren, en meer in het algemeen, overeenkomsten in verband hiermee sluiten, conform de algemene strategie die door de Raad van Bestuur werd goedgekeurd op voorstel van de Effectieve Leiders;
- het dagelijkse bestuur van de Vennootschap verzekeren, en hierover verslag uitbrengen bij de Raad van Bestuur;
- de opvolging van de thesaurietoestand van de Vennootschap; de voorstelling aan de Raad van Bestuur van een actuele, accurate en bevattelijke kijk op de operationele en financiële ontwikkelingen van de Vennootschap en haar participaties;
- interne controles (systemen voor het identificeren, evalueren, beheren en opvolgen van financiële, vastgoedgebonden en andere risico's, met inbegrip van de interne controle- en risicobeheerssystemen met betrekking tot het proces van financiële verslaggeving, waaronder het Jaarlijks Financieel Verslag en van de geconsolideerde Jaarrekening), organiseren, onverminderd de toezichthoudende rol van de Raad van Bestuur, gebaseerd op het kader dat werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur;
- toezicht houden op de voorbereiding van de financiële staten, overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor Jaarrekeningen, boekhoudkundige normen en evaluatieregels van de Vennootschap;
- de verplichte publicatie door de Vennootschap van de jaarrekeningen;
- aan de Raad van Bestuur een objectieve en begrijpelijke evaluatie voorstellen van de financiële situatie, van het budget alsook van het "businessplan", en de opvolging daarvan;
- het aannemen en ontslaan van personeelsleden en het vaststellen van de vergoeding van de personeelsleden;
- het dragen van de algemene verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid over de interne controleprocedures die uiteenvalt in drie concrete pijlers met name intern audit, risicobeheer en compliance en op deze pijlers wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de Onafhankelijke interne -auditfunctie, de Risk Officer en de Compliance Officer ook genoemd de onafhankelijke controlefuncties); en
- verantwoording en rekenschap afleggen aan de Raad van Bestuur over de uitoefening van zijn taken.

Opdrachten

De Effectieve Leiders nemen intern deel aan de uitvoering van de activiteiten van de Vennootschap en aan de uitstippeling van haar beleid. In dat kader hebben ze volgende hoofdopdrachten:

- algemeen de beslissingen van de Raad van Bestuur uitvoeren;

- het algemeen beleid en de algemene strategie van de Vennootschap analyseren en, desgevallend, voorstellen op dat vlak doen aan de Raad van Bestuur, de algemene strategie en het algemeen beleid van de Vennootschap daadwerkelijk invoeren, zoals ze door de Raad van Bestuur goedgekeurd werden;
- de mogelijkheden of de behoeften op het gebied van investering, desinvestering en financiering afbakenen, en in voorkomend geval voorstellen op dat vlak doen aan de Raad van Bestuur;
- het uitvoerend management van de Vennootschap aansturen en leiden, overeenkomstig de beslissingen van de Raad van Bestuur;
- toezicht houden op de uitvoerige, gerichte, betrouwbare en juiste voorbereiding van de financiële staten, volgens de boekhoudnormen en de waarderingsregels van de Vennootschap, de financiële staten voorleggen aan de Raad van Bestuur;
- objectief en begrijpelijk de financiële situatie, het budget en het business plan van de Vennootschap evalueren, deze evaluatie voorleggen aan de Raad van Bestuur;
- interne controles invoeren (systemen voor de identificatie, de beoordeling, het beheer en de opvolging van de financiële en andere risico's), zonder afbreuk te doen aan de opvolgende rol van de Raad van Bestuur en de rol van de onafhankelijke controlefuncties, i.e. de persoon belast met, respectievelijk, de Onafhankelijke interne -auditfunctie, de Risk Officer en de Compliance Officer;
- aan de Raad van Bestuur, aan de FSMA en aan de Commissaris verslag uitbrengen over de evaluatie van het interne controleprocedures die uiteenvalt in drie concrete pijlers met name intern audit, risicobeheer en compliance en op deze pijlers wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de Onafhankelijke interne -auditfunctie, de Risk Officer en de Compliance Officer; en
- de openbaarmaking van de financiële staten en van de andere financiële en niet-financiële informatie voorbereiden.

De Effectieve Leiders voeren hun opdrachten uit onverminderd de bevoegdheden van de Raad van Bestuur.

De Effectieve Leiders samen optredend zijn bevoegd om de Vennootschap te vertegenwoordigen en wat het dagelijks bestuur betreft zijn de Effectieve Leiders bevoegd om alleen handelend de Vennootschap te vertegenwoordigen.

Werking

De Effectieve Leiders komen minstens twee keer per maand samen, en zo vaak als nodig is.

De Effectieve Leiders nemen de nodige maatregelen met het oog op een klimaat van vertrouwen en van nauwe samenwerking onderling, door bij te dragen tot open discussies en tot de opbouwende uiteenzetting van uiteenlopende standpunten.

De Effectieve Leiders voeren hun opdrachten collegiaal uit.

Corporate Governance

De Effectieve Leiders handelen in het uitsluitend belang van alle stakeholders. Zij organiseren hun persoonlijke en zakelijke activiteiten zodanig om elk rechtstreeks of

onrechtstreeks belangenconflict met de Vennootschap te vermijden (zoals uiteengezet in Bijlage 8 bij het Corporate Governance Charter).

Ze nemen geen enkele beslissing en stellen geen enkele daad in de kwesties die binnen hun verantwoordelijkheid vallen, maar waarin ze zich in een situatie van conflict met de belangen van de Vennootschap of met het uitsluitend belang van haar Aandeelhouders zouden kunnen bevinden. De Effectieve Leiders verbinden er zich toe om de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 en van het Corporate Governance Charter na te leven, in het bijzonder betreffende de regels om belangenconflicten en marktmisbruik te voorkomen. De bepalingen aangaande 'Integriteit en onafhankelijkheid' van leden van de Raad van Bestuur zijn van toepassing op de Effectieve Leiders.



Toezicht

De Effectieve Leiders zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van hun opdrachten, die ze uitvoeren onder toezicht van de Raad van Bestuur en onverminderd de opdrachten van de leden van de Raad van Bestuur.

De Effectieve Leiders leggen bij de Raad van Bestuur geregeld verantwoording af over de uitvoering van hun opdrachten.

Controlefuncties

De Vennootschap dient in het kader van haar interne controle, invulling te geven aan interne audit-procedures, een risk managementbeleid en een integriteitsbeleid.

Daarop wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliancefunctie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de "onafhankelijke controlefuncties").

Onafhankelijke compliance functie

Artikel 17, § 4 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap "de nodige maatregelen dient te nemen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliance functie, om de naleving door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap". In artikel 6 van het GVV-KB is bepaald dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap "de nodige maatregelen dient te nemen om permanent te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliance functie. De compliance functie is passend wanneer zij met een redelijke zekerheid de naleving verzekert door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, haar bestuurders, effectieve leiders, werknemers en lasthebbers van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap".

De 'onafhankelijke compliance functie' kan worden begrepen als een onafhankelijke functie binnen de Vennootschap, gericht op het onderzoek naar en het bevorderen van de naleving door de onderneming van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen.

Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

De heer Laurent Trenson (werknemer en Head of Control and Reporting van de Vennootschap) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet herbenoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliance functie. Het mandaat van de heer Laurent Trenson met betrekking tot de onafhankelijke compliance functie loopt vanaf 23 september 2017 en is van onbepaalde duur. De heer Laurent Trenson dient in zijn hoedanigheid van de persoon die belast is met de compliance functie verder verslag uit te brengen aan de heer Kasper Deforche¹, die kwalificeert als Effectieve Leider van de Vennootschap en Gedelegeerd Bestuurder van de Vennootschap.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

Artikel 17, § 5 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap "over een passende risicobeheerfunctie en een passend risicobeheerbeleid dient te beschikken". In het kader van het 'risicobeheerbeleid', moet de Vennootschap aantonen dat zij in staat is om de (mogelijke) blootstelling aan (o.a. operationele, markt-, liquiditeits- en tegenpartij-) risico's verbonden aan haar 'portefeuille' en andere werkzaamheden op een doeltreffende manier in te schatten, te controleren en op te volgen.

De persoon belast met de risicobeheerfunctie is verantwoordelijk voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures.

De heer Laurent Trenson (werknemer en Head of Control and Reporting van de Vennootschap) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet herbenoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke risicobeheerfunctie op datum van 22 september 2017. Het mandaat van de heer Laurent Trenson met betrekking tot de onafhankelijke risicobeheerfunctie loopt vanaf 23 september 2017 en is van onbepaalde duur. De heer Laurent Trenson dient in zijn hoedanigheid van de persoon die belast is met de compliance en risicobeheerfunctie verder verslag uit te brengen aan de heer Kasper Deforche, die kwalificeert als Effectieve Leider van de Vennootschap en Gedelegeerd Bestuurder van de Vennootschap.

Onafhankelijke interne auditfunctie

Artikel 17, § 3 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap *“de nodige maatregelen neemt om blijvend over een passende onafhankelijke interne auditfunctie te kunnen beschikken. De FSMA kan afwijkingen toestaan van de bepalingen van het eerste lid indien de betrokken openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap aantoont dat deze vereiste niet evenredig en gepast is gezien de aard, de omvang en de complexiteit van haar bedrijf, zonder echter te mogen afwijken van de eigenlijke verplichting om over een interne auditfunctie te beschikken. De FSMA kan specifieke voorwaarden vastleggen voor het verlenen van deze afwijkingen.”*

De ‘interne audit’ kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie die is ingebed in de organisatie. Deze functie is gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de door de Vennootschap gehanteerde interne (controle)processen/procedures, met inbegrip van de compliance functie en de risicobeheerfunctie. De persoon verantwoordelijk voor de interne audit kunnen de verschillende leden van de organisatie in het kader van de uitoefening van hun verantwoordelijkheden voorzien van analyses, aanbevelingen, adviezen, evaluaties en informatie omtrent de onderzochte activiteiten.

De Vennootschap heeft de externe consultant BDO Advisory BV, vertegenwoordigd door drs. E.S.G.L. van Zandvoort, partner, aangesteld als de persoon die is belast met de interne audit. De heer Kasper Deforche¹ (Gedelegeerd bestuurder en Effectieve Leider) werd in overeenstemming met artikel 14, § 4 van de GVV-Wet benoemd als Effectieve Leider die de controle vanuit de Vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO Advisory BV uitvoert en aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van BDO Advisory BV als externe consultant loopt vanaf 23 september 2017 en is van onbepaalde duur.

Remuneratieverslag

Algemeen

Dit remuneratieverslag verwijst naar het remuneratiebeleid van de Vennootschap en van haar Dochterondernemingen, welke is opgemaakt in overeenstemming met:

- het WVV (zoals aangepast door de wet van 28 april 2020 tot omzetting van richtlijn (EU) 2017/828 van het Europees Parlement en de Raad van 17 mei 2017 tot wijziging van richtlijn 2007/36/EG wat het bevorderen van de langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders betreft, en houdende diverse bepalingen inzake vennootschappen en verenigingen);
- de GVV-Wet; en met
- de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code.

Het remuneratiebeleid werd vastgesteld door de Raad van Bestuur op advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Het remuneratiebeleid is opgezet om volgende doelstellingen te bereiken: het aantrekken, belonen en behouden van het nodige talent en het stimuleren van de verwezenlijking van de strategische doelstellingen met inachtneming van de risicobereidheid en de gedragsnormen van de Vennootschap en het bevorderen van duurzame waardecreatie ten voordele van de Vennootschap. Het remuneratiebeleid moet op deze manier een nauwe band creëren tussen de belangen van de Leden van de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders, enerzijds; en deze van de Vennootschap, haar aandeelhouders en alle andere betrokken partijen, anderzijds.

De Vennootschap wenst deze betrokkenen een vergoedingsniveau aan te bieden dat de vergelijking doorstaat met de bezoldigingen die andere vennootschappen voor gelijkaardige functies uitkeren. Om op de hoogte te blijven van de vergoedingen die op de markt gelden, neemt de Vennootschap deel aan benchmarks door sociale secretariaten of gespecialiseerde consultants.

Ze gaat ook soms te rade bij deze specialisten, buiten enige benchmark. De Raad van Bestuur zorgt ervoor dat het remuneratiebeleid consistent is met het algemene remuneratiekader van de Vennootschap.

Dit remuneratiebeleid is te raadplegen op de website van de Vennootschap (<https://www.wereldhavebelgium.com/over-ons/documentatie>) en zal na goedkeuring door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders integrerend deel uitmaken van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap.

Voor de identiteit van de verschillende categorieën van betrokkenen die een vergoeding innen, verwijst dit hoofdstuk naar de andere hoofdstukken van het Corporate Governance Charter.

¹ Vanaf 1 januari 2021 door de heer Nicolas Beaussillon vervangen.

Bezoldiging Voormalige Statutaire Zaakvoerder tot 6 maart 2020

Als gevolg van de omzetting op 6 maart 2020 van de Vennootschap van een commanditaire vennootschap op aandelen in een naamloze vennootschap met een monistische Raad van Bestuur, heeft de voormalige zaakvoerder van de Vennootschap (i.e. de naamloze vennootschap “Wereldbel”, zoals haar naam op 21 oktober 2020 gewijzigd werd vóór haar vereffening op hetzelfde datum - de “Voormalige Statutaire Zaakvoerder”) ontslag genomen van deze functie.

Echter werd de Voormalige Statutaire Zaakvoerder tot deze datum prorata temporis vergoed voor de uitoefening van zijn mandaat. Hiervoor ontving de Voormalige Statutaire Zaakvoerder een vaste vergoeding die in hoofdzaak tot het dekken was van de vergoeding van de onafhankelijke bestuurders tot 6 maart 2020 en tot het algemene administratieve beheer van de Vennootschap. Deze vergoeding weerspiegelde de verantwoordelijkheden en de tijdsbesteding van deze onafhankelijke bestuurders gedurende deze periode terwijl er voor de toenmalige niet-onafhankelijke bestuurders geen kosten in rekening werd gebracht.

De vergoeding van de Voormalige Statutaire Zaakvoerder voor de periode tussen 1 januari en 6 maart 2020 bedraagt € 21.310,- (excl. BTW), welk vóór haar vereffening op 21 oktober 2020 door de Vennootschap betaald werd.

De vergoeding van de Voormalige Statutaire Zaakvoerder is onderworpen aan controle door de Commissaris en voldeed aan artikel 35 § 1 van de GVV-Wet.

Bezoldiging Raad van Bestuur vanaf 6 maart 2020

Algemeen

Het bedrag van de vergoeding van de leden van de Raad van Bestuur wordt bepaald door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, op voorstel van de Raad van Bestuur en na advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Voor de uitoefening van hun mandaat ontvangen de leden van de Raad van Bestuur een vaste vergoeding, met uitzondering van de leden van de Raad van Bestuur (uitvoerend of niet-uitvoerend) en de Effectieve Leiders, aangeduid door de referentieaandeelhouder Wereldhave NV, die geen vergoeding ontvangen van de Vennootschap voor de uitoefening van hun mandaat als bestuurder / Effectieve Leider aangezien zij een bezoldiging in hoofde van Wereldhave NV ontvangen.

Bezoldiging van de onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur

Het bedrag van de vergoeding van de onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur werd bepaald door de Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 6 maart 2020.

Er werd aan deze onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur een jaarlijkse vaste vergoeding van € 25.000 toegekend, met uitzondering van de Voorzitter aan wie een jaarlijkse vaste vergoeding van € 35.000 per jaar werd

toegekend. Aan de voorzitter van een Comité werd een jaarlijkse vaste vergoeding van € 5.000 toegekend en aan de leden van dat Comité een jaarlijkse vaste vergoeding van € 3.000.

De onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur ontvangen geen enkele remuneratie die gekoppeld is aan hun prestaties of aan de prestaties van de Vennootschap (zoals bonussen of opties op aandelen), noch andere voordelen, en in hun hoedanigheid van onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur zal hen geen enkel inschrijvingsrecht worden toegekend. De Vennootschap kent geen aandelen toe aan de onafhankelijke Bestuurders. Zij meent dat haar algemeen beleid en haar werkwijze al beantwoorden aan de doelstelling van bepaling 7.6 van de Corporate Governance Code 2020, die ernaar streeft om waardecreatie op lange termijn te bevorderen. Gelet op de huidige marktvolatiliteit naar aanleiding van de uitbraak van de Covid 19 crisis en de impact ervan op de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap, is het op heden niet opportuun om een mechanisme van gedeeltelijke remuneratie van de onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur in de vorm van aandelen van de Vennootschap of een verplicht minimum aan te houden aandelen van de Vennootschap te voorzien. De Raad van Bestuur behoudt zich echter het recht voor om in de toekomst, indien de omstandigheden daartoe gunstig zijn, een dergelijk mechanisme voor te stellen voor de onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur.

Bezoldiging Uitvoerend Management van de Vennootschap – Effectieve Leiders

De remuneratie van het uitvoerend management van de Vennootschap wordt vastgesteld door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Teneinde de belangen van uitvoerend management van de Vennootschap af te stemmen op de doelstellingen van duurzame waardecreatie voor de Vennootschap, wordt het variabele gedeelte van het remuneratiepakket van het uitvoerend management van de Vennootschap gekoppeld aan de globale prestaties van de Vennootschap en de individuele prestaties.

Voor de CEO bestaat deze remuneratie uit:

- een vaste vergoeding die bepaald wordt op basis van vergelijkingen met de vaste vergoedingen die op de markt voor een vergelijkbare functie gelden in een vergelijkbare vennootschap voor het betrokken prestatiejaar. De vaste vergoeding wordt niet bepaald op basis van de operaties en transacties die de Vennootschap uitvoerde. De vaste jaarlijkse vergoeding wordt per maandelijkse twaalfden uitbetaald op de vervaldag;
- een korte termijn variabele vergoeding, in speciën, in functie enerzijds van de realisatie van op voorhand vastgelegde individuele doelstellingen en anderzijds van de realisatie van op voorhand vastgelegde collectieve doelstellingen beoordeeld op grond van criteria gewogen in functie van hun belang;
- een variabele bezoldiging op lange termijn, in speciën, in functie van de realisatie van op voorhand vastgelegde collectieve doelstellingen beoordeeld op grond van criteria gewogen in functie van hun belang.

Voor het boekjaar 2020 waren de evaluatiecriteria voor het bepalen van dit gedeelte van de variabele vergoeding korte termijn de volgende:

- het netto resultaat van kernactiviteit per aandeel (collectieve doelstelling - 25%);
- de bezettingsgraad (collectieve doelstelling - 25%);
- de like-for-like huurgroei (collectieve doelstelling - 25%);
- de evolutie van de ontwikkelingsportefeuille (collectieve doelstelling - 10%); en
- het algemeen management (individuele doelstelling - 15%)¹.

Voor het boekjaar 2020 waren de evaluatiecriteria voor het bepalen van de variabele bezoldiging lange termijn de volgende:

- het netto resultaat van kernactiviteit per aandeel (75%);
- de duurzaamheid van de portefeuille (25%).

Vanaf het jaar 2021 voorziet het door de Raad van Bestuur voorgestelde remuneratiebeleid de volgende doelstelling voor het bepalen van de variabele vergoeding op korte termijn van de Uitvoerend Management van de Vennootschap (CEO en CFO):

Totaal rendement	25%	Totaal rendement WHB < MSCI	0%	Max. uitbetaling is 150%. Alle rendement onder MSCI komt uit 0% uitbetaling. Op gebouwen in exploitatie, waarbij gebouwen te verkopen of aan het herontwikkelen uitgesloten zijn.
		Totaal rendement WHB = MSCI	50%	
		Totaal rendement WHB >0,5% MSCI	100%	
		Totaal rendement WHB >1,0% MSCI	150%	
Bezettingsgraad	15%	Bezettingsgraad 31/12/jaarX < Bezettingsgraad 01/01/jaarX	0%	Prorata progressie per 0,1% tussen 0 - 100%. Maximale uitbetaling is 150%. Winkelcentra en kantoren gecombineerd.
		Bezettingsgraad 31/12/jaarX < Budget Bezettingsgraad 31/12/jaarX	100%	
		Bezettingsgraad 31/12/jaarX > Budget Bezettingsgraad 31/12/jaarX	150%	
		Budget Bezettingsgraad 31/12/jaarX		
Algemene kosten besparingen	10%	General expenditures > budget jaarX	0%	Uitbetaling is binair: 0% of 100%. Algemene kosten met kosten groepsdiensten en toewijzing aan gebouwen uitgesloten.
		General expenditures < budget jaarX	100%	
Individuele objectieven	50%			

Voorwaarden van uitbetaling van de variabele vergoeding van het uitvoerend management van de Vennootschap:

- betaalbaar met uitstel;
- in dienst bij de Vennootschap op het ogenblik van de uitbetaling; en
- indien dienstverband wordt beëindigd op initiatief van de Vennootschap, blijft de variabele bezoldiging verworven.

De andere voordelen omvatten de terugbetaling van de beroepskosten die gemaakt zijn in het kader van zijn functie.

De leden van het uitvoerend management van de Vennootschap zijn echter niet verplicht worden een minimum aan aandelen aan te houden in de Vennootschap, in

Voor de CFO bestaat deze remuneratie uit:

- een vaste remuneratie die in een arbeidsovereenkomst bepaald wordt op basis van vergelijkingen met de vaste vergoedingen die op de markt voor een vergelijkbare functie gelden in een vergelijkbare vennootschap voor het betrokken prestatiejaar. De vaste vergoeding wordt niet bepaald op basis van de operaties en transacties die de Vennootschap uitvoerde. De vaste jaarlijkse vergoeding is conform de arbeidswetgeving betaalbaar.
- een korte termijn variabele vergoeding, in speciën, in functie van de realisatie van op voorhand vastgelegde individuele doelstellingen beoordeeld op grond van criteria gewogen in functie van hun belang.
- een variabele bezoldiging op lange termijn in speciën, in functie van de realisatie van op voorhand vastgelegde collectieve doelstellingen beoordeeld op grond van criteria gewogen in functie van hun belang:
 - het netto resultaat van kernactiviteit per aandeel (75%);
 - de duurzaamheid van de portefeuille (25%).

tegenstelling tot hetgeen bepaald werd in bepaling 7.9 van de Corporate Governance Code 2020. Bij toepassing van het 'Pas toe of leg uit'-principe op deze afwijking is de Vennootschap immers van oordeel dat het houden van aandelen in de Vennootschap door het uitvoerend management een individuele beslissing dient te zijn van het betrokken lid zelf. Gelet op de huidige marktvolatiliteit naar aanleiding van de uitbraak van de Covid 19 crisis en de impact ervan op de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap, is het op heden niet opportuun om een mechanisme van gedeeltelijke remuneratie van het uitvoerend management van de Vennootschap in de vorm van aandelen van de Vennootschap of een verplicht minimum aan te houden aandelen van de Vennootschap te

¹ Het door de Raad van Bestuur voorgestelde remuneratiebeleid voorziet de volgende doelstelling vanaf het jaar 2021: Algemeen management van de Vennootschap (50%); Total return van het portefeuille vastgoedbeleggingen retail van de Vennootschap (25%); Bezettingsgraad van het portefeuille vastgoedbeleggingen van de Vennootschap (15%); en Naleving van het budget "general expenses" (GENEX) (10%).

voorzien. De Raad van Bestuur behoudt zich echter het recht voor om in de toekomst, indien de omstandigheden daartoe gunstig zijn, een dergelijk mechanisme voor te stellen voor het uitvoerend management.

De contracten met het uitvoerend management van de Vennootschap voorzien een terugvorderingsrecht inzake variabele bezoldigingen die toegerekend kunnen worden aan onjuiste financiële gegevens.

Aan de leden van het uitvoerend management van de Vennootschap werden geen aandelen, geen aandelenopties of geen andere rechten om aandelen te verwerven, als vergoeding verleend.

De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders die beslist over het Jaarlijks Financieel Verslag van de Raad van Bestuur zal via een afzonderlijke stemming eveneens beslissen over het remuneratieverslag.

Overzicht van de individuele vergoedingen over het boekjaar 2020

(alle bedragen zijn - voor zover van toepassing - exclusief BTW)

Onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders		Vast ⁴
Dirk Goeminne - Voorzitter Raad van Bestuur en Benoemingscomité		€ 40.000
Brigitte Boone - Voorzitter Auditcomité en lid van Remuneratie en Benoemingscomité		€ 33.000
Ann Claes - Lid van Auditcomité		€ 28.000
Niet-onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders		
Dennis de Vreede	onbezoldigd mandaat ⁵	
Doris Slegtenhorst ¹	onbezoldigd mandaat ⁵	
Remco Langewouters ¹	onbezoldigd mandaat ⁵	
Edmund Wellenstein ¹	onbezoldigd mandaat ⁵	
Uitvoerende bestuurders:		
Matthijs Storm	onbezoldigd mandaat ⁵	
Kasper Deforche ²		³

¹ Vanaf 2 september 2020.

² Tot 31 december 2020.

³ Zie bezoldiging Uitvoerend Management.

⁴ Deze bezoldigingen zijn vaste bedragen en werden prorata temporis respectievelijk door de Voormalige Statutaire Zaakvoerder (van 1 januari tot 6 maart 2020) en door de Vennootschap (van 7 maart 2020 tot 31 december 2020) gedragen. Er is geen variabele beloning of andere bijkomende voordelen voor bestuurders.

⁵ De mandaten van de heren Matthijs Storm en Dennis De Vreede (vanaf 6 maart 2020) alsook deze van mevrouw Doris Slegtenhorst, de heer Remco Langewouters en de heer Edmund Wellenstein (vanaf 2 september 2020) zijn onbezoldigd. Ze vertegenwoordigen de referentieaandeelhouder en ontvangen een bezoldiging in hoofde van deze laatste.

	Vaste bezoldiging	Variabele bezoldiging korte termijn	Variabele bezoldiging lange termijn	Pensioen-plan	Extralegale voordelen	Uitzonderlijke items	Totaal	Verhouding vast en variabele bezoldiging
2020								
Kasper Deforche (1) (2) (4) (5)	€ 350.000	€ 72.500	€ 72.500	€ 0	€ 0	€ 395.000	€ 890.000	84% / 16%
Matthijs Storm	onbezoldigd mandaat							
Cédric Biquet (3) (5) (6)	€ 174.000	€ 50.000	€ 37.500	€ 32.765	€ 17.109	€ 0	€ 311.374	72% / 28%
2019								
Kasper Deforche (1) (2) (4) (5)	€ 350.000	€ 90.000	€ 100.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 540.000	65% / 35%
Matthijs Storm	onbezoldigd mandaat							
Cédric Biquet (3) (5) (6)	€ 159.010	€ 50.000	€ 28.224	€ 24.931	€ 18.206	€ 0	€ 280.371	73% / 27%
Dirk Anbeek (7)	onbezoldigd mandaat							

- Voor de heer Kasper Deforche waren in het jaar 2020 de volgende dienstverleningsovereenkomsten van kracht:
 - Dienstverleningsovereenkomst tussen enerzijds de heer Kasper Deforche en anderzijds de Vennootschap met als opdracht het waarnemen van de functie als CEO van de Vennootschap. Een jaarlijkse vaste vergoeding van € 175.000 werd gefactureerd. Bovendien is er een variabele vergoeding ten belope van minimaal € 50.000 en maximaal € 100.000 (excl. BTW), welke voor de helft betaalbaar wordt gesteld in het tweede jaar dat volgt op het jaar waarover de vergoeding wordt toegekend en de andere helft in het derde jaar waarover de vergoeding wordt toegekend. Er is een forfaitaire

- vergoeding van 12 maanden voorzien in geval van beëindiging van de overeenkomst door de Vennootschap.
- Dienstverleningsovereenkomst tussen enerzijds REPSAK BV met zetel te Onze Lieve Heerweg 16 te 1860 Meise met als vaste vertegenwoordiger Kasper Deforche en anderzijds Wereldhave Belgium Services NV met als opdracht het waarnemen van het operationele management van betreffende beheersentiteit. Een jaarlijkse vaste vergoeding van € 175.000 werd gefactureerd. Bovendien is er een variabele vergoeding ten belope van minimaal € 50.000 en maximaal € 100.000 (exc. BTW), welke betaalbaar wordt gesteld in het jaar dat volgt op het

jaar waarover de vergoeding wordt toegekend. Er is een forfaitaire vergoeding van 12 maanden voorzien in geval van beëindiging van de overeenkomst door Wereldhave Belgium Services NV.

2. Per 31 december 2020 hebben de heer Kasper Deforche en zijn managementvennootschap REPSAK BV ontslag genomen uit al hun mandaten in de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. Hiervoor werd een contractuele vertrekregeling vastgelegd, m.n. een vergoeding betaalbaar door de Vennootschap aan de heer Deforche (€ 175.000) en door Wereldhave Belgium Services NV aan zijn managementvennootschap REPSAK BV (€ 175.000), maar enkel berekend op de vaste vergoeding van het jaar 2020. Daarnaast werd aan REPSAK BV een bijkomende vertrekvergoeding van € 45.000 uitbetaald door de NV Wereldhave Belgium Services. Bovendien werden de nog niet betaalde maar verworven bonussen van € 145.000 aan de heer Deforche voor de jaren 2018 en 2019 en van € 72.500 voor de jaar 2020 (LTI); en € 72.500 STI bonus voor 2020 aan REPSAK BV uitbetaald. De heer Kasper Deforche en REPSAK BV zullen nog tijdelijk prestaties leveren als consultant gedurende de periode tussen 1 januari en 30 juni 2021. Voor deze prestaties ontvangen zij beide een vaste vergoeding van € 87.500, met uitsluiting van enige variabele vergoeding. De Vennootschap heeft de nodige juridische adviezen ingewonnen om te besluiten dat de vertrekregeling met de heer Kasper Deforche en met REPSAK BV conform de regels bepaald in de Corporate Governance Charter van de Vennootschap en in het WVV vallen, dewelke conformiteit door de Vennootschap aan de FSMA werd bevestigd.
3. De heer Cédric Biquet is als werknemer van de Vennootschap tewerkgesteld. De “variabele bezoldiging lange termijn” wordt betaalbaar gesteld op het einde van de maand april van het tweede jaar dat volgt op het jaar waarover deze beloning wordt toegekend. In zijn arbeidscontract is er een minimale vergoeding van zes maanden voorzien in geval van beëindiging van zijn contract door de Vennootschap.
4. Vanaf 1 januari 2021 hebben de heer Nicolas Beaussillon en zijn managementvennootschap Ifield BV respectievelijk de heer Kasper Deforche en REPSAK BV vervangen in al hun mandaten voor de Vennootschap en de Dochtervennootschappen. Vanaf deze datum zullen de volgende dienstverleningsovereenkomsten van kracht zijn:
 - a. Dienstverleningsovereenkomst tussen enerzijds de heer Nicolas Beaussillon en anderzijds de Vennootschap met als opdracht het waarnemen van de functie als CEO van de Vennootschap met een jaarlijkse vaste vergoeding van € 155.000. Bovendien is er een lange termijn variabele vergoeding ten belope van maximaal € 100.000 (excl BTW), welke voor de helft betaalbaar wordt gesteld in de maand april van het tweede jaar dat volgt op het jaar waarover de vergoeding wordt toegekend en de andere helft in de maand april van het derde jaar waarover de vergoeding wordt toegekend. Er is een forfaitaire vergoeding van 12 maanden voorzien in geval van beëindiging van de overeenkomst door de Vennootschap.
 - b. Dienstverleningsovereenkomst tussen enerzijds Ifield BV met zetel te Drève des Chasseurs 31 te 1410 Waterloo, met als zaakvoerder de heer Nicolas Beaussillon, en anderzijds Wereldhave Belgium Services NV met als opdracht het waarnemen van het operationele management van betreffende beheersentiteit. Een jaarlijkse vaste vergoeding van € 155.000 wordt vastgelegd. Bovendien is er een korte termijn variabele vergoeding ten belope van maximaal € 100.000 (excl BTW), welke betaalbaar wordt gesteld op het einde van de maand april van het daaropvolgende jaar. Er is een forfaitaire vergoeding van 12 maanden voorzien in geval van beëindiging van de overeenkomst door Wereldhave Belgium Services NV.
5. Buiten de terbeschikkingstelling van een laptop die beantwoordt aan de veiligheidsnormen van de Vennootschap en waarvoor hij zelf het verbruik draagt, ontvangt de CEO geen voordeel in natura. De andere voordelen van de CFO omvatten een bijdrage in een pensioenplan (groepsverzekering – zie punt 6 hierna), een hospitalisatieverzekering, maaltijdcheques, een maandelijks onkostenvergoeding, een bedrijfswagen, een laptop en een gsm die beantwoorden aan de veiligheidsnormen van de Vennootschap.
6. De leden van het uitvoerend management wiens overeenkomst het voorziet, hebben de keuze om een deel van hun variabele vergoeding te bestemmen voor een systeem van aanvullend pensioen, door middel van een verzekering van het type ‘individuele pensioentoezegging’, die via een pensioenovereenkomst bij een erkende verzekeraar wordt aangegaan. Deze voorziet zowel in prestaties bij leven op de pensioendatum als bij overlijden vóór de pensioendatum. Het pensioenstelsel bestaat uit een toezegging van het type vaste bijdragen voor wat het budget betreft en een toezegging van het type vaste prestaties voor wat de overlijdensdekking betreft. De levensgarantie voorziet in de aanleg van een ‘prestatie leven’ in de vorm van kapitaal, dat betaalbaar is aan de begunstigde op de geplande pensioendatum of, desgevallend, op de uitgestelde pensioendatum. De prestatie leven is gelijk aan het resultaat van de investering, in het ter beschikking gestelde fonds, volgens de verdeling die de begunstigde zelf koos, van de levenspremies en van de eventuele winstdeelneming die de verzekeraar toekende. De omvang van de levenspremies is gebaseerd op de berekening van de 80%-regel die het maximaal aanlegbaar pensioenkapitaal bepaalt in het kader van een individuele pensioentoezegging. De overlijdensgarantie voorziet in de uitbetaling van de aangelegde reserve aan de begunstigde bij het overlijden van de aangeslotene vóór de geplande pensioendatum. Wanneer de aangelegde reserve lager is dan de minimale overlijdensprestatie, is de minimale prestatie gewaarborgd.
7. De Heer Dirk Anbeek heeft op 1 maart 2019 zijn mandaten van Gedelegeerd Bestuurder en Effectieve Leider neergelegd.

Evolutie van de remuneratie en van de prestaties van de Vennootschap:

Conform artikel 3:6, §3, vijfde lid en zesde lid, WVV worden de volgende informatie verstrekt:

- jaarlijkse verandering in totale remuneratie van alle bestuurders en uitvoerende managers gezamenlijk:
 - 2018: € 859.337
 - 2019: € 921.371
 - 2020: € 1.302.403¹
- jaarlijkse verandering in de mediane jaarlijkse remuneratie, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, van andere werknemers van de Vennootschap dan de leden van de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders:
 - 2018: € 45.558
 - 2019: € 54.750
 - 2020: € 56.743
- de ratio tussen de hoogste remuneratie van het uitvoerend management van de Vennootschap en de laagste verloning (in voltijds equivalent, kosten werkgever) van de werknemers van de Vennootschap:
 - 2018: 13,7 / 1
 - 2019: 13,2 / 1
 - 2020: 11,2 / 1

Preventie en belangenconflicten

Belangenconflicten en conflicten van functies

Het lid van de Raad van Bestuur regelt zijn persoonlijke en zakelijke belangen zo dat elk conflict met de belangen van de Vennootschap uitgesloten is en in het uitsluitend belang van Aandeelhouders is.

Ieder lid van de Raad van Bestuur die vaststelt dat een verrichting voorgelegd aan de Raad van Bestuur van aard is een andere vennootschap waarin hij een bestuurdersmandaat of een ander mandaat uitoefent, te interesseren, brengt hiervan onmiddellijk de Voorzitter van de Raad van Bestuur op de hoogte.

Een lid van de Raad van Bestuur neemt niet deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij de een lid van de Raad van Bestuur een tegenstrijdig belang heeft.

Een lid van de Raad van Bestuur mag mandaten in andere vennootschappen aanvaarden, voor zover hij niet meer dan vijf bestuurdersmandaten in beursgenoteerde vennootschappen uitoefent en hij zich schikt naar de verplichtingen omtrent de bekendmaking van deze mandaten die in het Corporate Governance Charter worden bepaald. Elke lid van de Raad van Bestuur die voornemens is om een mandaat te aanvaarden bovenop deze die hij uitoefent (met uitzondering van bestuurdersmandaten in vennootschappen die door de Vennootschap worden gecontroleerd en van de bestuurdersmandaten die, naar het oordeel van de betrokken lid van de Raad van Bestuur, niet van aard zijn om zijn beschikbaarheid te beïnvloeden), brengt dit feit ter kennis van de Voorzitter met wie hij onderzoekt of deze nieuwe last hem voldoende beschikbaar voor de Vennootschap laat.

Preventieve regels voor belangenconflicten

Wat de preventie van belangenconflicten betreft, is de Vennootschap onderworpen aan enerzijds, de wettelijke regels – de artikelen 7:96 en 7:97 van het WVV en de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet – en aan anderzijds, de regels in haar Corporate Governance Charter.

Artikel 7:96 van het WVV bepaalt dat een bestuurder met een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur, dit moeten medelen aan de andere bestuurders vooraleer de Raad van Bestuur een beslissing neemt, en zich moeten onthouden van deelname aan de beraadslaging en stemming. De notulen van de Raad van Bestuur moeten de meldingen bevatten die de wet voorschrijft en mag deze beslissing niet delegeren. Het Corporate Governance Charter verduidelijkt dat transacties tussen de Vennootschap en haar bestuurders aan gebruikelijke marktvoorwaarden dienen plaats te vinden. Dergelijke transacties worden eveneens gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag, met vermelding van het tegenstrijdig belang en de verklaring dat de bepalingen dienaangaande zijn nageleefd.

Artikel 7:97 van het WVV verplicht bovendien beslissingen of verrichtingen ter uitvoering van beslissingen van de Vennootschap (of haar dochtervennootschappen) die verband houden met de betrekkingen met verbonden vennootschappen (uitgezonderd met hun respectieve dochtervennootschappen) voor te leggen aan het advies van een comité van drie onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur, bijgestaan door één of meer onafhankelijke experts. Voormelde procedure is niet van toepassing op:

- gebruikelijke beslissingen en verrichtingen die hebben plaatsgevonden onder gebruikelijke marktvoorwaarden voor soortgelijke verrichtingen en;
- beslissingen en verrichtingen die minder dan 1% van het netto-actief van de Vennootschap vertegenwoordigen, zoals blijkt uit de laatste geconsolideerde Jaarrekeningen.

Artikel 37 van de GVV-Wet schrijft voor dat de door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar perimtervennootschappen geplande verrichtingen ter kennis moeten worden gebracht van de FSMA, als een of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen:



¹ Met vertrekvergoeding van de heer Kasper Deforche (€ 395.000) inbegrepen.

- de personen die de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap controleren of er een deelneming in bezitten;
- de personen met wie (a) de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, (b) een perimetervenootschap van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, (c) de promotor en (d) de andere aandeelhouders van een perimetervenootschap van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
- de promotor van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap;
- de andere aandeelhouders van alle perimetervenootschappen van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap; en
- de bestuurders, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers:
 - van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of een van haar perimetervenootschappen;
 - van de promotor;
 - van de andere aandeelhouders van enige perimetervenootschap van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap; en
 - van een persoon die de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap controleert of er een deelneming in bezit.

In haar mededeling aan de FSMA moet de Vennootschap aantonen dat de geplande verrichting in haar belang is alsook dat die verrichting zich binnen het kader van haar ondernemingsstrategie situeert.

Verrichtingen die vallen onder artikel 37, § 1 van de GVV-Wet moeten onder normale marktomstandigheden worden uitgevoerd (artikel 37, §3 van de GVV-Wet).

De Vennootschap is gebonden door de waardering van de expert overeenkomstig artikel 49, § 2, van de GVV-Wet, wanneer een verrichting met de supra bedoelde personen betrekking heeft op vastgoed.

De bepalingen van de Artikelen 36 en 37 van de GVV-Wet gelden niet voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap en € 2.500.000;
- de verwerving van effecten door de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of één van haar perimetervenootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, § 1 bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap door de in artikel 37, § 1, bedoelde personen; en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare Gereguleerde

Vastgoedvennootschap of één van haar perimetervenootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

Overzicht van belangenconflicten in het vorige en het huidige boekjaar

Er hebben zich binnen de Vennootschap geen belangenconflicten voorgedaan tussen de Vennootschap, haar leden van de Raad van Bestuur in het voorgaande en, tot op de Datum van dit Jaarlijks Financieel Verslag, in het huidige boekjaar.

Gedragsregels inzake financiële transacties

Inleiding

Handelen met voorwetenschap is het aan- of verkopen van aandelen of andere financiële instrumenten, gebruik makend van nauwkeurige en belangrijke, nog niet openbaar gemaakte informatie betreffende de Vennootschap, haar cliënten of leveranciers met het oog op het verkrijgen van een onrechtvaardig voordeel. Voorwetenschap is informatie die zou kunnen worden gebruikt door een redelijke investeerder in zijn investeringsbeslissing. Handelen met voorwetenschap is onethisch en is onwettelijk in de meeste landen. Het is tevens onethisch en, in voorkomend geval, onwettelijk, voorwetenschap, waarvan men kennis heeft gekregen in het kader van zijn functie, anders dan in het normale kader van de uitoefening van zijn functie, mee te delen.

De Vennootschap heeft beslist de preventie tegen het handelen met voorwetenschap te verbeteren door het aannemen van een reglement (policy) en door het invoeren van een specifieke procedure. Misbruik van voorwetenschap valt onder het strafrecht: de betrokken personen, evenals de maatschappij, kunnen het voorwerp uitmaken van strafrechtelijke en/of administratieve vervolgingen. Zij verhogen ook het risico dat procedures worden ingeleid tegen de Vennootschap, haar leden van de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders en dat hun aansprakelijkheid in het gedrang komt in procedures betreffende fraude op financiële instrumenten. Niettegenstaande deze policy, verwacht de Vennootschap van haar leden van de Raad van Bestuur, Effectieve Leiders en medewerkers een wettelijk en ethisch gedrag.

Doel

De Vennootschap heeft deze policy aangenomen ten aanzien van haar leden van de Raad van Bestuur, de Effectieve Leiders, bedienden, familieleden en aangewezen derden die toegang hebben tot voorwetenschap betreffende de Vennootschap, teneinde iedere (schijn van) overtreding van de wetgeving betreffende:

- de aan- en verkoop van effecten uitgegeven door de Vennootschap terwijl de betrokkene beschikte over voorwetenschap (informatie die niet openbaar gemaakt werd, die concreet en belangrijk is en die een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van de betrokken financiële instrumenten);

- de mededeling van voorwetenschap aan derden te vermijden.

Toepassingsgebied

Het reglement is van toepassing op leden van de Raad van Bestuur, Effectieve Leiders, bedienden van de Wereldhave NV (referentieaandeelhouder van de Vennootschap), hun familieleden (samen de ‘Insiders’) en alle derden die door hun banden over voorwetenschap betreffende de Vennootschap beschikken.

Het reglement is toepasselijk op alle transacties op financiële instrumenten uitgegeven door de Vennootschap, hierin begrepen de aandelen, aandelenopties en ieder effect die de Vennootschap zou kunnen uitgeven, zoals preferente aandelen, converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten en beursgenoteerde opties of ieder ander afgeleid product. Het reglement is tevens van toepassing op alle effecten waarvan de onderliggende waarde het aandeel van de Vennootschap is, ongeacht de uitgever. De effecten die worden gekocht of verkocht voor rekening van een lid van de Raad van Bestuur, Effectieve Leider of bediende van de Wereldhave NV (referentieaandeelhouder van de Vennootschap) in uitvoering van een contract voor het discretionaire beheer van een effectenportefeuille afgesloten met een bank of geregistreerde financiële tussenpersoon, worden niet beschouwd als zijnde gekocht of verkocht door de Insider.

Na goedkeuring van de tekst van het reglement door de leden van de Raad van Bestuur, wordt een kopie ervan overgemaakt aan iedere lid van de Raad van Bestuur, Effectieve leider, bediende of aangeduide derde. Ieder nieuw lid van de Raad van Bestuur, Effectieve Leider, bediende en aangeduide derde zal een kopie van de policy ontvangen op het moment van zijn indiensttreding of bij het begin van zijn relatie met de Vennootschap.

Leden van de Raad van Bestuur, Effectieve Leiders en sleutelbedienden

Leden van de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders

De leden van de Raad van Bestuur en Effectieve Leiders hebben regelmatig of soms toegang tot voorwetenschap. Zij worden aanbevolen zeer voorzichtig te zijn wanneer zij financiële instrumenten van de Vennootschap kopen of verkopen. In geval van twijfel kunnen zij de Compliance Officer raadplegen.

Sleutelbedienden

Sleutelbedienden, omwille van hun positie in de Vennootschap en hun regelmatige of occasionele toegang tot voorwetenschap, moeten zeer voorzichtig zijn wanneer zij financiële instrumenten van de Vennootschap kopen of verkopen. De Vennootschap zal de lijst van de sleutelbedienden ten gepaste tijde aanpassen teneinde er de naam van de nieuwe sleutelbedienden in op te nemen en de naam te schrappen van de sleutelbedienden die de Vennootschap verlaten hebben.

Risk & Compliance Officer – Interne Audit

Elke openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap dient in het kader van haar interne controle, invulling te geven aan interne audit procedures, een risk management

beleid en een integriteitsbeleid. Daarop wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne audit functie, de risicobeheer functie en de compliance functie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de ‘onafhankelijke controle functies’).

Definitie van ‘voorwetenschap’

Op 3 juli 2016 is de Europese Verordening Marktmisbruik (“Marktmisbruikverordening” of “MAR”) in werking getreden. De Marktmisbruikverordening heeft rechtstreekse werking in alle lidstaten van de EU en bevat regels die gelden voor iedereen die wil handelen in effecten van de Vennootschap of andere gelieerde ondernemingen.

De Vennootschap heeft in verband met deze Marktmisbruikverordening een nieuw reglement vastgesteld voor haar werknemers, directie en bestuurders, met regels voor het bezit van en transacties in aandelen van Wereldhave Belgium, of in daarvan afgeleide financiële instrumenten, zoals opties op aandelen of de converteerbare obligaties die uitstaan.

In het kader van voormelde Marktmisbruikverordening dient marktmisbruik te worden geïnterpreteerd als (i) handel met voorwetenschap, (ii) wederrechtelijke mededeling van voorwetenschap en (iii) marktmanipulatie.

Bij toepassing van artikel 17 MAR is het verboden om a) te handelen met voorwetenschap of trachten te handelen met voorwetenschap, b) iemand anders aan te raden of er toe aan te zetten om te handelen met voorwetenschap of c) voorwetenschap wederrechtelijk mee te delen. Bij toepassing van artikel 18 MAR is het verboden om de markt te manipuleren (zoals marktmanipulatie wordt gedefinieerd in artikel 12 MAR) of te trachten de markt te manipuleren.

In overeenstemming met artikel 7 MAR wordt voorwetenschap gedefinieerd als elke niet openbaar gemaakte informatie die concreet is en rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap of haar financiële instrumenten, en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van deze financiële instrumenten.

Van informatie wordt aangenomen dat zij waarschijnlijk een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van Financiële Instrumenten, wanneer een redelijk handelende belegger waarschijnlijk van deze informatie gebruik zou maken om er zijn beleggingsbeslissingen ten dele op te baseren.

Informatie wordt geacht concreet te zijn indien zij betrekking heeft op een situatie die bestaat of waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij zal ontstaan, dan wel op een gebeurtenis die heeft plaatsgevonden of waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij zal plaatsvinden, en indien de informatie specifiek genoeg is om er een conclusie uit te trekken omtrent de mogelijke invloed van bovenbedoelde situatie of gebeurtenis op de koers van Financiële Instrumenten.

In het geval van een in de tijd gespreid proces dat erop is gericht een bepaalde situatie of gebeurtenis te doen

plaatsvinden, of dat resulteert in een bepaalde situatie of gebeurtenis, kan deze toekomstige situatie of toekomstige gebeurtenis, alsook de tussenstappen in dat proces die verband houden met het ontstaan of het plaatsvinden van die toekomstige situatie of die toekomstige gebeurtenis, in dit verband als concrete informatie worden beschouwd. Een tussenstap in een in de tijd gespreid proces wordt beschouwd als voorwetenschap indien deze tussenstap als zodanig voldoet aan de criteria voor voorwetenschap.

Bij toepassing van artikel 8 Marktmisbruikverordening doet handel met voorwetenschap zich voor wanneer een persoon die over voorwetenschap beschikt die informatie gebruikt om, voor eigen rekening of voor rekening van derden, rechtstreeks of middellijk financiële instrumenten te verwerven of te vervreemden waarop die informatie betrekking heeft. Het gebruik van voorwetenschap door het annuleren of aanpassen van een order met betrekking tot een financieel instrument waarop de informatie betrekking heeft terwijl de order werd geplaatst voordat de betrokken persoon over de voorwetenschap beschikte, wordt eveneens als handel met voorwetenschap beschouwd.

Raadplegen van de Compliance Officer

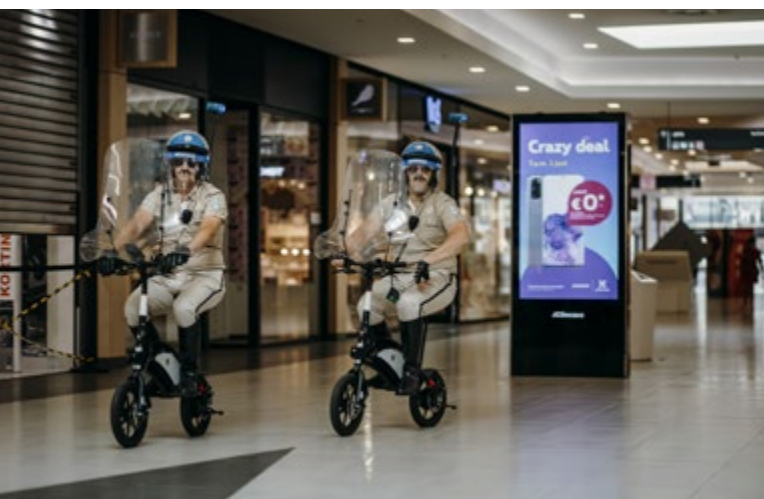
Elke Insider die wenst met zekerheid te weten of de informatie waarover hij beschikt al dan niet concreet en belangrijk en publiek is, wordt aangeraden daarover de Compliance Officer te raadplegen alvorens over te gaan tot verkoop of aankoop van financiële instrumenten van de Vennootschap.

Politiek van de Vennootschap en procedures

Verboden activiteiten

- i. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen wanneer zij beschikken over voorwetenschap betreffende de Vennootschap.
- ii. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen buiten de aan- en verkoopvensters ("trading windows") zoals beschreven hieronder, of gedurende bijzondere gesloten periodes ("special closed periods") zoals bepaald door de Compliance Officer.

- iii. Leden van de Raad van Bestuur, Effectieve Leiders en sleutelbedienden mogen pas Financiële Instrumenten van de Vennootschap aan- of verkopen nadat zij hiervan de Compliance Officer hebben geïnformeerd overeenkomstig de procedure waarvan sprake hieronder. De leden van de Raad van Bestuur, Effectieve Leiders en Sleutelbedienden worden aangeraden, in de mate van het mogelijke, de documenten die de reden van aan- of verkoop ondersteunen, bij te houden.
- iv. Insiders mogen geen voorwetenschap betreffende de Vennootschap meedelen aan derden (hierin begrepen hun familieleden, de analisten, privé investeerders, leden van een investeringsgroep en de nieuwsmidia) uitgezonderd in het kader van de normale uitoefening van hun functie bij de Vennootschap en enkel na hiervoor toelating te hebben gekregen van de Compliance Officer. Indien voorwetenschap wordt meegedeeld aan derden, zal de Vennootschap de nodige stappen ondernemen om de confidentialiteit van de informatie te vrijwaren, door bijvoorbeeld de derde te vragen schriftelijk te bevestigen dat hij de bepalingen van de policy zal respecteren en/of hem een overeenkomst van vertrouwelijkheid te laten tekenen. Iedere vraag van derden betreffende concrete en belangrijke nog niet openbaar gemaakte informatie over de Vennootschap moet worden overgemaakt aan de Compliance Officer.
- v. Insiders mogen geen aanbevelingen doen aangaande de aan- of verkoop van Financiële Instrumenten van de Vennootschap terwijl zij beschikken over voorwetenschap betreffende de Vennootschap, uitgezonderd dat Insiders derden moeten aanbevelen geen Financiële Instrumenten van de Vennootschap te verkopen of aan te kopen indien deze aan- of verkoop een overtreding van de wet of van de policy zou uitmaken. De Vennootschap raadt Insiders met kracht aan geen aanbevelingen te doen aan derden betreffende de aan- of verkoop van Financiële Instrumenten van de Vennootschap, zelfs wanneer zij niet over voorwetenschap betreffende de Vennootschap beschikken.
- vi. Insiders mogen geen Financiële Instrumenten van een andere beursgenoteerde vennootschap kopen of verkopen of derden aanbevelen die Financiële Instrumenten te kopen of te verkopen of voorwetenschap betreffende die andere publieke vennootschap meedelen terwijl zij over voorwetenschap betreffende die vennootschap beschikken in het kader van hun functie bij de Vennootschap.



Aan- en verkoopvensters (trading windows) en gesloten periodes (closed periods)

1. De aan- en verkoopvensters voor insiders.

De leden van de Raad van Bestuur, Effectieve Leiders en Sleutelbedienden, maar ook andere personen die kennis van gevoelige informatie hebben en die op de insiders lijst ingeschreven zijn, mogen geen effecten van de Vennootschap aan- en verkopen gedurende de periode van 1 januari tot de eerste publicatie van de jaarresultaten, gedurende de periode van dertig dagen voorafgaand aan de publicatie van de resultaten van de kwartaalcijfers of een aankondiging van een dividend of interim-dividend en gedurende de periode van één maand onmiddellijk voorafgaand aan de eerste publicatie van een prospectus voor een aandelenaanbod, tenzij de uitgevende instelling aantoont dat de periode van besluitvorming korter is, in welk geval een dergelijke kortere periode van toepassing is. Bovendien geldt een verbod op tegengestelde transacties. Dit komt erop neer dat ze niet mogen verkopen binnen zes maanden na aankoop en niet mogen kopen binnen zes maanden na verkoop. Buiten die periode is voor die personen aan- en verkopen van effecten van de Vennootschap toegelaten na de Compliance Officer te hebben ingelicht.

2. Geen aan- of verkoop tijdens een aan- en verkoopvenster door personen die over voorwetenschap beschikken. Insiders die beschikken over voorwetenschap betreffende de Vennootschap mogen geen effecten van de Vennootschap aan- of verkopen, zelfs tijdens de aan- en verkoopvensters. Wie over voorwetenschap beschikt, mag enkel aan- of verkopen tijdens een aan- en verkoopvenster na sluiting van beurs op de tweede volledige beursdag volgend op de publicatie door de Vennootschap van de desbetreffende informatie.

3. Geen aan- of verkoop tijdens de gesloten periodes (closed periods) of tijdens een bijzondere gesloten periode (special closed periods). Insiders mogen geen effecten van de Vennootschap aan- of verkopen buiten de toepasselijke aan- of verkoopvensters of tijdens bijzondere gesloten periodes die de Compliance Officer zou hebben bepaald. Insiders mogen aan derden niet meedelen dat een bijzondere gesloten periode werd vastgesteld.

Bij toepassing van artikel 19, lid 11

Marktmisbruikverordening dient een persoon met leidinggevende verantwoordelijkheden binnen de Vennootschap zich in principe te onthouden van het uitvoeren van transacties voor eigen rekening of voor rekening, rechtstreeks of onrechtstreeks, van een derde partij die verband houden met aandelen of schuldinstrumenten van de Vennootschap of met derivaten of andere daaraan gekoppelde Financiële Instrumenten, en dit gedurende een gesloten periode van dertig kalenderdagen voorafgaand aan de bekendmaking van het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag.

Een “persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid” is een persoon die:

- a. lid is van een bestuurs- of toezichthoudend orgaan;
 - b. een leidinggevende functie heeft maar die geen deelsluitmaakt van de onder a) bedoelde organen en dieregelmatig toegang heeft tot voorwetenschap die direct of indirect op de Vennootschap betrekking heeft, entevens de bevoegdheid bezit managementbeslissingen tenemen die gevolgen hebben voor de toekomstige ontwikkelingen en bedrijfsvooruitzichten van de Vennootschap.
4. Uitzonderingen voor uitzonderlijke omstandigheden. De Compliance Officer mag, op een individuele basis, de aan- of verkoop van effecten van de Vennootschap buiten de toepasselijke aan- of verkoopvensters (met uitzondering van de bijzondere gesloten periodes) toelaten, rekening houdend met bijzondere (financiële of andere) omstandigheden.

Procedure

Leden van de Raad van Bestuur, Effectieve Leiders en Sleutelbedienden mogen slechts effecten van de Vennootschap aan- of verkopen na:

- i. de Compliance Officer schriftelijk te hebben geïnformeerd van het betrokken aantal effecten en van de aard van de geplande transactie;
- ii. schriftelijk te hebben bevestigd aan de Compliance Officer dat men niet over voorwetenschap betreffende de Vennootschap beschikt, en dit ten laatste twee werkdagen voor het uitvoeren van de geplande transactie.

De Compliance Officer mag, op individuele basis, toestemming geven om effecten van de Vennootschap aan te kopen of te verkopen buiten de toepasselijke aan- en verkoopvensters omwille van bijzondere (financiële of andere) omstandigheden. In voorkomend geval, is de volgende procedure toepasselijk

- i. de betrokkene deelt de uitzonderlijke omstandigheden alsook het betrokken aantal effecten en de aard van de geplande transactie schriftelijk mee aan de Compliance Officer;
- ii. de betrokkene bevestigt schriftelijk aan de Compliance Officer dat hij niet over voorwetenschap betreffende de Vennootschap beschikt, en dit maximum twee werkdagen voor de geplande transactie; en
- iii. de Compliance Officer geeft schriftelijke toestemming om tot deze transactie over te gaan.

Voorrang van de wettelijke beperkingen

Indien de wetgeving meer beperkingen oplegt dan onderhavige policy, zijn de beperkingen opgelegd in de wetgeving van toepassing. Insiders die wensen te weten of er strengere wettelijke beperkingen zijn, kunnen de Compliance Officer raadplegen.

Mogelijke burgerlijke, strafrechtelijke en disciplinaire sancties

Burgerrechtelijke en strafrechtelijke sancties

De gevolgen van het handelen met voorwetenschap of van het meedelen van voorwetenschap aan derden, kunnen heel ernstig zijn. Wie de wetgeving betreffende het handelen met voorwetenschap en het meedelen van voorwetenschap aan derden overtreedt, kan worden veroordeeld tot het betalen van het bedrag van de gerealiseerde winst of van het vermeden verlies, tot het betalen van het bedrag van het verlies geleden door de persoon die de effecten heeft gekocht of aan wie de effecten werden verkocht, tot het betalen van een burgerrechtelijke vergoeding of van een strafrechtelijke boete, of tot een gevangenisstraf. De Vennootschap en/of de verantwoordelijken van de persoon die de overtreding heeft begaan, kunnen eveneens worden veroordeeld tot het betalen van een burgerrechtelijke vergoeding of tot een strafrechtelijke boete.

Disciplinaire sancties

In geval van overtreding van onderhavige policy door een Effectieve Leider, een bediende of een familielid, kan een disciplinaire sanctie worden opgelegd aan de Effectieve Leider of aan de bediende. Deze sanctie kan gaan tot het ontslag wegens zware fout.

Mededeling van de overtredingen

Insiders die kennis hebben van de overtreding van de bepalingen van de policy of van de wetgeving aangaande het handelen met voorwetenschap of het meedelen van voorwetenschap door een andere Insider, moeten hiervan de Compliance Officer onmiddellijk informeren. De Compliance Officer die kennis heeft van de overtreding beslist, samen met de juridische adviseur van de Vennootschap, of de Vennootschap de voorwetenschap al dan niet zou moeten publiceren en of de Vennootschap de overtreding zou moeten melden aan de bevoegde autoriteiten.

Meldingsplicht voor personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en met hen nauw verbonden personen

Artikel 19, lid 1 Marktmisbruikverordening voorziet vanaf 3 juli 2016 in de verplichting voor “personen met leidinggevende verantwoordelijkheid” en de met hen “nauw verbonden personen” (hierna “Meldplichtigen” genoemd) om de transacties die zij voor eigen rekening uitvoeren in aandelen of schuldinstrumenten van de Vennootschap, of afgeleide of andere financiële instrumenten die ermee zijn verbonden, te melden aan de Vennootschap en aan de FSMA en dit onverwijld en niet later dan 3 werkdagen na de datum van de transactie.

Een “persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid” is een persoon die:

- lid is van een bestuurs- of toezichhoudend orgaan;
- een leidinggevende functie heeft maar die geen deel uitmaakt van de onder a) bedoelde organen en die regelmatig toegang heeft tot voorwetenschap die direct of indirect op de Vennootschap betrekking heeft, en tevens de bevoegdheid bezit managementbeslissingen te nemen die gevolgen hebben voor de toekomstige ontwikkelingen en bedrijfsvooruitzichten van de Vennootschap.

Onder “nauw verbonden personen” dient te worden verstaan:

- de echtgenoot of echtgenote van de persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid, dan wel de levenspartner van deze persoon die wettelijk als gelijkwaardig met een echtgenoot of echtgenote wordt beschouwd;
- kinderen die wettelijk ten laste vallen van de persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid;
- andere familieleden van de persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid die op de datum van de transactie in kwestie ten minste het laatste jaar deel hebben uitgemaakt van hetzelfde huishouden als de betrokken persoon;
- een rechtspersoon, trust of personenvennootschap waarvan de leidinggevende verantwoordelijkheid berust bij een persoon bedoeld onder a), b) en c) hierboven, die rechtstreeks of onrechtstreeks onder de zeggenschap staat van een dergelijke persoon, die is opgericht ten gunste van een dergelijke persoon, of waarvan de economische belangen in wezen gelijkwaardig zijn aan die van een dergelijke persoon.

Meldplichtigen melden hun transacties aan de Vennootschap en de FSMA via de applicatie voor online melding die door de FSMA is ontwikkeld.

De in artikel 19, lid 1 Marktmisbruikverordening bedoelde meldingsplicht is van toepassing zodra het totale bedrag van de transacties binnen een kalenderjaar de drempel van € 5.000 heeft bereikt.

De in artikel 19, lid 1 Marktmisbruikverordening bedoelde melding dient volgende gegevens te bevatten:

- naam en contactgegevens van de persoon met leidinggevend verantwoordelijkheid of, in voorkomend geval, naam van de persoon die nauw met deze persoon nauw verbonden is;
- reden van de melding;
- naam van de betrokken emittent (Wereldhave Belgium Comm. VA);
- beschrijving en kenmerken van het financieel instrument;
- aard van de transactie(s) (d.w.z. verwerving of vervreemding) en vermelding van het feit dat de transactie al dan niet verband houdt met de uitoefening van een aandelenoptieprogramma of met de specifieke voorbeelden opgenomen in artikel 19, lid 7 Marktmisbruikverordening;
- datum en plaats van de transactie(s); en,
- prijs en omvang van de transactie(s). In het geval van een transactie waarbij financiële instrumenten als zekerheid worden verstrekt en voorzien is in een mogelijke waardeverandering, moet dit feit worden vermeld, samen met de waarde van de financiële instrumenten op de datum dat ze als zekerheid worden verstrekt.

In afwijking op artikel 19, lid 3, eerste en tweede alinea, Marktmisbruikverordening worden de gemelde transacties openbaar gemaakt door de FSMA op haar website, in plaats van door de Vennootschap.

De Vennootschap stelt de personen met leidinggevende verantwoordelijkheid binnen de Vennootschap schriftelijk in kennis van hun verantwoordelijkheden uit hoofde van artikel 19 Marktmisbruikverordening. De Vennootschap stelt een lijst op van alle personen met leidinggevende verantwoordelijkheden en de nauw met hen in verband staande personen. De personen met leidinggevende verantwoordelijkheden stellen op hun beurt de nauw verbonden personen schriftelijk in kennis van hun verantwoordelijkheden uit hoofde van artikel 19 Marktmisbruikverordening en bewaren een afschrift van deze kennisgeving.

Lijsten van personen met voorwetenschap

Bij toepassing van artikel 18, lid 1 Marktmisbruikverordening stelt de Vennootschap lijsten op van de personen die toegang hebben tot voorwetenschap en die bij haar, op basis van een arbeidscontract, werkzaam zijn of anderszins taken verrichten in het kader waarvan zij toegang hebben tot voorwetenschap, zoals adviseurs, accountants of ratingbureaus (de lijst van insiders) en dit op basis van de standaardformulieren zoals opgesteld door de FSMA, en werkt zij deze lijst van insiders voortdurend bij overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 18, lid 4 Marktmisbruikverordening.

Voormelde lijsten dienen gedurende vijf jaar te worden bewaard en kunnen door de FSMA worden opgevraagd. De Vennootschap neemt alle redelijke maatregelen om er zorg voor te dragen dat de personen die voorkomen op de lijst van insiders schriftelijk verklaren dat zij of de hoogte zijn van hun wettelijke verplichtingen en van de sancties die toepasselijk zijn op handel met voorwetenschap en het wederrechtelijk meedelen van voorwetenschap.

Openbaarmaking van voorwetenschap

Bij toepassing van artikel 17, lid 1 Marktmisbruikverordening maakt de Vennootschap voorwetenschap die rechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap zo snel als mogelijk openbaar.

In overeenstemming met artikel 17, lid 4

Marktmisbruikverordening kan de Vennootschap evenwel op eigen verantwoordelijkheid de openbaarmaking van voorwetenschap uitstellen, mits aan elk van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- onmiddellijke openbaarmaking zou waarschijnlijk schade toebrengen aan haar rechtmatige belangen,
- het is niet waarschijnlijk dat het publiek door dit uitstel zou worden misleid,
- de Vennootschap is in staat de vertrouwelijkheid van de betrokken informatie te garanderen.

In het geval dat de Vennootschap zou beslissen om de openbaarmaking van voorwetenschap uit te stellen, brengt zij de FSMA op de hoogte onmiddellijk nadat de informatie openbaar is gemaakt en zet zij daarbij schriftelijk uiteen op welke wijze aan de voorwaarden voor het uitstel is voldaan.

Vragen

Alle vragen betreffende de bepalingen van de policy en zijn procedures zijn te richten aan de Compliance Officer.

Duurzaamheid: A Better Tomorrow

Ons CSR programma

In 2013 heeft de Vennootschap haar eerste CSR-programma gelanceerd. Bijna alle doelen die in dit programma werden gesteld, zijn behaald. Duurzaamheid is sinds de lancering echter nog meer op de voorgrond getreden. De klimaatverandering, de toenemende verstedelijking, de toenemende ongelijkheid en de vergrijzing van de bevolking zijn dagelijks in het nieuws. Bovendien is er een toeneming van Regelgevingniveaus van de Belgische overheid, ambities van retailers en branchegenoten, en van investeringen onder duurzaam beheer. Ook voor onze sector is duurzaamheid zeer relevant, aangezien gebouwen verantwoordelijk zijn voor 50% van het energiegebruik, 50% van alle gewonnen materialen en 33% van het afval in de Europese Unie. Wereldhave Belgium heeft daarom als onderdeel van het “Better Tomorrow” programma, nieuwe doelstellingen gelanceerd. Het is onze ambitie om, onder het motto:

“Better Tomorrow”, tegen 2030 onze Full Service Centers koolstofarm en minder verspillend te maken om zo een positieve bijdrage te leveren aan de lokale gemeenschappen.

Ons 2030 CSR programma - A Better Tomorrow - richt zich op drie gebieden: Better Footprint, Better Nature, and Better Living. Voor ieder gebied hebben we heldere ambities gesteld die aansluiten met specifieke UN Sustainable Development Goals (SDGs). A Better Tomorrow zal ons milieumanagement verbeteren en zowel afval als CO₂ reduceren, onze investeringen in lokale gemeenschappen versterken, en stedelijke flora en fauna beschermen. We zien CSR als een waardepropositie voor zowel onze huurders als onze bezoekers.



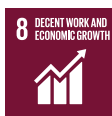
Voordelige en milieuvriendelijke energie

Koolstofuitstoot met 30% verminderen tegen 2030 - voor de zones in onze centra die onder onze operationele controle vallen. In samenwerking met huurders en bezoekers om koolstofuitstoot en afval te verminderen (ambitie: net zero carbon in 2050).



Verantwoorde consumptie en productie

Zorgen voor meer recycling en voor nul afval naar stortplaatsen. Het waterverbruik verminderen. In samenwerking met huurders en bezoekers om koolstofuitstoot en afval te verminderen (ambitie: net zero carbon in 2050).



Decent werk en economische groei

Streven naar nul veiligheidsincidenten in onze centra.



Actie voor het klimaat

Uitbreiding van het % gebouwen met plannen voor klimaatadaptatie (extreme hitte, overstromingen, stormen, enz.).



Duurzame steden en gemeenschappen

Toename van het aantal m² groene zones op en rond onze centra met een ecologische waarde en een klimaatbestendig karakter. Bijdrage van 1% NRI-equivalent aan sociale integratie en sociaal-economische initiatieven.



Partnerschap voor de doelstellingen

Partnerschap met leveranciers, huurders en de buurt.

Wetenschappelijk onderbouwde klimaatactie

De Vennootschap zet zich in voor de vermindering van de koolstofuitstoot in overeenstemming met wat de klimaatwetenschap nodig acht. Als onderdeel hiervan meten we momenteel onze uitstoot van CO₂-equivalent per vierkante meter. We gebruiken 2018 als basis voor de berekening van een koolstofbudget tot en met 2030 voor de gemeenschappelijke ruimtes in onze centra. Dit budget zal worden gekoppeld aan de eisen van het Parijse klimaatakkoord van 2015 (om de opwarming van de aarde te beperken tot “ver onder +2°C”). Onze doelstelling zal worden geverifieerd door de Science-Based Targets initiatief (SBTi), evenals door deskundigen van de Carbon Disclosureproject (CDP), het VN-Global Compact, de World Resources Institute (WRI) en het World Wide Fund voor de natuur (WWF). Om onze doelstelling te realiseren, zullen we een +2°C routekaart voor elk asset opmaken.

CSR Erkenningen

Wereldhave NV, de meerderheidsaandeelhouder van Wereldhave Belgium, heeft ook in 2020 op geconsolideerd niveau meerdere erkenningen ontvangen voor verschillende resultaten van haar CSR- en duurzaamheidsprogramma ‘A Better Tomorrow’, alsmede de goedkeuring voor haar toekomstige verplichtingen.

- GRESB Five Star rating voor het zevende opeenvolgende jaar;
- 100% van de in aanmerking komende Wereldhave centra zijn BREEAM Very Good gecertificeerd;
- De strategie van Wereldhave om de klimaatimpact te verminderen is door SBTi goedgekeurd;
- Opname in de Dow Jones Sustainability Indices;
- EPRA sBPR Gold voor het vijfde jaar op rij.

Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de Wereldhave Groep en Wereldhave Belgium. Wereldhave Belgium baseert zich op de doelstellingen en het kader van de groep en vult deze voor de eigen portfolio aan. Sinds 2016 wordt het CSR-rapport geïntegreerd in het jaarverslag. Aangezien de moedervennootschap Wereldhave GRI compliant is, verwijzen we naar dat jaarverslag.

De bijbehorende ‘Kritische Prestatie Indicatoren en voortgangscijfers zijn opgenomen in een overzicht met alle CSR indicatoren en deze kan geraadpleegd worden in het jaarverslag van Wereldhave.

Better footprint: milieuprestaties

Afval

Een belangrijk onderdeel van de verbetering van onze milieuprestaties is in 2020 gerealiseerd bij het verminderen van afval en vervuiling door onze centra – dit vormt de basis voor een gezonde gemeenschap. Daarbij is samenwerken met bezoekers en huurders belangrijk om een betekenisvolle impact te maken op de bredere uitdaging van de klimaatcrisis.

In 2020 werd, na een complete bevraging van de markt, een nieuwe leverancier gecontracteerd voor het afvalbeheer van alle sites (Retail & Offices).

Naast de optimalisatie van de eenheidsprijzen, voorzien we opleidingen voor de huurders. Er zal ook een duidelijke signalisatie aangebracht worden op onze containerparken om nog efficiënter te sorteren.

De nieuwe leverancier zal ook alle toestellen, containers en aanverwanten vervangen door nieuwe toestellen.

Een voorbeeld hiervan zijn het gebruik van slimme perscompactoren die voorzien zijn van een automatisch vuldetectiesysteem. De leverancier zal de containers niet meer op vaste frequentie ophalen, maar slechts wanneer de container gevuld is met 70% afval. Hierdoor kunnen we de transporten en dus ook transportkosten gaan optimaliseren.

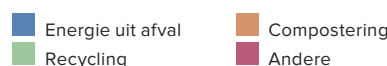
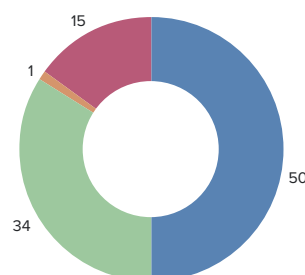
Dit nieuwe contract is afgesloten voor een periode van 5 jaar en zal ook jaarlijks geëvalueerd worden om verdere optimalisaties te onderzoeken (bv. het verhogen van het aantal restfracties).

Er werden nieuwe vuilnisbakken geplaatst in de winkelcentra te Genk en Kortrijk met compartimenten voor restafval en plastic/metaal/drinkpakketten (PMD).

In Belle-Île hebben we de verspreiding van reclamefolders in de brievenbussen van de huurders stopgezet met een positieve impact heeft op het papier/kartonafval. Verder werd er een afvalsorteerzone gecreëerd met toevoeging van sortering op semi-transparante folies, frigoliet, batterijen en lampen. Via ons communicatiemiddel Flow werden deze maatregelen ook steeds gecommuniceerd naar de huurders om hen mede bewust te maken van het nut van goede recyclage.

In Shopping Nivelles werd het aantal sorteerstroomen uitgebreid en werd in The Point een Bebat/Recupelpunt geïnstalleerd voor de bezoekers.

Afval (in %)



Energie en hernieuwbare energie on-site

In 2013 heeft Wereldhave Belgium zichzelf een doelstelling opgelegd om het energieverbruik met 30% te reduceren. Eind 2018 was deze doelstelling bereikt met een energiebesparing van 32% (energie-efficiëntie 2013-2018 kWh per bezoeker).

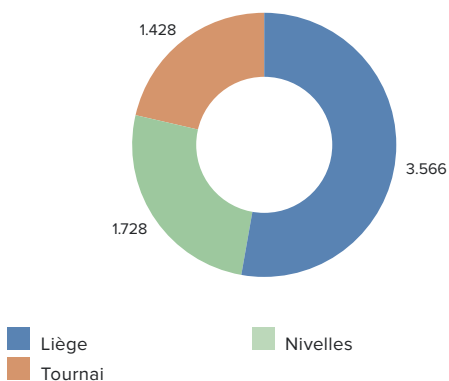
In 2020 hebben we bijkomende maatregelen genomen om het energieverbruik te verminderen om zo een lagere koolstofuitstoot te genereren.

Uitbating van zonnepanelen:

Op dit ogenblik exploiteert Wereldhave Belgium meer dan 6.700 zonnepanelen.

In 2020 hebben deze zonnepanelen 2.013 MWh duurzame energie opgewekt on-site, een stijging van 9% ten opzichte van 2019. Er wordt verder gewerkt aan de twee projecten in Genk Shopping 1 en Ring Shopping Kortrijk Noord voor de installatie van zonnepanelen in 2021.

Zonnepanelen



Ledverlichtingsprojecten in 2020:

In Shopping Nivelles werd alle verlichting (parking en mall) vervangen door ledverlichting om zo het energieverbruik aanzienlijk te verminderen.

Op de parking van Ring Shopping Kortrijk werd al een gedeelte van de hoge frequentie balastverlichting vervangen door ledverlichting wat resulteert in een verlaagd energieverbruik, betere lichtkwaliteit en minder lichtvervuiling.

Tijdens de renovatie van de mall van Belle-Île is de oude verlichting vervangen door ledverlichting. Bijkomend werden er ook schemerschakelaars geplaatst in minder frequent gebruikte plaatsen (technische ruimten, dienstgangen, enz.). Deze nieuwe installatie is gekoppeld aan een nieuw GBS systeem voor betere controle en flexibiliteit in de aansturing van de verlichting en andere technische installaties.

Bij verhuur in onze kantoorgebouwen te Vilvoorde en Berchem wordt er bij de wederinstaatstelling van de kantoorverdiepingen systematisch ledverlichting geplaatst. Dit was reeds uitgevoerd in het merendeel van de gemeenschappelijke ruimtes. Nu volgen systematisch de privaatruimtes.

Optimalisaties van de gebouwenbeheerssystemen (BMS):

In Shopping Nivelles werden op verschillende strategische plaatsen in de mall sensoren geplaatst om de temperatuur en het CO₂-niveau continu te meten. In samenwerking met het gebouwenbeheerssysteem wordt de ventilatie, de

koeling en de verwarming van de mall automatisch uitgeschakeld wanneer de omgevingsvoorwaarden van temperatuur en CO₂ het toelaten. Dit beproefde systeem, dat reeds op andere van onze gebouwen is toegepast, genereert aanzienlijke besparingen maar garandeert alle comfort voor onze huurders en klanten.

Dit systeem werd intussen ook in Belle-Île toegepast bij de implementatie van het nieuwe gebouwenbeheerssysteem.

In Shopping 1 te Genk werd in het BMS van Priva een weersafhankelijke stooklijnregeling geïnstalleerd. Van april tot en met september hebben we zo 202.409 MWh minder verbruikt wat resulteert in een jaarlijkse besparing van € 30.357. Verder werden er in de dienstgangen en tellerlokalen automatische lichtschemeringen geplaatst om sluipverbruik te vermijden.

Al onze gebouwenbeheerssystemen worden continu gemonitord door meerdere gespecialiseerde externe partijen alsook door onze eigen technische diensten. Zo kunnen we er zeker van zijn dat de gekoppelde installaties in de meest optimale omstandigheden functioneren.

Andere energiebesparende en comfortverhogende ingrepen:

In Belle-Île werd in het kader van de renovatie ook veel aandacht besteed aan eventuele verbeteringen. Zo werden onder andere de ingangssassen en de plafonds in de parking geïsoleerd. Aan drie van de vijf ingangen werden automatische draaideuren geïnstalleerd met een positieve impact op de temperatuur in de mall door minder tocht. De elektrische warmteluchtgordijnen werden vervangen door thermische die aangesloten op het bestaande verwarmingscircuit van het shopping centre. We hebben ook een studie uitgevoerd om een net-zero-carbon routekaart te tekenen voor Belle-Île.

In Shopping Les Bastions is 7% van de berichtuitwisselingen op ons communicatiesysteem flow een topic rond duurzaamheid. Zo wordt de huurder zo veel mogelijk betrokken in van onze initiatieven.

Covid-19 gerelateerde ingrepen aan HVAC en andere technische installaties:

Vrijwel alle hedendaagse HVAC-installaties zijn gericht op energie-efficiëntie.

Deze zoektocht naar efficiëntie ligt immers vast in de bouwnormen. Om hieraan te voldoen, wordt lucht van binnen het gebouw die reeds gekoeld of verwarmd werd opnieuw gebruikt. Maar net daardoor zou het Corona-virus - dat aanwezig is in die lucht - zich ook gemakkelijker kunnen gaan verspreiden. De installaties uitzetten is ook vaak geen optie voor comfort en verse luchtbehoefte.

Daarom was het belangrijk om de risico's van onze huidige systemen in kaart te brengen en op basis daarvan concrete maatregelen te nemen voor elk individueel gebouw.

Het hergebruik van gefilterde binnenlucht moest vermeden worden waarbij er toch maximaal geventileerd moest

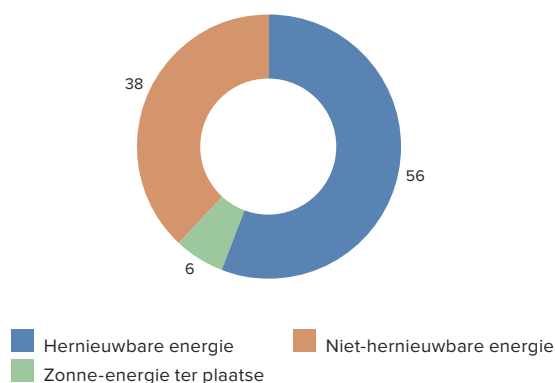
worden. Virusdeeltjes die in de luchtafvoerkanalen circuleren, zouden via recirculatie opnieuw in het luchttoevoercircuit kunnen terechtkomen.

Daarom schakelden wij de volledige HVAC systemen over naar louter verse lucht en werden deuren en ramen maximaal opengezet.

Uiteraard zijn deze ingrepen nefast voor het energieverbruik maar uiterst noodzakelijk voor de gezondheid van onze klanten en huurders.

Toch hebben we van de lockdowns gebruik gemaakt om het globale energieverbruik zoveel mogelijk te beperken in al onze gebouwen. Delen werden afgesloten voor het publiek, technische installaties die dit toelaten, werden uitgeschakeld en de overige installaties werden continu gemonitord opdat deze optimaal werkten. Door deze maatregelen is het energieverbruik onder controle gebleven. Deze beslissingen maakten het mogelijk om zowel het milieu als onze huurders te ondersteunen.

Energieverbruik (in %)



Water

Wereldhave Belgium richt zich ook op het beperken van het waterverbruik. Onze winkelcentra en kantoren hebben in 2020 in totaal 107.704 m³ water verbruikt, inclusief het waterverbruik van de huurders. Het meeste water wordt gebruikt voor het schoonmaken van de winkelcentra en voor de toiletten, koel- en brandbeveiligingssystemen. Regenwater wordt opgevangen en gebruikt in vier van onze winkelcentra.

In het kader van het project 'Customer Journey', gericht op het verbeteren van de bezoekerservaring in onze centra, worden de toiletten vernieuwd of toegevoegd aan onze centra. De nieuwe toiletontwerpen zijn uitgerust met waterbesparende systemen in overeenstemming met de BREEAM-in-use vereisten. De centra Les Bastions, Belle-Île en Ring Shopping Kortrijk zijn geüpgraded om aan deze normen te voldoen.

In 2020 werd het volledige net van watertoevoer naar de units vernieuwd in Ring Shopping om lekages (en waterverlies) te vermijden en om de kwaliteit van het water voor de handelaars te garanderen.

De koeltorens in Genk Shopping 1 werden uitgerust met een detectiesensoren op het gebouwbeheersysteem zodat er bij pannes of technische storingen geen water verloren gaat. Een onderzoek werd opgestart naar de plaatsing van een grondwaterput.

In 2020 werd in Shopping les Bastions een nieuwe dienst voor bezoekers aangekondigd in de vorm van een volledig ecologische stomerij met de naam "Biochisserie". Verder werd er een ecologische carwash geïnstalleerd met een zeer laag waterverbruik en ECOcert-gecertificeerde producten.

Better nature: veerkracht

Wereldhave Belgium is ervan overtuigd dat het aanpassen aan de risico's van de klimaatcrisis met oplossingen die zorgen voor het milieu en biodiversiteit een noodzaak is. De uitbreiding van groene zones door bijvoorbeeld groene daken toe te voegen, helpt tegen hitte eilanden en het onderlopen van straten bij extreme regenbuien. Ze creëren ook bijkomend stedelijk groen en fauna.

Eind 2020 had 33% van de winkelcentra minstens één biodiversiteitsmaatregel ingevoerd, zoals een groen dak, nestkastjes voor vogels, bijenhôtels, insectenhôtels of een project in samenwerking met een lokale school of vereniging. Wereldhave Belgium heeft meer dan 5.500 m² groene daken op haar winkelcentra. Naast biodiversiteit zorgen de groene daken voor waterretentie, luchtzuivering, isolatie en warmteregulering. In 2021 worden de getroffen maatregelen in het kader van de BREEAM-in-use certificering geëvalueerd.

Better living: sociale prestaties

Wereldhave Belgium streeft naar schone, veilige en plezierige centra om in te werken en te vertoeven. Dat betekent dat wij diensten moeten leveren die onze huurders en bezoekers verwachten – toegang tot openbaar vervoer, fietsenstallingen, en elektrische oplaadpunten zijn voorbeelden hiervan. Het betekent ook dat zij een goede werkgever wil zijn voor haar medewerkers, voor een persoonlijk en professioneel welbehagen. Bijdragen aan lokale gemeenschappen is ook een belangrijk onderdeel – een positieve maatschappelijke impact hebben – door ruimte te bieden voor sociale ondernemingen en goede doelen en een omgeving te creëren die eenzaamheid en uitsluiting vermindert.

Personeel

In het kader van "Healthy People, Happy People" heeft Wereldhave Belgium elk jaar een gezondheidsplan uitgerold waarin 4 waarden zijn opgenomen: Food - Move - Energy (Energiebalans) en It Works (Werkgerelateerde oplossingen om passie en creativiteit optimaal te benutten). Wegens Corona en het verplichte thuiswerk werd dit programma, dat in 2019 gestart was, uitgesteld naar 2021.

Veiligheid en wellbeing

Voor alle winkelcentra en kantoorgebouwen worden gezondheids- en veiligheidsrisico's beoordeeld. Deze beoordelingen omvatten verslagen van behaalde certificaten, opleidingen en incidenten. Tijdens de Covid-19

crisis werden er verschillende maatregelen voor de veiligheid van het personeel maar ook van de huurders en bezoekers toegepast.

De belangrijkste maatregelen voor de heropstart na de lockdowns:

- Beperking van het aantal toegangsdeuren.
- Respecteren van het maximum aantal klanten dat tegelijkertijd wordt toegelaten.
- Verhoogde bewaking.
- Verhoging van de schoonmaak en versterking van de schoonmaakmethoden.
- Dragen van een mondmasker:
 - Verplicht voor personeel en dienstverleners (bewakers, schoonmaak,...).
 - Verplicht voor klanten (te koop bij The Point).
- Materialisering van sociale afstand = 1,5 m gegarandeerde ruimte in wachtrijen.
- Communicatie van barrièremaatregelen.
- Beschermingsmateriaal voor personeel (alcoholgel, mondmaskers, handschoenen).
- Uitgebreide communicatie over de maatregelen via Flow en de Wereldhave Belgium website.
- Aanpassingen aan de luchtventilatiesystemen.

Ook op het hoofdkantoor werden plexischermen voorzien tussen de burelen, stickers om de maatregelen duidelijk te maken, alcoholgelvoorzieningen, looproutes,...

Waardeketen impact

Wij stimuleren onze huurders om te investeren in duurzaamheid door middel van onze duurzaamheidsstandaard (Green Lease). Eind 2020 was 45% van het totale huurderbestand 'Groen'. De Green Lease is sinds 2014 standaard opgenomen in alle nieuwe huurcontracten. De Green Lease omvat afspraken over arbeidsomstandigheden, materiaalgebruik bij bouwwerkzaamheden, afvalscheiding en energie- en waterverbruik. Een Green Lease bepaalt ook de gegevens die tussen partijen worden uitgewisseld.

We stimuleren ook duurzaam vervoer. Bij de herontwikkeling van onze parkings of parkeergarages, bestuderen we het aantal oplaadpunten voor elektrische of hybride wagens. In Nijvel en Vilvoorde werd een nieuw partnership gesloten voor de installatie van elektrisch laadpalen. De uitrusting van dergelijke oplaadpunten is in het Retail Park in Brugge en in onze Shopping in Belle-Île in 2021 gepland.

Voor onze leveranciers gebruiken we een duurzaamheidscharter (Supplier Code of Conduct) om onze voorwaarden met betrekking tot verantwoord materiaalgebruik en risicomangement op te leggen aan dienstverleners. De Supplier Code of Conduct is te vinden op onze corporate website en is sinds 2014 opgenomen in elk servicecontract met een waarde van minimaal € 10.000 per jaar.

Gemeenschap

Wij geloven dat elk winkelcentrum een positieve bijdrage kan leveren aan de lokale uitdagingen.

Daarom stellen we elk jaar ongeveer 1% van onze operationele resultaat in natura en in cash beschikbaar voor maatschappelijke impact. Dit budget wordt gebruikt voor evenementen met sociale impact, om ruimte te creëren voor lokale en/of sociale initiatieven en om de voorzieningen voor gehandicapten, ouderen en kinderen te verbeteren. In 2020 werden 21 evenementen met sociale impact georganiseerd in onze winkelcentra. Door de verplichte lockdowns werd dit aantal fors teruggeschoefd, ook om zoveel mogelijk vrije ruimte te garanderen aan de bezoeker.

Om onze steun te betuigen aan deze ongekende gezondheids crisis in de geschiedenis, hebben we een verdeler van maskers ter beschikking gesteld waarvan de winst aan het Belgische Rode Kruis werd geschonken. We hebben ook gehoor gegeven aan de oproep van de Medische Autoriteiten door een grote "coronaproof"-bloeddonaat te organiseren o.a. in Shopping les Bastions.

Verder werd in Shopping 1 in Genk in het kader van de coronacrisis tijdelijk een oppervlakte ter beschikking gesteld van het ZOL-GENK. Deze oppervlakte stond in het teken van de verpleegkundigen: de helden van de zorg. In dit pand werden verpleegkundigen voor het ziekenhuis gerecruteerd.

In Ring Shopping Kortrijk hebben we in september "Animal Day's" georganiseerd waarbij tal van vzw's die elke dag instaan voor dierenwelzijn een forum en gratis standplaats kregen. Op die manier kregen onze bezoekers een warm extraatje tijdens de shopping experience en de vzw's kregen in deze moeilijke tijden de mogelijkheid om fondsen te werven en info te geven over adoptie.

In Belle-Île werd een samenwerking met Terre.be geconcretiseerd: verschillende containers werden geïnstalleerd op onze parking om tweedehandskleding en textiel te verzamelen en zo het afval met een milieu-technische meerwaarde te verminderen. Via Osmose.be verwelkomen we hulphonden in opleiding in de mall. Ten slotte was er de Operatie Pièces Rouges in samenwerking met RTL: de inzameling kon niet plaatsvinden in het winkelcentrum, maar alle middelen werden gestort in een Crelan-agentschap, een partner van het project.

Filantropie en bedrijfssponsoring

Naast de maatschappelijke impact van de activiteiten rondom de winkelcentra richt Wereldhave Belgium zich met haar sponsorbeleid op het betrekken van medewerkers bij cultuur en sport. Ook in 2020 was Wereldhave Belgium trotse sponsor van de City Pirates in Antwerpen. Zij zijn een voetbalclub die het voetbal voor iedereen toegankelijk wil maken. Maatschappelijke betrokkenheid is naast voetbal een belangrijke pijler. De club is een sociaal platform voor ouders, kinderen en vrijwilligers die meewerken aan een betere stad. De club telt 1.100 jeugdspelers van 80 verschillende nationaliteiten. Het is een veilige plek waar kinderen en ouders hun grenzen kunnen verleggen.

Ten slotte werd in al onze centra voor een totaal van € 10.000 de opbrengsten van de verkoop van mondmaskers aan het Rode Kruis gestort.

Externe erkenning & engagementen

Onze duurzaamheidsprestaties worden elk jaar beoordeeld door internationale ratingbureaus, niet-gouvernementele organisaties (NGO's) en maatschappelijk verantwoorde investeringen (SRI)/ESG-analisten:

Sustainable Building Certificates

Jaren geleden heeft Wereldhave Belgium besloten om de duurzame kwaliteit van de gebouwen te standaardiseren en hun management te verbeteren met behulp van het certificeringsinstrument BREEAM. In 2019 heeft de vennootschap besloten om BREEAM-in-use vooral te gebruiken voor onze overdekte centra. In 2020 werd het BREEAM-in-use certificaat voor Shopping les Bastions behaald met een score van Very Good voor Asset en Building management.

Breeam-in-use building management	
Les Bastions Shopping	Very Good
Ring Shopping Kortrijk Noord	Very Good
Genk Shopping 1	Excellent
Shopping Nivelles	Excellent
Shopping Belle-Île	Nog niet in scope vanwege ontwikkeling

GRESB

Voor het zevende jaar op rij, heeft de Global Real Estate Duurzaamheidsbenchmark (GRESB) in 2020 vijf sterren toegekend aan Wereldhave NV, meerderheidsaandeelhouder van Wereldhave Belgium. Dit is de hoogst mogelijke waardering. Met een score van 93 op 100, staat de groep nu in de top 5 van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector.

CDP

Sinds 2012 neemt Wereldhave NV deel aan de Carbon Disclosure project (CDP): een initiatief dat gericht is op het verminderen van uitstoot en het nemen van maatregelen tegen klimaatverandering.

CDP heeft meer dan 3.000 deelnemers. In 2020 scoorde Wereldhave NV voor het eerst een A-.

ISS-ESG

In 2019 heeft ISS-ESG, een bekend duurzaamheidsratingbureau, Wereldhave NV voor de derde keer op rij de 'prime status' toegekend. Volgens de Corporate Rating van Wereldhave NV zit de groep zo in de top 10% van bedrijven in onze industrie voor het milieu, sociale en bestuurlijke prestaties.

EPRA

De Wereldhave Groep verbindt zich om te rapporteren in overeenstemming met de financiële en duurzaamheidsrichtlijnen van EPRA. EPRA (European Public Real Estate) heeft Wereldhave NV een SBPR erkenning gegeven voor ons best-in-class jaarverslag over de duurzaamheidsprestaties. Voor het vierde jaar op rij hebben we het SBPR van de EPRA ontvangen met een gouden onderscheiding.

Milieu-prestatieindicatoren Retail

	Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
Impact areas	2020	2019	2020	2019
Energie (MWh)				
Elektriciteit - gemeenschappelijke delen van de huurders	8.305	9.128	8.200	9.026
Elektriciteit subbometerd aan huurders	18	42	18	42
Totaal door de eigenaar aangekochte elektriciteit	8.323	9.170	8.218	9.068
Percentage elektriciteit uit hernieuwbare bronnen (marktgebaseerd)	100%	100%	100%	100%
Stadsverwarming en koeling - gemeenschappelijke delen van de huurders	-	-	-	-
Stadsverwarming en koeling subbometerd aan de huurders	-	-	-	-
Totaal door de eigenaar aangekochte district verwarming	-	-	-	-
Percentage verwarming en koeling uit hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%
Brandstoffen - gemeenschappelijke delen van de huurders	3.817	4.088	3.649	3.925
Brandstoffen subbometerd aan de huurders	514	531	514	531
Totaal door de eigenaar aangekochte brandstoffen	4.331	4.619	4.163	4.456
Percentage brandstoffen uit hernieuwbare bronnen	0%	0%	0%	0%
Totaal energie voor de gemeenschappelijke delen van de huurders	12.122	13.216	11.849	12.951
Totaal subbometerd aan de huurders	532	573	532	573
Totaal door de eigenaar aangekochte energie	12.654	13.789	12.381	13.524
Totaal op site geproduceerde hernieuwbare energie	2.013	1.839	2.013	1.839
Uitstoot van broeikasgassen door energie (tCO₂e)				
Totaal directe GHG-emissies Scope 1 (marktgebaseerd)	786	838	663	713
Totaal directe GHG emissies Scope 1 (locatiegebaseerd)	786	838	663	713
Totaal indirecte GHG emissies Scope 2 (marktgebaseerd)	-	-	-	-
Totaal indirecte GHG emissies Scope 2 (locatiegebaseerd)	1.954	2.184	1.924	2.155
Totaal indirecte GHG emissies Scope 3 (marktgebaseerd)	98	108	98	108
Totaal door de eigenaar verkregen GHG emissies (marktgebaseerd)	884	946	761	821
Water (m³)				
Water afkomstig van gemeentelijke of andere openbare watervoorzieningen.	53.756	65.621	53.714	65.577
Water afkomstig van regenwater, rechtstreeks opgevangen en opgeslagen	5.631	3.394	5.631	3.394
Water afkomstig van grondwater / oppervlaktewater	31.976	81.755	31.976	81.755
Totaal door de eigenaar bekomen waterverbruik	91.363	150.770	91.321	150.726
Water doorbelast aan de huurders	35.020	42.612	35.020	42.612
Afval (in metrieke) ton				
Gevaarlijke afvalstoffen	-	-	-	-
Ongevaarlijke afvalstoffen	1.568	1.937	1.545	1.914
Totaalgewicht afval op basis van afvalverwerkingsroute (metrieke ton)				
Recyclage	517	600	510	593
Compostering	16	-	15	-
Energie uit afval	768	1027	757	1014
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie	-	-	-	-
Afvalstortplaats	31	310	31	306
Andere	235	-	232	-
Afvalpercentage op basis van afvalverwerkingsroute (%)				
Recyclage	33%	31%	33%	31%
Compostering	1%	0%	1%	0%
Energie uit afval	49%	53%	49%	53%
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie	0%	0%	0%	0%
Afvalstortplaats	2%	16%	2%	16%
Andere	15%	0%	15%	0%

Milieu-intensiteitsindicatoren Retail

		Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
		2020	2019	2020	2019
Impact areas					
Energie-intensiteit gebouw	kWh/m ² /jaar	64,13	69,88	64,07	69,99
	kWh/bezoekers/jaar	0,91	0,72	0,89	0,70
Uitstoot van broeikasgassen intensiteit door energieopwekking in gebouwen	kg CO ₂ e/m ² /jaar	4,48	4,79	3,94	4,25
	kg CO ₂ e/bezoekers/jaar	0,06	0,05	0,05	0,04
Waterintensiteit gebouw	m ³ /m ² /jaar	0,46	0,76	0,47	0,78
	liter/bezoekers/jaar	6,59	7,83	6,59	7,82

Milieu-prestatieindicatoren Kantoren

		Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
		2020	2019	2020	2019
Energie (MWh)					
Elektriciteit - gemeenschappelijke delen van de huurders		6.203	6.647	-	-
Elektriciteit submeterd aan de huurders		1.527	1.857	-	-
Totaal door de eigenaar aangekochte elektriciteit		7.730	8.504	-	-
Percentage elektriciteit uit hernieuwbare bronnen		100%	100%	-	-
Stadsverwarming en koeling gemeenschappelijke delen van de huurders		-	-	-	-
Stadsverwarming en koeling submeterd aan de huurders		-	-	-	-
Totaal door de eigenaar aangekochte stadsverwarming		-	-	-	-
Percentage verwarming en koeling uit hernieuwbare bronnen		-	-	-	-
Brandstoffen - gemeenschappelijke delen van de huurders		5.612	4.100	-	-
Brandstoffen submeterd aan de huurders		7	16	-	-
Totaal door de eigenaar bekomen brandstoffen		5.619	4.116	-	-
Percentage brandstoffen uit hernieuwbare bronnen		0%	0%	-	-
Totaal energie voor de gemeenschappelijke delen van de huurders		11.815	10.747	-	-
Totaal submeterde energie aan de huurders		1.534	1.873	-	-
Totaal door de eigenaar bekomen energie		13.349	12.620	-	-
Uitstoot van broeikasgassen door energie (tCO₂e)					
Totaal directe GHG-emissies Scope 1 (marktgebaseerd)		1.019	745	-	-
Totaal indirecte GHG emissies Scope 2 (marktgebaseerd)		-	-	-	-
Totaal indirecte GHG emissies Scope 3 (marktgebaseerd)		1,3	3	-	-
Totaal GHG emissies (marktgebaseerd)		1.020	747	-	-
Water (m³)					
Water afkomstig van openbare watervoorzieningen - gemeenschappelijke delen van de huurders		16.341	19.147	-	-
Water afkomstig van openbare watervoorziening - submeterd		-	-	-	-
Water afkomstig van regenwater, rechtstreeks opgevangen en opgeslagen		-	-	-	-
Water afkomstig van grondwater / oppervlaktewater		-	-	-	-
Totaal door de eigenaar bekomen waterverbruik		16.341	19.147	-	-
Afval (in metrieke) ton					
Gevaarlijke afvalstoffen		-	-	-	-
Ongevaarlijke afvalstoffen		109	154	-	-
Totaalgewicht afval op basis van afvalverwerkingsroute (metrieke ton)		109	154	-	-
Recyclage		44	57	-	-
Compostering		-	-	-	-
Energie uit afval		50	75	-	-
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie		-	-	-	-
Afvalstortplaats		-	-	-	-
Andere		15	22	-	-
Afvalpercentage op basis van afvalverwerkingsroute (%)					
Recyclage		40%	37%	-	-
Compostering		0%	0%	-	-
Energie uit afval		46%	49%	-	-
Afvalverbranding zonder recuperatie van energie		0%	0%	-	-
Afvalstortplaats		0%	0%	-	-
Andere		14%	14%	-	-

Milieu-intensiteitsindicatoren Kantoren

			Absolute portfolio		Like-for-like portfolio	
			2020	2019	2020	2019
Impact areas						
Energie-intensiteit gebouw	CRESS CRE1	kWh/m ² /jaar	125,00	118,18	-	-
Uitstoot van broeikasgassen intensiteit door energieopwekking in gebouwen	CRESS CRE3	kgCO ₂ e/m ² /jaar	9,56	7,00	-	-
Waterintensiteit gebouw	CRESS CRE2	m ³ /m ² /jaar	0,15	0,18	-	-

BREEAM-certificaten

		2020	2019
Behaalde BREEAM certificaten	% GLA retail center		
Outstanding		0%	0%
Excellent		36%	36%
Very Good		43%	17%
Good/Pass		0%	0%
GLA percentage met BREEAM-certificering		79%	53%
GLA percentage van in aanmerking komende centra met BREEAM-certificering		100%	74%

EPRA Sustainability performance measures

Environmental performance measures	Pagina
Totaal elektriciteitsverbruik	48-49
Like-for-like totaal elektriciteitsverbruik	48-49
Totaal verbruik stadsverwarming & koeling	48-49
Like-for-like totaal verbruik stadsverwarming & koeling	48-49
Totaal brandstofverbruik	48-49
Like-for-like totaal brandstofverbruik	48-49
Energie-intensiteit gebouw	49-50
Totaal directe uitstoot van broeikasgassen (GHG)	48-49
Totaal indirecte uitstoot van broeikasgassen (GHG)	48-49
Broeikasgasemissie-intensiteit door energieverbruik van gebouwen	49-50
Totaal waterverbruik	48-49
Like-for-like totaal waterverbruik	48-49
Waterintensiteit gebouw	49-50
Totaal afvalgewicht op basis van afvoertraject	48-49
Like-for-like totaal afvalgewicht op basis van afvoertraject	48-49
Type en aantal duurzaam gecertificeerde assets	47
Governance performance measures	Pagina
Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan	10-11
Procedure voor de benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan	11-12
Procedure voor het beheer van belangenconflicten	34-35

Beheerverslag

Het hoofdstuk 9 'Risicofactoren' en de 'Corporate Governance Verklaring' (in hoofdstuk 3) maken integraal deel uit van dit beheerverslag en vormen samen het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen (thans artikelen 3:6 en 3:32 van het WVV).

Missie en strategie	52
Boekjaar 2020 gekenmerkt door de uitbraak van de Covid-19 pandemie	53
Vastgoedbeleggingen	56
Financiële resultaten	58
Aanpassing Corporate structuur	59
Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	59
Onderzoek en ontwikkeling	60
Resultaatbestemming	60
Vooruitzichten	61



Missie en strategie

Missie: focus op winkelcentra en retail parks

Wereldhave Belgium is een professionele vastgoed-investeerder en exploitant die zich richt op grote winkelcentra en retail parks in België en Luxemburg. De Vennootschap beschikt over de verschillende competenties en middelen om haar verschillende activa te beheren, te exploiteren, erin te investeren en te herontwikkelen zodat zij haar aandeelhouders een aantrekkelijk investeringsrendement met een laag risicoprofiel kan bieden.

Strategie: waardecreatie en risicospreiding

Wereldhave Belgium streeft naar een stabiele groei van het nettoresultaat van kernactiviteiten en naar een gezond dividendbeleid. Om deze doelstellingen te realiseren stelt Wereldhave Belgium waardecreatie en risicospreiding centraal in haar strategie. Deze waardecreatie wordt voornamelijk bereikt door:

- actief beheer en herontwikkeling van winkelcentra en retail parks;
- acquisitie van retail vastgoed dat op de kwaliteitscriteria van de Vennootschap beantwoordt.

Actief beheer en herontwikkeling van winkelcentra en retail parks

Wereldhave Belgium investeert in en heeft toonaangevende winkelcentra en retail parks in haar verzorgingsgebied. In haar voortdurende streven naar optimalisering van haar portefeuille heeft de Vennootschap besloten haar winkelcentra te ontwikkelen tot "Full Service Centers", die beter kunnen inspelen op de veranderende behoeften en consumptiepatronen van de bevolking. Deze omvorming tot "Full Service Centers" zal de Vennootschap dus in staat stellen om over te schakelen van een louter commerciële oriëntatie naar een "LifeCentral" oriëntatie voor haar activa.

Het "LifeCentral" programma is een antwoord op het veranderende consumentengedrag en de ontwikkeling van e-commerce waarmee Wereldhave Belgium nieuwe redenen wil creëren voor consumenten om onze centra te bezoeken. Onze "Full Service Centers" zullen daarom verder gaan dan het traditionele winkelen en een plaats bieden waar bezoekers kunnen ontspannen, socialiseren, werken en werken aan hun gezondheid en dit op dezelfde locatie waar ze winkelen.

Het is absoluut noodzakelijk dat de door ons geïdentificeerde dagelijkse basisbehoeften van de klanten geconcentreerd worden in één locatie. Deze basisbehoeften kunnen in vier hoofdcategorieën kunnen worden onderverdeeld:

1. Voorzien in primaire behoeften (voeding en andere eerste levensbehoeften).
2. Zichzelf uitdrukken - of "er goed uitzien en een goede indruk maken" (mode, binnenhuisarchitectuur, schoonheid en cosmetica).
3. Genieten van het leven - tijd doorbrengen met vrienden en familie (vrije tijd en ontspanning, eten en drinken).
4. Wellness - zorgdragen voor uw persoonlijke gezondheid (fitness, gezondheidszorg en welzijn).

Ten slotte beperkt het Life Central programma zich niet tot het gebruik van de winkelruimte maar het zal ook diensten aanbieden aan consumenten en huurders zoals The Point, *flow*, enz.

Deze strategie zal de Vennootschap in staat stellen op lange termijn een hoge bezettingsgraad van haar activa te garanderen en tegelijk haar grondposities optimaal te benutten door nieuwe functies te ontwikkelen.

Acquisitie van commercieel vastgoed

Wereldhave Belgium is een belangrijke speler in het commerciële vastgoedlandschap in België en Luxemburg. In deze context staat de onderneming voortdurend in contact met investeerders, promotoren en vooraanstaande vastgoedmakelaars en analyseert zij voortdurend de verschillende mogelijkheden om eigendommen te verwerven die voldoen aan haar eisen inzake kwaliteit en strategische positionering.

Property Management – Beheer van de portefeuille vastgoedbeleggingen

Wereldhave Belgium Services NV, met maatschappelijke zetel te 1800 Vilvoorde, Mediaan 30 bus 6, met ondernemingsnummer 0422.120.838, treedt op als vastgoedbeheerder van de portefeuille vastgoedbeleggingen van de GVV.

De aandelen van Wereldhave Belgium Services zijn voor 99,52% in handen van de Vennootschap. De erelonen ten gunste van Wereldhave Belgium Services worden rechtstreeks aan de huurders aangerekend conform de contractuele voorwaarden beschreven in de huurovereenkomsten.

Wereldhave Belgium Services beschikt over een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap.

De bestuurders van Wereldhave Belgium Services beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid, erkenning (BIV) en passende ervaring zoals beschreven en in overeenstemming met artikel 19 van de GVV-wet.

Hoewel de Belgische markt voor onroerend goed zijn eigen lokale kennis en gebruiken heeft, is er veel ruimte voor uitwisseling van 'best practices' in gebieden waar de groep Wereldhave actief is.

Om de operationele excellence te versterken wordt verder gebouwd aan een performant datamanagement. Data wordt aangeleverd vanuit dezelfde bronnen en stromen waardoor bedrijfsprocessen optimaal op mekaar afgestemd worden.

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

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

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

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

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

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

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

waarin zij wijzigingen in de financiële kalender aankondigde, met inbegrip van het uitstel van de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders en het persbericht van 22 juni, waarin zij een nieuwe financiële kalender aankondigde en het bedrag van het dividend met betrekking tot 2019 naar omlaag bijstelde.

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

Evolutie van de operationele activiteiten:

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

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

In deze periode van economische neergang, en in het besef dat de gezondheid en veiligheid van bezoekers, huurders, werknemers en de diverse zakenpartners van het bedrijf een topprioriteit zijn, werden, rekening houdend met bestaande maatregelen, diverse initiatieven ondernomen om een veilige omgeving voor alle belanghebbenden te waarborgen. Operationele maatregelen en initiatieven werden getroffen om een veilige omgeving voor de bezoekers in de centra te

creëren, de bezoekersstromen te beheren om bovenmatige drukte op elk moment te vermijden. Verder werd de hervatting van de activiteiten van de huurders aangemoedigd door onder andere de terbeschikkingstelling van extra gratis terrasruimte voor de horeca.

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

Na de heropening van de winkels registreerde de Vennootschap positieve tendensen met een geleidelijke stijging van de bezoekersaantallen van 50% vóór de opening van de horecazaken tot meer dan 75% na de heropening van de winkels en zelfs tot ongeveer 90% vanaf juni. Dankzij actieve online marketing en de versoepeling van beperkende maatregelen kon het bedrijf opnieuw klanten aantrekken voor de ervaring en de diensten en terugkeren naar bezoekersniveaus die iets lager waren met die van vóór de Covid-19 pandemie.

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

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

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

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

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

Evolutie van de verhuuractiviteiten:

Het uitbreken van de pandemie en de aankondiging van de verschillende verplichte sluitingen veroorzaakten ongerustheid bij de huurders, die plots hun verkoop in fysieke winkels voor onbepaalde tijd, gedeeltelijk of volledig onderbroken zagen, waardoor zij zich nog meer zorgen maakten over de beheersing van hun kosten. In dit kader zijn met de commerciële huurders van de Vennootschap die door deze onderbrekingen zijn getroffen, individuele besprekingen gestart over de betaling van de huur tijdens de sluitingsperiodes. Deze huurders vroegen om een (volledige of gedeeltelijke) korting op of uitstel van de tijdens deze perioden verschuldigde bedragen, maar ook eventuele steunmaatregelen voor de periode na de heropening voor het publiek, om hen te ondersteunen bij de hervatting van hun activiteiten.

De Vennootschap wenst zich in deze zeer uitzonderlijke en unieke context op te stellen als partner van haar huurders in de vorm van individuele overeenkomsten met haar huurders waarin een eerlijk evenwicht tussen de partijen wordt gehandhaafd. Het merendeel van de gecontacteerde huurders hebben waardering voor de proactieve aanpak van de Vennootschap, die instemde meteen evenwichtige en gedeelde financiële inspanning tijdens de perioden van onderbroken productiviteit, om zodoende de huurders te ondersteunen tijdens de maanden van sluiting.

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

Naast de Covid-19 gerelateerde besprekingen met bestaande huurders, was er in de loop van het jaar een sterke verhuuractiviteit. Op 31 december waren binnen de portefeuille van de Vennootschap 92 huurtransacties (huurvernieuwingen of nieuwe huurovereenkomsten) ondertekend, wat eens te meer bevestigt dat de portefeuille aantrekkelijk is en goed weerstaat aan de huidige marktomstandigheden.

Evolutie van de financiële activiteiten:

De gezondheidscrisis en de opeenvolgende beslissingen van de Nationale Veiligheidsraad om de commerciële activiteiten in de loop van het jaar geheel of gedeeltelijk stop te zetten, hadden onvermijdelijk een directe financiële impact op de liquiditeit van de onderneming. De aankondiging van deze beslissingen en de daaruit voortvloeiende onzekerheid hadden immers een grote invloed op het betalingsgedrag van de huurders, waardoor zij de betaling van hun facturen uitstelden om hun eigen liquiditeit te vrijwaren. Talrijke besprekingen werden aangevat met de huurders, enerzijds door de commerciële dienst en anderzijds door de financiële dienst, om tot een akkoord te komen met betrekking tot de betalingsvoorwaarden van de uitstaande vorderingen, rekening houdend met de in het kader van de commerciële

besprekingen verleende kwijtscheldingen. Tijdens deze besprekingen werd het voor sommige huurders duidelijk dat hun financiële situatie, die soms reeds precair was vóór het uitbreken van de crisis, aanzienlijk was verslechterd, wat voor sommigen van hen aanleiding was om wettelijke reorganisatieprocedures in te leiden of zelfs het faillissement aan te vragen, zoals het geval was voor ondernemingen zoals bij voorbeeld Camaieu, Maxi Toys en Mega World.

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

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

Eveneens in het kader van het beheer van haar liquiditeitspositie heeft de Vennootschap in 2020 actief gewerkt aan de versterking van haar financieringsstructuur. Hoewel op middellange termijn in haar financieringsbehoeften wordt voorzien, onderzoekt de Vennootschap actief naar verschillende aanvullende financieringsmogelijkheden (met name op de obligatiemarkten) met het

oog op een optimale diversificatie van haar financieringsbronnen en een verlenging van haar gemiddelde resterende looptijd.

Waardering van de vastgoedportefeuille:

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

Desondanks hebben zij geoordeeld dat zij in 2020 in hun waarderingen van de portefeuille van de Vennootschap het negatieve effect van de crisis op de vastgoedwaarden dienen te verwerken, welke door afwaarderingen in het portefeuille werd weerspiegeld.

Gezien de huidige marktonzekerheid wilden de deskundigen een "materiële onzekerheid" clause opnemen in hun taxaties voor commercieel vastgoed, in overeenstemming met de door de RICS-organisatie voorgeschreven taxatienormen. Deze clause geeft in wezen aan dat deze taxaties, hoewel zij een hoge graad van betrouwbaarheid hebben, met de nodige omzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd wegens het ontbreken van marktreferenties. Deze clause is echter per 31 december 2020 niet van toepassing op de waarderingen van de kantorenportefeuille, aangezien deze markt in 2020 actiever was, waardoor onafhankelijke waarderingdeskundigen konden gebruik maken van marktreferenties om hun waarderingen te ondersteunen.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed beschikbaar voor verkoop

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

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

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

Retail portefeuille

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

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

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

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

In de loop van 2020 heeft de Vennootschap verder haar renovatieproject van de gevels, de ingangen en de buitenruimtes van het winkelcentrum Ring Shopping Kortrijk voorbereid. De renovatiewerken zullen in het eerste semester 2021 gestart worden, met een geraamde duurtijd van 10 maanden en een verwacht investeringsbudget van € 11,5 mln. Dit project zal, samen met de lancering van een nieuw logo, de aantrekkelijkheid van het centrum voor bezoekers aanzienlijk verhogen en zal ook helpen om nieuwe huurders aan te trekken. In de loop van het jaar zal ook het "The Point" concept worden ingevoerd om de kwaliteit van de dienstverlening aan de consument te verbeteren.

Kantorenportefeuille

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

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

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

Ontwikkelingsprojecten

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

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

Wat het uitbreidingsproject van Belle-Île betreft, werden in 2019 de plannen aangepast en geoptimaliseerd om rekening te houden met de evolutie van de commerciële markt en om meer flexibiliteit en nieuwe functies te integreren (vrije tijd, horeca, co-working, enz.) om het winkelcentrum te ontwikkelen tot een Full Service Center. In de loop van 2020 werden effectief vergunningsaanvragen of vergunningswijzigingen ingediend, met als doel begin 2021 alle nodige vergunningen te ontvangen. Zodra deze verkregen zijn en afhankelijk van de voortgang van de commercialisering van het project, zal de Vennootschap het nieuwe tijdschema voor de voltooiing daarvan bepalen. Dit project wordt geraamd op een budget van ongeveer € 47 mln en heeft een uitvoeringstermijn van ongeveer 2 jaar.



Financiële resultaten

Netto resultaat van kernactiviteiten

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

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

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

Netto resultaat van niet kernactiviteiten

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

Eigen vermogen en financieringsmiddelen

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

De intrinsieke waarde per aandeel (totaal eigen vermogen / totaal aantal aandelen), met inbegrip van het resultaat van het lopende boekjaar en rekening houdend met de impact

van de uitkering van een keuzedividend in 2020, bedroeg € 78,20 op 31 december 2020 (€ 88,27 op 31 december 2019).

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

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

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

In de loop van het jaar heeft de Vennootschap met haar bankpartners drie nieuwe kredietfaciliteiten afgesloten voor een totaal bedrag van € 145 mln met een gemiddelde looptijd van 3,3 jaar, als herfinanciering van twee bankkredietfaciliteiten voor een totaal bedrag van € 130 mln die in het tweede kwartaal van 2021 aflopen.

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

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

Bovendien heeft de Vennootschap in het boekjaar 2020 een "Groen Financieringskader" ingevoerd. Dankzij dit kader, dat door een onafhankelijke instantie is gecertificeerd, kan de Vennootschap in de toekomst nieuwe financieringsinstrumenten met een "groen" label aangaan of uitgeven.

De certificering van dit kader is een erkenning van de kwaliteit en de milieuprestaties van de portefeuille van de Vennootschap en versterkt het imago van de Vennootschap als verantwoordelijke vastgoedbelegger, waardoor zij uiteindelijk haar basis van potentiële beleggers kan verbreden.

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

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

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'.

Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar

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

Vanaf 1 januari 2021 werd hij opgevolgd door de heer Nicolas Beaussillon als Co-Gedelegeerd Bestuurder en Effectieve Leider. Samen met Matthijs Storm, eveneens Co-Gedelegeerd Bestuurder en Effectieve Leider, en Cédric Biquet, Chief Financial Officer en Effectieve Leider, is Nicolas Beaussillon verantwoordelijk voor het dagelijks operationeel bestuur van de Vennootschap.

Afgezien van deze elementen hebben er zich geen bijkomende belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2020 die een invloed zouden hebben op onderhavig financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.

Onderzoek en ontwikkeling

Gezien de aard en de specifieke activiteit van de vennootschap zijn er geen werkzaamheden die betrekking hebben op onderzoek of ontwikkeling.

Resultaatbestemming

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

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

De Raad van Bestuur verklaart verder dat zij de intentie heeft om in dit kader de aandeelhouders van de Vennootschap bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties). De definitieve beslissing zal door de Raad van Bestuur worden genomen op woensdag 21 april 2021 waarbij de Raad van Bestuur, in het kader van het toegestane kapitaal, zal overgaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura van de netto dividendvordering (i.e. per aandeel € 2,80 netto). Voor de

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

De financiële kalender zoals opgenomen in vorige persberichten wordt - gezien deze intentie – aangepast, waarbij de 'Ex-dividend date', 'Dividend record date' en 'Betaalbaarstelling dividend' vastgesteld worden op respectievelijk 22 april, 23 april en 17 mei 2021.

De financiële dienstverlening wordt verzorgd door BNP Paribas Fortis.

Vooruitzichten

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

Op de datum van dit verslag blijft de gezondheidssituatie precair en ondanks de lopende vaccinatiecampagne, is het nog steeds moeilijk om de ontwikkeling van de situatie op korte termijn te voorspellen.

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

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

De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium verklaart:

1. dat op basis van de uitgevoerde beoordeling en rekening houdend met de aanbevelingen van de Corporate Governance Code, de interne risicobeheersing en controlesystemen van Wereldhave Belgium in opzet adequaat zijn en een redelijke mate van zekerheid verschaffen en dat de financiële verslaggeving zoals opgenomen in dit jaarverslag geen onjuistheden van materieel belang bevat. De Raad van Bestuur heeft geen aanwijzingen dat dit risicobeheersing en controlesysteem niet in overeenstemming met de beschrijving zou hebben gefunctioneerd noch dat deze in het lopende jaar niet naar behoren zou functioneren;
2. Dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en het resultaat van Wereldhave Belgium en de gezamenlijk in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
3. Dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft over de toestand op balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van Wereldhave Belgium en van de met haar verbonden ondernemingen waarvan de gegevens in haar jaarrekening zijn opgenomen;
4. Dat in dit jaarverslag de wezenlijke risico's zijn beschreven waarmee Wereldhave Belgium en de met haar verbonden ondernemingen worden geconfronteerd; en
5. De Raad van Bestuur verklaart, na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de informatie in het Jaarverslag, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Jaarverslag zou wijzigen.

De Raad van Bestuur

Wereldhave Belgium NV

D. Goeminne, Voorzitter

B. Boone

A. Claes

N. Beaussillon

M. Storm

D. de Vreede

D. Slegtenhorst

R. Langewouters

E. Wellenstein

Vilvoorde, 11 maart 2021



EPRA

EPRA prestatiemeting	63
1. EPRA resultaat	64
2. EPRA NAV metrics	64
3. EPRA netto initieel rendement (NIR) en ‘Topped up’ NIR	65
4. EPRA huurleegstandspercentage	65
5. EPRA cost ratio's	65



EPRA prestatiemeting

Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op gereguleerde vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties; deze cijfers-gegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten.

EPRA prestatiemeting

EPRA Prestatie Meting		Definitie		2020	2019
1	EPRA resultaat	Resultaat van de operationele activiteiten Doelstelling: Een kernindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap en een aanwijzing van de mate waarin de resultaten de betaling van de dividenden kunnen dragen.	x € 1.000	36.656	45.617
			€/aandeel	4.65	5.92
2	EPRA NAV METRICS - EPRA Net Reinstatement Value	Gaat ervan uit dat entiteiten nooit activa verkopen en beoogt de waarde weer te geven die nodig is om de entiteit opnieuw op te bouwen. Doelstelling: De EPRA NAV-metrick maakt aanpassingen van de NAV volgens de IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggingsmaatschappij, onder verschillende scenario's.	x € 1.000	675.691	714.414
			€/aandeel	81.22	91.50
2	EPRA NAV METRICS - EPRA Net Tangible Assets	Veronderstelt dat entiteiten activa kopen en verkopen, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke uitgestelde belastingen kristalliseren. Doelstelling: De EPRA NAV-metrick maakt aanpassingen van de NAV volgens de IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggingsmaatschappij, onder verschillende scenario's.	x € 1.000	652.561	690.256
			€/aandeel	78.44	88.40
2	EPRA NAV METRICS - EPRA Net Disposal Value	Geeft de aandeelhouderswaarde in een vervreemdingsscenario weer, waarbij uitgestelde belastingen, financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen worden berekend naar de volledige omvang van hun verplichting, na aftrek van eventuele daaruit voortvloeiende belastingen. Doelstelling: De EPRA NAV-metrick maakt aanpassingen van de NAV volgens de IFRS-jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggingsmaatschappij, onder verschillende scenario's.	x € 1.000	650.144	689.139
			€/aandeel	78.15	88.26
3	EPRA Netto Initieel rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten gebaseerd op de jaarlijkse lopende huur op afsluitingsdatum, verminderd met de niet te recupereren vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde van de portefeuille vermeerderd met de (geschatte) transactiekosten (=waarde akte in de handen). Doelstelling: Een vergelijkbare indicator voor de waardering van de portefeuille. Deze indicator zou de investeerders moeten helpen om te oordelen in welke mate de waardering van portefeuille X te vergelijken valt met de waardering van portefeuille Y.		5,6%	5,5%
3	EPRA 'TOPPED UP' NIR	De aangepaste EPRA NIY om rekening te houden met de vervaldag van huurvrije periodes (of andere huurkortingen).		5,8%	5,8%
4	EPRA huurleegstand-percentage	Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstaande oppervlaktes, gedeeld door de geraamde huurwaarde van de volledige portefeuille. Doelstelling: Een "pure" indicator van de leegstaande oppervlaktes van de vastgoedbeleggingen (in %), gebaseerd op de ERV.		7,7%	4,5%
5	EPRA kost Ratio (incl. directe leegstandkosten)	Administratieve en operationele kosten (inclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de bruto huurinkomsten. Doelstelling: Een kernindicator die de veranderingen in de operationele kosten van een vennootschap zinvol kan berekenen.		28,5%	16,9%
5	EPRA kost Ratio (excl. directe leegstandkosten)	Administratieve en operationele kosten (exclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de bruto huurinkomsten. Doelstelling: Een kernindicator die de veranderingen in de operationele kosten van een vennootschap zinvol kan berekenen.		25,3%	15,0%

1. EPRA resultaat

(x € 1.000)	2020	2019
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	-22.148	28.957
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	57.936	16.547
II. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-325	21
III. Ander portefeuille resultaat en uitgestelde belastingen	-	-582
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.193	674
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	36.656	45.617
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	7.876.435	7.708.224
EPRA Resultaat per aandeel	4.65	5.92

2. EPRA NAV metrics

(x € 1.000)	2020	2020	2020	2019	2019	2019
	EPRA NRV	EPRA NTA ¹	EPRA NDV ²	EPRA NRV	EPRA NTA ¹	EPRA NDV ²
IFRS Eigen vermogen toe te rekenen aan aandeelhouders	650.548	650.548	650.548	689.221	689.221	689.221
Toe te voegen/uit te sluiten	-	-	-	-	-	-
Hybride instrumenten	-	-	-	-	-	-
Verwaterde NAV	650.548	650.548	650.548	689.221	689.221	689.221
Inclusief:						
ii.a) Herwaarderung van IP (indien IAS 40 kostenoptie wordt gebruikt)	-	-	-	-	-	-
ii.b) Herwaarderung van IPUC (indien IAS 40 kostenoptie wordt gebruikt)	-	-	-	-	-	-
ii.c) Herwaarderung van overige financiële vaste activa	-	-	-	-	-	-
iii) Herwaarderung van huurcontracten gehouden als financiële leasing	-	-	-	-	-	-
iv) Herwaarderung van commercieel vastgoed	-	-	-	-	-	-
Verwaterde NAV tegen reële waarde	650.548	650.548	650.548	689.221	689.221	689.221
Exclusief:						
v) Uitgestelde belastingen in verband met de reële waardewinsten van IP	-	-	-	-	-	-
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	2.013	2.013	-	1.035	1.035	-
vii) Goodwill als gevolg van uitgestelde belastingen	-	-	-	-	-	-
vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans	-	-	-	-	-	-
vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-	-	-	-	-	-
Inclusief:						
viii) Reële waarde van vastrentende schulden	-	-	- 404	-	-	- 82
ix) Herwaarderung van immateriële activa tegen reële waarde	-	-	-	-	-	-
x) Belasting op de overdracht van onroerend goed	23.130	-	-	24.158	-	-
NAV	675.691	652.561	650.144	714.414	690.256	689.139
Volledig verwaterd aantal aandelen	8.319.287	8.319.287	8.319.287	7.807.981	7.807.981	7.807.981
NAV per aandeel (in €)	81,22	78,44	78,15	91,50	88,40	88,26

1 EPRA NTA sluit aan met de vorige voorgestelde EPRA NAV.

2 EPRA NDV sluit aan met de vorige voorgestelde EPRA NNNAV.

3. EPRA netto initieel rendement (NIR) en 'Topped up' NIR

(x € 1.000)	2020	2019
Vastgoedbeleggingen	921.209	961.286
Uit te sluiten:		
Right of use asset' volgens IFRS 16	-6.511	-6.511
Ontwikkelingsprojecten in voorbereidingsfase of niet zelf ontwikkeld projecten	-12.635	-12.615
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	902.064	942.160
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	23.130	24.158
Investeringswaarde van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop (B)	925.194	966.318
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	53.749	55.165
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten	-1.548	-1.697
Geannualiseerde netto huurinkomsten (A)	52.201	53.468
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	5,6%	5,5%
Uit te sluiten:		
Niet vervallend huurvrije periodes	1.279	2.185
Geannualiseerde netto huurinkomsten (huurvrije periodes uitgesloten) (C)	53.480	55.654
EPRA 'TOPPED UP' NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	5,8%	5,8%

4. EPRA huurleegstandspercentage

	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand in € 1.000	Geraamde huurwaarde (ERV) in € 1.000	EPRA Vacancy Ratio 2020	EPRA Vacancy Ratio 2019
Segment					
Kantoren	62.413	1.900	8.801	21,6%	11,0%
Winkelcentra	219.955	2.525	48.921	5,2%	3,3%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verkoop	282.368	4.425	57.722	7,7%	4,5%

5. EPRA kost ratio's

(x € 1.000)	2020	2019
I. Post voor administratieve/operationele kosten volgens de IFRS-resultatenrekening	17.048	12.325
II. Netto servicekosten/-vergoedingen	2.225	2.528
III. Beheersvergoedingen minus werkelijke/geraamde winstcomponent	-	-
IV. Overige exploitatieopbrengsten/-kosten ter dekking van overheadkosten minus eventuele gerelateerde winsten	-3.222	-4.836
V. Aandeel in de kosten van Joint Ventures	-	-
Uit te sluiten (indien deel van het bovenstaande):		
VI. Afschrijving van vastgoedbeleggingen	-	-
VII. Kosten voor erfpacht	-4	-13
VIII. Kosten van diensten geïnd via de huurprijzen maar niet afzonderlijk gefactureerd	-	-
Kosten (inclusief directe leegstandskosten) (A)	16.047	10.004
IX. Directe leegstandskosten	-1.840	-1.148
Kosten (exclusief directe leegstandskosten) (B)	14.206	8.856
X. a Brutohuuropbrengsten min erfpachtkosten - volgens IFRS	59.429	63.914
X. b Minus: Overige bedrijfsopbrengsten/-toeslagen ter dekking van overheadkosten	-3.222	-4.836
XI. Min: servicevergoeding en servicekosten componenten van de brutohuuropbrengsten	-	-
XII. Bij: aandeel in joint ventures (Brutohuuropbrengsten min de erfpachtkosten)	-	-
Bruto huurinkomsten (C)	56.207	59.077
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	28,5%	16,9%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	25,3%	15,0%

Vastgoedverslag

Belgische vastgoedmarkt	67
Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille	68
Kerninformatie	70
Beschrijving van de vastgoedportefeuille	74
Projectontwikkelingen	80
Verslag waarderingsdeskundigen	81



Belgische vastgoedmarkt

Recordjaar voor investeringen in vastgoed, maar aanzienlijke daling van investeringen in commercieel vastgoed

Ondanks een ingewikkelde gezondheidscontext was 2020 het beste jaar van de afgelopen tien jaar met meer dan 6,2 miljard geïnvesteerde middelen, d.w.z. 10% meer dan in 2019 en 20% meer dan het gemiddelde van de afgelopen tien jaar. Er zijn echter grote verschillen merkbaar tussen de verschillende segmenten. Door de sterke impact van Covid-19 op de detailhandel heeft dit segment zijn historische positie als tweede meest gevraagde beleggingscategorie verloren en staat het nu op de vierde plaats na kantoren, woningen en logistiek. Naast Covid-19 is de daling in het retailsegment vooral te wijten aan het uitblijven van grote transacties in winkelcentra in tegenstelling tot de afgelopen jaren. Het segment van de detailhandel aan de stadsrand heeft gezien de context een goed jaar gehad.

De Prime yields zijn licht gestegen in het segment van de winkelcentra (4,4%) en in het segment van de binnenstedelijke detailhandel (4,0%), terwijl ze stabiel zijn gebleven in het segment van de detailhandel aan de stadsrand (5,25%).

Anderzijds is er nog steeds sprake van een polarisatie van de marktrendementen in geval van minder goed gelegen locaties of in geval van grote leegstand.

Lichte daling van de take-up van commercieel vastgoed in een sector in transitie

Het jaar 2020 was het derde beste jaar in de afgelopen tien jaar wat de take up betreft. Het ligt 4,6% onder het tweede beste jaar namelijk 2019 en 10% boven het gemiddelde voor dezelfde periode. De daling van het aantal transacties is echter groter, met 18% minder transacties in vergelijking met 2019. Er waren dus minder transacties, maar de transacties betroffen wel grotere oppervlakken. Het segment van de detailhandel aan de stadsrand presteerde dan ook het best, gesteund door de expansie van voedingsketens en door de overname door de vanHaren groep van een groot aantal failliet verklaarde Brantano-winkels. Winkelcentra en stadswinkels kenden de grootste terugval met dalingen van respectievelijk 38% en 18% ten opzichte van 2019.

De tendensen die reeds vóór de crisis van Covid-19 in de sector werden waargenomen, worden bevestigd en neigen zelfs naar een versnelling. Huurders blijven voorzichtig en veeleisend met betrekking tot de huurvoorwaarden en ook de verwachtingen van de consument evolueren voortdurend. De belangstelling voor textiel neemt af in tegenstelling tot een sterk verhoogde interesse voor horeca, diensten en vrijetijdsbesteding. De winnaars van morgen zullen

ongetwijfeld de winkelcentra zijn die in staat zijn hun winkelaanbod aan de verwachtingen van de consument aan te passen, maar ook de centra die op strategische locaties liggen en tot multifunctionele sites kunnen worden omgevormd.

De gezondheidscrisis zette detailhandelaars ertoe aan voorzichtiger te zijn. Daardoor zijn de huurprijzen voor de beste locaties (prime rents) in alle segmenten van het winkelvastgoed gedaald met +/- 10% voor de beste winkelcentra en stadscentra en +/- 5% voor winkelpanden aan de stadsrand.

In deze context heeft de portefeuille van de Vennootschap blij gegeven van een goede veerkracht, mede omdat contracten overwegend werden ondertekend tegen waarden die boven de marktwaarden lagen en hoger waren dan de vroegere huurprijzen.

Recordniveaus voor investeringen in kantoren

De investeringsmarkt voor kantoorgebouwen kende in 2020 opnieuw een uitstekend jaar, gedreven door de grote honger van investeerders. Dit recordniveau werd ondersteund door de verkoop van de Financietoren door de onderneming Breevast voor meer dan 1,25 miljard euro. Gezien de schaarste aan producten zijn de prime yields verder gedaald tot 3,5% in Brussel en 4,9% in Antwerpen.

Sterke daling van de take-up van kantoorvastgoed

Door de moeilijke gezondheidscontext gedurende het hele jaar hebben vele bedrijven hun beslissing over een eventuele verhuizing uitgesteld. In deze context heeft de take-up van kantoorgebouwen een zeer moeilijk jaar achter de rug met dalingen van bijna 40% in Brussel en 25% in Antwerpen. Toch heeft de markt zich in het vierde kwartaal sterk hersteld wat erop wijst dat de situatie in de loop van 2021 zal verbeteren.

De lijfrentepremies in Brussel en Antwerpen zijn niettemin stabiel gebleven op respectievelijk € 315 en € 165 /m²/jaar.

Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille

Samenvatting van de vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	Winkelcentra	%	Kantoren	%	Totaal
Reële waarde					
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	817.795		90.780		908.575
Projectontwikkelingen	12.635				12.635
Totaal reële waarde vastgoedbeleggingen	830.429	90,15%	90.780	9,85%	921.210
Verzekerde waarde ¹	510.459	83,89%	98.021	16,11%	608.480
Contractuele huur	48.292	87,76%	6.736	12,24%	55.028

¹ Verzekerd via een Algemeen Bouw Risico - polis.

Overzicht 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 Vennes 1, 4020 Liège	2020	19,7%	30.043	1.641
Winkelcentrum Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	2012	17,6%	28.482	1.500
Winkelcentrum "Shopping Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	2018	15,5%	31.089	1.450
Retail park 'les Bastions' in Tournai	2016	2,1%	10.061	360
Tournai - 7 Fontaines	2019	0,7%	3.485	-
Winkelcentrum "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	2014	6,1%	21.435	1.250
Winkelcentrum "Ring Shopping", Ringlaan, 8500 Kortrijk	2005	13,2%	32.352	2.000
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	2014	0,8%	3.959	-
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2008	3,5%	15.415	44
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	1968	1,5%	3.487	95
Brugge Retail park	1970	4,4%	20.343	650
Turnhout Retail park	1979	3,6%	19.804	765
		88,7%	219.955	9.755
Kantoren				
Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	2001	2,0%	12.772 / 214 ^s	337
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1999	0,9%	5.449 / 349 ^s	173
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	1999	0,5%	3.907 / 116 ^s	121
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	2001	1,8%	11.194 / 171 ^s	224
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	1999	2,7%	16.003 / 821 ^s	315
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	2002	2,0%	11.193 / 224 ^s	217
		9,9%	60.518 / 1.895^s	1.387
Projectontwikkelingen				
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo		0,1%		
Uitbreiding winkelcentrum 'Belle-Île' in Liège		0,5%		
Nivelles grondposities		0,8%		
		1,4%		
Totaal		100,0%	280.473 / 1.895^s	11.142

Vervolg >>

Vervolg

	Contractuele huur op 31 december 2020 (€ x 1.000)	Huurwaarde leegstand (€ x 1.000) ¹	Theoretische huurwaarde op 31 december 2020 (€ x 1.000) ²	Geschatte huurwaarde (€ x 1.000) ³	EPRA-bezettings- graad op 31 december 2020 ⁴
Retail					
Winkelcentrum "Belle-Île", Quai des Vennes 1, 4020 Liège	11.314.568	246.900	11.561.468	10.946.573	98,1%
Winkelcentrum Nivelles, Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles	9.069.158	83.100	9.152.258	8.842.134	97,6%
Winkelcentrum "Shopping Bastions", Boulevard W. de Marvis 22, 7500 Tournai	7.708.123	461.237	8.169.360	7.775.787	94,1%
Retail park 'les Bastions' in Tournai	1.060.809	84.279	1.145.088	1.163.928	91,0%
Tournai - 7 Fontaines	426.725	-	426.725	429.830	100,0%
Winkelcentrum "Shopping I", Rootenstraat 8, 3600 Genk	3.327.272	698.169	4.025.441	4.221.362	81,8%
Winkelcentrum "Ring Shopping", Ringlaan, 8500 Kortrijk	7.139.858	355.869	7.495.727	7.186.993	95,2%
"Forum Overpoort", Overpoortstraat, 9000 Gent	454.203	56.415	510.618	489.946	88,5%
Genk - Stadsplein, Stadsplein 39, 3600 Genk	2.157.406	522.000	2.679.406	2.453.718	79,0%
Commercieel complex Waterloo, Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo	894.815	-	894.815	868.449	100,0%
Brugge Retail park	2.432.832	17.400	2.450.232	2.377.581	99,3%
Turnhout Retail park	2.306.270	-	2.306.270	2.164.821	100,0%
	48.292.039	2.525.369	50.817.408	48.921.122	94,4%
Kantoren					
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 30, 1800 Vilvoorde	1.321.183	361.460	1.682.643	1.860.320	80,7%
'Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 32, 1800 Vilvoorde	575.916	299.580	875.496	831.320	63,5%
Business- & Media' kantorenpark, Medialaan 28, 1800 Vilvoorde	252.031	355.660	607.691	585.300	39,1%
De Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Berchem	777.957	838.188	1.616.145	1.616.388	56,4%
De Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Berchem	2.154.673	36.000	2.190.673	2.290.688	89,3%
De Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Berchem	1.654.650	8.813	1.663.463	1.616.625	99,5%
	6.736.410	1.899.701	8.636.111	8.800.641	77,5%
Projectontwikkelingen					
Herontwikkeling Commercieel complex in Waterloo					
Uitbreiding winkelcentrum 'Belle-Île' in Liège					
Nivelles grondposities					
Totaal	55.028.449	4.425.070	59.453.519	57.721.763	91,9%

1 Huurwaarde leegstand is de markthuurl 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.

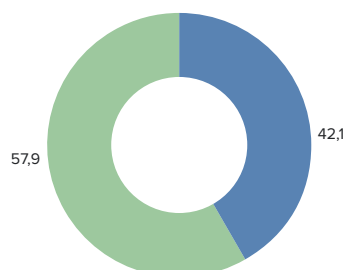
4 De EPRA bezettingsgraad wordt berekend door de totale marktwaarde van de verhuurde oppervlaktes te delen door de totale marktwaarde van de oppervlaktes van de portefeuille vastgoedbeleggingen, conform de EPRA guidelines.

5 Archiveren.

Kerninformatie

Geografische spreiding

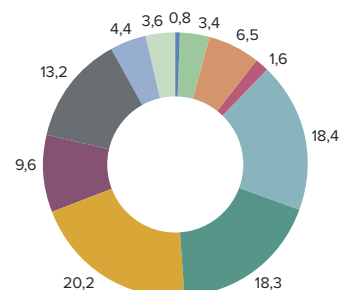
(in % reële waarde)



■ Vlaanderen ■ Wallonië

Geografische spreiding

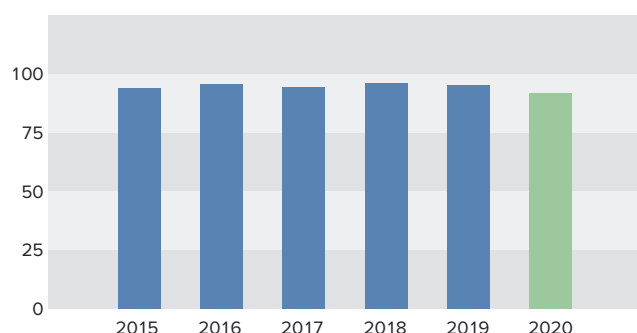
(in % reële waarde)



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

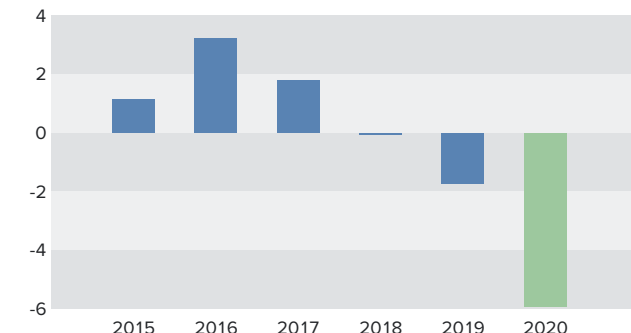
Gemiddelde bezettingsgraad

(in % van de huurinkomsten)



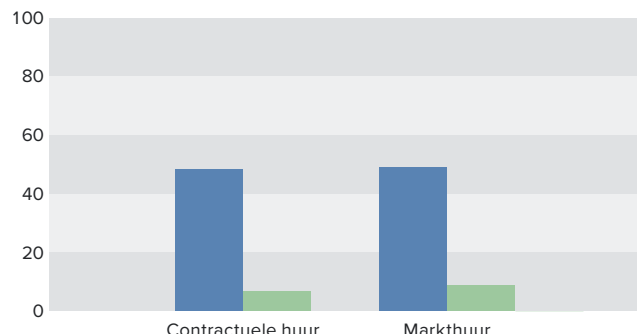
Herwaardering vastgoedportefeuille

(in %)



Contractuele huur/markthuur

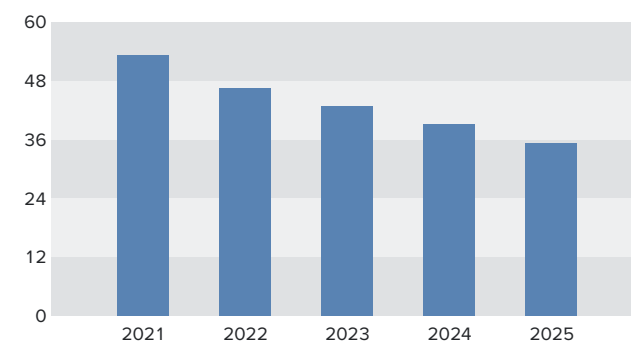
(x € 1.000)



■ Commercieel ■ Kantoren

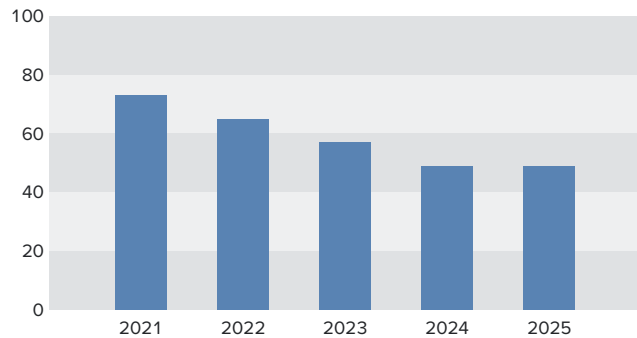
Contractuele huur over 5 jaar

(in € mln)

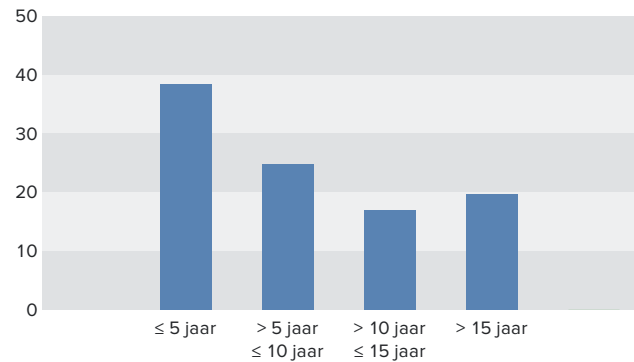


Contractueel gegarandeerde huurinkomsten

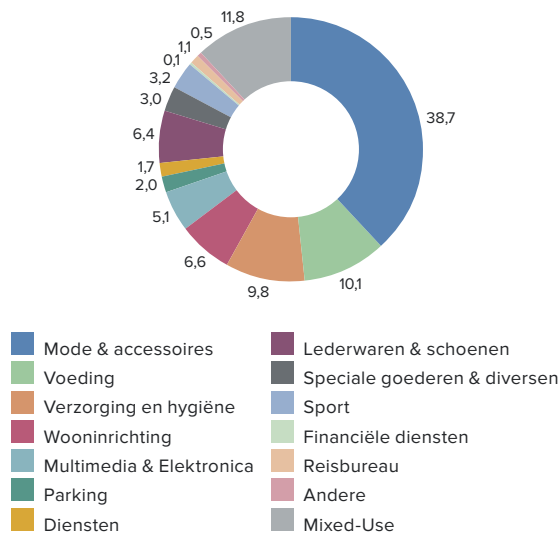
(in %)

**Leeftijdanalyse van de Vastgoedportefeuille**

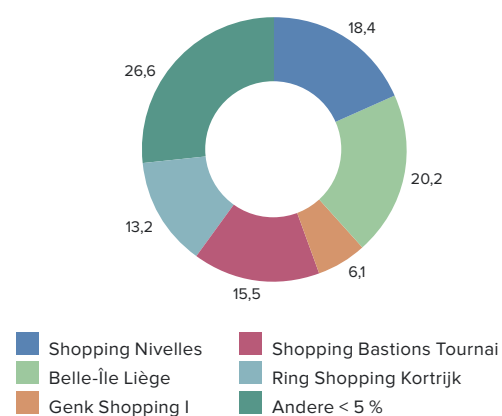
(in % reële waarde)

**Branche-mix vastgoedbeleggingen winkelcentra**

(in % van de huurinkomsten)

**Vastgoedbeleggingen > 5%**

(in % reële waarde)

**Top 10 - totale portefeuille**

Huurder	Section	%
1 Carrefour	Retail	4.7%
2 Ahold Delhaize	Retail	3.1%
3 C&A	Retail	2.8%
4 Hennes & Mauritz	Retail	2.8%
5 A.S. Watson Group	Retail	2.2%
6 Brico	Retail	2.0%
7 Lunch Garden	Retail	1.9%
8 Cassis/Paprika	Retail	1.6%
9 Ricoh	Offices	1.4%
10 Redisco	Retail	1.3%
		23.8%

Top 10 - retail

	Huurder	%
1	Carrefour	4.9%
2	Ahold Delhaize	3.0%
3	C&A	3.0%
4	Hennes & Mauritz	2.8%
5	A.S. Watson Group	2.3%
6	Brico	1.9%
7	Lunch Garden	1.7%
8	Cassis/Paprika	1.6%
9	Redisco	1.4%
10	Bestseller	1.4%
		24.0%

Top 10 - kantoren

	Huurder	%
1	Ricoh	1.4%
2	Amadeus	1.0%
3	KBC Bank	0.7%
4	ABN Amro Bank	0.6%
5	Antea	0.6%
6	TVM	0.4%
7	Neovia	0.4%
8	Argenta	0.4%
9	BTV	0.3%
10	USG	0.3%
		6.3%

Gemiddelde looptijd huurovereenkomsten

De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 2,6 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,3 jaar.

Verzekerde waarde vastgoedportefeuille

De verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille is gebaseerd op een jaarlijkse externe waardering 'nieuwbouwwaarde' (exclusief grondwaarde) uitgevoerd door een erkend waarderingsdeskundige. De verzekerde waarden worden overeenkomstig de geldende index jaarlijks automatisch aangepast.

Teineinde een veelvuldigheid van verhaal tussen eigenaar en huurder te vermijden bepalen de standaard huurovereenkomsten dat verzekeringsovereenkomsten van de onderliggende vastgoedgehelen door de eigenaar-verhuurder worden afgesloten voor de wederopbouwwaarde van het vastgoedgeheel, inclusief een 'verlies aan huur' voor een periode van 36 maanden.

Het verzekeringsrisico is onderschreven door AIG Belgium.

De totale verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 608,5 mln.

Het proportioneel aandeel van de verzekerde waarde ten opzichte van de reële waarde wordt verklaard door de hoge grondwaarde tegenover de constructiewaarde, inherent aan commercieel vastgoed.

De verzekerde waarde vertegenwoordigt 66,0% van de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille.

De verzekeringspremie over 2020, inclusief taksen, bedraagt € 191.244.

Operationeel Beheer vastgoedportefeuille

De Vennootschap beschikt over een interne managementorganisatie die de disciplines van administratief, technisch en commercieel beheer van vastgoed beheersen.

Wereldhave Belgium Services NV, dochtervennootschap, beschikt over een administratieve, boekhoudkundige en technische organisatie die passend is voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. De bestuurders van Wereldhave Belgium Services NV beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring in overeenstemming met artikel 19 van de GVV-Wet.

Derogatie winkelcentrum 'Belle-Île' te Liège overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet

De Vennootschap heeft op 20 oktober 2020 een nieuwe derogatie van de FSMA gekregen voor een periode van 2 jaar, welke op 31 december 2022 vervalt.

Deze derogatie is onder de volgende cumulatieve voorwaarden verleend:

- de derogatie wordt verleend tot 31 december 2022;
- de Vennootschap moet het aandeel dat het winkelcentrum 'Belle-Île' vertegenwoordigt in de portefeuille vastgoedbeleggingen driemaandelijks aan de FSMA rapporteren;
- de periodieke verslagen en prospectussen die de Vennootschap in de toekomst zal publiceren moeten expliciet vermelden dat de door de Vennootschap gekozen focus op winkelcentra en retail parks een grotere concentratie impliceert op geografisch vlak, alsook een grotere concentratie van het risico op onder meer technische problemen en brand.

Overeenkomstig artikel 30 §4 van de GVV-Wet, mag de schuldgraad van de Vennootschap op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 33%, en dit zolang de derogatie op artikel 30 §1 en §2 van de GVV-Wet van kracht is.

Rekening houdend met de herwaarderingen van het jaar en de investeringen, die voornamelijk in het winkelcentrum Belle-Île zijn uitgevoerd (voltooiing van de herontwikkeling van de vroegere Carrefour-ruimten en renovatie van het saldo van de gemeenschappelijke oppervlaktes), is de waarde van Belle-Île eind 2020 tot boven de drempel van 20% gestegen (20,2% op 31 december 2020), zodat de derogatie opnieuw van toepassing is geworden.

Om structureel het gewicht van dit winkelcentrum in de portefeuille onder de 20% te brengen, is de Vennootschap, door middel van actieve prospectie, aan het zoeken in de Belgische en Luxemburgse markten naar nieuwe investeringsopportuniteiten.

Acquisities en verkopen

Tijdens het boekjaar heeft de Vennootschap een gebouw voor studentenhuysvesting in Gent Overpoort verkocht voor € 7,8 mln, wat een gerealiseerde meerwaarde van € 0,3 mln opleverde in vergelijking met de laatste reële waarde. Het goed is aan de bewoner ervan verkocht in het kader van een kooprecht dat hem bij het sluiten van zijn huurovereenkomst werd verleend.

Ontwikkelingsprojecten

In het jaar 2020 is de renovatie van het winkelcentrum Belle-Île voltooid. Deze renovatie omvatte enerzijds een grondige modernisering van het interieur van het winkelcentrum om aan de nieuwe verwachtingen van de klanten te voldoen qua aantrekkelijkheid, en anderzijds talrijke technische elementen die energiebesparingen en een beter comfort voor de gebruikers mogelijk maken. De Vennootschap heeft ook van deze gelegenheid gebruik gemaakt om haar “The Point” concept in te voeren, dat nu al een groot succes blijkt te zijn. Gezien de gezondheidscontext zijn de viering van het 25 jarig bestaan van het centrum en de lancering van het nieuwe logo uitgesteld tot 2021.

Wat het uitbreidingsproject betreft, zijn de plannen gewijzigd en geoptimaliseerd, dit om rekening te houden met de ontwikkeling van de detailhandelsmarkt en om zoveel mogelijk flexibiliteit in te bouwen en de mogelijkheid te bieden nieuwe functies toe te voegen. De Vennootschap verwacht de nieuwe vergunningen in de eerste helft van 2021 en zal dan een nieuwe tijdslijn bepalen op basis van de evolutie van de verhuring.

De renovatiewerken aan de gevel, de ingangen en de buitenruimtes van het winkelcentrum Ring in Kortrijk gaan in het voorjaar van 2021 van start en zullen ongeveer 10 maanden duren. Dit project zal, samen met de lancering van een nieuw logo, de aantrekkelijkheid van het centrum voor bezoekers aanzienlijk verhogen en zal ook helpen om nieuwe huurders aan te trekken. In de loop van het jaar zal ook het “The Point” concept worden ingevoerd om de kwaliteit van de dienstverlening aan de consument te verbeteren.

Het Waterloo-project, dat is aangepast aan de nieuwe visie van de plaatselijke autoriteiten, wordt voortgezet. Detailhandel en woningen blijven echter de belangrijkste elementen van het project. Een belangrijk administratief en vergunningsproces moet nog worden afgerond voordat met de eigenlijke uitvoering van dit project kan worden begonnen.

De nodige vergunningen voor de herontwikkeling van het retail park te Brugge werden in 2020 verkregen. De Vennootschap neemt thans contact op met de verschillende huurders om het tijdschema voor de voltooiing van de werkzaamheden vast te stellen.



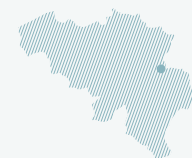
Beschrijving van de vastgoedportefeuille

Retail portefeuille



Winkencentrum 'Belle-Île'

Quai des Vennes 1, 4020 Liège



Top 5 huurders

Carrefour	4,9%
WE	4,0%
C&A	3,5%
A.S. Watson	3,2%
Esprit	2,3%

Totaal aantal huurders: 98

Bouwjaar: 1994 - Renovatie 2020

Ligging: Belle-Île is gelegen ten zuidoosten van Liège aan de 'Autoroute des Ardennes' – E25

Verhuurbare oppervlakte: 30.043 m²



Winkencentrum Nivelles

Chaussée de Mons 18A, 1400 Nivelles



Top 5 huurders

Ahold Delhaize	6,0%
H&M Hennes & Mauritz	4,6%
AS Adventure	2,6%
Delcambe Chaussures	2,4%
C&A	2,4%

Totaal aantal huurders: 99

Bouwjaar: 1974 – Uitbreiding en renovatie 2012

Ligging: Het winkelcentrum van Nivelles is gelegen aan de afrit Nivelles-Sud van de E19

Verhuurbare oppervlakte: 29.160 m²



Ring Shopping Kortrijk Noord

Ringlaan, 8500 Kortrijk



Top 5 huurders

C&A	4,5%
H&M Hennes & Mauritz	4,3%
Tims	4,0%
Redisco	3,7%
A.S. Watson	3,4%

Totaal aantal huurders: 83

Bouwjaar: 1973 – Renovatie 2005

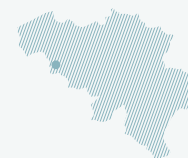
Ligging: Het winkelcentrum is gelegen aan de ring rond Kortrijk

Verhuurbare oppervlakte: 32.352 m²



Winkelcentrum 'Shopping Les Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai



Top 5 huurders

C&A	5,2%
Ahold Delhaize	5,0%
H&M Hennes & Mauritz	4,1%
A.S. Watson	3,2%
New Yorker	2,8%

Totaal aantal huurders: 87

Bouwjaar: 1979 – Renovatie & uitbreiding 2018

Ligging: Het winkelcentrum 'Shopping Les Bastions' is gelegen aan de ring van Tournai

Verhuurbare oppervlakte: 31.025 m²



Retail Park 'Les Bastions'

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai



Top 5 huurders

Maisons du Monde	19,3%
Sportsdirect	16,5%
Brico	16,3%
ZEB	13,0%
AS Adventure	10,9%

Totaal aantal huurders: 8

Bouwjaar: 2016

Ligging: Het Retail Park 'Les Bastions' is gelegen aan de ring van Tournai

Verhuurbare oppervlakte: 10.312 m²



Tournai – 7 Fontaines

Boulevard Walter de Marvis 22, 7500 Tournai



Top 3 huurders

La Foir'Fouille	53,4%
Tom&Co	28,6%
Burger Brands	17,9%

Totaal aantal huurders: 3

Bouwjaar: 2019

Ligging: '7 Fontaines' is gelegen aan de ring van Tournai

Verhuurbare oppervlakte: 3.485 m²



Winkelcentrum Genk 'Shopping 1'

Rootenstraat 8, 3600 Genk



Top 5 huurders

Q-Park	14,4%
Ahold Delhaize	6,1%
Lunch Garden	5,6%
New Yorker	5,5%
The Fashion Store	3,9%

Totaal aantal huurders: 57

Bouwjaar: 1967 – Renovatie 2014

Ligging: Het winkelcentrum is gelegen in het centrum van Genk

Verhuurbare oppervlakte: 21.434 m²



Genk Stadsplein

Stadsplein 39, 3600 Genk



Top 5 huurders

C&A	13,3%
Inditex	13,3%
Hennes & Mauritz	13,0%
A.S. Watson	10,3%
Bestseller	8,2%

Totaal aantal huurders: 19

Bouwjaar: 2008

Ligging: Het winkelcomplex is gelegen in het centrum van Genk

Verhuurbare oppervlakte: 15.415 m²



Commercieel complex te Waterloo

Chaussée de Bruxelles 193-195, 1410 Waterloo



Top 5 huurders

Celebrity	20,1%
Standaard Boekhandel	18,7%
Madame Charlotte	14,2%
Planet Parfum	12,4%
Exki	9,2%

Totaal aantal huurders: 12

Bouwjaar: 1968

Ligging: Het complex is gelegen in het centrum van Waterloo

Verhuurbare oppervlakte: 3.487 m²



‘Forum Overpoort’ Gent

Overpoortstraat, 9000 Gent



Top 4 huurders

JIMS	35,9%
Ahold Delhaize	28,8%
A.S. Watson	19,3%
Yammi Yammi	15,9%

Totaal aantal huurders: 4

Bouwjaar: 2014

Ligging: Het complex is gelegen in het centrum van Gent langs de Overpoortstraat

Verhuurbare oppervlakte: 3.959 m²



Brugge Retail Park

Maalsesteenweg 334, 8310 Brugge Sint-Kruis



Top 5 huurders

Carrefour	38,0%
Ceconomy (Media Markt)	19,7%
Brico	19,0%
Lunch Garden	6,4%
Ixina	4,6%

Totaal aantal huurders: 12

Bouwjaar: Begin 70

Ligging: Het Brugge Retail Park is gelegen langs één van de voornaamste toegangswegen naar Brugge

Verhuurbare oppervlakte: 20.343 m²



Turnhout Retail Park

Parklaan 80, 2300 Turnhout



Top 3 huurders

Carrefour	55,0%
Brico	19,2%
Lunch Garden	8,5%
Auto 5	4,1%
McDonald's	3,4%

Totaal aantal huurders: 12

Bouwjaar: Begin 70

Ligging: Het Turnhout Retail Park is gelegen aan de ring van Turnhout

Verhuurbare oppervlakte: 19.804 m²

Kantorenportefeuille



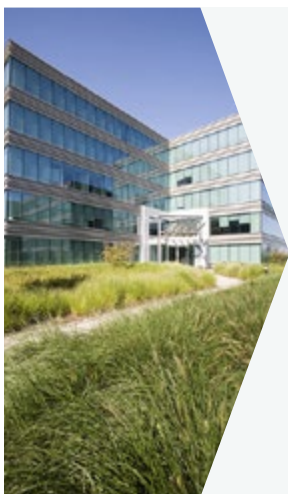
Kantoorgebouw in Vilvoorde

Medialaan 28, 1800 Vilvoorde



Top 4 huurders

Ricoh	58,3%
QUINZ	16,4%
Neovia	16,1%
Bright Plus Outsourcing Solutions	9,2%

Totaal aantal huurders: 5**Bouwjaar:** 2001**Ligging:** In het 'Business- & Mediapark', in de onmiddellijke nabijheid van de ring rond Brussel (afrit 6) en de luchthaven**Verhuurbare oppervlakte:** 12.986 m²

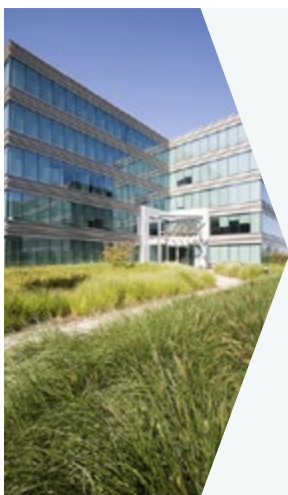
Kantoorgebouw in Vilvoorde

Medialaan 30, 1800 Vilvoorde



Top 4 huurders

Amadeus	39,5%
Wereldhave	31,2%
Nutrition & Sante	22,7%
Ricoh	5,5%

Totaal aantal huurders: 4**Bouwjaar:** 1999**Ligging:** In het 'Business- & Mediapark', in de onmiddellijke nabijheid van de ring rond Brussel (afrit 6) en de luchthaven**Verhuurbare oppervlakte:** 5.798 m²

Kantoorgebouw in Vilvoorde

Medialaan 32, 1800 Vilvoorde



Top 3 huurders

Intersystems	49,0%
Bahlsen	33,0%
Grenke Lease	18,0%

Totaal aantal huurders: 3**Bouwjaar:** 1999**Ligging:** In het 'Business- & Mediapark', in de onmiddellijke nabijheid van de ring rond Brussel (afrit 6) en de luchthaven**Verhuurbare oppervlakte:** 4.023 m²



Kantoorgebouwen in Antwerpen

Veldekens I, Roderveldlaan 1-2, 2600 Antwerpen



Top 5 huurders

Antea	42,7%
BTV	23,6%
Celestia	11,5%
Centrica	11,3%
Agfa Healthcare	11,0%

Totaal aantal huurders: 5

Bouwjaar: 2001

Ligging: Gelegen dichtbij Berchem station

Verhuurbare oppervlakte: 11.365 m²



Kantoorgebouwen in Antwerpen

Veldekens II, Roderveldlaan 3-4-5, 2600 Antwerpen



Top 5 huurders

KBC Bank	18,7%
ABN Amro Bank	16,7%
Argenta	9,3%
Odyssey	7,5%
SPB Benelux	7,4%

Totaal aantal huurders: 11

Bouwjaar: 1999

Ligging: Gelegen dichtbij Berchem station

Verhuurbare oppervlakte: 16.955 m²



Kantoorgebouwen in Antwerpen

Veldekens III, Berchemstadionstraat 76-78, 2600 Antwerpen



Top 5 huurders

Amadeus	21,3%
TVM	14,7%
USG	10,2%
CWS - Boco	6,2%
Pearlchain	5,6%

Totaal aantal huurders: 18

Bouwjaar: 2002

Ligging: Gelegen dichtbij Berchem station

Verhuurbare oppervlakte: 11.416 m²

Projectontwikkelingen

Waterloo

Sector

Retail/ Residentieel

Status

Non committed

Type

Herontwikkeling
multifunctioneel
commercieel complex

Omvang

+/- 15.000 m² GLA

Dit binnenstedelijk ontwikkelingsproject kadert in een masterplan dat bij de lokale overheid ter studie ligt. In deze context is het voor de Vennootschap nog moeilijk in te schatten wanneer dit project zich effectief zal concretiseren maar gesprekken zijn lopende en gaan in de goede richting. De Vennootschap monitort van kortbij de concrete evoluties en beslissingen van de lokale overheid.



Winkelcentrum 'Belle-Île' – Liège

Sectoren

Retail/F&B/Leisure/
Co-working

Status

Non committed

Type

Uitbreiding

Omvang

+/- 11,000 m² GLA

Verwacht rendement

6,0% – 6,5%

De plannen van dit project werden geoptimaliseerd om toekomstige flexibiliteit in te bouwen, alsook de mogelijkheid te bieden om nieuwe functies toe te voegen (leisure, F&B, co-working,...) waarmee we het winkelcentrum naar een Full Service Center laten evolueren. Naar verwachting zullen alle nodige vergunningen in het eerste helft van 2021 bekomen worden.

Investeringsbudget: € 47 mln



Verslag waarderingsdeskundigen

Besluiten van het verslag van de onroerend goed deskundigen, opgemaakt op 31 december 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.

Beide verslagen werden uitgevoerd op basis van de Marktwaaarde zoals gedefinieerd in de 'International Valuation Standards', gepubliceerd door de 'Royal Institution of Chartered Surveyors' (het 'Red Book'), een internationaal aanvaarde waarderingsmethode. De marktwaaarde (= fair value) is gedefinieerd als "Het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een markt- conforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

Gezien de huidige marktonzekerheid wilden de deskundigen een "materiële onzekerheid" clause opnemen in hun taxaties voor commercieel vastgoed, in overeenstemming met de door de RICS-organisatie voorgeschreven taxatienormen. Deze clause geeft in wezen aan dat deze taxaties, hoewel zij een hoge graad van betrouwbaarheid hebben, met de nodige omzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd wegens het ontbreken van marktreferenties. Deze clause is echter per 31 december 2020 niet van toepassing op de taxaties van de kantorenportefeuille, aangezien deze markt in 2020 actiever was, waardoor onafhankelijke vastgoeddeskundigen konden gebruik maken van marktreferenties om hun taxaties te ondersteunen.

Grondslagen voor de waardering van de onroerend goed portefeuille

Cushman & Wakefield

Vastgoed beschikbaar voor verkoop: Kapitalisatie methode

Onze methodologie is gebaseerd op de ERV (Estimated Rental Value) of Geschatte Huurwaarde met correcties die rekening houden met de huidige betaalde huur en of elk ander element dat invloed heeft op de waarde zoals bijvoorbeeld kosten voor leegstand.

In een eerste stap bepalen we de markthuurwaarde.

We analyseren op welk niveau de individuele winkels zouden kunnen verhuurd worden in de huidige markt. We baseren ons hiervoor op onze kennis van de vastgoedmarkt, interne data en op recente transacties. Deze huurwaarde wordt onder andere beïnvloed door marktomstandigheden, de ligging, de geschiktheid voor winkeldoelinden, de bereikbaarheid, de site en de bouwkenmerken van zowel het volledige gebouw als van de individuele winkels.

Eenmaal een ERV toegewezen is aan iedere individuele winkel, berekenen we dan de Adjusted ERV; afhankelijk van het huidige huurniveau (de passing rent of PR) zal dit ofwel

deze PR plus 60%-80% van het verschil tussen de huidige huur en de ERV zijn, ofwel gewoon 100% van de ERV.

Het eerste komt voor wanneer de ERV hoger is dan de huidige PR. Uit ervaring blijkt dat in geval van een huurhernieuwing met een hogere ERV dan de huidige betaalde huur, de eigenaar zelden de volledige 100% van de ERV kan bekomen.

Meestal zal de zittende huurder gerechtelijke stappen ondernemen om dit te voorkomen en onze ervaring leert dat een rechter meestal op 60%-80% van het verschil zal beslissen. Van rechtswege is het heel onwaarschijnlijk om dit te verkrijgen als eigenaar, voor het einde van het contract. Het tweede scenario geldt indien de huidige huur hoger is dan de ERV. Het is erg onwaarschijnlijk dat een dergelijke situatie zal blijven duren na de eerste break en daarom wordt ervan uitgegaan dat na de eerste huurvernieuwing de PR teruggebracht zal worden naar de ERV.

Een tweede stap bestaat er in een yield of kapitalisatievoet te bepalen voor de welke een investeerder bereid zou zijn het respectievelijke shopping centra in zijn totaliteit te kopen. Ook hier doen we een beroep op onze marktkennis en ons retail investment team dat dagelijks de markt opvolgt. We bekomen dan de Bruto Waarde voor correcties.

In een derde stap brengen we ook alle eventuele correcties in rekening die een invloed kunnen hebben op de Bruto Waarde voor correcties. Deze correcties hebben betrekking op bv. huidige en toekomstige leegstand, te voorziene verhuurkosten, geplande werken en investeringen, enz. De correcties waarvan sprake worden dan in mindering gebracht of opgeteld bij de initiële Bruto Waarde om zodoende de Bruto Waarde na correcties te verkrijgen of ook wel de Investeringswaarde (akte in de hand) genoemd.

Om de uiteindelijk Waarde Kosten Koper te bekomen moeten van deze Investeringswaarde dan nog de normatieve hypothetische kosten ten belope van 2,5% afgetrokken worden.

Totale waardering op 31 december 2020: € 481,0 mln.

CBRE

Vastgoed beschikbaar voor verkoop: Inkomstenmethode

Voor de investeringspanden hebben wij gebruik gemaakt van de Inkomstenmethode. Deze methode bestaat uit de kapitalisatie in perpetuïteit van de geschatte huurinkomsten plus/minus correcties voor niet-terugvorderbare kosten, leegstandperiodes, huurvrije periodes en verhuurkosten.

Voor elk van de gebouwen werd een geschatte markthuurwaarde (ERV) bepaald en een marktconforme kapitalisatievoet (cap rate) op basis van vergelijkingspunten. Er werd een correctie gemaakt voor het verschil tussen de geschatte markthuurwaarde en de lopende huurinkomsten:

- Indien de geschatte markthuurwaarde hoger is dan de actuele huurinkomsten bestaat de correctie (discount) uit de actualisering van het verschil tussen de

markthuurwaarde en de lopende huurinkomsten tot het einde van de lopende huurperiode.

- Indien de geschatte markthuurwaarde lager is dan de actuele huurinkomsten bestaat de correctie (premium) uit de actualisering van het verschil tussen de markthuurwaarde en de actuele huurinkomsten voor de periode tot de volgende opzegmogelijkheid van de huurder.

Ontwikkelingsgoederen: Residuele methode

Betreffende het terrein te Nijvel hebben wij gebruik gemaakt van de residuele methode. Deze methode bepaalt de marktwaarde van het eigendom door de inschatting te maken van de verkoopwaarde van het beschouwde project na realisatie van de ontwikkeling, op basis van het hoogste en het beste gebruik. De ontwikkelingskosten worden vervolgens in mindering gebracht op de geschatte verkoopprijs. Deze ontwikkelingskosten omvatten onder meer de bouwkosten, de erelonen, de belastingen, de financieringskosten en de marge van de ontwikkelaar. Het resultaat is gelijk aan de waarde van het onroerend goed in de huidige staat, maar met de vergunning voor de desbetreffende (her)ontwikkelingsproject.

Totaal waardering op 31 december 2020: € 421,1 mln (Reële waarde).

Deze waardering bevat geen negatieve waarden.

De marktwaarde is consistent met gerealiseerde waarderingen uitgevoerd voor de opstelling van de jaarrekeningen.

Transactiekosten

De waardering is exclusief BTW en er werd geen rekening gehouden met kosten voor de realisatie, noch voor de waardebepaling in geval van een verkoop van enig Onroerend goed. Onze nettowaardering is tevens exclusief de kosten ten laste van de koper. De normatieve hypothetische kosten bedragen 2,5%.

Aannames en informatiebronnen

Een aanname wordt in het Glossarium van het 'Red Book' gedefinieerd als een 'veronderstelling die voor waar wordt aangenomen' ('Aanname').



Aannames zijn feiten, voorwaarden of situaties die het onderwerp of de benadering van een waardering beïnvloeden die, volgens overeenkomst, door de waarderende partij dienen geïnterpreteerd te worden als onderdeel van het waarderingsproces. Bij onze waarderingen maken wij gebruik van een aantal aannames en van een bepaald aantal informatiebronnen. Wij zijn van oordeel dat onze aannames redelijk zijn, rekening houdend met onze kennis van de onroerende goederen en de inhoud van de verslagen die ons werden overhandigd. Indien deze aannames toch niet correct zouden zijn, dient de waardering te worden herzien. Hieronder wordt verwezen naar de aannames voor onze waardering.

Inspecties

Wij hebben alle onroerende goederen geïnspecteerd en de directie van de onderneming heeft ons geïnformeerd dat er sedert onze laatste inspectie aan geen enkel onroerend goed een aanzienlijke wijziging heeft plaatsgevonden.

Informatie

Wij zijn ervan uitgegaan dat de informatie die Wereldhave Belgium en zijn professionele adviseurs ons hebben bezorgd met betrekking tot de onroerende goederen zowel volledig als correct is.

Hieruit volgt dat wij een aanname hebben gemaakt die gedetailleerd weergeeft welke factoren de waarde kunnen beïnvloeden, zoals mogelijke verhuurtransacties, huurprijsherzieningen, wettelijke voorschriften die hangende zijn en beslissingen qua planning ons ter beschikking gesteld en de informatie erin vervat up-to-date is.

Titel

In de loop van een eerdere waardering van de onroerende goederen hebben we ons gebaseerd op de informatie van de onderneming met betrekking tot de kwaliteit en de verhandelbaarheid van de eigendomstitels van elk Onroerend goed. Waar we niet beschikken over wettelijke verslagen of eigendomstitels, hebben we aangenomen, tenzij het tegendeel aangetoond wordt, dat de onroerende goederen vrij te verkopen zijn en dat ze vrij zijn van lastbezwaren, hypotheek en andere lasten. Onze Waardering is gebaseerd op inlichtingen die we van derden verkregen hebben, met inbegrip van eigendomsrechten die we niet afzonderlijk hebben geïnterpreteerd als taxateurs voor boekhoudkundige doeleinden voor Wereldhave Belgium; wij hebben de verkregen informatie als correct beschouwd.

Oppervlaktes

Wij hebben de onroerende goederen niet opgemeten en ons gebaseerd op de oppervlaktes zoals die ons zijn meegedeeld en op verslagen van opmetingen die voor bepaalde onroerende goederen zijn uitgevoerd om de oppervlaktes te controleren.

Machines en installaties

Materiële vaste activa als liften, roltrappen, airconditioning en andere gebruikelijke installaties werden als een integraal onderdeel van de onroerende goederen beschouwd en maken deel uit van onze waarderingen. Machines en installaties, andere installaties en uitrusting van de huurders werden niet in onze waardering opgenomen.

Er werden geen gespecialiseerder tests uitgevoerd op enigerlei servicesysteem en voor waarderingsdoeleinden hebben wij aangenomen dat deze in goede staat zijn en in orde met eventuele relevante statuten, wet- of regelgeving.

Milieu en bodemonderzoek

In onze opdracht waren geen onderzoeken of milieutechnische evaluaties opgenomen en wij hebben geen historisch onderzoek uitgevoerd naar vervuiling van grond of gebouwen. Tenzij anders geïnformeerd, hebben we aangenomen dat de onroerende goederen niet aangetast zijn door bodemvervuiling en dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat de huidige of toekomstige bestemming van de onroerende goederen hierdoor wordt beïnvloed.

Wij hadden geen opdracht om structurele inspecties uit te voeren van de onroerende goederen, maar in ons verslag zijn behoeftes aan herstellingen weergegeven, waar nodig. De onroerende goederen werden gewaardeerd op basis van het oordeel van de Onderneming dat, behoudens tegengesteld advies, geen gevaarlijke materialen werden gebruikt bij de bouw van de betrokken panden.

Planning

Wij hebben enkel mondeling naar urbanisatieplannen geïnformeerd. In de loop van ons onderzoek hebben de lokale overheden ons geïnformeerd dat er geen inbreuken bestaan tegen de stadsplanning, aanleg van wegen of andere plannen. De informatie die ons werd overgemaakt door de 'planning officers' wordt ons evenwel gegeven zonder enige verbintenis van hun zijde, en daarom kunnen wij geen verantwoordelijkheid aanvaarden voor onjuiste informatie of materiële nalatigheden in de informatie die werd bezorgd.

Wij hebben geen bouwtoelatingen onderzocht en aangenomen dat de onroerende goederen gebouwd werden en worden gebruikt conform alle benodigde toelatingen en dat er geen niet-opgeloste wettelijke aangelegenheden zijn.

Wij nemen aan dat alle gebouwen voldoen aan alle statutaire vereisten en deze van de lokale overheden met inbegrip van bouw-, brand-, gezondheids- en veiligheidsvoorschriften.

Huurovereenkomsten

Wij hebben ons met betrekking tot de huurtermijnen, contractuele huur, indexatie, bijkomende inkomsten, niet-recupereerbare kosten en investeringsuitgaven gebaseerd op de informatie uit de huurovereenkomsten die ons door de Onderneming ter beschikking werden gesteld voor het doel van onze waardering.

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de kredietwaardigheid van de huurders. Nochtans houden we bij onze waardering rekening met ons inzicht in de perceptie door de markt van de financiële situatie van de huurders. Wij hebben aangenomen dat elke huurder zijn huurverplichtingen kan nakomen en dat er geen schendingen van de overeenkomst bestaan.

De totale waarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verkoop (exclusief de overeenkomstig IFRS 16 opgenomen waarde van het gebruiksrecht voor de erfpacht op een deel van het winkelcentrum in Kortrijk ter waarde van € 6,5 mln) bedraagt per 31 december 2020 € 902,1 mln.

Projectontwikkelingen

Onroerend goed dat in aanbouw is of wordt ontwikkeld om te worden toegevoegd aan de portefeuille vastgoed-beleggingen, wordt aangemerkt als ontwikkelingsproject. Ontwikkelingsprojecten worden initieel gewaardeerd op kostprijs en vervolgens op reële waarde. Indien de reële waarde niet betrouwbaar vastgesteld kan worden, dan worden ontwikkelingsprojecten gewaardeerd aan 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.

De totale waarde van de projectontwikkelingen bedraagt per 31 december 2020 € 12,6 mln, welke volledig op kostprijs gewaardeerd zijn.

Materiële onzekerheidsclausule

Met betrekking tot de retail sector worden we op waarderingsdatum nog steeds geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden als gevolg van COVID-19 en een gebrek aan relevante/voldoende marktinformatie waarop we onze beoordelingen kunnen baseren. Onze waardering van deze eigendommen wordt daarom gerapporteerd als zijnde onderhevig aan de 'materiële onzekerheidsclausule' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards. Bijgevolg moet ten aanzien van deze waarderungen minder zekerheid - en een hogere mate van voorzichtigheid - aan onze waardering worden gehecht dan normaal het geval zou zijn.

Om misverstanden te voorkomen, betekent deze verklarende nota, inclusief de 'materiële onzekerheidsclausule', niet dat de waardering onbetrouwbaar is. Deze verklarende nota werd toegevoegd om de transparantie te waarborgen en om meer inzicht te geven in de marktcontext waarin de waardering is opgesteld. In het besef dat de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als gevolg van veranderingen in de controle of toekomstige verspreiding van COVID-19, benadrukken we het belang van de waarderingsdatum. Deze clausule is echter per 31 december 2020 niet van toepassing op de taxaties van de kantorenportefeuille, aangezien deze markt in 2020 actiever was, waardoor onafhankelijke vastgoeddeskundigen konden gebruik maken van marktreferenties om hun taxaties te ondersteunen.

Wereldhave Belgium op de beurs

Dividend en aantal aandelen	85
Overige informatie	87
Financiële agenda voor 2021	88
Beursgegevens	89

Dividend en aantal aandelen

De aandeelhouders van de Vennootschap hebben in 2020 een return (berekend op basis van de koersevolutie en bruto dividend van het jaar) behaald van -49,2% (2019: 9,3%). Het rendement van de EPRA Index Europe bedraagt -7,4%. De koers/netto resultaat van kernactiviteiten verhouding lag ultimo 2020 op 8,5.

De slotkoers van de Vennootschap per 31 december 2020 bedroeg € 39,30 tegenover € 86,20 op 31 december 2019.

Wereldhave Belgium noch één van haar dochtervennootschappen houdt aandelen Wereldhave Belgium aan.

Er zijn geen bevoorrechte aandelen of aandelen zonder stemrecht, noch converteerbare obligaties of warrants die

recht geven op aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering (i.e. kennisgevingen in geval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de wettelijke drempel van 5% of een meervoud van 5%). De Vennootschap hanteert geen bijkomende statutaire drempel.

De verhandelde volumes liggen in 2020 met een gemiddelde van 4.511 aandelen per dag, 25,1% hoger dan in 2019 (gemiddeld 3.605 stuks per dag).

De omloopsnelheid (velociteit) van het aandeel over 2020 bedroeg 0,06%.

Het aandeel Wereldhave Belgium

	31 december 2020	31 december 2019	31 december 2018
Aantal aandelen			
Aantal aandelen op het einde van de periode	8.319.287	7.807.981	7.540.250
Aantal dividend gerechtigde aandelen	8.319.287	7.807.981	7.540.250
Aantal op naam	4.446.670	4.821.564	4.854.993
Gedematerialiseerde aandelen	3.872.617	2.986.417	2.685.257
Beurskapitalisatie bij afsluiting (€ mln)	327	673	620
Free float	32,3%	33,5%	34,1%
Beurskoers (€)			
Hoogste slotkoers	88.00	93.20	99.40
Laagste slotkoers	35.30	79.00	81.80
Beurskoers op afsluitingsdatum	39.30	86.20	82.20
Premie (+)/discount (-) tov de reële nettoactiefwaarde (%)	-49,74	-2.35	-8.64
Gemiddelde beurskoers	54.24	82.75	92.51
Gegevens per aandeel (€)			
Nettowaarde (reële waarde)	78.20	88.27	89.97
EPRA NTA	78.44	88.40	90.19
Brutodividend	4.0	4.5	5.2
Nettodividend	2.80	3.15	3.64
Brutodividendrendement (%)	10,18%	5,22%	6,33%
Nettodividendrendement (%)	7,12%	3,65%	4,43%
Pay out ratio	83,97%	81,03%	97,12%
Volume (in aantal aandelen)			
Gemiddeld dagvolume	4.511	3.605	1.690
Jaarvolume	1.159.444	919.227	431.074
Omloopsnelheid	0,06%	0,05%	0,02%

Dividend

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, te houden op 14 april 2021, wordt een dividend voorgesteld van € 4,00 bruto – € 2,80 netto (2019: € 4,50 bruto – € 3,15 netto) per aandeel.

De Raad van Bestuur heeft zijn intentie verklaard om de aandeelhouders van de Vennootschap bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun

schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties). De definitieve beslissing zal door de Raad van Bestuur worden genomen op woensdag 21 april 2021 waarbij de Raad van Bestuur, in het kader van het

toegestane kapitaal, zal overgaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura van de netto dividendvordering (i.e. per aandeel € 2,80 netto). Voor de aandeelhouders die opteren om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten aandelen te ontvangen en die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, € 2,80 per aandeel bedragen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van

roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf maandag 17 mei 2021. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting zullen vastgelegd worden op woensdag 21 april 2021.

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

Aandeelhouderschap

Naam	Aantal stemrechten die rechtstreeks worden gehouden	% stemrechten die rechtstreeks worden gehouden
Wereldhave N.V.	2.906.423	34,94%
WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland		
Wereldhave International N.V.	2.722.164	32,72%
WTC Schiphol Toren A Schiphol Boulevard 233 1118 BH Schiphol Nederland		
Publiek	2.690.700	32,34%
Totaal	8.319.287	100%
Overzicht van gehouden aandelen in bezit van de effectieve leiders en de leden van de Raad van Bestuur		
Matthijs Storm	-	-
Dennis de Vreede	-	-
Remco Langewouters	-	-
Edmund Wellenstein	-	-
Doris Slegtenhorst	-	-
Kasper Deforche	-	-
Cédric Biquet	400	0%
Dirk Goeminne	-	-
Ann Claes	-	-
Brigitte Boone	-	-

Overige informatie

Overige informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Kapitaalstructuur

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Wereldhave Belgium NV € 348,0 mln, verdeeld over 8.319.287 aandelen, die elk 1/8.319.287ste deel vertegenwoordigen van het maatschappelijk kapitaal zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.

Er is geen wettelijke of statutaire beperking van overdracht van effecten en uitoefening van stemrecht.

Aandelenplan voor werknemers

Er is momenteel geen aandelenplan voor werknemers.

Aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot overdrachtsbeperkingen of tot beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Wereldhave N.V. en Wereldhave International N.V. hebben op datum van 28 oktober 2008, krachtens de Wet van 12 april 2007, artikel 74, § 7, lid 3, gemeld op 1 september 2008 in onderling overleg in het bezit te zijn van meer dan 30% van de aandelen met stemrecht in de Vennootschap.

Op 31 december 2020 zijn 8.319.287 aandelen in omloop, waarvan 34,94% in handen is van Wereldhave N.V., 32,72% in handen van Wereldhave International N.V. en 32,34% in handen van het publiek.

Wereldhave International N.V. is een 100% dochter van Wereldhave N.V.

Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is gemachtigd om het kapitaal van de Vennootschap overeenkomstig artikel 7 van de Statuten in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van € 329.437.454,88. Ingevolge voormeld artikel 7 van de Statuten kan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders voormelde machtiging inzake het toegestaan kapitaal hernieuwen.

De machtiging om het kapitaal van de Vennootschap in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van € 329.437.454,88 werd hernieuwd door de Buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 6 maart 2020, voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dit besluit op datum van 13 maart 2020.

De verleende machtiging is dus geldig tot 13 maart 2025. Deze toelating is hernieuwbaar.

In de loop van 2020 werd het beschikbare bedrag van toegestaan kapitaal verminderd met € 18.522.059,85 als gevolg van een keuzedividendoperatie (november 2020).

Op 31 december 2020 bedraagt het beschikbare saldo van toegestaan kapitaal € 310.915.395,03.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de Raad van Bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden genoemd "uitgiftepremies" die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen verminderd of afgeschaft worden tenzij mits een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien. Het bedrag dat onder uitgiftepremie wordt geboekt wordt niet in rekening gebracht bij het bepalen van het saldo van het toegestaan kapitaal.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld of in natura of door incorporatie van reserves of uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten met of zonder stemrecht, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het WVV, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en de Statuten.

Financiële agenda voor 2021

Woensdag 14 april 2021

**Algemene vergadering
van Aandeelhouders**

Woensdag 21 april 2021

**Persbericht Q1 2021
(18:00)**

Vrijdag 23 april 2021

**Ex-dividend
date**

Maandag 26 april 2021

**Dividend
record date**

Maandag 17 mei 2021

**Betaalbaarstelling
dividend 2020**

Maandag 19 juli 2021

**Persbericht Q2 2021
(18:00)**

Woensdag 20 oktober 2021

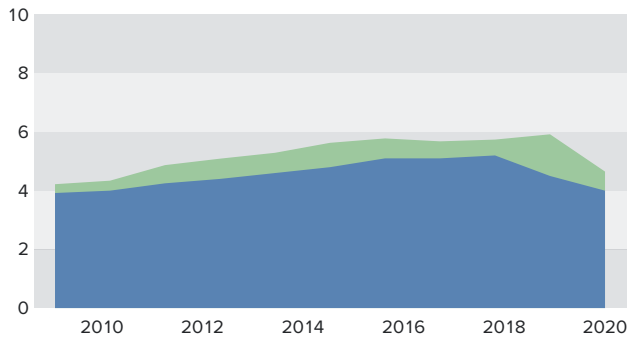
**Persbericht Q3 2021
(18:00)**

Eventuele wijzigingen aan de financiële agenda zullen worden gepubliceerd via een persbericht dat eveneens kan geconsulteerd worden op de website van de Vennootschap: www.wereldhavebelgium.com

Beursgegevens

Netto resultaat van kernactiviteiten en dividend per aandeel

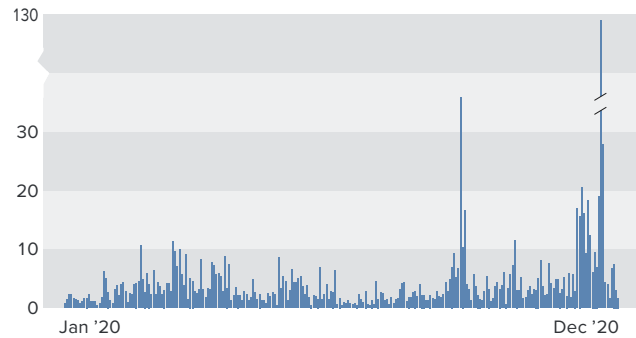
(x € 1)



Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel
Dividend per aandeel

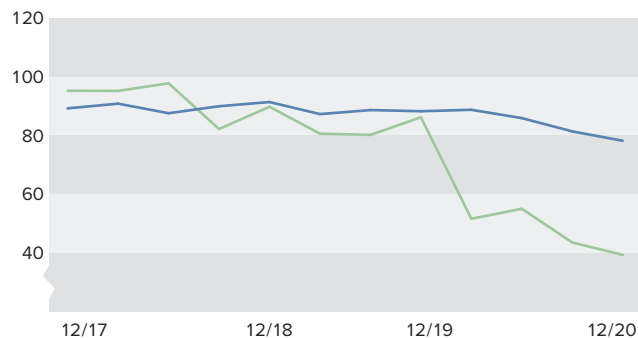
Verhandelde volumes Wereldhave Belgium

(x 1.000)



Koers aandeel/nettowaarde

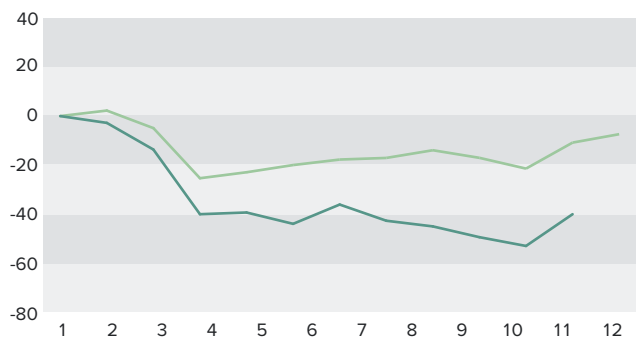
(vóór winstdeling x € 1)



Intrinsieke waarde
Beurskoers

EPRA return 2020¹

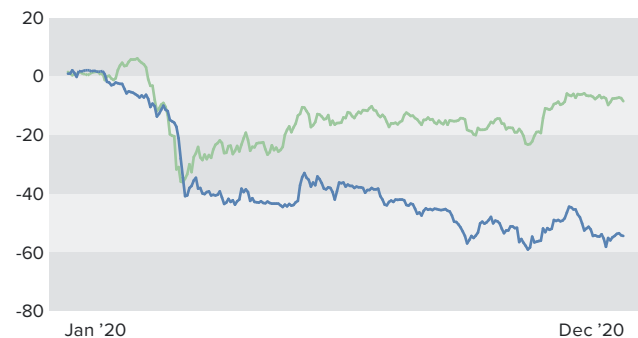
(in %)



EPRA return Wereldhave Belgium²
EPRA return euro zone

Vergelijking Wereldhave Belgium met BEL20 close index

(in %)



Beurskoers Wereldhave Belgium
BEL20

1 Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist conform de GVV-Wetgeving en ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties; deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris.

2 Evolutie van de beurskoers (inclusief bruto dividend) van het aandeel Wereldhave Belgium.

Financieel verslag

Geconsolideerde balans	91	26. Dividend	125
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	93	27. Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	126
Staat van het globaal resultaat	95	28. Bepaling van de schuldgraad	126
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	96	29. Transacties met verbonden partijen	127
Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen	97	30. Lijst van geconsolideerde ondernemingen	127
		31. Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen	128
		32. Vergoeding commissaris	128
Toelichtingen	99	33. Bijkantoren	128
1. Algemene informatie	99	34. Rechtzaken en arbitrages	129
2. Fiscale status	99	35. Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar	129
3. Grondslagen	99		
4. Geconsolideerd overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten ¹ en niet kernactiviteiten ² per 31 december	109	Verslag van de commissaris	130
5. Segmentinformatie	110	Verslag over de geconsolideerde jaarrekening	130
6. Vastgoedbeleggingen	113	Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen	133
7. Andere materiële vaste activa	115		
8. Kortlopende vorderingen	115	Statutory statement	134
9. Kas en kasequivalenten	116	Statutaire balans	134
10. Maatschappelijk kapitaal	117	Statutaire winst- en verliesrekening	136
11. Pensioenverplichtingen	118	Staat van het globaal resultaat	137
12. Langlopende financiële schulden	118	Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen	138
13. Ontvangen huurwaarborgen	119	Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in afdeling 4 van deel 1 van hoofdstuk 1 van de bijlage c van het gvv-kb van 13 juli 2014)	140
14. Andere langlopende financiële verplichtingen	119		
15. Kortlopende verplichtingen	120		
16. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten	121		
17. Huurlasten en belastingen en recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	122		
18. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	122		
19. Vastgoedkosten	123		
20. Algemene kosten van de Vennootschap	123		
21. Andere operationele opbrengsten en kosten	124		
22. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	124		
23. Financieel resultaat	124		
24. Belastingen op het resultaat	125		
25. Resultaat per aandeel	125		

Geconsolideerde balans

(x € 1.000)

Toel.

31 december 2020

31 december 2019

Activa			
I. Vaste activa			
C. Vastgoedbeleggingen	6	921.209	961.286
D. Andere materiële vaste activa	7	895	625
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		521	546
		922.625	962.456
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	6	-	7.480
Vastgoedbeleggingen			
D. Handelsvorderingen	8	13.561	17.348
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8	5.002	1.933
F. Kas en kasequivalenten	9	3.030	4.337
		21.593	31.097
Totaal activa		944.218	993.554
Totaal eigen vermogen			
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
A. Kapitaal	10		
Geplaatst kapitaal		347.960	329.437
Kosten kapitaalverhoging		-236	-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		167.284	181.713
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-141	-193
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen		-637	-721
m. Andere reserves		302	302
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren		69.251 ¹	61.001
D. Netto resultaat van het boekjaar		-22.148	28.957
		650.548	689.221
II. Minderheidsbelangen			
		-	-

[Vervolg >>](#)

Vervolg

(x € 1.000)

Toel.

31 december 2020

31 december 2019

Verplichtingen

I. Langlopende verplichtingen

A. Voorzieningen			
Pensioenen	11	1.102	1.131
B. Langlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	12	152.733	179.805
c. Andere langlopende financiële schulden			
Ontvangen huurwaarborgen	13	826	1.052
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	14		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		2.013	1.035
Andere		6.843	6.507
		163.517	189.530

II. Kortlopende verplichtingen

15

B. Kortlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen		25.000	-
c. Andere kortlopende financiële schulden			
Andere leningen		84.950	93.000
Andere		34	34
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
b. Andere			
Leveranciers		11.338	9.316 ²
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		1.491	1.648
F. Overlopende rekeningen			
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		2.833	3.663
Andere		4.507	7.142
		130.153	114.802

Totaal eigen vermogen en verplichtingen

944.218

993.554

Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)

78,20

88,27

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

2 Herclassificatie van de schuld ten opzichte van de meerderheid Aandeelhouder met betrekking tot roerende voorheffing op dividend van de andere financiële schulden naar de andere kortlopende schulden.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	Toel.	31 december 2020	31 december 2019 (Herwerkt)
I. Huurinkomsten	16		
Huur		55.882	57.448
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		584	1.909
III. Met verhuur verbonden kosten	16		
Te betalen huur op gehuurde ruimtes		-4	-13
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-7.243	-731 ¹
Netto huurresultaat		49.218	58.613
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	17	7.737	7.880²
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	17	-8.909	-9.656²
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	18	3.222	4.841
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen		2.050	3.065
Vastgoedresultaat		51.268	61.679
IX. Technische kosten			
Herstellingen		-382	-507
Verzekeringspremies		-7	-38
		-389	-545
X. Commerciële kosten			
Makelaarscommissies		-288	-317
Publiciteit		-3.945	-5.304 ³
		-4.233	-5.621³
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			
Leegstandlasten		-1.094	-726
Onroerende voorheffing leegstand		-746	-422
		-1.840	-1.148
XII. Beheerkosten vastgoed			
(Interne) beheerkosten van het patrimonium		-1.080	-1.117
		-1.080	-1.117
Vastgoedkosten	19	-7.542	-8.431³
Operationeel vastgoedresultaat¹		43.726	53.248³
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	20		
Personeelskosten		-4.649	-3.479 ³
Overige		-904	-2.895 ³
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	21	1.325	1.362³
Totaal XIV. + XV.		-4.228	-5.012³

[Vervolg >>](#)

Vervolg

(x € 1.000)

	Toel.	31 december 2020	31 december 2019 (Herwerkt)
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		39.498	48.235
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		7.805	-
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-7.480	-21
		325	-21
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)		-4	9
		-4	9
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-	2.590
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-57.936	-19.137
	22	-57.936	-16.547
Totaal XVI. + XVII. XVIII.		-57.615	-16.559
Operationeel resultaat		-18.117	31.676
XX. Financiële inkomsten			
Geïnde interesten en dividenden		3	53
XXI. Netto interestkosten			
Nominale interestlasten op leningen		-2.327	-2.285
Andere interestkosten		-359	-374
XXII. Andere financiële kosten			
Bankkosten en andere commissies		-162	-88
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		-1.091	-674
Andere		-102	-
Financieel resultaat	23	-4.037	-3.368
Resultaat vóór belastingen		-22.154	28.308
XXIV. Vennootschapsbelasting			
Vennootschapsbelasting		6	-137
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			1.486
XXV. Exit taks			
Exit taks		-	-699
Belastingen	24	6	649
Netto resultaat		-22.148	28.957
Netto resultaat aandeelhouders van de groep		-22.148	28.957
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	25	-2,81	3,76
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)		-2,81	3,76

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

2 Herallocatie tussen de huurlasten en de recuperatie daarvan (€ 1.402k).

3 Herallocatie van de corporate marketingkosten naar algemene kosten (€ 310k), van diverse taksen en kosten van de andere operationele opbrengsten en kosten naar overige algemene kosten (€ 791k) en van overige kosten binnen de algemene kosten rubrieken (€ 101k).

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

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

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	Toel.	31 december 2020	31 december 2019
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Nettoresultaat vóór belastingen		-22.154	28.308
Interestopbrengsten en dividenden		-3	-53
Resultaat exclusief ontvangen dividend, interestopbrengsten		-22.157	28.255
Afschrijvingen materiële vaste activa		86	139
Huurderskortingen en investeringen		216	-256
Interestkosten		2.848	2.747
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22	57.936	16.547
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		1.193	674
Mutaties van provisies op huurvorderingen		3.216	614 ¹
Mutaties vorderingen	8	-2.599	-4.771 ¹
Mutaties kortlopende schulden	15	-579	4.942
Betaalde vennootschapsbelasting		-205	-700
Ontvangen vennootschapsbelasting			229
		62.111	20.165
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		39.954	48.420
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Acquisitie vastgoedbeleggingen	6		-3.029
Verkoop vastgoedbeleggingen	6	7.837	-
Investeringsactiviteiten in vastgoedbeleggingen	6	-19.611	-14.513
Aankoop meubilair en rollend materieel		-36	-74
Ontvangen interesten en dividenden		3	53
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		-11.807	-17.563
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Opname Kredietinstellingen/Andere	12	124.000	128.000
Aflossing Kredietinstellingen/Andere	12	-134.050	-141.000
Betaalde dividenden	26	-16.614	-17.769
Betaalde interesten		-2.790	-2.682
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		-29.454	-33.451
Netto kasstroom		-1.308	-2.594
Liquide middelen			
Stand op 1 januari		4.337	6.931
Toename/Afname liquide middelen		-1.308	-2.594
Stand op 31 december	9	3.030	4.337

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

Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen

(x € 1.000)	Maatschappelijk kapitaal ¹	Uitgiftepremies	Wettelijk reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
2019				
Slotbalans per 31 december 2018	318.034	78.733	36	181.384
Kapitaalverhoging	11.215			
Uitgiftepremies		10.144		
Variaties in de reële waarde van afdekking-instrumenten				
Ottrekking 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 ²				329
Dividend over 2018 ³				
Balans per 31 december 2019	329.249	88.877	36	181.713
2020				
Slotbalans per 31 december 2019	329.249	88.877	36	181.713
Kapitaalverhoging ⁴	18.475			
Variaties in de reële waarde van afdekking-instrumenten				
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen				
Netto resultaat				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ⁵				-16.547
Overboeking van reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed naar overgedragen resultaat ⁶				2.118
Dividend over 2019 ⁷				
Balans per 31 december 2020	347.724	88.877	36	167.284
Overboeking van resultaat 2020 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed				-57.936
Overboeking van variaties 2020 in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				
Voorgesteld dividend 2020 ⁸				
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren				
Balans per 31 december 2020 na allocatie⁹	347.724	88.877	36	109.348

[Vervolg >>](#)

1 Kosten kapitaalverhoging inbegrepen (€ - 236k op 31 december 2020).

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

3 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.

4 Zie toelichting 10.

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

6 Overboeking van de gecumuleerde historische waardemutaties van het residentieel gedeelte van het gebouw Gent Overpoort naar het uitkeerbaar resultaat ingevolge de realisatie ervan.

7 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.

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

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

Vervolg

(x € 1.000)

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekking-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekking-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor actuariele winsten en verliezen van toegezegde pensioens-regelingen	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								11.215
Uitgiftepremies								10.144
Variaties in de reële waarde van afdekking-instrumenten	-141							-141
Ottrekking aan de reserves				-628	628			-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-200					-200
Andere				4	23			27
Netto resultaat						28.957		28.957
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed					-329			-
Dividend over 2018					-39.209			-39.209
Balans per 31 december 2019	-193	-	-721	302	61.002	28.957	-	689.221
2020								
Slotbalans per 31 december 2019	-193	-	-721	302	89.959		-	689.221
Kapitaalverhoging								18.475
Variaties in de reële waarde van afdekking-instrumenten	51	-674			674			51
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			84					84
Netto resultaat						-22.148		-22.148
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed					16.547			-
Overboeking van reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed naar overgedragen resultaat					-2.118			-
Dividend over 2019					-35.136			-35.136
Balans per 31 december 2020	-141	-674	-637	302	69.926	-22.148	-	650.548
Overboeking van resultaat 2020 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						57.936		-
Overboeking van variaties 2020 in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekking-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-1.091				1.091		-
Voorgesteld dividend 2020						-33.277	33.277	-
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren					3.602	-3.602		-
Balans per 31 december 2020 na allocatie	-141	-1.765	-637	302	73.528	-	33.277	650.548

Toelichtingen

1. Algemene informatie

Wereldhave Belgium ('de Vennootschap'), heeft de status van Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV). De Vennootschap investeert bij voorkeur in winkelcentra (en/of uitbreidingen in winkelcentra) en in retail parks in België en Luxemburg.

Het bestuur van de Vennootschap wordt waargenomen door haar Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder, NV Wereldhave Belgium, bestaat uit minimaal vier leden, waarvan één directielid is van de Vennootschap en drie een onafhankelijk statuut hebben.

De Vennootschap noteert op de continumarkt van Euronext Brussel.

De geconsolideerde jaarrekening over de periode van 1 januari tot 31 december 2020, is het resultaat van de consolidatie van Wereldhave Belgium met haar dochtervennootschappen.

De geconsolideerde jaarrekening en het geconsolideerde jaarverslag werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 11 maart 2021. De gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 14 april 2021 op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap. Het is de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders toegestaan de resultaatsbestemming te wijzigen binnen de wettelijke grenzen.

Dit hoofdstuk 'Financieel verslag' moet samen met het deel van het Beheersverslag 'Boekjaar 2020 gekenmerkt door de uitbraak van de Covid-19 pandemie' doorgelezen worden.

2. Fiscale status

Wereldhave Belgium heeft sinds 27 oktober 2014 de fiscale status van GVV (zoals voorzien in het K.B. met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen van 13 juli 2014) en betaalt, mits een aantal voorwaarden te respecteren, geen vennootschapsbelasting behoudens op abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven.

Derogatie winkelcentrum 'Belle-Île' te Liège overeenkomstig artikel 30 §3 en §4 van de GVV-Wet

De Vennootschap heeft op 20 oktober 2020 een nieuwe derogatie van de FSMA gekregen voor een nieuwe periode van 2 jaar, welke op 31 december 2022 vervalt.

Deze derogatie is onder de volgende cumulatieve voorwaarden verleend:

- De derogatie wordt verleend tot 31 december 2022;
- De Vennootschap moet het aandeel dat het winkelcentrum 'Belle-Île' vertegenwoordigt in de portefeuille vastgoedbeleggingen driemaandelijks aan de FSMA rapporteren;

- De periodieke verslagen en prospectussen die de Vennootschap in de toekomst zal publiceren moeten expliciet vermelden dat de door de Vennootschap gekozen focus op winkelcentra en retail parks een grotere concentratie impliceert op geografisch vlak, alsook een grotere concentratie van het risico op onder meer technische problemen en brand.

Overeenkomstig artikel 30 §4 van de GVV-Wet, mag de schuldgraad van de Vennootschap op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 33% (zie berekening in toelichting 29), en dit zolang de derogatie op artikel 30 §1 en §2 van de GVV-Wet van kracht is.

Rekening houdend met de herwaarderings van het jaar en de investeringen, die voornamelijk in het winkelcentrum Belle-Île zijn uitgevoerd (voltooiing van de herontwikkeling van de vroegere Carrefour-ruimten en renovatie van het saldo van de gemeenschappelijke oppervlaktes), is de waarde van Belle-Île eind 2020 tot boven de drempel van 20% gestegen (20,2% op 31 december 2020), zodat de derogatie opnieuw van toepassing is geworden.

Om structureel het gewicht van dit winkelcentrum in de portefeuille onder de 20% te brengen, is de Vennootschap, door middel van actieve prospectie, aan het zoeken in de Belgische en Luxemburgse markten naar nieuwe investeringsopportuniteiten.

3. Grondslagen

3.1 Uitgangspunten geconsolideerde jaarrekening 2020

De presentatie valuta van de Groep is de Euro, die fungeert als de functionele valuta van de Vennootschap. De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap wordt uitgedrukt in Euro, afgerond op duizendtallen. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze zijn aanvaard door de Europese Unie. De geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap zijn vastgesteld op basis van reële waarde, tenzij anders vermeld.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld vóór winstverdeling. De geconsolideerde balans en de geconsolideerde winst- en verliesrekening worden opgesteld conform het schema dat op de openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen van toepassing is, conform het K.B. van 13 juli 2014.

Wereldhave Belgium heeft in het boekjaar 2020 de volgende nieuwe IFRS standaarden toegepast, die vanaf 1 januari 2020 van toepassing zijn en reeds door de Europese Unie zijn goedgekeurd:

- Wijzigingen in de verwijzingen naar het conceptuele raamwerk van de IFRS;
- Definitie van Activiteit ('Business') (Wijziging in IFRS 3);
- Definitie van Materialiteit (Wijzigingen in IAS 1 en IAS 8);

- Wijziging in IFRS 16 Huurovereenkomsten Covid 19-huurskortingen (gepubliceerd op 28 mei 2020);
- Hervorming van de referentie rentevoet (Wijzigingen in IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7).

Deze laatste hervorming houdt in dat bepaalde referentierentevoeten niet langer kunnen worden gebruikt. Het Euribor-rentevoet waarop de financiering en de afgeleide producten van de Vennootschap zijn gebaseerd, is echter in overeenstemming met deze hervorming en kan derhalve verder worden toegepast.

Deze nieuwe normen hebben bijgevolg geen significante impact op de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap.

De Vennootschap heeft dusdanig haar waarderingsregels moeten aanpassen voor de opmaak van dit jaarverslag op 31 december 2020.

De belangrijke financiële risico's (krediet risico, liquiditeit risico, ...) die verbonden zijn aan onze activiteit zijn extensief beschreven in hoofdstuk 9 'Risico factoren' van dit financieel jaarverslag 2020.

Nog niet toegepaste nieuwe standaarden en interpretaties

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 geconsolideerde jaarrekening:

Wijzigingen in 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 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 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. De wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU. Deze

wijzigingen zullen 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 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:

- **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 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.
- **Wijzigingen in 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 wijzigingen in IFRS 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. De wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU. Deze wijzigingen zullen naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap.

Wijzigingen in IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Rentebenchmarkwijziging – Fase 2, uitgegeven op 27 augustus 2020, behandelen de mogelijke gevolgen van de hervorming van een rentebenchmark op de financiële verslaggeving, met name de gevolgen van wijzigingen in de contractuele kasstromen van financiële activa en financiële verplichtingen of in afdekkingsrelaties die rechtstreeks ontstaan uit de hervorming van de benchmarktarieven.

In Fase 2 van de Rentebenchmarkwijziging wijzigt de IASB bovenstaande standaarden met betrekking tot:

- wijzigingen van financiële activa en financiële verplichtingen (met inbegrip van leaseverplichtingen) die verwijzen naar een benchmarktarief dat moet vervangen

worden door een alternatief benchmarktarief als gevolg van de hervorming van de benchmarktarieven;

- hedge accounting; en
- de te verstrekken toelichtingen.

Deze wijzigingen zijn uitsluitend van toepassing voor gevolgen die rechtstreeks ontstaan uit de hervorming van de benchmarktarieven. De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2021 en moeten retrospectief worden toegepast. Afdekkingsrelaties die voorheen werden beëindigd uitsluitend vanwege wijzigingen als gevolg van de hervorming, worden hersteld indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU. Deze wijzigingen zullen naar verwachting geen belangrijke invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap.

3.2 Consolidatie

Perimetervennootschappen

Een perimetervennootschap is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft.

Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de veranderlijke opbrengsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van de opbrengsten te beïnvloeden.

De jaarrekening van een perimetervennootschap wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig worden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de perimetervennootschap gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de perimetervennootschap komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

Intercompany transacties, saldi en ongerealiseerde winsten op transacties tussen perimetervennootschappen worden geëlimineerd. Niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd.

Verwerking van acquisities

Wereldhave Belgium beoordeelt bij acquisities of IFRS 3 'bedrijfscombinaties' of IAS 40 'Vastgoedinvesteringen' van toepassing is. Acquisities worden beschouwd als een bedrijfscombinatie als er sprake is van overname van activa, verhuuractiviteiten en een zodanige beheerorganisatie, dat de overgenomen entiteit zelfstandig als bedrijf kan functioneren, met als doel economische winsten te genereren. Wereldhave Belgium beschouwt acquisities van vastgoedobjecten die om bedrijfseconomische redenen binnen een juridische vennootschap worden gekocht niet noodzakelijkerwijs als een bedrijfscombinatie, maar beoordeelt deze acquisities één voor één op de bovengenoemde bedrijfskenmerken.

Bij de acquisitie van bedrijfscombinaties wordt de reële waarde van de verworven deelneming afgezet tegen de betaalde prijs voor de acquisitie. Indien de reële waarde lager is, wordt het verschil tussen de betaalde bedragen en de reële waarde verantwoord als goodwill. Indien de betaalde bedragen lager zijn, wordt het verschil direct verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Als een overname niet wordt gekwalificeerd als een bedrijfscombinatie, wordt deze verwerkt op basis van de individuele activa en passiva, waarbij bijkomende acquisitiekosten worden gekapitaliseerd en geen goodwill of belastinglatenties in aanmerking worden genomen.

De kosten die rechtstreeks verband houden met de overname worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

3.3 Eigen vermogen

De doelstelling van Wereldhave Belgium met betrekking tot het beheersen van het eigen vermogen (zoals voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening) is het veilig stellen van de continuïteit van de Groep, het bieden van rendement aan de aandeelhouders, toegevoegde waarde leveren aan overige belanghebbenden alsmede een zodanige vermogensstructuur aan te houden teneinde de totale vermogenskosten te optimaliseren. Verder bewaakt Wereldhave Belgium haar vermogen om zeker te stellen dat aan de wet- en regelgeving (K.B. van 13 juli 2014) wordt voldaan. De kwalificatie van aandelenkapitaal wordt beschreven in punt 3.8.

Wereldhave Belgium heeft de mogelijkheid om de hoogte van het dividend aan te passen, vermogen terug te geven aan de aandeelhouders, nieuwe aandelen uit te geven of activa te verkopen om de vermogensstructuur in stand te houden dan wel aan te passen.

De marginale kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan de uitgifte van gewone aandelen, na aftrek van eventuele belastingeffecten, worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. Winstbelastingen over transactiekosten van eigen vermogenstransacties worden verwerkt in overeenstemming met IAS 12.

3.4 Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de vennootschap de controle van een activiteit overneemt, zoals gedefinieerd in IFRS 3 – Bedrijfscombinaties, worden de activa, verplichtingen en eventueel identificeerbare verplichtingen van de verworven activiteit afzonderlijk geboekt tegen hun reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde van de aan de verkoper overgedragen vergoeding en van het aandeel van Wereldhave Belgium in de reële waarde van het verworven netto-actief, wordt in goodwill op het actief van de balans geboekt. Indien het verschil negatief is, wordt dit surplus (negatieve goodwill of badwill), na bevestiging van de waarden, meteen in het resultaat geboekt.

De kosten die betrekking hebben op de acquisitie, zoals erelonen aan adviseurs, worden rechtstreeks als last (resultaat op niet kernactiviteiten) geboekt.

3.5 Waardevermindering van niet-financiële vaste activa

Activa welke een onbepaalde gebruiksduur hebben, bijvoorbeeld goodwill, zijn niet onderhevig aan afschrijving en worden jaarlijks getest op waardeverminderingen.

Activa welke onderhevig zijn aan afschrijving worden beoordeeld op waardeverminderingen indien er gebeurtenissen of wijzigingen in omstandigheden zijn die een indicatie geven dat de boekwaarde niet kan worden terugverdiend. Een waardevermindering wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening voor het bedrag dat de boekwaarde van een actief het terugverdienbare bedrag, zijnde de reële waarde min verkoopkosten, of de waarde in gebruik te boven gaat. Niet-financiële vaste activa, andere dan goodwill, die in waarde zijn verminderd, worden beoordeeld op mogelijke terugname van de waardevermindering op elke rapportagedatum.

3.6 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten het vastgoed dat wordt gehouden omwille van huurinkomsten, waardestijging of een combinatie daarvan. De aankoop van onroerend goed wordt verwerkt tegen kostprijs inclusief transactiekosten. Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde op de balansdata. De reële waarde wordt bepaald op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed op de balansdatum naar een koper zou kunnen overgaan, op basis van een transactie op marktconforme condities.

De reële waarde wordt bepaald op basis van de kapitalisatie van markthuren minus exploitatiekosten zoals onderhoud, verzekeringskosten en vaste lasten. Voor de bepaling van de reële waarde wordt per object de kapitalisatierentevoet (bepaald op basis van de ouderdom van het gebouw en de geraamde gebruiksduur, de bezettingsgraad, de resterende looptijd van de huurovereenkomsten, enz.) en de contante waarde van de verschillen tussen markthuurlen en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven voor onderhoud bepaald.

Verkoopkosten ten laste van de koper, waaronder overdrachtsbelasting, worden op de reële waarde in mindering gebracht. Op de eerste balansdatum na aankoop worden deze verkoopkosten via de resultatenrekening verwerkt. Uitgaven daterend van na de aankoop worden toegevoegd aan de boekwaarde, wanneer aannemelijk is dat daaruit toekomstige economische baten zullen volgen. Alle andere uitgaven, zoals herstelling en onderhoud, komen ten laste van het resultaat van de periode waarin die kosten zijn gemaakt.

Het gedeelte vastgoed in eigen gebruik is niet significant (circa 1%, uitgedrukt in percentage van huurinkomsten) en wordt bijgevolg niet afzonderlijk opgenomen als vastgoed in eigen gebruik.

Vastgoedbeleggingen die zich bevinden op een in erfpacht uitgegeven perceel, worden op dezelfde wijze op reële waarde gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen.

De reële waarde van de portefeuille wordt trimestrieel vastgesteld door een externe onafhankelijke waarderingss-

deskundige conform de 'International Valuation Standards' en de 'European Valuation Standards'. Waarderingsverschillen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

In toepassing van IFRS 16, die één model invoert voor de verwerking van leaseovereenkomsten in de balans door lessees, erkent de Vennootschap een actief van het type 'Vastgoedbeleggingen' dat het gebruiksrecht vertegenwoordigt met betrekking tot de erfpachtovereenkomst waarvan de Vennootschap geniet op een deel van het winkelcentrum 'Ring Shopping' in Kortrijk. Ook dit actief wordt initieel opgenomen tegen kostprijs en wordt periodiek geherwaardeerd tegen reële waarde, op dezelfde wijze als andere vastgoedbeleggingen van de Vennootschap.

Huurvrije periodes en huurkortingen

Huurvrije periodes of huurdersinvesteringen toegestaan aan huurders 'lease incentives' worden lineair afgeschreven over de duur van het huurcontract, doch uiterlijk over de periode tot de eerste stopzettingmogelijkheid ten gunste van de huurder.

De gekapitaliseerde huurvrije periodes of andere huurkortingen worden afgeschreven over de duur van het huurcontract en in mindering gebracht van de huurinkomsten. Bij de bepaling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen worden de huurvrije periodes en andere huurkortingen in mindering gebracht van het waarderingssresultaat, teneinde dubbeltelling te vermijden.

De huurkortingen die in het kader van de Covid-19-besprekingen zijn toegekend, zijn behandeld overeenkomstig de voorschriften van IFRS 16, namelijk lineair gespreid over de vaste resterende looptijd van de huurovereenkomst, op voorwaarde dat deze kortingen zijn toegekend voor een huurperiode na de datum van ondertekening van de overeenkomst tussen de partijen.

Projectontwikkelingen

Onroerend goed dat in aanbouw is of wordt ontwikkeld om te worden toegevoegd aan de portefeuille vastgoedbeleggingen, wordt aangemerkt als ontwikkelingsproject.

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.

De kostprijs omvat de kostprijs van de uitgevoerde werken, de kosten van personeel direct gerelateerd aan het project, belast met technisch toezicht en projectmanagement op

basis van de bestede uren en de gekapitaliseerde rentelasten tot aan de datum van oplevering op basis van direct aan het ontwikkelingsproject toe te rekenen interestlasten of op basis van de gemiddelde effectieve interestvoet van de Groep indien geen specifieke projectfinanciering aanwezig is.

Interestlasten omvatten interest en alle kosten van Wereldhave Belgium in verband met het aantrekken van geld.

Na het voldoen van voornoemde criteria, wordt de reële waarde van projectontwikkelingen op identieke wijze bepaald als vastgoedbeleggingen met dien verstande dat de kapitalisatiefactor wordt bijgesteld voor aanwezige ontwikkelingsrisico's. Indien mogelijk wordt de reële waarde vastgesteld door onafhankelijke waarderingdeskundigen. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt een intern rekenmodel, met soortgelijke parameters, gehanteerd.

Reële waardemutatie en duurzame waardeverminderingen worden in de winst- en verliesrekening onder de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen verwerkt. Ontwikkelingsprojecten worden overgebracht naar de portefeuille vastgoedbeleggingen op de datum van technische voltooiing.

3.7 Andere materiële vaste activa

Bedrijfsmiddelen worden verantwoord tegen kostprijs, onder aftrek van afschrijvingen. De afschrijving wordt ten laste gebracht van het resultaat op basis van lineaire afschrijving over de geschatte levensduur van het bedrijfsmiddel:

- kantoormeubilair: 10 jaar;
- apparatuur: 3-5 jaar;
- bedrijfsauto's (excl. restwaarde): 4 jaar.

De andere materiële vaste activa worden jaarlijks geëvalueerd op eventuele duurzame minderwaarden.

In toepassing van IFRS 16, die één model invoert voor de boekhoudkundige verwerking van leases door lessees, erkent de Vennootschap een "Ander materieel vast actief" dat het recht vertegenwoordigt om bedrijfswagens te gebruiken in het kader van financiële leases. Ook dit actief wordt tegen kostprijs opgenomen en wordt jaarlijks op bijzondere waardevermindering beoordeeld.

Op het moment van verkoop van het bedrijfsmiddel worden positieve en negatieve waarderingsverschillen verwerkt in de winst- en verliesrekening.

3.8 Financiële instrumenten

(i) Classificatie, verwerking en eerste waardering

Handelsvorderingen en schuldinstrumenten worden initieel verwerkt wanneer ze ontstaan. Alle andere financiële activa en financiële verplichtingen worden initieel verwerkt wanneer de Groep een partij wordt bij de contractuele bepalingen van het instrument.

Een financieel actief (tenzij het een handelsvordering is zonder een significante financieringscomponent) of financiële verplichting wordt initieel gewaardeerd tegen de reële

waarde plus, voor een instrument dat niet wordt gewaardeerd tegen "Fair Value Through Profit & Loss account" ("FVTPL"), transactiekosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of uitgifte van het instrument. Een handelsvordering zonder een significant financieringscomponent wordt initieel gewaardeerd tegen de transactieprijs.

Bij de eerste verwerking wordt een financieel actief geclassificeerd als gewaardeerd tegen: geamortiseerde kostprijs; FVOCI ("Fair Value Through Other Comprehensive Income") - schuldinstrument; FVOCI – eigen- vermogensinstrument; of FVTPL.

Financiële activa worden niet geherclassificeerd na hun eerste verwerking, tenzij de Groep haar bedrijfsmodel voor het beheer van financiële activa wijzigt, in welk geval alle betreffende financiële activa worden geherrubriceerd op de eerste dag van het eerste boekjaar volgend op de verandering in het bedrijfsmodel.

Een financieel actief wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs als het voldoet aan beide volgende voorwaarden en niet is aangewezen als gewaardeerd tegen FVTPL:

- het wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat tot doel heeft activa aan te houden om contractuele kasstromen te innen; en
- de contractuele voorwaarden ervan resulteren op gespecificeerde data in kasstromen die uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente op de uitstaande hoofdsom zijn.

Een schuldinstrument wordt gewaardeerd tegen FVOCI als het voldoet aan beide volgende voorwaarden en niet is aangewezen als gewaardeerd tegen FVTPL:

- het wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel waarvan het doel wordt bereikt door zowel contractuele kasstromen te innen als financiële activa te verkopen; en
- de contractuele voorwaarden ervan resulteren op gespecificeerde data in kasstromen die uitsluitend betalingen van hoofdsom en rente op de uitstaande hoofdsom zijn.

Bij de eerste verwerking van een aandelenbelegging die niet voor handelsdoeleinden wordt aangehouden, kan de Groep er onherroepelijk voor kiezen om latere wijzigingen in de reële waarde van de belegging in de niet-gerealiseerde resultaten te presenteren. Deze keuze wordt gemaakt op het niveau van individuele beleggingen.

Alle financiële activa die niet zijn geclassificeerd als gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of FVOCI zoals hierboven beschreven, worden gewaardeerd tegen FVTPL. Dit omvat alle afgeleide financiële activa (zie hieronder). Bij de eerste verwerking kan de Groep onherroepelijk een financieel actief dat anders voldoet aan de vereisten om te worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of FVOCI, aanwijzen als te waarderen tegen FVTPL indien dit een boekhoudkundige mismatch elimineert of aanzienlijk vermindert die anders zou optreden.

(ii) Vervolgwaardering

Financiële activa gewaardeerd tegen FVTPL

Deze activa worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Netto winsten en verliezen, inclusief eventuele rente- of dividendbaten, worden verwerkt in winst of verlies.

Financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

Deze activa worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs met behulp van de effectieve-rentemethode.

Op iedere afsluitingsdatum beoordeelt de Vennootschap of deze financiële activa een verminderde kredietwaardigheid hebben. Bewijzen dat een financieel actief verminderd kredietwaardig is, omvatten de volgende waarneembare gegevens:

- aanzienlijke financiële problemen van de huurder;
- een contractbreuk, zoals een verzuim van meer dan 90 dagen achterstalligheid;
- het is waarschijnlijk dat de huurder failliet zal gaan of dat een andere financiële reorganisatie zal plaatsvinden.

Indien deze bewijzen vastgesteld zijn wordt de geamortiseerde kostprijs verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. Rentebaten, valutakoersverschillen en bijzondere waardeverminderingen worden, evenals winst of verlies als gevolg van verwijdering uit de balans, opgenomen in winst of verlies (verdere informatie rond de risico's waaraan de Vennootschap door het gebruik van financiële instrumenten is blootgesteld, zoals het kredietrisico, kan in de hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit jaarverslag teruggevonden worden).

Schuldinstrumenten gewaardeerd tegen FVOCI

Deze activa worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Rentebaten berekend op basis van de effectieve-rentemethode, valutakoersverschillen en bijzondere waardeverminderingen worden verwerkt in winst of verlies. Andere netto baten en lasten worden verwerkt in niet-gerealiseerde resultaten. Bij het niet langer verwerken van schuldinstrumenten worden de baten en lasten die zijn geaccumuleerd in niet-gerealiseerde resultaten, geherclassificeerd naar winst of verlies.

Eigen-vermogensinstrumenten gewaardeerd tegen FVOCI

Deze activa worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Dividenden worden verwerkt baten in winst of verlies, tenzij het dividend duidelijk een terugbetaling vertegenwoordigt van een deel van de kosten van de investering. Overige –netto baten en lasten worden verwerkt in niet-gerealiseerde resultaten en worden nooit geherclassificeerd naar winst of verlies.

(iii) Niet langer opnemen in de balans

Financiële activa

De Groep neemt een financieel actief niet langer op in de balans als:

- de contractuele rechten op de kasstromen uit het actief aflopen;
- de Groep de contractuele rechten op de ontvangst van de kasstromen overdraagt door middel van een transactiewaarschijnlijk nagenoeg alle aan het eigendom van het

financieel actief verbonden risico's en voordelen worden overgedragen; of

- de Groep nagenoeg alle aan het eigendom verbonden risico's en voordelen noch overdraagt noch behoudt en de beschikkingsmacht over het financieel actief niet behoudt.

Indien de Groep een belang behoudt of creëert in dergelijke overgedragen financiële activa, dan wordt dit belang afzonderlijk als actief of verplichting opgenomen.

Financiële activa en verplichtingen worden gesaldeerd en het resulterende nettobedrag wordt in de balans gepresenteerd uitsluitend indien de Groep een wettelijk afdwingbaar recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om af te wikkelen op nettobasis dan wel het actief en de verplichting gelijktijdig af te wikkelen.

Financiële verplichtingen

De Groep neemt een financiële verplichting niet langer op in de balans als de contractuele verplichtingen worden kwijtgescholden of geannuleerd, of verlopen.

Bij het niet langer opnemen van een financiële verplichting wordt het verschil tussen de boekwaarde en de betaalde vergoeding (inclusief overgedragen niet-contante activa of overgenomen verplichtingen) verwerkt in winst of verlies.

(iv) Afgeleide financiële instrumenten en hedge accounting

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om de blootstelling aan valuta- en renterisico's af te dekken

Derivaten worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Na de eerste verwerking worden derivaten gewaardeerd tegen reële waarde en wijzigingen daarin worden over het algemeen opgenomen in winst of verlies.

De Groep wijst bepaalde derivaten aan als hedge instrumenten om de variabiliteit in kasstromen die gepaard gaan met zeer waarschijnlijke verwachte transacties die voortvloeien uit veranderingen in wisselkoersen en rentetarieven en bepaalde derivaten en niet-afgeleide financiële verplichtingen af te dekken als hedge van het valutakoersrisico op een netto-investering in een buitenlandse activiteit.

Bij het aangaan van aangewezen hedge relaties documenteert de Groep de risicobeheerdoelstelling en -strategie voor het uitvoeren van de hedge.

De Groep documenteert ook de economische relatie tussen de afgedekte positie en het hedge instrument, waaronder of de veranderingen in kasstromen van de afgedekte positie en het hedge instrument elkaar naar verwachting zullen compenseren.

Kasstroomafdekkingen

Wanneer een derivaat wordt aangemerkt als een kasstroom-hedge instrument, wordt het effectieve deel van de wijzigingen in de reële waarde van het derivaat opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten en geaccumuleerd in een hedge reserve. Het effectieve deel van de veranderingen in de reële waarde van het derivaat dat wordt opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten, is beperkt tot de cumulatieve

verandering in de reële waarde van de afgedekte positie, bepaald op basis van de contante waarde, vanaf het moment waarop de hedge is aangegaan. Ieder niet-effectief deel van de wijzigingen in de reële waarde van het derivaat wordt onmiddellijk verwerkt in winst of verlies.

Als de afdekking niet langer voldoet aan de criteria voor hedge accounting of als het hedge instrument wordt verkocht, vervalt, wordt beëindigd of wordt uitgeoefend, wordt hedge accounting prospectief beëindigd. Wanneer hedge accounting voor kasstroomafdekkingen wordt beëindigd, wordt het bedrag dat in de hedge reserve is geaccumuleerd in het eigen vermogen geherclassificeerd naar winst of verlies over dezelfde periode of perioden waarin de afgedekte verwachte toekomstige kasstromen van invloed zijn op winst of verlies.

Als niet langer wordt verwacht dat de afgedekte toekomstige kasstromen zullen plaatsvinden, worden de bedragen die zijn geaccumuleerd in de hedge reserve en de kosten van hedgingreserve onmiddellijk geherclassificeerd naar winst of verlies.

3.9 Vaste activa gehouden voor verkoop

Vaste activa (of een te verkopen groep) worden gehouden voor verkoop indien de boekwaarde hoofdzakelijk terug zal worden verdiend door middel van een verkooptransactie in plaats van gecontinueerd gebruik van deze activa. Voordat dit het geval kan zijn dient het actief (of de te verkopen groep) beschikbaar te zijn voor directe verkoop in de huidige conditie. Verder dient de verkoop zeer waarschijnlijk te zijn, het management moet zich gecommitteerd hebben aan een plan om het actief te verkopen, er moet een actief programma aanwezig zijn om een koper te vinden en het plan moet zijn geïnitieerd. De verkoop moet binnen een jaar na classificatie worden afgerond.

Vaste activa (of een te verkopen groep) geclassificeerd als 'gehouden voor verkoop' wordt gewaardeerd op de laagste van de boekwaarde of de reële waarde verminderd met verkoopkosten. Er vindt geen herwaardering plaats indien een actief al op reële waarde wordt gewaardeerd. Vaste activa gehouden voor verkoop of de activa van een te verkopen groep worden apart gepresenteerd van de andere activa op de balans. De verplichtingen van een te verkopen groep geclassificeerd als 'gehouden voor verkoop' worden apart van de andere verplichtingen gepresenteerd. Deze activa en verplichtingen gehouden voor verkoop worden niet gesaldeerd. Vastgoedinvesteringen aangehouden voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 vastgoed-beleggingen.

Een te verkopen groep is een groep van activa en passiva welke gezamenlijk in één transactie worden verkocht of waarvan de intentie bestaat om deze gezamenlijk te verkopen.

3.10 Handelsvorderingen

Debiteuren worden initieel opgenomen tegen reële waarde en vervolgens op basis van geamortiseerde kosten verminderd met een voorziening voor oninbaarheid. Een voorziening voor oninbaarheid wordt gemeten volgens het model van 'expected credit losses' onder IFRS 9. Historische

verliezen zijn gedefinieerd als vorderingen die definitief verloren zijn omwille van faillissement. De historische verliezen voor de laatste twee boekjaren worden afgezet ten opzichte van de totale huurinkomsten en zodanig wordt een percentage voor de voorziening voor oninbaarheid vastgesteld. Er worden verschillende percentages vastgesteld voor vorderingen die meer of minder dan 90 dagen verouderd zijn. De percentages worden bovendien gecorrigeerd voor de huidige marktomstandigheden ('forward looking'). Er is geen onderscheid naar type klant. De mutatie in de voorziening wordt verwerkt in de resultatenrekening als 'met verhuur verbonden kosten'.

Indien debiteuren oninbaar zijn, worden deze afgeschreven ten laste van de voorziening. Indien eerder afgeschreven bedragen alsnog worden geïnd, dan worden deze ten gunste van de 'algemene kosten' gebracht in de resultatenrekening.

De in het kader van de Covid-19 besprekingen toegekende huurconcessies zijn behandeld overeenkomstig de voorschriften van IFRS 9, namelijk dat zij volledig als waardevermindering zijn afgeschreven, voor zover deze concessies zijn toegekend op reeds gefactureerde en nog niet door de huurders vereffende huurvorderingen.

3.11 Kas en kasequivalenten

Kasmiddelen en kasequivalenten omvatten kassaldi en op afroep beschikbare deposito's. Kasequivalenten zijn zeer liquide korte termijn instrumenten (< drie maanden), die onmiddellijk kunnen worden omgezet in vaststaande kasgeldbedragen en waarvan het risico op waardeverandering gering is.

3.12 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer sprake is van een wettelijke of feitelijke verplichting daartoe, op grond van gebeurtenissen uit het verleden en wanneer aannemelijk is dat een uitstroom van economische middelen noodzakelijk is om de verplichting af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de te verwachten uitgaven die benodigd zijn om de verplichting af te wikkelen. De stijging van de voorziening door toevoeging van rente wordt als interest verwerkt.

3.13 Rentedragende schulden

Rentedragende schulden worden initieel verwerkt tegen reële waarde, verminderd met direct toerekenbare transactiekosten.

Een verschil tussen de nominale waarde en de boekwaarde op basis van de effectieve rente van die lening wordt verwerkt in de winst- en verliesrekening over de duur van de lening. Het kortlopende gedeelte van de rentedragende schulden dat binnen twaalf maanden dient te worden terugbetaald, wordt opgenomen onder kortlopende schulden.

In overeenstemming met IFRS 16, die één model invoert voor de boekhoudkundige verwerking van leases door lessees, erkent de Vennootschap een leaseverplichting die haar verplichting om huur te betalen weerspiegelt. Een dergelijke verplichting is opgenomen voor de erfpachtschuld die de Vennootschap draagt voor een deel van het winkelcentrum

in Kortrijk, alsook voor de verplichting die de Vennootschap draagt voor de financiële leasing van bedrijfswagens. Lease-verplichtingen worden aanvankelijk opgenomen tegen hun contante waarde en worden vervolgens verhoogd met het bedrag van de gerelateerde rentelasten en verlaagd, rekening houdend met de verrichte betalingen.

3.14 Pensioenregeling

Toegezegde-bijdrageregelingen

Onder toegezegde-bijdrageregelingen worden pensioenregelingen verstaan waaraan door groepsmaatschappijen een jaarlijkse bijdrage wordt gedoteerd.

Als gevolg van de door de wet opgelegde gegarandeerde minimum-rendementen, worden de Belgische pensioenplannen als 'Toegezegde Pensioenregelingen' gekwalificeerd en heeft de Vennootschap aldus geen pensioenplannen die kwalificeren als toegezegde bijdrage pensioenplannen onder IFRS.

Toegezegde pensioenregelingen

Onder toegezegde pensioenregelingen worden pensioenregelingen verstaan waaraan de deelnemers reglementaire aanspraken kunnen ontleen op pensioendatum.

Voor toegezegde pensioenplannen wordt de kost van de toegezegde voordelen bepaald volgens de Projected Unit Creditmethode, waarbij op elke balansdatum actuariële waarderingen worden uitgevoerd. De disconteringsvoet is het rendement per verslagdatum van obligaties met hoge kredietwaardigheid, waarvan de looptijd de termijn van de verplichtingen van de Groep benadert.

De netto verplichting/(tegoed) met betrekking tot toegezegde pensioenplannen opgenomen in de balans komt overeen met het verschil tussen de verplichtingen van toegezegde pensioenplannen en de reële waarde van de activa die in de pensioenregeling zijn ondergebracht. In het geval van een surplus is het netto tegoed uit toegezegde pensioenplannen beperkt tot de contante waarde van de toekomstige economische voordelen in de vorm van een vermindering in bijdragen of een geldelijke terugbetaling.

De verplichtingen worden berekend op basis van het wettelijk gegarandeerd minimumrendement.

De reële waarde van de activa wordt bepaald door toepassing van IAS19.115 en houdt aldus rekening met de in aanmerking komende verzekeringscontracten.

Herwaarderingen van de netto verplichtingen / (tegoeden) uit hoofde van toegezegde pensioenrechten omvatten actuariële winsten en verliezen op de verplichtingen inzake toegezegde pensioenrechten, afwijkingen op het verwachte rendement en wijzigingen in het effect van de limiet van de op te nemen pensioenvordering. Deze worden opgenomen in het globaal resultaat rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen.

De Vennootschap bepaalt de netto interestkost/ (opbrengst) op de netto verplichtingen / (tegoeden) uit hoofde van toegezegde pensioenrechten voor de periode door de

disconteringsvoet aan het begin van de verslagperiode toe te passen op het saldo op jaareinde rekening houdende met de verwachte mutatie van het pensioensaldo als gevolg van premiebetalingen of uitkeringen. Deze netto interestlast wordt in de geconsolideerde winst- en verliesrekening opgenomen.

3.15 Crediteuren en overige te betalen posten

Crediteuren en overige te betalen posten worden initieel gewaardeerd op reële waarde en vervolgens op basis van geamortiseerde kosten, gebruikmakend van de effectieve rentemethode.

3.16 Huurovereenkomsten

Vastgoed dat is verhuurd op basis van een operationele huurovereenkomst wordt opgenomen in de balans onder vastgoedbeleggingen. Wanneer activa worden verhuurd op basis van financiële huurovereenkomsten, wordt de contante waarde van de huurtermijnen verantwoord als vordering onder de overige vaste activa.

Overeenkomstig de in België geldende reglementering worden de retail gebouwen verhuurd op basis van handelshuurcontracten, die worden afgesloten voor periodes van 9 jaar, maximaal 3 maal hernieuwbaar, met de breakmogelijkheid aan het einde van elk triënnium. Het bedrag van de huur wordt opgesplitst in een gedeelte dat betrekking heeft op de loutere verhuur van het pand en dat niet aan de BTW is onderworpen, en een gedeelte dat betrekking heeft op de dienstverrichtingen en dat wel aan de BTW is onderworpen. Het bedrag van de huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van de gezondheidsindex en kan om de drie jaar worden herzien. De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 2,6 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,3 jaar.

Huurovereenkomsten waarbij in overwegende mate alle risico's en baten van het eigendom worden behouden door de verhuurder, worden geclassificeerd als operationele huurovereenkomsten.

Betalingen met inbegrip van vooruit- betalingen, gedaan ter uitvoering van een operationele huurovereenkomst, worden ten laste gebracht van het resultaat op basis van lineaire toerekening over de looptijd van de huur. Huurovereenkomsten van activa waar een groepsmaatschappij-huurder in overwegende mate alle risico's en baten van het eigendom draagt, worden geclassificeerd als financiële huurovereenkomsten.

Financiële huren worden gekapitaliseerd aan het begin van de huurtermijn tegen de reële waarde van het gehuurde, of indien lager, de contante waarde van de minimum huurtermijnen. De daarmee verband houdende verplichtingen, na aftrek van financieringslasten, worden opgenomen onder langlopende schulden. Het gedeelte van de huur dat bestaat uit rentebetaling wordt ten laste van het resultaat gebracht over de periode van de huur. Vastgoedbeleggingen die zijn verworven op basis van financiële huur, worden gewaardeerd op reële waarde.

3.17 Opbrengsten

Huurinkomsten

Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen die zijn verhuurd op basis van een operationele huurovereenkomst worden in het resultaat verwerkt op lineaire basis over de looptijd van de huurovereenkomst. Verhuurincentives die het karakter hebben van een huurvrije periode worden beschouwd als integraal onderdeel van de huurinkomsten. Dergelijke incentives worden afgeschreven over de looptijd van de huurovereenkomst, beperkt tot de eerste opzegmogelijkheid. De afschrijving komt ten laste van de huurinkomsten.

In de huurinkomsten zijn niet begrepen de bedragen die aan huurders in rekening worden gebracht als gemeenschappelijke lasten (zie beschrijving daarvan onder toelichting 3.18). Huurinkomsten worden verantwoord op basis van toerekening aan de verslagperiode.

Variabele huurinkomsten zoals omzetgerealiseerde huren of huurinkomsten van incidentele verhuur worden verantwoord in de winst- en verliesrekening in de periode waarop ze betrekking hebben indien deze op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Is inschatting niet mogelijk, dan vindt verwerking plaats op moment van realisatie.

De andere met verhuur verbonden inkomsten omvatten grotendeels de inkomsten gegenereerd in de gemeenschappelijke ruimtes van de centra en de animatiebijdragen betaald door de huurders in de marketingsacties uitgevoerd in alle winkelcentra, dewelke op forfaitaire basis van de gehuurde oppervlakten in de huurcontracten afgesproken zijn. Deze acties hebben onder andere betrekking tot marketingcampagnes in de media, animatieactiviteiten in de gemeenschappelijke ruimtes, ...

3.18 Kosten

Met verhuur verbonden kosten

Deze kosten bevatten de huur of andere bedragen (erfpacht, ...) betaald op gehuurde ruimtes en verliezen geboekt op handelsvorderingen.

Huurlasten normaal gedragen door de huurder (+/-)

Deze worden als bruto bedragen verantwoord wanneer de eigenaar optreedt als opdrachtgever. In de bruto verantwoording worden kosten en de doorberekening aan huurders separaat getoond. Kosten en doorberekening worden verantwoord op basis van toerekening aan de verslagperiode.

Gemeenschappelijke huurlasten zijn kosten gemaakt door de Vennootschap, en betreffen een geheel aan gemeenschappelijke services, zoals nutsvoorzieningen, onderhoud en security. De vennootschap handelt als principaal, want beslist hoe, door wie en wanneer de diensten worden uitgevoerd, en is hiertoe contractueel verplicht. Ze factureert de lasten en belastingen door aan de huurders, behalve het deel voor leegstaande delen (gedragen door de eigenaar). Omdat we principaal zijn, mogen we de huurlasten en de recuperaties van die huurlasten bruto blijven presenteren. Het geheel aan huurlasten betreft verschillende performance

obligations, die allemaal tegelijk vervuld worden maand na maand. Daarom moeten de recuperaties ook doorheen de tijd gespreid worden.

Property management vergoedingen zijn vergoedingen voor de beheerder in uitvoering van zijn property management, en dekken zijn vaste kosten (personeel, kantoren,...) bij de uitvoering. Dit property management wordt door Wereldhave Belgium Services vervuld maand na maand. De vergoeding mag daarom ook doorheen de tijd gespreid worden.

Vastgoedkosten

De vastgoedkosten bestaan uit operationele kosten die voor rekening van de eigenaar komen en kunnen worden toegerekend aan het jaar, zoals:

- technische kosten;
- kosten en taksen van niet verhuurde goederen;
- onroerend goed beheer;
- commerciële kosten.

Technische kosten omvatten (grote) herstellingen en onderhoud aan gebouwen, studiekosten die verband houden met onderhoud en herstellingen, kosten voor totale waarborgen (een onderhoudscontract 'totale Waarborg' garandeert een constant niveau van de jaarlijkse onderhoudskosten ook wanneer grote herstellingen zich opdringen in geval van onvoorziene storingen of pannes) en kosten van niet verhuurde gebouwen.

Commerciële kosten omvatten de uitgaven in relatie tot de verhuur van ruimtes. De makelaarscommissies worden erkend over de looptijd van de huurovereenkomst. Deze rubriek omvat ook alle publiciteit- en marketingskosten uitgegeven in de winkelcentra, o.a. marketingsacties in de media, animatieactiviteiten georganiseerd in de gemeenschappelijke ruimtes, ...

Op de portefeuille vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven, aangezien de panden worden gewaardeerd op reële waarde (zie toelichting 6 'Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen'). De berekening van de reële waarde houdt rekening met technische en economische veroudering.

Beheerkosten

Het bedrag omvat de beheerkosten die kunnen worden toegerekend aan het jaar. Directe kosten van personeel ten behoeve van het beheer van vastgoed worden opgenomen in de vastgoedkosten. Directe kosten van personeel ten behoeve van toezicht en controle op ontwikkelingsprojecten worden gekapitaliseerd op basis van de bestede uren.

3.19 Interest

De interest omvat het saldo van de rente op rentedragende schulden, andere schulden, vorderingen en liquide middelen die kan worden toegerekend aan het boekjaar en wordt gesplitst in ontvangen en betaalde interest. Als gevolg van de waardering van rentedragende schulden op basis van geamortiseerde kosten wordt in de interest begrepen de oprenting van de rentedragende schulden op basis van de effectieve rentevoet per lening vanaf het moment van aankoop van de grond tot voltooiing, tenzij er geen verdere ontwikkelingen meer plaatsvinden.

Interest welke direct toerekenbaar is aan de acquisitie of constructie van een actief waarvoor een substantiële periode noodzakelijk is voordat deze gereed is voor gebruik, wordt geactiveerd als onderdeel van de kosten van het betreffende actief. De gekapitaliseerde interest is berekend als gewogen gemiddelde van de financieringslasten van de Groep, dan wel de financieringslasten van een speciale projectfinanciering.

3.20 Vennootschapsbelasting

De belasting over het resultaat van een jaar omvat actuele belastingverplichtingen. De actuele belasting is het verwachte te betalen of te ontvangen bedrag over het resultaat vóór belastingen tegen de belastingtarieven die op de balansdatum van kracht zijn inclusief aanpassingen ten aanzien van te betalen belastingen over voorafgaande jaren.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV of als gevolg van een fusie van een niet-GVV met een GVV.

3.21 Segmentrapportage

Operationele segmenten zijn de individuele activiteiten van de Groep, die door de belangrijkste operationele besluitvormende functionaris van de Groep (chief operating decision maker, "CODM"), op regelmatige basis beoordeeld worden om middelen toe te kennen aan deze segmenten en de ontwikkeling van elk segment te beoordelen.

De segmentrapportage van de Groep wordt getoond zoals de interne financiële informatie van de Groep georganiseerd en gerapporteerd wordt aan de Raad van Bestuur die de CODM is van de Groep. De Raad van Bestuur beoordeelt de ontwikkeling van de Groep en kent middelen toe op basis van de individuele sectoren, met name kantoren en retail.

Resultaten, activa en passiva per segment omvatten posten die daaraan direct kunnen worden toegerekend.

3.22 Dividenden

Dividenden worden geboekt als schulden aan de aandeelhouders in het jaar waarin ze toegekend worden.

3.23 Belangrijke inschattingen

Vastgoedbeleggingen

De activa van de vennootschap bestaan nagenoeg geheel uit de vastgoedportefeuille. Voor de bepaling van de waarde van de objecten in deze portefeuille kan geen gebruik worden gemaakt van officiële noteringen of prijslijsten.

Een waardering op basis van 'reële waarde' is een tijd- en plaatsgebonden inschatting. IFRS 13 definieert de 'reële waarde' als de prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum. De definitie veronderstelt dus een (hypothetische) transactie. Dus ook als de onderneming de intentie heeft om een actief te gebruiken in plaats van te verkopen, bepaalt zij de 'reële waarde' op basis van de (hypothetische) verkoopprijs.

De externe onafhankelijke waarderingdeskundige baseert zich voor zijn waardering op reële waarde op zijn eigen marktkennis en informatie.

De reële waarde (level 3) wordt bepaald op basis van een netto rendementsberekening, waarbij markthuren worden gekapitaliseerd en normatieve exploitatiekosten (zoals onderhoud, verzekering en vaste lasten) in mindering worden gebracht. De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het land, de locatie, het type product, de staat van onderhoud en de algemene verhuurbaarheid van ieder afzonderlijk object. De basis voor de vaststelling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouwspecifieke kennis en eventuele resterende aannames.

Naast veronderstellingen ten aanzien van het rendement wordt in de waardebepaling rekening gehouden met de kosten van toekomstige onderhoudsinvesteringen. Daarnaast worden per verhuurbare ruimte en per huurder expliciete veronderstellingen gemaakt met betrekking tot de kans op (her)verhuur, de ingangsdatum van die (her)verhuur en de verhuurkosten. Tot slot worden correcties aangebracht voor verwachte kosten van leegstand (huidig en toekomstig) en voor verschillen tussen de markthuur en de contractuele huur. De waardering geschiedt na aftrek van hypothetische normatieve verkoopkosten die ten laste van de koper komen, vastgesteld op 2,5%.

Algemene veronderstellingen en significante schattingswijzigingen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen zijn toegelicht in toelichting 6.

Met betrekking tot de retail sector werden de waarderingdeskundigen op waarderingsdatum nog steeds geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden als gevolg van COVID-19 en een gebrek aan relevante/voldoende marktinformatie waarop ze hun beoordelingen hebben kunnen baseren. De waardering van de eigendommen werd daarom gerapporteerd als zijnde onderhevig aan de 'materiële onzekerheidsclausule' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards. Bijgevolg moet ten aanzien van deze waarderingen minder zekerheid - en een hogere mate van voorzichtigheid - aan de waardering worden gehecht dan normaal het geval zou zijn.

Om misverstanden te voorkomen, betekent deze verklarende nota, inclusief de 'materiële onzekerheidsclausule', niet dat de waardering onbetrouwbaar is. Deze verklarende nota werd toegevoegd om de transparantie te waarborgen en om meer inzicht te geven in de marktcontext waarin de waardering is opgesteld. In het besef dat de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als gevolg van veranderingen in de controle of toekomstige verspreiding van COVID-19, benadrukken de waarderingdeskundigen het belang van de waarderingsdatum. Deze clausule is echter per 31 december 2020 niet van toepassing op de taxaties van de kantorenportefeuille, aangezien deze markt in 2020 actiever was, waardoor de waarderingdeskundigen van marktreferenties konden gebruik maken.

om hun taxaties te ondersteunen. Deze clause is echter per 31 december 2020 niet van toepassing op de taxaties van de kantorenportefeuille, aangezien deze markt in 2020

actiever was, waardoor onafhankelijke vastgoeddeskundigen konden gebruik maken van marktpreferenties om hun taxaties te ondersteunen.

4. Geconsolideerd overzicht van het netto resultaat van kernactiviteiten¹ en niet kernactiviteiten² per 31 december

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

1 Het netto resultaat van kernactiviteiten is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IFRS 9) en andere niet-uitkeerbaar elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Wereldhave Belgium.

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

3 Herallocatie tussen de huurlasten en de recuperatie daarvan.

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

Wereldhave Belgium maakt in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening in het resultaat onderscheid tussen het resultaat van kernactiviteiten en niet kernactiviteiten, omdat dit een beter inzicht verschaft in de samenstelling van het resultaat. De presentatie is niet verplicht onder IFRS.

5. Segmentinformatie

De bedrijfssegmenten van de Groep (kantoren en retail) geven de benadering weer van de Raad van Bestuur ten aanzien van de beoordeling van de financiële prestaties en toewijzing van middelen en activiteiten van de Groep. In hoedanigheid van de Raad van Bestuur van de Vennootschap treedt deze op als 'Chief operating decision maker'.

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

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

Vervolg >>

Vervolg

(x € 1.000)

	Kantoren	Retail	Totaal
XXIV. Vennootschapsbelasting			6
Belastingen			6
Nettoresultaat			-22.148
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop			
Balans per 1 januari	91.774	855.295	947.069
Investerings	1.634	15.170	16.805
Herwaarderings	-3.433	-53.563	-56.996
Balans per 31 december	89.975	816.903	906.878
Geactiveerde huurincentives	805	892	1.697
Waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop	90.780	817.795	908.575
Projectontwikkelingen			
Balans per 1 januari		12.615	12.615
Investerings		940	940
Bouwrente		20	20
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-940	-940
Balans per 31 december		12.635	12.635
Totaal portefeuille	90.780	830.429	921.210

(x € 1.000)

	Kantoren	Retail	Totaal
31 december 2019 (Herwerkt)			
I. Huurinkomsten			59.357
Huur	7.261	50.187	
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	339	1.570	
III. Met verhuur verbonden kosten			-743
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-1	-11	
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-180 ¹	-551 ¹	
Netto huurresultaat	7.418	51.195	58.613
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.817	6.063²	7.880²
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.900	-7.756²	9.656²
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		4.841	4.841
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-83	3.149	3.065
Vastgoedresultaat	7.335	54.344	61.679
IX. Technische kosten			-545
Herstellingen	-200	-307	
Verzekeringspremies	-2	-36	
X. Commerciële kosten			-5.621³
Makelaarscommissies	-110	-208	
Publiciteit	-10	-5.294 ³	
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen			-1.148
Leegstandlasten	-226	-500	
Onroerende voorheffing leegstand	-10	-412	
XII. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-108	-1.009	-1.117
Operationeel vastgoedresultaat	6.669	46.579³	53.248³
XIV. Algemene kosten van de vennootschap			-6.374³
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten			1.362³

Vervolg >>

Vervolg

(x € 1.000)

	Kantoren	Retail	Totaal
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille			-5.012³
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen			-21
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	-21		
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen			
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			9
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-16.547
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-	2.590	
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.671	-15.466	
Operationeel resultaat			31.676
Financieel resultaat			-3.368
Resultaat vóór belastingen			28.308
XXIV. Vennootschapsbelasting			-137
XXIV. Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen			1.486
XXV. Exit taks			-699
Belastingen			649
Nettoresultaat			28.957
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed beschikbaar voor verkoop			
Balans per 1 januari	94.577	845.984	940.561
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop		4.712	4.712
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop		-7.480	-7.480
Initiële herkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16		7.154	7.154
Acquisitie		2.376	2.376
Investeringsen	1.104	15.258	16.362
Herwaarderingsen	-3.671	-12.944	-16.615
Balans per 31 december	92.010	855.059	947.070
Geactiveerde huurincentives	366	1.236	1.602
Waarde vastgoedinvesteringsen excl. projecten	92.376	856.294	948.672
Projectontwikkelingsen			
Balans per 1 januari		14.692	14.692
Transfer van projectontwikkelingsen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop		-4.712	-4.712
Investeringsen		2.500	2.500
Bouwrente		66	66
Variations in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		69	69
Balans per 31 december		12.615	12.615
Totaal portefeuille	92.376	868.909	961.287

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

2 Herallocatie tussen de huurlasten en de recuperatie daarvan.

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

Deze segment informatie dekt 97,6% van de totale activa. De verdeling van de overige activa is niet relevant voor de Chief operating decision maker.

De verklaringen op de saldi en de voornaamste variaties ten opzichte van vorig jaar kunnen teruggevonden worden in de toelichtingen (bv. toelichting 6 wat de sectie vastgoedbeleggingen betreft).

6. Vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)

	31 december 2020	31 december 2019
Vastgoed beschikbaar voor verkoop		
Stand op 1 januari	947.069¹	940.561
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	-	4.712
Transfer naar vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-	-7.480
Initiële erkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16	-	6.511
Acquisitie	-	3.007
Investeringsen	16.805	16.362
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-56.996	-16.604
Totaal vastgoed beschikbaar voor verkoop	906.878	947.069
Boekwaarde geactiveerde huurincentives	1.697	1.602
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verkoop conform de externe waarderingsrapporten	908.575	948.671
Projectontwikkelingen		
Stand op 1 januari	12.615	14.692
Transfer van projectontwikkelingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	-	-4.712
Investeringsen	940	2.500
Bouwrente	20	66
Waardeverminderingen en herwaarderingen	-940	69
Totaal projectontwikkelingen²	12.635	12.615
Totaal vastgoedbeleggingen	921.209	961.286

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

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

6.1 Vastgoed beschikbaar voor verkoop

Transfer

Er werden in het boekjaar 2020 geen overdrachten uitgevoerd tussen de portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verkoop en projectontwikkelingen of activa bestemd voor verkoop.

Acquisitie / Verkoop

De Vennootschap heeft in het boekjaar 2020 geen vastgoed beschikbaar voor verkoop aangekocht of verkocht.

Investeringsen

In 2020 heeft de Vennootschap investeringen gedaan in haar portefeuille van vastgoed beschikbaar voor verkoop voor een totaalbedrag van € 16,8 mln (tegen € 16,4 mln in 2019), waarvan het grootste deel is toegewezen aan:

- de renovatie van de bestaande oppervlaktes van het winkelcentrum Belle-Île in Luik;
- de vestiging van nieuwe huurders, met name in Ring Shopping Kortrijk en Genk Shopping 1;
- de voortzetting van het investeringsprogramma in de kantorenportefeuille;
- het uitvoeren van het algemene onderhoud van de portefeuille.

Variaties in de reële waarde van vastgoed beschikbaar voor verkoop

Het herwaarderingsresultaat van € -57,0 mln (2019: € -16,6 mln) is het resultaat van negatieve uitgedrukte waarderingsresultaten van de portefeuille vastgoed beschikbaar voor verkoop. Deze negatieve herwaarderingen in 2020 (-5,9%) werden door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen enerzijds op de retail portefeuille (-6,15% / € -53,6 mln) en anderzijds op de kantorenportefeuille (-3,6% / € -3,4 mln) toegekend. Rekening houdend met de huidige gezondheidscrisis hebben de onafhankelijke

waarderingsdeskundigen het inderdaad nodig geacht in hun taxaties rekening te houden met het negatieve effect van deze crisis op de vastgoedwaarderingen, en hebben zij derhalve hun belangrijkste taxatieparameters dienovereenkomstig aangepast, voornamelijk door de kapitalisatievoeten te verhogen en bepaalde op gebouwen toegepaste geraamde huurwaarden te verlagen. Bovendien hebben de onafhankelijke waarderingsdeskundigen in hun taxaties ook rekening gehouden met veranderingen in de specifieke situatie van de respectieve eigendommen, met name door de geschatte huurwaarden aan te passen (naar boven of naar beneden) op basis van de huurniveaus die werden behaald bij de verhuringen, en door waardecorrecties aan te brengen in verband met veranderingen in de bezettingsgraad van de respectieve eigendommen (om in het bijzonder rekening te houden met uitgaven die niet recupereerbaar zijn tijdens huidige of toekomstige periodes van huurleegstand). De onafhankelijke waarderingsdeskundigen hebben ook bedragen afgetrokken in verband met ramingen van huurkijtscheldingen die de Vennootschap, wegens het uitbreken van de Covid-19-pandemie, aan huurders kan moeten verlenen voor verplichte sluitingsperiodes die door de overheid zijn opgelegd.

6.2 Projectontwikkelingen

Investeringsen

De waarde van de ontwikkelingsprojecten bedraagt € 12,6 mln per 31 december 2020 (31 december 2019: € 12,6 mln); exclusief de uitgevoerde investeringen is deze waarde in de loop van het boekjaar 2020 gedaald (€ -1,0 mln) als gevolg van de afschrijving van bepaalde kosten die zijn gemaakt voor het uitbreidingsproject Belle-Île; kosten die waren opgelopen in het kader van het oorspronkelijke uitbreidingsproject, maar die overbodig zijn geworden

door de wijzigingen die aan dit project zijn aangebracht om het multifunctioneler te maken in overeenstemming met de door de Vennootschap gevoerde strategie.

In het afgelopen jaar zijn investeringen gerealiseerd in het kader van de voorbereiding van twee ontwikkelingsprojecten:

- De uitbreiding van het winkelcentrum Belle-Île in Luik (€ +0,8 mln) voor de voorbereiding en invoering van de laatste te verkrijgen vergunningen, die worden verwacht in het eerste kwartaal van 2021;
- De multifunctionele herontwikkeling (in commerciële en residentiële ruimtes) van de Waterloo-site (€ +0,2 mln), die zich nog in een vroeg stadium van voorbereiding bevindt.

Op 31 december 2020 en ondanks het voortduren van de Covid-19 pandemie is er geen indicatie dat er een impairment op de boekwaarde van de projectontwikkelingen

(deze waarden omvatten de waarde van de grond, alsmede de waarde van de verrichte studies en/of de verkregen vergunningen) geboekt zou moeten worden.

6.3 Activa bestemd voor verkoop

De waarde van de portefeuille activa bestemd voor verkoop bedraagt per 31 december 2020 € 0,0 mln (31 december 2019 € 7,5 mln).

In het begin van het boekjaar omvatte deze portefeuille de erfpacht van het gedeelte van het gebouw Gent Overpoort dat bestaat uit studentenwoningen (ongeveer 2.000 m²), waarop de huidige exploitant een aankoopoptie genoot die hij in de loop van het boekjaar 2019 heeft uitgeoefend. De verkoop van de erfpacht op dit gebouw is effectief afgerond in het eerste kwartaal van 2020, en heeft een meerwaarde van € 0,3 mln opgeleverd ten opzichte van de laatste reële waarde in de boeken van de Vennootschap.

6.4 Gevoeligheidsanalyse

	Financial assets and liabilities ¹		Non-financial assets and liabilities					
	Fair value - Hedging instrumenten	Andere financiële verplichtingen	Boekwaarde	Boekwaarde	Reële waarde			
(x € mln)			Aan kostprijs	Totaal	Level 1	Level 2	Level 3	Totaal
Activa gewaardeerd aan reële waarde								
Vastgoed beschikbaar voor verkoop							908,58	908,58
Activa niet gewaardeerd aan reële waarde								
Projectontwikkelingen*			12,64	12,64				
Verplichtingen gewaardeerd aan reële waarde								
Toegelaten afdekkinginstrumenten						2,01		2,01
Verplichtingen niet gewaardeerd aan reële waarde								
Rentedragende schulden			262,95	262,95		263,35		263,35

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 verslagjaar.

*Ontwikkelingsprojecten worden initieel gewaardeerd aan 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.

Range Gewogen gemiddelde

2019**Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode**

Kapitalisatiefactor

Retail	5,02 - 6,75%	5,42%
Kantoren	7,85 - 8,50%	8,05%

Markthuur

Retail	€ 103 - € 366	€ 256
Kantoren	€ 120 - € 125	€ 123

2020**Hypothese huurwaardekapitalisatiemethode**

Kapitalisatiefactor

Retail	5,25 - 7,00%	5,65%
Kantoren	7,85 - 8,75%	8,16%

Markthuur

Retail	€ 109 - € 364	€ 288
Kantoren	€ 120 - € 125	€ 123

De waarderingen zijn gebaseerd op de huidige huurtoestand van de gebouwen, waaronder hun contractuele huurniveaus, hun bezettingsgraden zoals beschreven in het portefeuille overzicht van de Vennootschap (zie Vastgoedverslag) en de verwachte resterende duur van de lopende huurcontracten (meeste huurcontracten zijn handelshuurcontracten, met verbrekingmogelijkheden elke 3 jaar).

De waarderingsdeskundigen bepalen op basis van hun expertise de markthuurwaarden voor bezette en lege oppervlaktes (zie tabel hierboven). Hiervan worden de beheer- kosten afgetrokken (berekend als percentage op de huur), alsook de leegstandskosten (berekend op basis van de geschatte duur van de leegstand, rekening houdend met de specificiteiten van de gebouwen en van de betrokken lege oppervlaktes) die ten laste van de eigenaar vallen teneinde hiermee rekening te houden in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

Vervolgens bepalen de waarderingsdeskundigen voor elk gebouw de kapitalisatiefactor, dewelke een weerspiegeling is van de algemene staat/kwaliteit van het gebouw en nemen zij specifieke investeringsbedragen (goedgekeurd door de vennootschap) in aftrek (voor verdere toelichtingen op de voornaamste parameters wijzigingen van 2020 zie sectie 5.1 hierboven).

Voor projectontwikkelingen nemen de waarderingsdeskundigen in rekening

- het aantal extra units dat gecreëerd zal worden en de oppervlakte van elk van de units
- hun inschatting van de huurwaarden voor elk van de te ontwikkelen units;
- een kapitalisatiefactor dat de kwaliteit en de aantrekkelijkheid (op basis van algemene en specifieke elementen) van het toekomstige project weerspiegelt;
- het verwachte investeringsbudget om het project tekunnen realiseren
- een schatting van de leegstandkosten en andere kosten gedragen door de eigenaar gedurende de commercialisatiefase.

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 € 35,3 mln (€ -38,3 mln).

7. Andere materiële vaste activa

(x € 1.000)	Materieel	Wagenpark	Totaal
Balans per 1 januari 2020	617	8	625
Aankopen (+/-)	33	-	33
Verkopen (+/-)	-	-6	-6
Afschrijvingen (+/-)	-85	-1	-86
Buitengebruikstellingen (+/-)	-8	-	-8
Erkenning recht van gebruik op bedrijfsauto's onder financiële leasing	-	338	338
Balans per 31 december 2020	556	338	895
Balans per 1 januari 2019	704	14	718
Aankopen (+/-)	74	-	74
Verkopen (+/-)	-28	-	-28
Afschrijvingen (+/-)	-133	-6	-139
Balans per 31 december 2019	617	8	625

(x € 1.000)	2020	2019
Totale aanschafwaarde	2.964	2.608
Totale afschrijving	-2.070	-1.983
Netto boekwaarde	895	625

Andere materiële vaste activa omvatten installaties, machines, uitrusting en rollend materieel.

8. Kortlopende vorderingen

(x € 1.000)	2020	2019
Handelsvorderingen		
Debiteuren	4.906	5.956
Door te factureren lasten en taksen	8.655	11.391
Totaal	13.561	17.348

(x € 1.000)	2020	2019
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		
Belastingen		
Te recupereren roerende voorheffing: Basilix	89	119
Te recupereren roerende voorheffing: andere	2.585	1.128
Te recupereren diverse taksen	1.995	-
Te recupereren onroerende voorheffing	111	162
Te recupereren belastingvorderingen (btw)	165	474
Andere vlottende activa		
Te recupereren RSZ bedragen	57	50
Totaal	5.002	1.933

De reële waarde van de kortlopende vorderingen (€ 18,6 mln) stemt overeen met de balanswaarde wegens het zeer korte termijn karakter van deze activa.

Het bedrag van de belastingvorderingen is in het boekjaar 2020 gestegen door de opname van (i) een deel van een verwachte terugvordering van roerende voorheffing die was afgehouden van dividenden die in 2017 en 2018 waren uitgekeerd aan de meerderheidsaandeelhouder Wereldhave NL en die uiteindelijk terugvorderbaar blijkt te zijn van de belastingdienst (€ 2,4 mln) en (ii) anderzijds een terugvordering van een uitzonderlijk bedrag aan inschrijvingstaks met betrekking tot de laatste vijf jaar (€ 2,0 mln), gekoppeld aan een regularisatie van de berekeningsgrondslag van die taks.

(x € 1.000)	2020	2019
Ouderdom van handelsvorderingen		
< 30 dagen	1.219	3.502
>= 30 dagen en < 90 dagen	2.115	745
>= 90 dagen	5.688	2.604
	9.023	6.850
IFRS 9 Provisie	-19	-117
Specifieke provisie	-1.318	-776
Provisie Covid-19	-2.780	-
Totaal	4.906	5.956

In de context van de huidige gezondheidscrisis heeft de Vennootschap in de loop van het jaar een toename vastgesteld van laattijdige betalingen van huur- en kosten- vorderingen, hetgeen heeft geleid tot een toename van het bedrag van de handelsvorderingen die aan het eind van het jaar openstonden. Bovendien hebben de verplichte sluitings- perioden waartoe door de overheid is besloten, ertoe geleid dat de huurders vraagtekens zetten bij hun huurverplichting tijdens deze perioden. De Vennootschap is daarom individuele gesprekken met haar huurders begonnen, hetgeen heeft geleid tot het toekennen van gedeeltelijke kwijtscheldingen van vorderingen.

Op de datum van dit verslag is met meer dan 97% van de huurders een overeenkomst bereikt voor de eerste verplichte sluitingsperiode en met ongeveer 50% voor de tweede sluitingsperiode in de vorm van huurkwijscheldingen, hetgeen een negatieve impact van respectievelijk € 4,0 mln en € 0,4 mln heeft op de huuropbrengsten van de Vennootschap.

Bovendien heeft de Vennootschap, om rekening te houden met de geschatte impact van de lopende discussies op de inbaarheid van de vorderingen, op 31 december 2020 bijkomende provisies geboekt op handelsvorderingen van respectievelijk € 0,7 mln en € 2,1 mln voor de twee verplichte afsluitingsperiodes/lockdown periodes.

Het totale effect van deze afboekingen van vorderingen die zijn toegekend (of naar schatting nog zullen worden toegekend) aan huurders over het jaar 2020 bedraagt derhalve € 7,1 mln.

Tegelijkertijd evalueert de Vennootschap elk jaar specifiek de individuele situatie van haar uitstaande vorderingen. In dit verband zijn waardeverminderingen geboekt op openstaande vorderingen op huurders die in staat van faillissement of gerechtelijke reorganisatie verkeren. Op 31 december 2020 bedraagt deze specifieke voorziening € 1,3 mln, waarvan 0,4 mln euro de resultatenrekening van het afgelopen boekjaar heeft beïnvloed.

9. Kas en kasequivalenten

(x € 1.000)	2020	2019
Bank	3.030	4.337
Totaal	3.030	4.337

De rubriek 'Kas en kasequivalent' geeft de stand van de zichtrekeningen weer bij diverse financiële instellingen. De reële waarde van deze rubriek stemt met haar boekwaarde overeen. De daling van deze rubriek ten opzichte van vorig jaar heeft vooral te maken met een lagere proportie huurin- komsten die vóór afsluitingsdatum ontvangen werd en een nauwkeuriger beheer van de thesaurie.

10. Maatschappelijk kapitaal

(x € 1.000)

	Bedragen	Aantal aandelen
Geplaatst kapitaal		
Per 31 december 2019	329.249	7.807.981
Per 31 december 2020	347.724	8.319.287
Aandelen op naam of gedematerialiseerd zonder nominale waarde		
Op naam		4.446.670
Gedematerialiseerd		3.872.617
Totaal per 31 december 2020		8.319.287
Uitgiftepremies		
Per 31 december 2019	88.877	
Per 31 december 2020	88.877	

Aandeelhouderschap

Op 31 december 2020 waren er 8.319.287 aandelen in omloop, waarvan 34,94% in handen is van N.V. Wereldhave en 32,72% in handen van N.V. Wereldhave International en 32,34% in handen van het publiek.

Op 6 maart 2020 heeft een Buitengewone Algemene Vergadering van de Vennootschap beslist om een bedrag van het toegestane kapitaal van de Vennootschap te hernieuwen, aangezien de vorige machtiging verstreek op 24 april 2020. Bij deze beslissing verleent de Algemene Vergadering aan de Raad van Bestuur van de Vennootschap de mogelijkheid om, voor een nieuwe termijn van vijf jaar en voor een maximumbedrag van € 329.437.454,88, kapitaalverhogingen door te voeren zonder dat daarvoor een

besluit van de Algemene Vergadering nodig is.

In de loop van 2020 heeft de Raad van Bestuur gebruik gemaakt van deze mogelijkheid door te beslissen om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen met de keuzedividendoperatie (+ € 18,5 mln), welke op 13 november 2020 plaatsvond.

De kosten met betrekking tot deze kapitaalverhoging bedragen € 47.085.

Na deze operatie bedraagt het beschikbare saldo van toegestaan kapitaal € 310.915.395,03.

Historiek van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaalbeweg- ing (€ x 1.000)	Totaal kapitaal na de verricht- ing (€ x 1.000)	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
15 januari 1998	Oprichting	172.750	172.500	5.234.636	5.234.636
14 mei 1999	Fusie door overname van de NV Groter Berchem	52.469	224.969	97.311	5.331.947
11 april 2012	Fusie door overname van de NV Redevco Retail Belgium	41.191	266.160	976.251	6.308.198
16 februari 2015	Kapitaalverhoging in speciën	26.614	292.774	630.819	6.939.017
8 mei 2018	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (keuzedividend)	9.579	302.353	228.525	7.167.542
21 december 2018	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (Turnhout RP)	15.680	318.034	372.708	7.540.250
15 mei 2019	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2019	11.215	329.249	267.731	7.807.981
Friday, November 13, 2020	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2020	18.475	347.724	511.306	8.319.287
Per 31 december 2020			347.724		8.319.287
Uitgiftepremies					
11 april 2012	Fusie door overname van de NV Redevco Retail Belgium	27.759			
16 februari 2015	Kapitaalverhoging in speciën	22.804			
8 mei 2018	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (keuzedividend)	10.754			
21 december 2018	Kapitaalverhoging - Inbreng in natura (Turnhout RP)	17.416			
15 mei 2019	Kapitaalverhoging - Keuzedividend 2019	10.144			
Per 31 december 2020		88.877			

11. Pensioenverplichtingen

(x € 1.000)	2020	2019
Netto verplichting per 1 januari	1.131	845
Mutatie verplichting	-29	286
Netto verplichting per 31 december	1.102	1.131

In het kader van 'Toegezegde bijdrage- en pensioenregelingen' ten gunste van de personeelsleden werd een voorziening aangelegd die op 31 december 2020 €1.102k (2019: € 1.131k) bedraagt. Alle plannen worden extern via een collectief verzekeringscontract gefinancierd en voldoen aan de regelgevende kaders en minimale financieringsvereisten, deze werden herbekeken op 31 december 2020.

De voorzieningen werden door een externe actuaire herrekend. De actuariële assumpties zijn marktconform, en de voornaamste assumpties zijn o.a. de verdisconteringsvoet (0,45% voor toegezegde pensioenregelingen en 0,15% voor toegezegde bijdrageregelingen), verwachte toekomstige salarisverhogingen (1,7%) en verwachte inflatie (1,7%).

12. Langlopende financiële schulden

Kredietinstellingen en andere leningen

In het kader van het beheer van haar liquiditeitspositie en rekening houdend met de moeilijke gezondheidssituatie heeft de Vennootschap in 2020 actief gewerkt aan de versterking van haar financieringsstructuur. Ter herinnering, deze bestaat hoofdzakelijk uit kredietlijnen met bankinstellingen, een commercial paper programma met institutionele beleggers en een intercompany lijn met de meerderheidsaandeelhouder Wereldhave NV.

De Vennootschap was niet geconfronteerd met vervaldagen van financiering in 2020, maar wel in het tweede kwartaal van 2021 met de vervaldagen van twee bankkredietlijnen bij BNP en KBC voor een totaal bedrag van € 130 mln. Op basis van haar sterke balans en de veerkracht van haar portefeuille heeft de Vennootschap drie nieuwe bankfinancieringen bij BNP, KBC en Belfius afgesloten, respectievelijk voor € 70 mln (in twee schijven van € 35 mln met verschillende looptijden), € 25 mln en € 50 mln, voor een totaal bedrag van € 145 mln.

Hierdoor worden de volgende financieringsvervaldagen uitgesteld tot de tweede helft van 2022. Dankzij deze herfinancieringen beschikt Wereldhave Belgium over zeven langlopende gecommitteerde kredietlijnen (revolving credits en term loans) met afzonderlijke vervaldagen ten belope van 255 mln, waarvan € 153 mln opgenomen werden.

Hun reële waarde wijkt niet aanzienlijk af van hun nominale waarde aangezien zes ervan met variabele rente betreffen op korte termijn. De marge die de bank aanrekent wordt beschouwd als zijnde aan marktvoorwaarden.

Het betreffen kredietfaciliteiten waarvoor geen zakelijke zekerheden zijn gesteld. Weliswaar zijn deze kredietfaciliteiten voorwerp van een aantal convenanten waaronder het behoud van de status van GVV, een negative pledge en de naleving van financiële ratio's de belangrijkste zijn. De Raad van Bestuur van de Vennootschap controleert regelmatig deze convenanten. Per 31 december 2020 werden alle voorwaarden met betrekking tot de convenanten gerespecteerd. (Zie Hoofdstuk 9 Risicofactoren/Financiële risico's)

De twee soorten kredietlijnen die door de vennootschap worden gebruikt, zijn de volgende:

- Leningen waarvoor het volledige bedrag meteen werd opgenomen en op vervaldatum terugbetaald dient te worden ('term loans');
- 'Revolving' leningen waarvoor opnames op korte termijn (tussen een maand en drie maanden) worden gemaakt en hernieuwd tot de vervaldatum van de kredietlijn ('revolving credit facilities').

Wereldhave Belgium beschikt per 31 december 2020 tevens over een bijkomende kredietlijn ten belope van € 150 mln ten behoeve van haar meerderheidsaandeelhouder Wereldhave NV, waarop in de loop van het jaar geen trekkingen werden verricht, maar die gedeeltelijk wordt beschouwd als back-up van het door de vennootschap gehanteerde commercial paper programma. Rekening houdend met deze verschillende activiteiten, heeft de Vennootschap een sterke balans per 31 december 2020 met een schuld ratio van 29,99%, beschikbare kredietlijnen voor een totaal van € 177 mln (rekening houdend met een 100% back-up van het commercial paper programma), een gemiddelde resterende looptijd van de schuld per 31 december 2020 van 2,9 jaar en een gemiddelde financieringskost in 2020 van 0,90%.

Hoewel op middellange termijn in haar financieringsbehoeften wordt voorzien, onderzoekt de Vennootschap actief naar verschillende aanvullende financieringsmogelijkheden (met name op de obligatiemarkten) met het oog op een optimale diversificatie van haar financieringsbronnen en een verlenging van haar gemiddelde resterende looptijd.

(in € mln)	Committed bedrag	Opgenomen per 31 december 2020	Opgenomen per 31 december 2019	Eindvervaldag
Ontleener				
ING 2018-2022	50	50	50	9/28/2022
BNP Paribas Fortis	70	-	70	11/20/2020
BNP Paribas Fortis	35	34	-	6/30/2022
BNP Paribas Fortis	35	3	-	4/30/2024
KBC	25	-	-	4/30/2026
BNP Paribas Fortis	30	30	30	4/11/2024
Belfius 2018-2023	30	30	30	4/3/2023
Belfius 2020-2023	50	6	-	9/30/2023
Wereldhave NL ¹	150	0 ²	0 ²	7/31/2024
TOTAAL	475	153	180	

1 Wereldhave NL (Wereldhave NV en Wereldhave International NV) houdt op 31 december 2020 rechtstreeks en onrechtstreeks 67,66% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan.

2 Kredietlijn is niet effectief gebruikt maar is gedeeltelijk als back-up voor het Treasury Notes programma beschouwd.

Reconciliatie van mutaties in passiva door kasstromen die voortvloeien uit financieringsactiviteiten (IAS 7)

(in € mln)	Langlopende leningen	Kortlopende leningen	Totaal
Balans per 1 januari 2020	180	93	273
Wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen			
Opname leningen	60	64	124
Aflossing leningen	-87	-47	-134
Totale wijzigingen t.o.v. financieringskasstromen	-27	17	-10
Balans per 31 december 2020	153	110	263

De intercompany kredietlijn werd niet opgenomen in het boekjaar 2020, maar wordt gedeeltelijk beschouwd als een back-up voor het Commercial Papers programma dat door de Vennootschap wordt gebruikt.

Sensitiviteitsanalyse

Een stijging (daling) van de geldmarktrente met 1% heeft een effect van € -1,5 mln (€ 0,8 mln) op het resultaat en op het eigen vermogen, wat € -0,18 per aandeel (€ 0,10 per aandeel) vertegenwoordigt.

13. Ontvangen huurwaarborgen

(x € 1.000)	2020	2019
Garantie huurders	826	1.052
Netto boekwaarde	826	1.052

14. Andere langlopende financiële verplichtingen

Toegelaten afdekkingsinstrumenten

Naast de IRS van € 50 mln aangekocht op 28 september 2018, welke tot en met 28 september 2022 loopt, had de Vennootschap sinds mei 2019 drie IRS'en voor een totaal nominaal bedrag van € 50 mln, met een forward start datum op 30 juni 2020 voor een periode van 5 jaar (tem 30 juni 2025) en met vaste rentevoeten (gemiddeld 0,251%) afgesloten, in afdekking op macro niveau van haar financiële schulden met vlottende rentevoeten. In het eerste kwartaal van 2020 werden deze drie instrumenten geliquideerd en

vervangen door een nieuwe IRS met een nominaal bedrag van € 50 mln met een uitgestelde ingangsdatum op 30 juni 2021 voor een periode van 6 jaar (tot 30 juni 2027) en een vaste rentevoet van 0,327%. Deze structuur maakt het mogelijk de macro-hedging te behouden die oorspronkelijk door de drie bovenvermelde IRS op een deel van de schuld met vlottende rentevoet van de Vennootschap werd verstrekt.

	Nominaal bedrag	Interestvoet	Reële waarde per 31/12/2020	Reële waarde per 31/12/2019
Looptijd				
Startdatum: 28/09/2018 Einddatum: 28/09/2022	€ 50 mln	0,285%	€ -0,25 mln	€ -0,36 mln
Startdatum: 30/06/2020 Einddatum: 30/06/2025	€ 50 mln	0,251%	-	€ -0,67 mln
Startdatum: 30/06/2021 Einddatum: 30/06/2027	€ 50 mln	0,327%	€ -1,76 mln	-

Door het afsluiten van deze nieuwe renteswap wordt de variabele rente (Euribor – 3 maand, met een floor op 0,0% op de twee eerste jaren van de instrumenten) omgezet tot een vaste rente van 0,327% (waar de marge van het krediet moet worden bijgeteld) tot de eindvervaldag van de kredietfaciliteit. In tegenstelling met de IRS van 2018 wordt dit financieel instrument niet beschouwd als een 'cash flow hedge' zoals bepaald in IFRS9, alle herwaarderingen van deze instrumenten zijn bijgevolg via de resultatenrekening verwerkt.

De herwaardering van de instrumenten waarop geen hedge accounting werd toegepast heeft in het winst- en verliesrekening van het boekjaar 2020 een negatieve impact van € 1,1 mln veroorzaakt.

Andere

IFRS 16 werd toegepast, waardoor een leaseverplichting werd erkend:

- op een erfpachtovereenkomst in Kortrijk voor een bedrag van € 6,5 mln. De interestvoet (incremental borrowing rate) gebruikt in de berekening van de lease verplichting is 5,45%;
- op financiële leases die de Vennootschap houdt op haar bedrijfsvoertuigenpark, voor een bedrag van € 0,3 mln. De interestvoet (incremental borrowing rate) gebruikt in de berekening van de lease verplichting is 5,00%.

15. Kortlopende verplichtingen

(x € 1.000)	2020	2019
Kredietinstellingen	25.000	-
Andere leningen	84.950	93.000
Andere kortlopende financiële verplichtingen	34	34
Leveranciers	11.338	9.316
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.491	1.648
Andere kortlopende verplichtingen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2.833	3.663
Andere overlopende rekeningen	4.507	7.142
Totaal	130.153	114.802

Kredietinstellingen en andere leningen

Kredietinstellingen: Per 31 december 2020 heeft de Vennootschap een bevestigde kortetermijnkredietlijn van € 35 mln bij KBC Bank met een vervaldatum binnen één jaar na de afsluitdatum, die per 31 december 2020 tot € 25 mln opgenomen is.

Andere leningen: Op 31 december 2020 was het Treasury Notes programma, dat in september 2018 werd aangegaan, voor een bedrag van € 85 mln gebruikt. De uitgaves op dit

programma zijn meestal op korte termijn (< 1 jaar) uitgevoerd maar, om het marktrisico in te dekken, zijn ze volledig door beschikbare gecommiteerde kredietlijnen van de Vennootschap afgedekt.

De reële waarde van deze schulden wijkt niet af van de nominale waarde aangezien het voorschotten met variabele rente betreffen op korte termijn. Dit financieringsmiddel is zonder zakelijke zekerheden gesteld.

(in € mln)	Committed bedrag	Opgenomen per 31 december 2020	Opgenomen per 31 december 2019	Eindvervaldag
Ontleener				
BNP Paribas Fortis	26	-	-	9/21/2020
KBC	35	25	-	4/30/2021
Treasury notes program - Belfius/ KBC	100	85	93	NVT
TOTAAL	161	110	93	

1 Wereldhave NV houdt op 31 december 2020 rechtstreeks en onrechtstreeks 67,66% van de bestaande aandelen van de Vennootschap aan.

Reconciliatie van mutaties in passiva door kasstromen die voortvloeien uit financieringsactiviteiten (IAS 7) – zie toelichting 12.

Leveranciers

De handelsschulden (€ 11,3 mln) betreffen de korte termijn-verplichtingen gerelateerd aan investeringen, projectontwikkelingen en courante leveranciersverplichtingen. Deze rubriek bevat ook roerende voorheffing ingehouden op dividenden van 2017 en 2018 terug te betalen aan

Wereldhave International en Wereldhave NV, de hoofdaandeelhouders van de Vennootschap (€ 2,4 mln). De uitspraak omtrent de betaalbaarheid van voornoemde roerende voorheffing was gunstig voor Wereldhave Belgium. Als gevolg hiervan werden een kortlopende vordering ten opzichte van de Belgische staat en een kortlopende schuld tegenover de hoofdaandeelhouders voor hetzelfde bedrag geboekt.

Per object worden de verplichtingen als volgt toebedeeld:

(x € 1.000)	2020
Resterende investeringsverplichting shopping centrum Genk Shopping 1	553
Resterende investeringsverplichting Waterloo	45
Resterende investeringsverplichting shopping centrum Kortrijk	150
Resterende investeringsverplichting shopping centrum Liège	1.420
Resterende investeringsverplichting Brugge Retail Park	5
Resterende investeringsverplichting kantoren	356
Resterende investeringsverplichting diverse	666
Diverse leveranciers	3.651
Roerende voorheffing op dividend verschuldigd aan de meerderheid Aandeelhouder	2.450
Diverse provisies te ontvangen facturen / op te maken krediet nota's	2.042
	11.338

De reële waarde van deze rubriek stemt met haar boekwaarde overeen.

Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Deze rubriek omvat exclusief schulden van bezoldigingen en sociale lasten (€ 1,5 mln).

Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten

Deze rubriek omvat reeds ontvangen huur met betrekking tot het volgend kalenderjaar. Deze vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten zullen tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2021 in winst en verlies genomen worden.

Andere overlopende rekeningen

Dit betreft de overlopende rekeningen die betrekking hebben op algemene kosten en vastgoedkosten (te ontvangen onroerende voorheffing, leegstandkosten, ...) en op de afgrenzing van op omzet gebaseerde huurcontracten.

16. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten

(x € 1.000)	2020	2019
Huurinkomsten	58.094	59.477
Huorkortingen	-2.212	-2.029
Huur	55.882	57.448
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	584	1.909
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-4	-13
Herwaardering en minwaarden op handelsvorderingen	-7.243	-731 ¹
Met verhuur verbonden kosten	-7.247	-744
Netto huurresultaat	49.218	58.613

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

De huurinkomsten zijn gespreid over circa 600 (handels) huurovereenkomsten gecontracteerd met (inter)nationale retailers en vooraanstaande bedrijven.

Kantoor- en handelsruimte maken het voorwerp uit van (handels)huurcontracten met verschillende vervalddata. Huren worden één maand of één trimester op voorhand gefactureerd en jaarlijks aangepast aan de

gezondheidsindex of consumptieprijsindex. De voorafgaande huren worden als andere kortlopende schuld ten opzichte van de huurders beschouwd, onder de noemer vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten, tot op het moment dat de periode waarop de huur betrekking heeft, verstreken is.

De huurovereenkomsten bepalen de huur, de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder, opzeg en hernieuwingsvoorwaarden en de eventueel gemeenschappelijke huurlasten. Doorrekening van huurlasten zijn niet inbegrepen in de huurinkomsten, behalve voor 'all-in' contracten waarin de huur alle kostenrecuperaties bevat.

Voor huurinkomsten die afhankelijk zijn van het omzetcijfer van de huurder, factureert de Vennootschap ofwel voorafgaand op maandelijkse of trimestriële basis als voorschot op de huur, gevolgd door een correctie op jaareinde op basis van de definitieve gerealiseerde omzetcijfers van desbetreffende huurder, ofwel door een jaarlijkse afrekening op basis van de gerealiseerde omzetcijfers.

De huurkortingen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van het huurcontract tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid door de contractanten.

Huurderving wegens leegstand, uitgedrukt in een percentage van de theoretische huurinkomsten bedroeg 7,4%.

De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 24,0% van de totale huurinkomsten.

De toekomstige gezamenlijke contractuele huur van lopende huurovereenkomsten op 31 december 2020 is als volgt:

(x € 1.000)	2020	2019
Jaar 1	53.195	53.739
Jaar 2	46.611	44.479
Jaar 3	42.869	40.015
Jaar 4	39.211	36.019
Jaar 5	35.305	31.813
> Jaar 5	131.886	127.790
Totaal contractuele huur	349.078	333.855

17. Huurlasten en belastingen en recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(x € 1.000)	2020	2019
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.737	7.880 ¹
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-8.909	-9.656 ¹
Totaal	-1.172	-1.776

¹ Herallocatie tussen de huurlasten en de recuperatie daarvan.

De huurlasten en belastingen omvatten de gemeenschappelijke lasten (€ 8,9 mln) uitgegeven in het beheer van de portefeuille.

De recuperatie omvat de doorfacturatie van gemeenschappelijke lasten (€ 7,7 mln) zoals contractueel vastgelegd in de huurovereenkomst. Deze recuperatie gebeurt enerzijds met voorschotten die voorafgaand op maandelijks of trimestriële basis gefactureerd worden en anderzijds met een jaarlijks afrekening die in het begin van het volgende jaar gefactureerd wordt.

De stijging van het netto resultaat van deze rubrieken ten opzichte van 2019 (2020: € -1,2 mln – 2019: € -1,8 mln) is voornamelijk te wijten aan de kostenbesparingen die binnen de portefeuille werden gerealiseerd, met name op het moment van de verplichte sluitingsperiodes, door de onderbreking van bepaalde interventies of de vermindering van bepaalde verbruiken als gevolg van de vertraging van de algemene activiteit binnen de centra tijdens deze periodes.

18. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

De Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (€ 3,2 mln) omvatten grotendeels de inkomsten gegenereerd in de gemeenschappelijke ruimtes van de centra en de animatiebijdragen betaald door de huurders in de marketingactiviteiten uitgevoerd in alle winkelcentra. Deze activiteiten hebben onder andere betrekking tot marketingcampagnes in de media, animatieactiviteiten in de gemeenschappelijke ruimtes, ...

Gezien de gezondheidscontext in het jaar 2020 zijn deze inkomsten aanzienlijk gedaald ten opzichte van 2019 (€ 4,8 mln), omdat de gemeenschappelijke ruimtes van de gebouwen niet kunnen worden uitgebaat en er weinig actief marketingbeleid kan worden gevoerd op een moment dat de centra beperkt toegankelijk zijn voor het publiek.

19. Vastgoedkosten

(x € 1.000)	2020	2019 (herwerkt)
Technische kosten	389	545
Leegstandlasten	1.094	726
Commerciële kosten	4.233	5.621 ¹
Onroerende voorheffing leegstand	746	422
Beheerkosten	1.080	1.117
Totaal	7.542	8.431¹

1 Herallocatie van de corporate marketingkosten naar algemene kosten.

De technische kosten (€ 389k) omvatten voornamelijk het recurrent onderhoud van de centra.

De leegstandlasten (€ 1,1 mln) omvatten gemeenschappelijke kosten op de niet verhuurde oppervlaktes die niet gefactureerd kunnen worden door de eigenaar. Deze kosten zijn gestegen ten opzichte van 2019 (€ 0,7 mln) door de stijging van de leegstandgraad vastgesteld in de portefeuille in de loop van het afgelopen jaar.

De commerciële kosten (€ 4,2 mln) omvatten alle publiciteit- en marketingskosten uitgegeven in de winkelcentra, o.a.

marketingacties in de media, animatieactiviteiten georganiseerd in de gemeenschappelijke ruimtes, ..., alsook de kosten van makelaars. Zoals hierboven aangegeven zijn deze kosten gedaald ten opzichte van het vorige boekjaar (€ 5,6 mln) als gevolg van het verminderde marketingbeleid tijdens de periode van de gezondheidscrisis.

De interne beheerkosten omvatten de interne kosten (personeel, ...) die direct kunnen toebedeeld worden aan de instandhouding van de portefeuille vastgoedbeleggingen (€ 1,1 mln).

20. Algemene kosten van de Vennootschap

(x € 1.000)	2020	2019 (herwerkt)
Personeelskosten		
Salarissen	4.012	2.563 ¹
Sociale lasten	1.028	871
Toewijzing salariskost aan projectontwikkeling	-461	-346
Winstdeling	395	496
Pensioen- en verzekeringskosten	564	464
Andere personeelskosten	90	384
Subtotaal personeelskosten	5.628	4.432¹
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	-978	-953
Totaal personeelskosten	4.649	3.479¹
Overige kosten		
Accountantskosten	94	129
Advieskosten	663	551
Diverse kosten	509	2.602 ¹
Subtotaal overige kosten	1.266	3.282¹
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	-362	-387
Totaal overige kosten	904	2.895¹
Totaal algemene kosten	5.553	6.374¹

1 Herallocatie van de corporate marketingkosten naar algemene kosten en van overige kosten binnen de algemene kosten rubrieken.

Verdeelsleutel toewijzing algemene kosten aan vastgoedkosten

Over 2020 wordt forfaitair een deel van de algemene kosten en opbrengsten (2020 : € 1,3 mln 2019: € 1,3 mln) toegewezen aan beheer/ vastgoedkosten. De verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectievelijke taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

Personeel

Tijdens het boekjaar 2020 werd er een gemiddelde van 47,8 VTE tewerkgesteld; op eind december 2020 zijn er 46,2 VTE op de payroll van de Vennootschap.

De winstdeling, uitgekeerd aan werknemers onder de vorm van een bonus, is gebaseerd op volgende indicatoren: bezettingsgraad, vastgoedkosten, beheerkosten, duurzaamheid en de like-for-like huurgroei. Voor elke indicator is een doelstelling bepaald. De score ten opzichte van de doelstellingen bepaalt het resultaat.

De personeelskosten en sociale lasten zijn in 2020 aanzienlijk gestegen (€ + 1,5 mln), voornamelijk door het effect van een eenmalige kost (€ + 1,2 mln) in verband met de beëindiging van arbeidsovereenkomsten of het verrichten van diensten door bepaalde medewerkers van de Vennootschap.

Pensioenkosten

De pensioenkosten omvatten de premie voor de pensioenregelingen van werknemers.

21. Andere operationele opbrengsten en kosten

Verdeelsleutel toewijzing andere operationele opbrengsten en kosten aan vastgoedkosten

Over 2020 wordt forfaitair een deel van de andere operationele opbrengsten (2020 : € 0,4 mln -

2019: € 0,3 mln) toegewezen aan beheer/ vastgoedkosten. De verdeelsleutel wordt normatief gebaseerd en toegepast op de respectievelijke taken van de personeelsleden en de andere algemene kosten.

(x € 1.000)	2020	2019 (herwerkt)
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Andere opbrengsten	1.690	1.699
Kosten G.V.V.	-	- ¹
Taks beleggingsinstellingen	-	- ¹
Subtotaal andere operationele opbrengsten en kosten	1.690	1.699¹
Waarvan toegewezen aan beheer/vastgoedkosten	-365	-336
Totaal andere operationele opbrengsten en kosten	1.325	1.362¹

1 Herallocatie van de taks beleggingsinstellingen en kosten GVV van de andere operationele opbrengsten en kosten naar overige algemene kosten.

Andere opbrengsten

De andere opbrengsten omvatten de erelonen (2020: € 1,7 mln – 2019: € 1,7 mln) ten gunste van Wereldhave

Belgium Services die rechtstreeks aan de huurders aangerekend worden conform de contractuele voorwaarden beschreven in de huurovereenkomsten.

22. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)	2020	2019
Positieve variatie	-	2.590
Negatieve variatie	-57.936	-19.137
Totaal	-57.936	-16.547

Zie ook toelichting 6.1.

23. Financieel resultaat

(x € 1.000)	2020	2019
Financiële inkomsten		
Geïnde interesten (coupon vastgoedcertificaat Basilix)	3	53
	3	53
Financiële kosten		
Rentekosten	-2.327	-2.285
Andere interestkosten	-359	-374
Andere	-162	-88
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.193	-674
	-4.041	-3.422
Totaal	-4.037	-3.368
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	0,90%	0,81%
Netto-interestkosten	-2.327	-2.285
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	269.377	281.944

De rentekosten (€ 2,3 mln) omvatten de betaalde interesten op de leningen die afgesloten zijn door de Vennootschap inzake haar thesauriebeheer. De andere interestkosten

omvatten de erfpachtkosten betaald op een erfpachtovereenkomst in Kortrijk, volgens toepassing van IFRS 16 Leases.

24. Belastingen op het resultaat

De vennootschapsbelasting over de inkomsten wordt berekend op eventuele abnormale en goedgunstige voordelen en verworpen uitgaven.

De dochterondernemingen ressorteren onder het gemeenschappelijke belastingregime en betalen bijgevolg mogelijke vennootschapsbelasting onder het normale regime.

(x € 1.000)	2020	2019
Vennootschapsbelasting	6	-137
Latente belastingen op marktschommelingen van vastgoedbeleggingen	-	1.486
Exit taks	-	-699
Totaal	6	649

26. Dividend

In 2020, werd een dividend van € 35,1 mln uitgekeerd (bruto € 4,50/aandeel – netto € 3,15/aandeel), waarvan € 16,6 mln in contant en € 18,5 mln in 511.306 nieuwe aandelen werd betaald.

Na balansdatum heeft de Raad van Bestuur van de Vennootschap voorgesteld een bedrag uit te keren van

25. Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel wordt berekend op basis van de totale winst na belasting en het gemiddelde aantal uitstaande aandelen over het jaar (2020: € -2,81; 2019: € 3,76). Er zijn geen financiële instrumenten uitgegeven die converteerbaar zijn in aandelen. Het totaal aantal uitstaande aandelen is in 2020 gestegen met de keuzedividend operatie, waardoor 511.306 nieuwe aandelen op 13 november 2020 uitgegeven werden. Op 31 december 2020 bedroeg het totaal aantal uitstaande aandelen 8.319.287 (7.807.981 per 31 december 2019) en het gemiddeld aantal uitstaande aandelen 7.876.435.

€ 33,3 mln (2019: 35,1 mln), ofwel een bruto dividend van € 4,00; netto € 2,80 (2019: € 4,50; netto € 3,15) per uitstaande aandeel. Het dividend is niet voorzien in de geconsolideerde jaarrekening. De vaststelling van het dividend gebeurt conform de wetgeving ter zake (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014).

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering (berekend op de enkelvoudige cijfers van Wereldhave Belgium NV)

(x € 1.000)	2020	2019
Nettoresultaat	-23.066	27.639
Afschrijvingen	60	114
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	3.043	519 ¹
Resultaat verkoop vastgoed	-325	21
Variaties in de reële waarde van vastgoed	57.936	14.646
Andere niet-monetaire bestanddelen - Huurvoordelen	-216	-256 ¹
Andere niet-monetaire bestanddelen - Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.091	674 ¹
Andere niet-monetaire bestanddelen - Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.107	-
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	39.630	43.357¹
Minimaal uit te keren resultaat (80%)	31.704	34.686 ¹
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering	33.277	35.136 ²
Operationeel resultaat toegewezen voor dividenduitkering / per aandeel	4.00	4.50 ²

¹ Enkele niet-monetaire elementen die in 2019 niet meegeteld hadden geworden werden hier terecht toegevoegd.

² Het voorgestelde dividend bedrag voor het boekjaar 2019 werd in de loop van 2020 van € 5,20/aandeel tot € 4,50/ aandeel gewijzigd en effectief uitgekeerd.

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of schuldverminde-

ringen. Bijgevolg voldoet het gecorrigeerd resultaat aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering van 80% conform artikel 45, 2° van de GVV-Wet.

27. Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (thans Art 7:212 van het WVV), van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves

die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het KB van 13 juli 2014.

Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het wetboek van vennootschappen (berekend op de enkelvoudige cijfers van Wereldhave Belgium NV)

(x € 1.000)	2020	2019
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaat verdeling		
Kapitaal	347.760	329.285
Uitgiftepremies	88.877	88.877
Wettelijke reserve	25	25
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	163.700 ¹	181.803 ¹
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0 ²	0 ²
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	0 ³	0 ³
Resultaat van het boekjaar dat conform hoofdstuk 4 van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	-57.936	-
Overboeking van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS naar reserve	0 ⁴	0 ⁴
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	542.425	599.990
Eigen vermogen	650.814	690.485
Geplande dividenduitkering	33.277	40.602
Aantal aandelen	8.319.287	7.807.981
Overblijvende reserve na uitkering	75.111	49.893

1 De reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed wordt netto beschouwd zonder onderscheid tussen positieve en negatieve reserves.

2 De negatieve saldi van 2020 en 2019, respectievelijk -141,5 keur en -192,6 keur, zijn niet opgenomen voor de Art. 617 berekeningen.

3 Het negatieve saldo van 2020 (€ -674,3 k), is niet opgenomen voor de Art. 617 berekeningen.

4 De negatieve bedragen van 2020 en 2019, respectievelijk -1.090,6 keur en -674,3 keur, zijn niet opgenomen voor de Art. 617 berekeningen.

28. Bepaling van de schuldgraad

(x € 1.000)	Statutaire balans	Geconsolideerde balans
Totaal van de rubrieken "Verplichtingen" van de balans	291.683	293.670
I. Langlopende verplichtingen	163.218	163.517
A. Voorzieningen	-963	-1.102
C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.013	-2.013
II. Kortlopende verplichtingen	128.465	130.153
F. Overlopende rekeningen	-6.199	-7.340
Total items "Verplichtingen" in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (teller)	282.508	283.215
Totale "Activa" van de balans	942.496	944.218
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief		
Totaal "Activa" in acht genomen voor de berekening van de schuldratio (noemer)	942.496	944.218
Schuldratio	29,97%	29,99%

29. Transacties met verbonden partijen

De intra-groep honoraria, gefactureerd door Wereldhave NV en die onder andere te maken hebben met ICT ondersteuning, bedragen over 2020 € 521k (excl. BTW).

Kredietlijn (revolving credits) verstrekt door de Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) naar Nederlands recht Wereldhave N.V. (referentieaandeelhouder, samen met Wereldhave International NV, met 67,66%) aan Wereldhave Belgium NV (Zie ook toelichtingen 12 en 15).

Deze kredietlijn ten belope van een nominaal bedrag van € 150 mln werd verlengd voor een nieuwe periode van 5 jaar met vervaldatum op 31 juli 2024. Deze kredietlijn geniet van een kredietmarge van 120 bps en omvat geen reserveringskosten. Deze lijn is meestal gebruikt als back-up lijn voor het treasury note programma, welke tot een maximum bedrag van € 100 mln gebruikt kan worden. Per 31 december 2020 werd geen gebruik gemaakt van deze kredietlijn, behalve

voor de back-up van uitstaande treasury notes. Behoudens de gedecreteerde dividenden en hierboven vermelde transacties zijn er in 2020 geen andere transacties geweest met andere groepsvennootschappen.

De vergoedingen voor de uitvoerende / niet-uitvoerende bestuurders / leden van het uitvoerend management (€ 1.302k verbrekingsvergoeding voor het vertrek van de Heer Deforche van € 395k inbegrepen) worden toegelicht in het remuneratieverslag opgenomen in het geconsolideerd jaarverslag.

De aandelen die in portefeuille worden gehouden door leden van de Raad van Bestuur of door de effectieve leiders worden vermeld in hoofdstuk "Wereldhave op de beurs" van dit verslag. De vennootschap heeft geen leningen, voorschotten of garanties toegekend aan de leden van de Raad van Bestuur en de effectieve leiders.

30. Lijst van geconsolideerde ondernemingen

Onderstaande ondernemingen worden opgenomen op 31 december 2020 in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie:

	Adres	Ondernemingsnummer	Deelnemingen in verbonden ondernemingen (x € 1.000)	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
Vennootschap				
Joseph II nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0472.903.308	642	99,98%
Waterloo Shopping BVBA	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0452.882.013	208	100%
Wereldhave Belgium Services nv	Medialaan 30 B 6, 1800 Vilvoorde	BE 0422.120.838	1.503	99,52%
			2.353	

Met uitzondering van Wereldhave Belgium Services NV, wordt de administratie van deze vennootschappen gevoerd door de Vennootschap in haar hoedanigheid van moedermaatschappij.

J-II NV

J-II NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30, bus 6, te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0472.903.308, werd op 29 september 2000 opgericht in het kader van de verkoop aan Fortis Bank NV van de canon stroom voortvloeiend uit de overeenkomst dd. 11 mei 2000 waarbij Wereldhave Belgium Comm. VA een erfpachtrecht van 27 jaar aan de Europese Unie heeft verleend over een onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph II-laan 26-30. Op moment van de oprichting werd de naakte eigendom van dit onroerend goed ingebracht in het kapitaal van J-II NV en haar aandelen werden verpand ten gunste van Fortis Bank NV. Deze vennootschap heeft geen andere activiteiten dan houder te zijn van de residuaire eigendomsrechten over bovenvermeld onroerend goed.

De waarde van de residuaire eigendomsrechten van dit onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph-II laan

26-30 is in hoofde van J-II NV gelijk aan € 1 daar J-II NV aan de erfpachter (de Europese Unie) een aankoopoptie heeft toegekend tot verwerving van de residuaire eigendomsrechten mits betaling van € 1, te verhogen met de nog niet vervallen jaarlijkse canon stroom verschuldigd vanaf de datum van de optielichting tot 10 mei 2027, waarbij de erfpachter (de Europese Unie) de aankoopoptie kan lichten in het tweede semester van het jaar 2026 mits betaling van € 1, te verhogen met de nog niet vervallen jaarlijkse canon stroom verschuldigd vanaf de datum van de optielichting tot 10 mei 2027, waardoor de erfpachter dan vanaf 30 september 2027 volle eigenaar zal worden van het onroerend goed. De facto mag verwacht worden dat de erfpachter (de Europese Unie) de aankoopoptie zal lichten in het tweede semester van het jaar 2026 van het erfpachtrecht (ie. in 2027) waardoor het dan ook boekhoudkundig correct is dat de huidige boekwaarde van de residuaire eigendomsrechten van dit onroerend goed gelegen te 1000 Brussel, Joseph-II laan 26-30 in hoofde van J-II NV gelijk aan € 1 (i.e. de te betalen koopprijs door de erfpachtgever (de Europese Unie) bij het lichten van de aankoopoptie in de periode van 1 juli 2026 – 31 december 2026). Bovendien kan ook worden gesteld dat in het kader van deze transactie geen verplichtingen meer zijn van J-II NV ten aanzien

van de erfpachter (i.e. de Europese Unie) of ten aanzien van BNP Paribas Fortis als koper van de canon stroom van de erfpachtovereenkomst.

Daarnaast bezit J-II NV de volle eigendom van twee retail units binnen het winkelcentrum Genk Shopping 1, die in de loop van het boekjaar 2019 werden verworven via een inbreng in natura transactie in ruil voor nieuwe aandelen van J-II NV door hun voormalige eigenaar Immo Guwy NV, alvorens deze laatste zelf werd opgeslorpt door haar moedermaatschappij Wereldhave Belgium NV.

Waterloo shopping BVBA

Waterloo Shopping BVBA, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0452.882.013 is een projectvennootschap die actief is in het kader van de modernisering en uitbreidingsproject in het centrum van Waterloo. Het gedeelte retail van dit project zal rechtstreeks door Wereldhave Belgium NV ontwikkeld worden, terwijl Waterloo Shopping het residentieel gedeelte in ontwikkeling zal nemen. Dit project is ideaal gelegen op de voormalige 'Delhaize site', hetwelk deel uitmaakt van het bouwblok begrensd door de Chaussée de Bruxelles, Avenue Reine Astrid, Avenue de l'Ange en Rue Maurice Verbeeck.

Het binnenstedelijke ontwikkelingsproject kadert in een masterplan dat op dit ogenblik bij de lokale overheid opnieuw ter studie ligt. In deze context is het voor de Raad

van Bestuur moeilijk in te schatten wanneer dit project zich effectief kan concretiseren. De reële waarde van dit project bedraagt op € 1,3 mln, zijnde de grondwaarde en de studies die reeds zijn uitgevoerd ter voorbereiding van het project.

Het investeringsbedrag van deze ontwikkeling wordt geraamd op ongeveer € 50 mln.

Wereldhave Belgium Services NV

Sinds juli 2014 houdt de Vennootschap 99,52% van de aandelen aan van Wereldhave Belgium Services NV, dewelke optreedt als property – en asset manager van de portefeuille vastgoedbeleggingen van de Vennootschap.

WBPM NV

Ter herinnering, was de Vennootschap eigenaar van WBPM NV, met maatschappelijke zetel gelegen aan de Medialaan 30 te 1800 Vilvoorde, en met ondernemingsnummer 0833.792.402. Deze vennootschap was een ad-hocvennootschap, opgericht op 8 februari 2011, waarvan de operationele activiteit, die aan het uitdoven was, uitsluitend bestond in de administratieve, juridische en technische opvolging van een beperkt aantal vastgoedprojecten van de NV ING REDH Belgium die niet door Wereldhave Belgium SCA werden overgenomen.

Deze vennootschap werd op 21 oktober 2020 vereffend en maakt dus niet langer deel uit van de consolidatiekring van Wereldhave Belgium NV.

31. Buiten balans erfpacht- en investeringsverplichtingen

De Vennootschap heeft gecontracteerde investeringsverplichtingen voor een bedrag van € 0,7 mln. Deze hebben voornamelijk betrekking tot de renovatie- en de uitbreidingsprogramma's in het winkelcentrum 'Belle-Île' alsook de renovatie van de gevels van het winkelcentrum in Kortrijk en de kantoorgebouwen Veldekens in Berchem en Medialaan in Vilvoorde.

De verplichtingen in verband met de erfpacht op een deel van het winkelcentrum 'Ring Shopping' in Kortrijk, met een looptijd tot 2115 en de verplichtingen in verband met de financiële leasing van het bedrijfswagenpark werden op

balans geboekt overeenkomstig IFRS 16 en zijn dus niet buiten balans opgenomen.

De ouderdomsanalyse van de erfpacht- en investeringsverplichtingen is als volgt:

(x € 1.000)	2020	2019
< 1 jaar	733	8.069
>1 jaar - < 5 jaar	-	-
> 5 jaar	-	-
Totaal	733	8.069

32. Vergoeding commissaris

De erelonen die betrekking op de auditactiviteiten hebben bedroegen over 2020 € 92.115 excl. BTW. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende audit-gerelateerde diensten geleverd in het kader van kapitaalsverhogingen (keuzedividend), de liquidaties van dochtervennootschappen en van andere specifieke opdrachten, waarvoor hij vergoedingen ten belope van €18.000 excl BTW gefactureerd heeft.

33. Bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

34. Rechtzaken en arbitrages

De Vennootschap is, als verweerder of als eiser, verwikkeld in enkele procedures waarvan het in het algemeen en volgens de Vennootschap niet waarschijnlijk is dat ze een belangrijke impact zullen hebben op de financiële positie of de rentabiliteit van de Vennootschap, want ofwel hebben deze procedures betrekking op minder betekenisvolle bedragen, ofwel is het risico van een veroordeling zeer klein.

Roerende voorheffing op gedecreteerde dividenden aan Wereldhave NV en Wereldhave International NV

Roerende voorheffing op gedecreteerde dividenden aan Wereldhave NV en Wereldhave International NV
In de loop van het boekjaar 2019 is de tegen de Belgische Staat ingeleide rechtszaak betreffende de terugbetaling van de betaalde roerende voorheffing (5% roerende voorheffing) op het dividend over de jaren 1999 en 2000 geregeld in het voordeel van de vennootschap, die deze 5% roerende voorheffing bijgevolg niet diende in te houden op de aan de Nederlandse vennootschappen Wereldhave NV en Wereldhave International NV uitgekeerde dividenden. Deze bedragen (€ 1,1 mln) zijn door de Vennootschap aan het begin van het boekjaar 2020 teruggevorderd en vervolgens in dezelfde mate aan de twee bovengenoemde Nederlandse vennootschappen terugbetaald.

Op basis van dit gunstige advies heeft de Vennootschap een verzoek om restitutie van de roerende voorheffing op dividenden voor de jaren 2017 en 2018 ingediend, aangezien ook voor die jaren een roerende voorheffing van 5% was ingehouden. Na besprekingen met de belastingautoriteiten werd de Vennootschap bevestigd dat deze bedragen (€ 2,5

mln) in het eerste kwartaal 2021 zouden worden gerecupereerd. Zodra deze bedragen zijn geïnd, moeten zij ook worden terugbetaald aan de twee Nederlandse vennootschappen. Daarom is in de jaarrekening per 31 december 2020 zowel een vordering op de administratie als een schuld ten opzichte van de meerderheidsaandeelhouders geboekt.

Brugge Sint-Kruis - geschil met Carrefour Belgium NV in verband met haar bezettingsovereenkomst.

Naar aanleiding van de eenzijdige vermindering door Carrefour Belgium NV van de commerciële oppervlakte die zij uitbaat in het retail park Brugge Sint Kruis, heeft de Vennootschap bij de vrederechter een verzoek tot ontbinding van de huurovereenkomst tegen Carrefour Belgium NV ingediend. Deze juridische procedure loopt sinds januari 2019, maar in de loop van het boekjaar 2020 heeft Carrefour Belgium NV besloten om niet langer alle bedragen te betalen die zij op grond van haar huurovereenkomst verschuldigd is, maar om eenzijdig de betaling van huur en lasten te verminderen tot de bedragen die zij verschuldigd acht voor de (verminderde) oppervlakte die zij uitbaat, en de rest van het huur op een geblokkeerd rekening te betalen. Op 31 december 2020 bedroeg deze achterstand € 0,4 mln. Een uitspraak wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2021. Er dient te worden opgemerkt dat dit huurbedrag, dat oorspronkelijk door Carrefour op een geblokkeerde rekening was gestort, uiteindelijk aan de Vennootschap werd betaald na de afsluitingsdatum van het boekjaar 2020.

35. Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het einde van het boekjaar

Zoals aangekondigd in het persbericht van 25 november 2020, werd overeengekomen dat de samenwerking tussen de Vennootschap en Kasper Deforche, co-Chief Executive Officer en Effectieve Leider van de Vennootschap, zou eindigen op 31 december 2020.

Op 17 december 2020 kondigde de Vennootschap vervolgens de benoeming aan van Nicolas Beaussillon als nieuwe Co-Chief Executive Officer en Effectieve Leider van de Vennootschap, ter vervanging van de heer Deforche, met ingang van 1 januari 2021.

Deze benoeming is ingegaan op 1 januari 2021, waarbij Kasper Deforche in de eerste maanden van 2021 beschikbaar blijft om een soepele en volledige overgang te garanderen. Ook de FSMA heeft op 10 februari 2021 haar goedkeuring aan deze benoeming bevestigd.

Deze benoeming zal eveneens ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden op 14 april 2021, ter bekrachtiging van de reeds door de Raad van Bestuur van de Vennootschap genomen beslissing.

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

Afgezien van deze evenementen hebben er zich geen bijkomende belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2020 die een invloed zouden hebben op onderhavig financieel rapport of die erin zouden vermeld dienen te worden.

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Wereldhave Belgium NV over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Wereldhave Belgium NV (de “Vennootschap”) en zijn dochterondernemingen (samen de “Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020, alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 10 april 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de groep uitgevoerd gedurende vijf opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2020, alsook de geconsolideerde winst- en verliesrekening, de staat van het globaal resultaat, de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting bestaande uit een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt EUR'000 944.218 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een verlies van het boekjaar van EUR'000 22.148.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2020, alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde

internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunt van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de Vastgoedbeleggingen

We verwijzen naar rubriek C. ‘Vastgoedbeleggingen’ van het actief van de geconsolideerde balans en naar toelichting ‘3.23 Belangrijke inschattingen’, toelichting ‘3.6 Vastgoedbeleggingen’ en toelichting ‘6. Vastgoedbeleggingen’ van de geconsolideerde jaarrekening.

Omschrijving

De portfolio van vastgoedbeleggingen bestaat uit winkelfcentra (‘Retail’), kantoren en ontwikkelingsprojecten. Op 31 december 2020 bedraagt de waarde van de portfolio van vastgoedbeleggingen EUR 921,2 miljoen, wat 97,6% van het totaal actief vertegenwoordigt.

De waardering van vastgoedbeleggingen is complex en vereist een hoge graad van beoordelingsvermogen.

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde op balansdatum. Deze reële waarde wordt bepaald door toepassing van de kapitalisatiemethode, en is afhankelijk van het waarderingsmodel en van de gebruikte aannames in dat model. Factoren zoals het niveau van de huidige markthuur en de aard, staat en locatie van elke vastgoedbelegging hebben elk hun impact op de reële waarde.

Onderstaande aannames zijn cruciaal in het bepalen van de reële waarde:

- De markthuur.
- Toekomstige leegstand.
- De kapitalisatiefactor.
- De onderhoudskosten.
- De transactiekosten.
- Investeringsbudgetten.

Zoals vereist door de toepasselijke wetgeving voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen, worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door externe vastgoeddeskundigen. In de waarderingsrapporten van de winkelcentra per 31 december 2020 hebben de deskundigen een clause van materiële onzekerheid opgenomen, ter benadrukking van de verhoogde onzekerheid die gepaard gaat met de waardering als gevolg van het gebrek aan marktreferenties omwille van de COVID-19 pandemie. Deze clause is niet van toepassing op de waardering van de kantoren.

We hebben de waardering van vastgoedbeleggingen geïdentificeerd als kernpunt omdat deze een belangrijk aandeel van de geconsolideerde balans vertegenwoordigt, en een hoge graad van beoordelingsvermogen vereist.

Onze controlewerkzaamheden

Bijgestaan door onze vastgoedwaarderingsspecialisten, hebben we de volgende auditprocedures uitgevoerd:

- We hebben de opzet van de interne beheersmaatregelen omtrent het waarderingsproces geëvalueerd.
- We hebben de verhuurgegevens en andere belangrijke informatie over het vastgoed uit de boekhouding gereconcilieerd met de gegevens gebruikt door de externe vastgoeddeskundigen aangesteld door het management.
- We hebben voor een steekproef van huurcontracten de verhuurgegevens uit de boekhouding afgestemd met de contractgegevens.
- We bezochten het vastgoedobject Kortrijk en hebben de huurders en eventuele leegstand vastgesteld. We hebben onze observaties afgestemd met de verhuurgegevens uit de boekhouding omtrent dit vastgoedobject.
- We hebben onze observaties afgestemd met de verhuurgegevens uit de boekhouding omtrent dit vastgoedobject.
- We hebben de deskundigheid, objectiviteit en bekwaamheid vastgesteld van de externe vastgoeddeskundigen, aangesteld door het management.
- We hebben het waarderingsmodel en de gebruikte aannames in dat model in vraag gesteld. De aannames waarvan sprake zijn onder andere de markthuur, toekomstige leegstand, de kapitalisatiefactor, de onderhoudskosten en de transactiekosten. We vergeleken deze aannames met de aannames gebruikt in het verleden door de Groep, alsook met marktgegevens.
- We hebben de rekenkundige juistheid van het waarderingsmodel, gehanteerd door elk van de externe vastgoeddeskundigen, aangesteld door het management, geverifieerd.
- We hebben de waarderingsverslagen opgesteld door de externe vastgoeddeskundigen, aangesteld door het management, geïnspecteerd voor alle

vastgoedbeleggingen, de vastgestelde reële waardes afgestemd met de boekhouding en onze resultaten besproken met het management.

- We hebben beoordeeld dat de toelichtingen met betrekking tot de vastgoedbeleggingen toereikend zijn, meer bepaald de gerelateerde waarderingsonzekerheid, het waarderingsmodel en de gebruikte aannames in dat model. Wij hebben in het bijzonder beoordeeld of de clause van materiële onzekerheid, zoals opgenomen door de externe vastgoeddeskundigen in hun verslagen voor winkelcentra, op gepaste wijze toegelicht werd in de geconsolideerde jaarrekening en het geconsolideerd jaarverslag.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België na. Een wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie

of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde

jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde

- de geconsolideerde kerninformatie; een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermelding

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014

Antwerpen, 11 maart 2021

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris

vertegenwoordigd door
Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

Statutory statement

Statutaire balans

(x € 1.000)

31 december 2020

31 december 2019

Activa		
I. Vaste activa		
C. Vastgoedbeleggingen	920.629	960.706
D. Andere materiële vaste activa	620	439
E. Financiële vaste activa		
Investeringen in verbonden ondernemingen	1.348	2.415
Vorderingen op verbonden ondernemingen	206	201
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	347	357
	923.150	964.118
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop		
Vastgoedbeleggingen	-	7.480
D. Handelsvorderingen	12.627	16.029
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4.986	1.776
F. Kas en kasequivalenten	1.939	2.976
	19.552	28.260
Totaal activa	942.703	992.379
Totaal eigen vermogen		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal		
Geplaatst kapitaal	347.960	329.437
Kosten kapitaalverhoging	-200	-153
B. Uitgiftepremies	88.877	88.877
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve	25	25
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	167.936	181.803
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-141	-193
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	-674	-
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-593	-597
m. Andere reserves	-115	-115
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	70.806 ¹	63.762
D. Netto resultaat van het boekjaar	-23.066	27.639
	650.814	690.485
II. Minderheidsbelangen	-	-

[Vervolg >>](#)

Vervolg

(x € 1.000)

31 december 2020

31 december 2019

Verplichtingen

I. Langlopende verplichtingen

A. Voorzieningen		
Pensioenen	963	930
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	152.733	179.805
c. Andere langlopende financiële schulden		
Ontvangen huurwaarborgen	781	1.007
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.013	1.035
Andere	6.728	6.507
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		
	163.218	189.284

II. Kortlopende verplichtingen

B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	25.000	-
c. Andere kortlopende financiële schulden		
Andere leningen	84.950	93.000
Andere	34	34
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
Leveranciers	10.878	8.356 ²
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.403	1.059
F. Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2.621	3.344
Andere	3.784	6.816
	128.671	112.609

Totaal eigen vermogen en verplichtingen

942.703

992.379

Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)

78,23

88,43

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

2 Herclassificatie van de schuld ten opzichte van de meerderheid Aandeelhouder met betrekking tot roerende voorheffing op dividend van de andere financiële schulden naar de andere kortlopende schulden.

Statutaire winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	31 december 2020	31 december 2019 (Herwerkt)
I. Huurinkomsten		
Huur	55.808	56.816
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	584	1.909
III. Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	-4	-13
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-7.061	-636 ¹
Netto huurresultaat	49.327	58.076
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-	-
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.172	-1.798
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.425	1.933
Netto huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	253	136
Vastgoedresultaat	49.581	58.212
IX. Technische kosten		
Herstellingen	-381	-453
Verzekeringspremies	-7	-38
	-388	-491
X. Commerciële kosten		
Makelaarscommissies	-288	-318
Publiciteit	-2.148	-2.394 ³
	-2.437	-2.712³
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		
Leegstandlasten	-1.094	-715
Onroerende voorheffing leegstand	-746	-412
	-1.840	-1.127
XII. Beheerkosten vastgoed		
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.146	-1.068
	-1.146	-1.068
Vastgoedkosten	-5.811	-5.397³
Operationeel vastgoedresultaat¹	43.769	52.315³
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		
Personeelskosten	-3.734	-2.536 ³
Overige	-435	-2.373 ³
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-35	-37³
Totaal XIV. + XV.	-4.203	-4.946³
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	39.566	47.869
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	-	-
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	325	-21
	325	-21
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
Nettoverkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	-4	9
	-4	9
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-	2.656
Negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-57.936	-17.302
	-57.936	-14.646
Totaal XVI. + XVII. XVIII.	-57.615	-14.659
Operationeel resultaat	-18.048	33.210

[Vervolg >>](#)

Vervolg

(x € 1.000)

	31 december 2020	31 december 2019 (Herwerkt)
XX. Financiële inkomsten		
Geïnde interesten en dividenden	2	52
XXI. Netto interestkosten		
Nominale interestlasten op leningen	-2.245	-2.050
Andere interestkosten	-359	-374
XXII. Andere financiële kosten		
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	-61	-2.321
Bankkosten en andere commissies	-161	-86
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.091	-674
Andere	-1.107	-
Financieel resultaat	-5.021	-5.453
Resultaat vóór belastingen	-23.069	27.757
XXIV. Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	3	-119
Belastingen	3	-119
Netto resultaat	-23.066	27.639
Netto resultaat aandeelhouders van de groep	-23.066	27.639
Netto resultaat per aandeel (x € 1)	-2,93	3,59
Verwaterd resultaat per aandeel (x € 1)	-2,93	3,59

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

2 Herallocatie tussen de huurlasten en de recuperatie daarvan

3 Herallocatie van de corporate marketingkosten naar algemene kosten (€ 300k), van diverse taksen en kosten van de andere operationele opbrengsten en kosten naar overige algemene kosten (€ 791k) en van overige kosten binnen de algemene kosten rubrieken (€ 101k).

Staat van het globaal resultaat

(x € 1.000)

	31 december 2020	31 december 2019
I. Nettoresultaat	-23.066	27.639
II. Andere elementen van het globaal resultaat		
Elementen die in het resultaat zullen worden genomen		
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroom- afdekking zoals gedefinieerd in IFRS	51	-141
Elementen die niet in het resultaat zullen worden genomen		
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregeling	-4	-151
Totaal andere elementen van het globaal resultaat	47	-292
Globaal resultaat (I + II)	-23.019	27.346
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-	-
Aandeelhouders van de groep	-23.019	27.346

Statutaire staat van wijzigingen in het eigen vermogen

(x € 1.000)	Maatschappelijk kapitaal ¹	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	-	188.173
Kapitaalverhoging	11.251			
Uitgiftepremies		10.144		
Variaties in de reële waarde van afdekking- instrumenten				
Onttrekking aan de reserves				
Voorzieningen voor pensioen- verplichtingen				
Andere			25	
Netto resultaat				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ²				-6.370
Dividend over 2018 ³				
Balans per 31 december 2019	329.285	88.877	25	181.803
2020				
Slotbalans per 31 december 2019	329.285	88.877	25	181.803
Kapitaalverhoging	18.475			
Variaties in de reële waarde van afdekking- instrumenten				
Voorzieningen voor pensioen- verplichtingen				
Netto resultaat				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ⁴				-15.985
Overboeking van reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vast- goed naar overgedragen resultaat ⁵				2.118
Dividend over 2019 ⁶				
Balans per 31 december 2020	347.760	88.877	25	167.936
Overboeking van resultaat 2020 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vast- goed				-57.936
Overboeking van variaties 2020 in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstru- menten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS				
Voorgesteld dividend 2020 ⁷				
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren				
Balans per 31 december 2020 na allocatie⁸	347.760	88.877	25	110.000

Vervolg >>

1 Kosten kapitaalverhoging inbegrepen (€ - 200k op 31 december 2020).

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

3 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.

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

5 Overboeking van de gecumuleerde historische waardemutaties van het residentieel gedeelte van het gebouw Gent Overpoort naar het uitkeerbaar resultaat ingevolge de realisatie ervan.

6 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.

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

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

Vervolg

2019

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor actuariale winsten en verliezen van toegezegde pensioens-regelingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	Totaal
Slotbalans per 31 december 2018	-52	-	-446	-116	96.593			680.919
Kapitaalverhoging								11.251
Uitgiftepremies								10.144
Variaties in de reële waarde van afdekking-instrumenten	-141							-141
Ottrekking aan de reserves								-
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			-151					-151
Andere				1	8			34
Netto resultaat						27.639		27.639
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed					6.370			-
Dividend over 2018					-39.209			-39.209
Balans per 31 december 2019	-193	-	-597	-115	63.762	27.639	-	690.485

2020

Slotbalans per 31 december 2019	-193	-	-597	-115	91.400			- 690.485
Kapitaalverhoging								18.475
Variaties in de reële waarde van afdekking-instrumenten	51	-674			674			51
Voorzieningen voor pensioenverplichtingen			4					4
Netto resultaat						-23.066		-23.066
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed					15.985			-
Overboeking van reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed naar overgedragen resultaat					-2.118			-
Dividend over 2019					-35.136			-35.136
Balans per 31 december 2020	-141	-674	-593	-115	70.806	-23.066	-	650.814
Overboeking van resultaat 2020 op de portefeuille naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed						57.936		-
Overboeking van variaties 2020 in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-1.091				1.091		-
Voorgesteld dividend 2020						-33.277	33.277	-
Voorgestelde toewijzing van netto resultaat van het boekjaar aan het overgedragen resultaat van vorige boekjaren					2.683	-2.683		-
Balans per 31 december 2020 na allocatie	-141	-1.765	-593	-115	73.489	-	33.277	650.814

Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in afdeling 4 van deel 1 van hoofdstuk 1 van de bijlage c van het gvv-kb van 13 juli 2014)

(x € 1.000)

	31 December 2020	31 December 2019
A. Nettoresultaat	-23.066	27.639
B. Toevoeging/onttrekking reserves	59.026	18.777^{1,2}
Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	57.936	18.103 ¹
Toevoeging/onttrekking aan de 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	1.091	674 ²
C. Vergoeding voor het kapitaal	33.277	35.136³
(overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB)		

1 Herwerking om allocatie van herwaarderings die in de opgeslorpen dochtervennootschap geboekt waren en reserve overdracht op verkocht gebouw in rekening te nemen.

2 Herwerking om allocatie van herwaarderings op derivaten in rekening te nemen.

3 Het voorgestelde dividend bedrag voor het boekjaar 2019 werd in de loop van 2020 van € 5,20/aandeel tot € 4,50/ aandeel gewijzigd en effectief uitgekeerd.

De integrale statutaire jaarrekening, de toelichting en het verslag van de commissaris over de statutaire jaarrekening van Wereldhave Belgium kunnen kosteloos bekomen worden op de zetel van de Vennootschap.

Deze documenten zijn tevens consulteerbaar op onze website: www.wereldhavebelgium.com

De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd.

De statutaire jaarrekening, de toelichting, het jaarverslag en de verklaring van de commissaris zullen, conform de wettelijke bepalingen, neergelegd worden bij de Nationale Bank van België.

Verklaring overeenkomstig artikel 12 § 2 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007

De Raad van Bestuur van Wereldhave Belgium verklaart:

- dat op basis van de uitgevoerde beoordeling en rekening houdend met de aanbevelingen van de Corporate Governance Code, de interne risicobeheersings- en controlesystemen van Wereldhave Belgium in opzet adequaat zijn en een redelijke mate van zekerheid

verschaffen en dat de financiële verslaggeving, zoals opgenomen in dit jaarverslag, geen onjuistheden van materieel belang bevat. De Raad van Bestuur heeft geen aanwijzingen dat dit risicobeheersings- en controlesysteem niet in overeenstemming met de beschrijving zou hebben gefunctioneerd, noch dat deze in het lopende jaar niet naar behoren zou functioneren;

- dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie en het resultaat van Wereldhave Belgium;
- dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft over de toestand op balansdatum, de gang van zaken gedurende het boekjaar van Wereldhave Belgium; en
- dat in dit jaarverslag de wezenlijke risico's zijn beschreven waarmee Wereldhave Belgium kan worden geconfronteerd.
- De Zaakvoerder verklaart, na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de informatie in het Jaarverslag, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Jaarverslag zou wijzigen.

De Raad van Bestuur Wereldhave Belgium NV

D. Goeminne, Voorzitter

B. Boone

A. Claes

N. Beaussillon

M. Storm

D. de Vreede

D. Slegtenhorst

R. Langewouters

E. Wellenstein

Vilvoorde, 11 maart 2021

Risicofactoren

De Vennootschap onderscheidt markt, operationele, financiële en reglementaire risico's. Bepaalde risico's verbonden aan de activiteiten van de Vennootschap worden versterkt door de permanente evoluties van de vastgoedmarkten en de economische conjunctuur.

Hierna volgt een beschrijving van de belangrijkste risico's, de mogelijke invloed van het risico op het resultaat en het vermogen van de Vennootschap en de specifieke maatregelen om het betrokken risico te beheersen¹.

Marktgebonden risico's	142
Operationele gebonden risico's	145
Financiële risico's	148
Reglementaire risico's	149
Risicobeheersing	150

¹ Het hoofdstuk 'Risicofactoren' maakt integraal deel uit van het Beheerverslag overeenkomstig artikel 96, §1 W. Venn (thans artikel 3:6, §1 van het WVV)

Marktgebonden risico's

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Economische conjunctuur Vertraging van de economische conjunctuur of recessie	1. Daling van de huurprijzen bij wederverhuur of aanvragen tot huurkortingen. 2. Hoger falingsrisico bij de huurder. 3. Daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen en bijgevolg daling van de nettowaarde van het aandeel en stijging van de schuldgraad. 4. Kans op realisatie van de hieronder beschreven risico's als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de economische conjunctuur. 5. Daling of gebrek aan huurhernieuwingen met leegstand als gevolg.	• Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over België (zie overzicht van de portefeuille). (1-2-3-4-5) • Sectorale diversificatie van de huurdersportefeuille (zie branche mix). (1-2-3-4-5) • Actief asset management door o.a. proactief rechtstreeks contact met de huurders. (1-2-3-4-5) • Opbouw en toepassing van marktkennis. (1-2-3-4-5) • De gemiddelde looptijd van contractuele huurovereenkomsten tot de eerste verbrekingsmogelijkheid bedraagt 2,6 jaar en tot het einde van de huurcontracten 6,3 jaar. (1-2-3-4-5)
Verhuurmarkt winkelcentra Dalende verkoopactiviteit van de huurders	1. Hoger falingsrisico bij de huurder. 2. Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie. 3. Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs.	• Kwalitatieve huurders zoals grote nationale en internationale retailers waarbij het risico op faillissement lager ligt. (1-2-3) • Actief asset management door o.a. rechtstreeks proactief contact met de huurders. (1-2-3) • Streng opvolging van het incassobeleid. (2) • Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het stellen van een bankwaarborg (equivalent 3/6 maand huur). (1-2) • Stimulering van de domiciliëring van huurbetalingen. (1-2)
Kredietrisico Kredietrisico is het risico van financieel verlies indien een tegenpartij van een financieel instrument de aangegeven contractuele verplichtingen niet nakomt. Kredietrisico's vloeien met name voort uit vorderingen op huurders.	1. Mogelijke toename van het aantal dubieuze debiteuren met als gevolg een daling van de incassofrequentie. 2. Toename van de leegstand wegens het niet vinden van kandidaat huurders aan de marktprijs. 3. Mogelijke daling van de huurinkomsten.	• Voorkeur geven aan kwalitatieve huurders. (1-3) • Screening van solvabiliteit huurder via Graydon database (indien beschikbaar analyse van externe kredietbeoordelingen, jaarrekeningen, kredietbeoordelingsinformatie, bedrijfstakinformatie en in sommige gevallen ook bankreferenties). (1-3) • Actief asset management door o.a. rechtstreeks proactief contact met de huurders. (1-2) • Gebruik van standaard huurvoorwaarden zoals de voorafbetaling van de huur en het afsluiten van een bankwaarborg. (1-2)
Bijkomende concurrentiedruk op de retailmarkt (E-commerce, ...)	1. Daling in het bezoekersaantal. 2. Daling in de huurinkomsten. 3. Toename van de leegstand.	• Actief management om de aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille te verhogen (tenant mix, ...). (1-2-3) • Streven naar een hoge belevingsfactor van het winkelcentrum, bevorderen van klantenbinding, actieve rol in de lokale gemeenschap. (1-2-3) • Winkelcentra bieden een breder belevingsaspect en een bredere waaier van diensten dan het louter winkelen (F&B, "The Point", kinderzones,...). Deze lopende toevoeging van bijkomende bestemmingen (F&B, leisure, ...) bijdraagt ook tot de versterking van de aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille op lange termijn. (1-2-3) • Initiatieven worden genomen om voordeel te halen uit e-commerce door levering van de bestelde producten binnen de centra te organiseren.
Deflatierisico	1. Uitstel/afstel van aankoop van consumptiegoederen (verwachte prijsdalingen) waardoor druk ontstaat op omzet huurder. 2. Mogelijke daling van de huurinkomsten door negatieve indexatie.	• Kwalitatieve en professionele huurders waar het risico op faillissementen en wanbetaling lager ligt. (2) • Voor zover mogelijk, in huurcontracten opnemen dat huurindexatie niet negatief kan zijn. (1-2)
Inflatierisico	1. Toenemende discrepantie tussen de geïnde huurinkomsten en de markthuur.	• Standaard voorzien van indexatie clausules in de huurovereenkomsten. (1) • Huurcontracten met huuraanpassingsmogelijkheden op break datum (elke 3 jaar voor een handelshuurcontract) verzekert dat dit verschil niet te groot wordt. (1)

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Volatiliteit van de rentevoeten Sterke schommelingen in korte en/of langetermijnrente op de internationale markten	1. Verhoging van de financiële kosten. 2. Schommelingen in de waarde van de financiële instrumenten (vaste rentevoeten, afdekkings-instrumenten, ...). 3. Als gevolg van bovenstaande, een mogelijke daling van de nettowaarde en een toename van de schuldgraad. 4. Mogelijke daling van het uitkeerbare resultaat.	• Diversifiëring van de verschillende kapitaals en financieringsbronnen. (1-2-3) • Indekken tegen deze schommelingen van intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten. (1-2-3) • De schuldgraad is beperkt gebleven (29,99% op 31 december 2020), bijgevolg zijn potentiële schommelingen beperkt qua impact. (1) • Schulden aan vaste intrestvoet (40%) respectievelijk variabele rentevoet (60%). (1-2-3-4)
Financiële Markten Volatiliteit en onzekerheid op de internationale – financiële – markten	1. Beperkte mogelijkheden om nieuw kapitaal aan te trekken in de vorm van eigen of vreemd vermogen. 2. Toename van de schuldgraad en beperking van de groeimogelijkheden. 3. Volatiliteit in de beurskoers van de aandelen.	• Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en kredietinstellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2-3) • Wereldhave (International) NV, de meerderheids-aandeelhouder, is een lange termijn aandeelhouder. (1-2-3) • Systematisch en consequent communiceren over de financiële vooruitzichten aan alle belanghebbende stakeholders. (1-2-3) • Toepassing en naleving van de GVV-wetgeving met het oog op de bescherming van de particulieren en professionele investeerders en aandeelhouders. (1-2-3) • Solide vermogensverhoudingen (beperkte schuldgraad). (1-2-3) • Streven naar het behoud van toereikende beschikbaarheidsmarges op bevestigde kredietlijnen, die vroeg genoeg verlengd worden om op lange termijn vastgelegd te kunnen zijn. (1-2-3)
Terrorismedreiging	1. Daling bezoekers. 2. Daling omzet huurders. 3. (Gedeeltelijke) vernieling gebouw en bijgevolg mogelijke daling huurinkomsten.	• Hoogkwalitatieve beveiliging (ICT, security diensten, enz.). (1-2-3) • Samenwerking overheidsdiensten (politie, ...). (1-2-3)
Geo politieke situatie Nationale/Internationale politieke instabiliteit	1. Toename van de financieringskost ingevolge een stijging van de rentevoeten en mogelijke daling van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen. 2. Afname van het aantal investeringsbronnen en een verhoogd risico op het effectief worden van andere financiële risico's. 3. Beperkte toegang tot de kapitaalmarkten.	• Focus op de winkelvastgoedmarkt in België en Luxemburg die als redelijke stabiele en veilige landen kunnen beschouwd worden. (1-2-3) • De schuldgraad is beperkt gebleven (29,99% op 31 december 2020), bijgevolg zijn mogelijke schommelingen beperkt qua impact. (1-2-3) • Solide balansverhoudingen. (1-2-3)
Variaties in de reële waarde van de gebouwen Volatiliteit van de waarden van de vastgoedportefeuille	1. Wijziging in de balansverhoudingen. 2. Impact op de nettowaarde en op de schuldgraad.	• Proactief asset management in eigen beheer om leegstand zo laag mogelijk te behouden. De toevoeging van bijkomende bestemmingen (F&B, leisure,...), welke als diversificatiestrategie beschouwd kan worden, brengt ook extra stabiliteit aan de waarde van de portefeuille. (1-2) • Actief investeringsmanagement om de waarde van de portefeuille te bewaren. (1-2) • Een investeringsstrategie die gericht is op kwalitatief hoogstaand winkelvastgoed in België en Luxemburg. Deze landen kunnen genoeg stabiliteit en aantrekkelijkheid bieden. (1-2) • Actieve duurzaamheidspolitik (maatregelen ter verbetering van energieprestatie zoals inrichting van zonnepanelen, certificering van gebouwen, scheiding afstromen, etc.). (1-2)
Liquiditeitsrisico van het aandeel	1. Beleggers die niet in het aandeel investeren omwille van liquiditeit. 2. Beperking van aan- en verkoop van grote pakketten aandelen.	• Transparante communicatie en organisatie van een actieve communicatiestrategie om de zichtbaarheid van de Vennootschap te verhogen. (1-2) • Financiële dienstverlening door BNP Paribas Fortis en liquidity provider opdracht toegekend aan Degroof-Petercam. (2) • Uitbreiding van de free-float basis via investeringsoperaties (inbreng in natura). (1-2)

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Covid-19 virus gerelateerde risico's Na medio maart 2020 zijn in België beperkende administratieve maatregelen van kracht om de verspreiding van het Covid-19-virus te beperken	1. Macroklimaat (economisch, demografisch, politiek): de consumptie is beïnvloed door de maatregelen die in heel Europa zijn genomen met als gevolg een negatieve BBP-groei in België in 2020. Ook voor 2021 wordt verwacht dat de wereldeconomie traag zal blijven. 2. Consumptiegewoonten: de door de federale overheid opgelegde lockdownmaatregelen voor fysieke winkels in België zouden ook een structurele impact kunnen hebben op de consumptiegewoonten van de consumenten. Dit zou het marktaandeel van fysieke winkels in België kunnen beïnvloeden. 3. Financiering en liquiditeit: de toegang van de Vennootschap tot financiering en liquiditeit zou ook door de Covid-19 crisis kunnen beïnvloed worden, aangezien financiële instellingen voorzichtiger zijn geworden met de manier waarop zij fondsen toewijzen. Bovendien, zijn de kapitaalmarkten volatieler geworden als gevolg van de Covid-19 crisis en zij zouden tijdelijk gesloten kunnen worden. In het geval van dergelijke ongunstige marktomstandigheden, zouden de financieringskosten van de Vennootschap kunnen stijgen. 4. Klanten (retailers): bijna alle huurders van de Vennootschap worden getroffen door de Covid-19 crisis, aangezien alle fysieke winkels, behalve deze die "essentieel" zijn, door de federale autoriteiten bevolen werden om gesloten te zijn van 18 maart 2020 tot 11 mei 2020 (en tot 8 juni voor restaurants en bars) en van 2 november 2020 tot 27 november 2020 (en van 18 oktober voor restaurants en bars alsook contactenberoep zoals kappers die op 31 december 2020 nog steeds gesloten waren), wat tot een sterke vermindering van de bezoekersaantallen leidde. De verplichte sluiting van fysieke winkels of beperking van hun activiteiten heeft geleid tot een aanzienlijke druk op de liquiditeit van de huurders, met verhoogde huurachterstanden tot gevolg. De meeste fysieke winkels waren op 31 december 2020 weer open voor het publiek, maar onder voorbehoud van strikte sanitaire maatregelen, die o.a. het aantal klanten beperken dat mag winkelen afhankelijk van de oppervlakte van de winkel. Een aanhoudende, diepere en meer algemene daling van de verkoop in fysieke winkels zou een nadelige invloed kunnen hebben op hun solvabiliteit / liquiditeit en op het vermogen van de Vennootschap om een deel van de huurgelden te innen. 5. Waarderingen: Het uitbreken van de Covid-19 crisis zou een negatief effect kunnen hebben op de waarderingen van winkelvastgoed, om de vertraging van de investeringsmarkt en de wereldwijde druk op liquiditeit te weerspiegelen. Aanzienlijke negatieve gevolgen voor de waarderingen zouden de belangrijkste ratio's van de onderneming kunnen verslechteren (Loan-to-value,...) en de financiering en de naleving van de GVV-Wet verder onder druk kunnen zetten 6. Gezondheid, veiligheid en beveiliging: de Vennootschap is afhankelijk van beslissingen genomen door de Federale autoriteiten om de verspreiding van het Covid-19 virus te beperken. Op 31 december 2020 blijft het onzeker voor de Vennootschap of dergelijke maatregelen opnieuw zullen moeten worden opgelegd en, in dat laatste geval, in welke mate dit een negatieve invloed zal hebben op de activiteiten van de Vennootschap en die van haar klanten (retailers).	• Sterke balans / lage Loan-to-Value van de Vennootschap. • Diversificatie in huurders (geen enkele huurder vertegenwoordigt meer dan 5% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap) en in activiteitssectoren van de huurders binnen de portefeuille. • Zorgvuldige financieringsstrategie / anticiperen op komende kredietvervaldagen. • Diversificatie van de financieringsbronnen tussen financiële instellingen en institutionele markten (CP, Eur PP)? • Actief asset management van de activa (door een perimetervennootschap van de Vennootschap) om de activiteiten van de huurders te vergemakkelijken. (1-6)

Operationele gebonden risico's

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Strategie Investerings/Beleidskeuzes	1. Het niet behalen van verwachte rendementen. 2. Daling van de inkomensstroom alsook van de stabiliteit ervan. 3. Herziening van het risicoprofiel van de onderneming. 4. Vermindering van de bezettingsgraad doordat de vastgoedportefeuille niet is aangepast aan de marktvraag.	• Duidelijke lange termijn investeringsstrategie en consequent beheer van de kapitaalstructuur die regelmatig geëvalueerd wordt door de Raad van Bestuur. (1-2-3-4) • Externe waardering voorafgaand aan een aankoop door een onafhankelijk waarderingsdeskundige. (1-2-3-4) • Formele goedkeuringsprocedure betrekking hebbende op investeringen door de Raad van Bestuur en de Effectieve Leiders en tevens een ervaren management team. (1-2-3-4) • Juridische, fiscale en milieu technische due diligence bij aankoop van een vastgoed, met prijsvermindering of indekking gevraagd worden aan de verkoper voor de voornaamste geïdentificeerde risico's. (1-2-3-4) • In het voorkomend geval, bedingen van huur-garanties bij de verkoper van vastgoed. (1-2-3-4) • Permanente monitoring via ICT applicatie – projectmodule. (1-2-3-4) • Permanente monitoring van het huurdersbestand: financieel, omzet, huurdruk. (1-2-3-4)
Ontwikkelingspijnpijn Solvabiliteit contractanten, vergunningen, budgettering etc.	1. Onzekerheid over de toekomstige inkomsten en de bezettingsgraad met als gevolg het niet behalen van het beoogde rendement. 2. Vergunningen worden niet toegekend of lopen vertraging op. 3. Conjunctuurschommelingen tijdens de bouwfase. 4. Materiële overschrijding van de budgetten en kosten.	• Beperkte ontwikkelingspijnpijn (< 10% van de vastgoedportefeuille). (1-2-3-4) • Voorafgaande analytische becijfering/haalbaarheidsstudie en opvolging door gespecialiseerd team in projectontwikkelingen. (1-2-3-4) • Opbouw van ontwikkelingsproject op te starten pas wanneer er een minimaal percentage verhuring van de toekomstige oppervlaktes bereikt wordt. (1-3) • Aandachtige selectie van de ondernemers waarmee de Vennootschap contracteert in het kader van een ontwikkelingsproject. (4)
Ouderdom en kwaliteit van de gebouwen Technisch verouderingsproces	1. Stijgende onderhoudskosten. 2. Daling van de bezettingsgraad. 3. Verminderde aantrekkelijkheid voor huurders met als gevolg vermindering van huurinkomsten.	• Jaarlijkse budgetten opstellen voor structureel onderhoud en renovatie van bestaande panden. (1-2-3) • Portefeuillerotatie teneinde de portefeuille up to date te houden (technisch, locatie, etc.). (1-2-3) • Strikte interne coördinatie door het management en opvolging met de facility managers. (1-2-3)
Milieurisico Vervuiling vastgesteld in of veroorzaakt door de panden in de vastgoedportefeuille	1. Aantasting van het milieu. 2. Hoge kosten (beheerskosten, saneringskosten, ...) voor de Vennootschap. 3. Negatieve impact op het imago van de Vennootschap. 4. Negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille.	• Aandachtig due diligence proces op deze aspecten in het kader van de aankoop van nieuwe winkelvastgoed. (1-2-3-4) • Actief asset management om potentiële milieuproblemen zo vroeg mogelijk te identificeren en aan te pakken. (1-2-3-4) • Jaarlijkse investeringen in de portefeuille om technische installaties up to date te kunnen houden. (1-2-3-4)
Mede-eigendom Sommige gebouwen in portefeuille zijn in mede-eigendom, wat moeilijkheden kan veroorzaken als strategische beslissingen (herontwikkeling, ...) moeten genomen worden	1. Blokkering van beslissingen wegens het niet bereiken van de wettelijke stemdrempels binnen de algemene vergadering van mede-eigenaars. 2. Stijgende onderhoudskosten. 3. Veroudering van de panden binnen de vastgoedportefeuille. 4. Negatieve impact op de reële waarde van de portefeuille.	• Aandacht gelegd door de Vennootschap om deze mede-eigendom contracten te vermijden, vooral in de nieuwe investeringsprojecten. (1-2-3) • Actief deelneming van de Vennootschap in het beheer van de mede-eigendommen waarin ze betrokken is om haar belang goed te kunnen verdedigen. (1-2-3-4)
Fusie, splitsing of andere overnameoperatie Risico dat de betrokken activa niet op het correcte niveau gewaardeerd worden of dat passiva niet geïdentificeerd worden op het moment van de wijziging	1. Economische verliezen zouden geactiveerd moeten worden als activa te hoog of passiva te laag gewaardeerd worden.	• In dit soort transacties is een grondig due diligence uitgevoerd, in samenwerking met gespecialiseerde adviseurs om al de mogelijke risico's zo vroeg mogelijk te kunnen identificeren en de nodige dekkingsmiddelen (waarborg, discounts, ...) met de tegenpartij in het kader van de transactie tijdig te kunnen onderhandelen. (1) • De vennootschapsstructuur is actief beheerd, met hulp van gespecialiseerde adviseurs, om de economische parameters van de verschillende entiteiten van de Groep te kunnen optimaliseren. (1)

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Leegstand Scenarios van leegstand ten gevolge van falingen, herlocaliserings, inkrimping, etc.	1. Daling van de bezettingsgraad, wat kan leiden tot een verlies van huurinkomsten. 2. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook de daling van de nettowaarde van het aandeel en de stijging van de schuldgraad. 3. Mogelijke neerwaartse herziening van de markthuren. 4. Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal aan de huurders doorgerekend worden. (vb. gemeenschappelijke lasten die ten laste vallen van de eigenaar).	• Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om de waarde per pand op peil te houden. (1-2-3-4) • Gebruik maken van schaalgrootte teneinde globale deals te kunnen realiseren over verschillende winkelcentra / retail parks. (1-2-3-4) • Tijdelijke bezetting onder de vorm van pop-ups, marketingacties of andere bezettingsvormen. (4) • Actieve samenwerking met steden en makelaars om leegstand zo veel als mogelijk terug te dringen. (4) • Spreiding van de vastgoedportefeuille en bezetting door een aantal huurders van verschillende omvang en activiteitsectoren vermindert de risico om ineens grote leegstand op te lopen. De toevoeging van bijkomende bestemmingen (F&B, leisure,...) brengt ook extra diversificatie welke de weerbaarheid van de portefeuille versterkt. De bezettingsgraad per 31 december 2020 bedroeg 91,9%. (1-2-3) • Diversificatie in huurders (geen enkele huurder vertegenwoordigt meer dan 5% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap) en in activiteitssectoren van de huurders binnen de portefeuille. (1-2-3)
Vernieling vastgoed Vernieling gebouw door brand, ongeval, terrorisme, etc.	1. Verlies van constructiewaarde van activa. 2. Verlies of vermindering van huurinkomsten en huurdersverloop. 3. Onbruikbaarheid van het gebouw.	• De portefeuille vastgoedbeleggingen is verzekerd tegen herbouwwaarde conform ABEX index en een verzekering tegen een huurverlies van maximum 36 maanden. De verzekerde heropbouwwaarde van de portefeuille is per 31 december 2020 verzekerd voor een bedrag van € 608,5 mln, hetzij 66,0 % van de reële waarde. De verzekeringspremie bedraagt € 191.244. (1-2-3) • Actief management van de vastgoedportefeuille in samenwerking met de huurders en stakeholders om binnen een periode < 36 maand het vastgoed commercieel in staat te stellen. (1-2-3)
Verbreking huurcontract Vroegtijdige opzegging of het niet verlengen van een huurcontract	1. Kans op leegstand met als gevolg een daling van de bezettingsgraad. 2. Vermindering van huurinkomsten. 3. Onvoorziene kosten of stijging van kosten die normaal doorgerekend worden.	• Terugvallen op huurwaarborgen/huurgaranties indien nodig. (1-2-3) • Voeren van commerciële onderhandelingen met de huurder om de aantrekkelijkheid van een deal te verhogen. (1-2-3) • Uitwinnen van contractuele rechten. (1-2-3) • Opzegperiode voorzien in de huurcontracten om de hercommercialisering van de opgezegde oppervlaktes te anticiperen om de toekomstige leegstandsperiode te beperken. (1-2-3)
Concentratierisico • Huurders • Vastgoedgeheel	1. Materiële terugval van huurinkomsten in geval van vertrek, faillissement of daling van de incasso van een huurder. 2. Materiële daling van de reële waarde van het vastgoed.	• Diversificatie van gegenereerde opbrengsten per huurder met inachtneming van de bepalingen van de GVV-Wet (< 20% van inkomsten van één enkel huurder) hieromtrent. Op 31 december 2020 vertegenwoordigde de grootste huurder van de Vennootschap 4,9% van de totale huurinkomsten. (1-2) • Spreiding van de vastgoedportefeuille zoals voorzien in de GVV-Wet* om de gevolgen van leegstand te beperken. Daarop heeft jarenlang het winkelcentrum Belle-Ile meer dan 20% van de portefeuille van de Vennootschap vertegenwoordigd, wat de nood aan het ontvangst van derogatie van de FSMA veroorzaakte. In 2020 is Belle-Ile onder de 20% gebleven, wat op de diversificatieregels van de wetgeving beantwoordt maar steeg op 31 december 2020 boven deze drempel (20,1%), wat de derogatie van kracht heeft gemaakt. (1-2)*

* Op 20 oktober 2020 heeft de FSMA een hernieuwde derogatie toegestaan op het verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in één vastgoedgeheel. (zie Vastgoedverslag – Samenvatting en overzicht van de vastgoedportefeuille).

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Debiteurenrisico	1. Niet verlenging of vroegtijdige verbreking van het huurcontract. 2. Daling van de solvabiliteit of faillissement risico. 3. Huurdersconcentratie. 4. Betalingstermijn.	• Korte communicatielijnen met huurders, via een actief beheer uitgevoerd op vlak van asset en property management. (1-2-3-4) • Intern leasing en asset management team. (1-2-3) • Monitoring van de financiële gezondheid van huurders (screening, omzet, financials, huurdruk). (1-2-3-4) • Stringente incassoprocedure en regelmatig toezicht op de langlopende vorderingen. Actieve opvolging van het debiteurenbestand (o.a. contact met huurders,...). De totale last opgenomen in 2020 voor dubieuze debiteuren bedraagt € 445k (exclusief de Covid-19 kortingen toegegeven aan onze huurders). (1-2-4) • Spreiding van de huurdersportefeuille – zie branche mix. (1-2-3) • Beperking concentratie van belangrijke huurders. De top 10 van belangrijkste huurders vertegenwoordigt ongeveer 24% van de totale huurinkomsten. (2-3)
Verloop van sleutelpersoneel	1. Negatieve invloed op bestaande zakenrelaties. 2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het management beslissingsproces. 3. Verlies van knowhow.	• Actieve monitoring van het personeelsbestand. (2-3) • Duidelijke en consistente procedures om continuïteit te garanderen. (1-2-3) • Teamwork centraal stellen met als doel vermijden dat één individu alleen verantwoordelijk is voor een concentratie van belangrijke en strategische taken. (1) • Marktconforme verloning van het personeel. (1-2-3)
Onderbreking van de continuïteit in Risk en Compliance management door overmacht	1. Tijdelijk verhoogde kans op het zich voordoen van risico's.	• Voorzien van interne opleidingen om medewerkers de beginselen van Compliance en Risk Management bij te brengen teneinde de continuïteit hiervan te ondersteunen. (1) • Een ervaren managementteam en interne supervisie door de Raad van Bestuur. (1)
Externe dienstverleners komen de dienstverlenings-overeenkomst niet correct na	1. Mogelijk negatief effect op de inkomsten- en kostenstroom, efficiëntie van de organisatie en de algemene reputatie van het bedrijf.	• Controle op de activiteiten van belangrijke leveranciers en dienstverleners aan de hand van duidelijke KPI's** met resultaatverbintenis waar mogelijk. (1) • Gebruik van standaard (algemene voorwaarden). (1) • Mogelijkheid om een einde te stellen aan de dienstverleningsovereenkomst bij grove fout of fraude. (1)
Risico verbonden aan informatica (IT)	1. Mogelijk negatief effect op de werking van de organisatie. 2. Mogelijk vernietiging van operationele en strategische data.	• Dagelijkse back ups zodat verlies aan data beperkt in de tijd is. (1-2) • De IT-servers, waarop alle operationele en strategische data (en hun back ups) bewaard zijn, zijn extern gebaseerd in data management centra waarin strikte veiligheidsmaatregelen gevolgd zijn. • Zie punt 5 Risicobeheersing. (1-2)

Financiële risico's

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Tegenpartij risico Insolventie/kredietrisico bij financiële partners	1. Verlies van deposito's. 2. Hogere of onvoorziene financiële kosten. 3. Annulatie of opzegging van bestaande kredietlijnen of van indekkingsinstrumenten en aldus een mogelijke beperking van het groeipotentieel.	• Strikt financieringsbeleid met evenwichtige spreiding inzake maturiteiten en banken met sterke ratings en producten beperkt tot de Eurozone. (1-2-3) • Diversificatie van de financieringsbronnen (treasury note programma). (1-2-3) • Ten minste 20% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1-2-3)
Kasstroom- en solvabiliteitsrisico	1. Niet kunnen voldoen aan de terugbetaling van interesten en kapitaal. 2. Onmogelijkheid om groei te realiseren. 3. Gedwongen verkoop van vastgoed met eventuele negatieve gevolgen op de verkoopprijs.	• Kredieten zijn op lange en vaste duurtijd geconcludeerd met duidelijk zicht op vervaldata. (1) • Ten minste 20% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1) • Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Raad van Bestuur over de impact van mogelijke rente evoluties. (1) • Bescherming tegen een stijging van interestvoeten door gebruik te maken van kredietlijnen met vaste rentevoeten en van afdekkingsinstrumenten. (1-2-3)
Renteontwikkeling	1. Stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal en van de financiering van de Vennootschap. 2. Impact op de rendabiliteit van de Vennootschap.	• Ten minste 20% onbenutte marge van gecommiteerde kredietlijnen. (1) • Strikte monitoring met Effectieve Leiding en Raad van Bestuur over de impact van mogelijke rente evoluties. (1-2) • Bescherming tegen een stijging van interestvoeten door gebruik te maken van kredietlijnen met vaste rentevoeten en afdekkingsinstrumenten. (1-2)
Dividendenrisico	1. Volatiliteit in de beurskoers van de aandelen. 2. Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de Vennootschap.	• Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met aandeelhouders, investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (1-2) • Stabiele aandeelhoudersstructuur (Op 31 december 2020 bezitten Wereldhave NV en Wereldhave International NV bezitten 67,7% van de Aandelen). (1-2) • Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal (zie toelichting 28 –Art 7:212 van het WvV). (1-2)
Bancaire convenanten Niet naleven van de vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten	1. Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instelling bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's.	• Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen. (1) • Actief management van de financieringsstructuur met grondige aandacht aan de heronderhandelingsprocessen op de convenanten afgesproken in de nieuwe financieringscontracten. (1) • Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad. (1)
Risico van variaties in de reële waarde van de afgeleide instrumenten die tot doel hebben om het renterisico in te dekken	1. Tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. 2. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en bijgevolg ook van de nettowaarde van het aandeel conform IFRS.	• Samenwerking met internationaal gereputeerde instellingen. (1) • Alle derivaten worden uitsluitend voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. (2) • De schommelingen in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en niet-kas item (indien de producten worden aangehouden tot de vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld) en worden ofwel afzonderlijk in het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten opgenomen indien zij volgens IFRS 9 als afdekkingsinstrument worden erkend, ofwel in de winst-en-verliesrekening indien hedge accounting volgens IFRS 9 niet wordt toegepast. (2)

Reglementaire risico's

Omschrijving risico	Mogelijke impact	Beperkende maatregelen
Wijziging in internationale boekhoudregels en rapporteringsstandaarden – IFRS	- Invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide instrumenten en de organisatie van de Vennootschap. - Rechtstreekse of onrechtstreekse invloed op de vastgoedwaardering alsook op de operationele activiteiten.	- Permanente evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke standaarden. (1-2) - Advies inwinnen bij externe gespecialiseerde dienstverleners (intern en extern audit uitgevoerd door professionele adviseurs). (1-2) - Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie hierop af te stemmen. (1-2)
Wetgevend kader GVV* Verlies statuut van de Vennootschap	- Wijziging van het statuut naar een gewone vastgoedvennootschap en verlies van het voordeel van het gunstig fiscaal statuut van GVV. - Mogelijke invloed op de rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van financiële producten, kredietovereenkomsten en de algemene operationele organisatie van de Vennootschap. - Impact op de transparantie, behaalde rendementen en resultaten en de mogelijke waardering. - Sancties en/of verscherpt toezicht van de FSMA indien niet wordt voldaan aan de wettelijke (financiële) parameters.	- Continue evaluatie en voortdurende aandacht van de Raad van Bestuur. (1-2-3-4) - De uitkeringsverplichting en financieringslimieten worden periodiek berekend en bepaald. (1-2-3-4) - Regelmatische dialoog met de FSMA als regulator en toezichthouder op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. (1-2-3-4) - Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie hierop af te stemmen. (1-2-3-4) - De meerderheidsaandeelhouder (Wereldhave (Internationaal) NV) kijkt strikt toe op de wettelijke reglementering inzake het behoud van het GVV statuut en in het bijzonder inzake de limieten m.b.t. tot de free float. (1-4)
Wijziging van algemene, stedenbouwkundige en/of milieuwetgeving De Vennootschap is blootgesteld aan wijzigingen in de (Belgische, Europese en internationale) wetgeving en aan steeds talrijker en complexer wordende reglementeringen, en aan mogelijke wijzigingen in hun interpretatie of toepassing door overheidsinstanties of rechtbanken, onder andere milieu en stedenbouwkundige reglementeringen	- Moeten confirmeren aan wetgeving met nadelige implicaties voor de Vennootschap en/of haar aandeelhouders en stakeholders (roerende voorheffingen, gemeentelijke taksen, milieueffeningen). - Niet voorbereid zijn of verkeerd inschatten van de impact van praktische toepassing van de nieuwe wetgeving. - Impact op de aan- en verkoopprijzen van onroerende goederen. - Afname van het rendement en bijgevolg van de aantrekkelijkheid van het aandeel. - Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.	- Constant op de hoogte blijven van nieuwe wetgevingen door het volgen van seminars, bijstandverlening door specialisten ter zake en zelfstudie. (1-2-3-4-5) - Een ervaren managementteam en supervisie door de Raad van Bestuur teneinde de wetgeving derhalve na te leven, alsook de strategie af te stemmen en te evalueren afhankelijk van de specifieke impact. (1-2-3-4-5) - Volledige juridische, fiscale en milieu- technische due diligence bij aankoop van een vastgoed om de eventuele inbreuken te identificeren en de nodige maatregelen na aankoop te kunnen nemen om de gebouwen op een efficiënte manier in orde te brengen. (1-2-3-4-5)

* Zoals ook bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, in het bijzonder die waarvan sprake binnen de Circulaire Ci.RH. 423/567729 dd. 23.12.2014 uitgaande van de Minister van Financiën met betrekking tot de berekening van exit taks waarbij onder andere werd verduidelijkt dat de werkelijke waarde van de onroerende goederen waarvan sprake voor de berekening van de basis van de exit taks (pro fisco de maatstaf van heffing voor de exit taks berekening), bepaald wordt door de registratierechten of de BTW die zouden worden toegepast bij een verkoop van de onroerende goederen in kwestie in aftrek te nemen, dewelke verschillend is (lager) van de reële waarde (fair value) van deze activa zoals bepaald voor IFRS-doeleinden in de financiële staten.

Risicobeheersing

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor de opzet, implementatie en werking van de op de bedrijfs- activiteiten van de Vennootschap afgestemde interne risicobeheersings en controlesystemen. De Raad van Bestuur is zich er van bewust dat geen enkel risicobeheersings- en controlesysteem kan voorzien in een absolute garantie voor wat betreft het behalen van ondernemingsdoelstellingen en het voorkomen van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of het schenden van wetten of regelgeving.

De instrumenten ten behoeve van interne controle en beheersing van risico's worden gevormd door het Corporate Governance Charter, de administratieve organisatie, de jaarlijks door de Raad van Bestuur goed te keuren investeringsstrategie, de Business Principles en de Code of Conduct.

De Vennootschap beschikt over een regeling voor waarschuwing bij inbreuken. De integriteitgevoelige functies zijn geïnventariseerd. Voor het aannemen van medewerkers op dergelijke posities gelden bijzondere procedures.

De Vennootschap heeft een voor haar geëigende administratieve organisatie opgezet waarin de interne controle is verankerd. De bedrijfsprocessen zijn gedocumenteerd in een database die online beschikbaar is voor alle medewerkers. Met het systeem wordt niet alleen de continuïteit van de bedrijfsprocessen gewaarborgd, maar wordt ook de binnen het bedrijf aanwezige kennis vastgelegd en gedeeld. De bedrijfsprocessen zijn voorts uitgewerkt in taakomschrijvingen per functie.

Het stelsel van Administratieve Organisatie/Interne Controle is gebaseerd op een zover mogelijk doorgevoerde functiescheiding. Dit stelsel bevat mede en geautomatiseerd informatiesysteem waarvan de toegang is gebaseerd op de taakomschrijvingen. Zowel opdrachtverstrekking als betaling geschieden op basis van het 4-ogen principe.

De Vennootschap hanteert strakke procedures voor de periodieke samenstelling van kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers op basis van de vastgestelde grondslagen. De interne managementrapportages zijn gericht op directe signalering van ontwikkelingen in de waarde van vastgoedbeleggingen en in het resultaat per aandeel. Daarbij wordt gebruik gemaakt van elektronische gegevensverwerking binnen een geautomatiseerd geïntegreerd centraal informatiesysteem.

De Vennootschap beoogt de betrouwbaarheid en continuïteit van de automatiseringsorganisatie en geautomatiseerde gegevensverwerking te garanderen met een stelsel van preventieve en repressieve maatregelen. Dit stelsel is gericht op het waarborgen van de integriteit, exclusiviteit, beschikbaarheid en controleerbaarheid van de automatische gegevensverwerking en opslag. Dagelijks worden back ups vervaardigd van de databestanden.

Algemene inlichtingen

Identificatie en statutaire bepalingen	152
Verantwoordelijke voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag	160
Commissaris	160
Waarderingsdeskundigen	160
Property managers	161
Interne auditor	161
Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis	161
Externe juridische adviseurs	162
Informatie met betrekking tot het jaarlijks financieel verslag 2018 en 2019	162

Identificatie en statutaire bepalingen

Statuut

De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht.

Zetel

Medialaan 30, bus 6 – 1800 Vilvoorde.

Ondernemingsnummer (RPR Brussel)

De Vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0412.597.022.

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

De Vennootschap werd opgericht, onder de vorm van een naamloze vennootschap en onder de benaming 'Rank City Wall (Belgium)', bij akte verleden voor meester Pierre Spaey, notaris te Sint-Jans-Molenbeek, op 8 augustus 1972, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 18 augustus 1972, onder het nummer 2520-9.

De Vennootschap werd in een commanditaire vennootschap op aandelen omgevormd door de buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders gehouden op 15 januari 1998, waarvan het proces-verbaal opgesteld werd door meester Eric Spruyt, notaris te Brussel, en bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 7 februari 1998, onder het nummer 980207-208.

Op 15 januari 1998 werd de Vennootschap eveneens erkend als "vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, en ingeschreven bij de FSMA.

Als vastgoedbevak was de Vennootschap onderworpen aan (i) de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en vervolgens aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (hetgeen voormeld Koninklijk Besluit van 10 april 1995 heeft opgeheven) en aan (ii) de bepalingen van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles en vervolgens aan de bepalingen van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles (dewelke voormelde Wet van 20 juli 2004 heeft opgeheven).

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve investering en hun beheerders (hierna de AIFMD-Wet), heeft de Vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet"), aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit

kader heeft de Vennootschap op 8 augustus 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA.

Vervolgens werd de Vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap vergund op 22 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de Vennootschap (de "Statuten") en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet.

De Buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 27 oktober 2014 heeft de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van de Vennootschap van vastgoedbevak naar openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde Buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de Buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet de Vennootschap sinds 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. De Vennootschap is van oordeel dat het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap beter is afgestemd op de economische realiteit en een aangepast juridisch kader biedt dat aansluit bij de hoedanigheid van de Vennootschap als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit statuut laat de Vennootschap toe om zijn huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de Vennootschap, haar Aandeelhouders en andere stakeholders, en om zich consequent te positioneren als REIT ('Real Estate Investment Trust').

Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is de Vennootschap sindsdien niet langer onderworpen aan de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van investeringsportefeuilles. Sinds 27 oktober 2014 vormen de GVV-Wet en het GVV-KB de toepasselijk regelgeving.

De Vennootschap is tenslotte naar aanleiding van de inwerkingtreding op 1 januari 2020 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het "WVV") van een commanditaire vennootschap op aandelen omgevormd naar een naamloze vennootschap door de buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders gehouden op 6 maart 2020, waarvan het proces-verbaal opgesteld werd door meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, en bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 13 maart 2020 onder het referentienummer 2020-03-13/0314594.

De Vennootschap is ingeschreven bij de FSMA.

De Vennootschap is een genoteerde vennootschap in de zin van 1:11 van het WVV.

De Statuten werden herhaaldelijk gewijzigd onder andere ingevolge:

- Akte verleden voor Meester Frank Depuyt, notaris te Sint-Jans- Molenbeek, vervangende zijn confrater notaris Hans Berquin te Brussel, op 5 november 1987, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 2 december 1987 onder nummer 871202-114.
- Akte verleden voor Meester Hans Berquin, notaris te Brussel, op 13 december 1995, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 1996, onder nummer 960118-488.
- Akte verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel op 14 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 februari 1998, onder nummer 980221-344.
- Akte (de benaming werd gewijzigd in de huidige en de naamloze vennootschap werd omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen) verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel op 15 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 1998, onder nummer 980207-208.
- Akte verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel, op 16 januari 1998, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 7 februari 1998, onder nummer 980207-209.
- Akte verleden voor Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 14 mei 1999 (fusie NV 'Groter Berchem'/CVA 'Wereldhave Belgium'), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 8 juni 1999, onder nummer 990608-160.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 10 mei 2002, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 5 juli 2002, onder nummer 20020705-537.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 13 april 2006, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 mei 2006, onder nummer 5068041.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 11 april 2007, gevolgd door een akte tot vaststelling van de vervulling van de opschortende voorwaarde opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 12 november 2007, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 26 november 2007, onder nummer 7168947.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, notaris te Brussel, op 16 december 2011 (o.a. aanneming van een nieuwe tekst van Statuten), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 januari 2012, onder nummer 025102.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, Notaris te Brussel, houder der minuut, met tussenkomst van geassocieerde notaris Jan Muller te Waasmunster, op 11 april 2012, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 mei 2012, onder nummer 086309.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Denis Deckers, Notaris te Brussel, op 10 april 2013, bekendgemaakt in de

Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 6 mei 2013, onder nummer 69095.

- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 9 april 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 april 2014, onder nummer 20140424-87218.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 27 oktober 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 november 2014, onder nummer 20141117-0207907, gevolgd door een rectificatieve akte, verleden voor Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, op 13 januari 2015, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 3 februari 2015, onder nummer 20150203-017996.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Nathalie Meert, geassocieerd notaris te Antwerpen, vervangende haar ambtgenoot Meester Daisy Dekegel, geassocieerd notaris te Brussel, territoriaal verhinderd, op 23 januari 2015, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 februari 2015, onder nummer 20150217-025683, en dit onder opschortende voorwaarden waarvan de verwezenlijking werd vastgesteld bij akte verleden voor Meester Daisy DEKEGEL, voornoemd, op 16 februari 2015, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 10 maart 2015, onder het nummer 2015-03-10/0036809.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, op 8 april 2015, (onder andere wijziging van de maatschappelijke benaming van 'C.V.A. WERELHAVE BELGIUM S.C.A.' in 'WERELDHAVE BELGIUM'), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 24 april 2015, onder het nummer 2015-04-24/0059754.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, op 7 mei 2018, (wijziging van het maatschappelijk kapitaal), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 29 mei 2018, onder het nummer 2018-05-29/0083198.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Damien Hissette, notaris te Brussel, op 21 december 2018, (wijziging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura) bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 4 januari 2019, onder het nummer 2019-01-04/0300574.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, op 11 mei 2019, (wijziging van het maatschappelijk kapitaal), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 6 juni 2019, onder het nummer 2019-06-06/0075777.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Damien Hissette, notaris te Brussel, op 27 september 2019 (fusie NV Immo Guwy/CVA Wereldhave Belgium), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 28 oktober 2019, onder nummer 2019-10-28/0142551.
- Proces-verbaal opgesteld door Meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, op 6 maart 2020 (omzetting van de rechtsvorm van de Vennootschap naar een naamloze vennootschap en aanpassing van de Statuten aan het WVV), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 13 maart 2020, onder nummer 2020-03-13/0314594.

De Statuten werden voor het laatst gewijzigd blijkens Akte verleden voor Meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, op 10 november 2020 (wijziging van het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal), bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 23 november 2020, onder nummer 2020-11-23/0356317.

Duur

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Inzage documenten

- de Statuten liggen ter inzage bij de Griffie van de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank van te Brussel, op de zetel en op de website van de Vennootschap;
- de Jaarrekeningen worden neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België;
- de Jaarrekeningen en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam alsook naar elke andere persoon die daarom vraagt en staan ter inzage op de website van de Vennootschap;
- de besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad;
- de financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers;
- relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.wereldhavebelgium.com).

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de zetel van de Vennootschap.

Voorwerp

Artikel 4 van de Statuten:

4.1 De Vennootschap heeft tot uitsluitend voorwerp:

- rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers.
- binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5° van de GVV-Wet.
Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:
 - onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
 - aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25 % van het kapitaal aanhoudt;
 - optierechten op vastgoed;
 - aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vennootschappen, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat meer dan 25 % van het kapitaal daarvan rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden door de Vennootschap;
 - rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
 - rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbevaks;
 - rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
 - rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
 - aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
 - vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 4, 7° van de wet van 11 juli 2018; op de aanbieder van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op de gereguleerde markt;
 - rechten van deelneming in gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF), zoals geregeld bij het koninklijk besluit van 9 november 2016 met betrekking tot de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

Het vastgoed bedoeld in artikel 4.1 (b) (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in de Europese regelgeving, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

Als de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV-Wet, zal de Vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

- c. het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
 - i. DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance” overeenkomsten;
 - ii. DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten;
 - iii. DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten; en/of
 - iv. overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - i. zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - ii. het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken;
- d. het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
 - i. voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

- ii. nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
- iii. installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
- iv. afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

- e. het initieel aanhouden van minder dan 25 % in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in art. 4.1, (c) hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Als de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de Vennootschap zou toestaan, zal de Vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van onroerende goederen, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op onroerende goederen, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen (in de ruimste zin). Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of “property manager” van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder,...). De Vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

4.2 De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende

risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer de activiteiten van de vennootschap, zoals bedoeld in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3 De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4 De Vennootschap mag tevens, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen:

- hypotheeken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van haar activiteiten of deze van haar perimetervenootschappen, binnen de daartoe de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties in overeenstemming met artikel 42 GVV-Wet.

4.5 De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, voor zichzelf of voor derden, en in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp, of die van aard zijn de verwezenlijking van haar voorwerp na te streven of te vergemakkelijken, en mag zich inlaten met de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het voorwerp soortgelijk is met of aanvullend is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar voorwerp na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar voorwerp evenals

alle voor de verwezenlijking van haar voorwerp relevante of nodige daden.

Voor elke statutenwijziging van de Vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de FSMA vereist.

Kapitaal – Aandelen

Artikel 6 van de Statuten – kapitaal

Op 31 december 2020 bedraagt het kapitaal driehonderdzevenenveertig miljoen negenhonderdnegenenvijftigduizend vijfhonderdveertien euro drieënzeventig cent (€ 347.959.514,73). Het is vertegenwoordigd door acht miljoen driehonderdnegentienduizend tweehonderdzevenentachtig (8.319.287) aandelen, zonder nominale waarde, die ieder een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Artikel 7 van de Statuten – Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is gemachtigd om het kapitaal van de Vennootschap overeenkomstig artikel 7 van de Statuten in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van € 329.437.454,88. Ingevolge voormeld artikel 7 van de Statuten kan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders voormelde machtiging inzake het toegestaan kapitaal hernieuwen.

De machtiging om het kapitaal van de Vennootschap in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van € 329.437.454,88 werd hernieuwd door de Buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 6 maart 2020, voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dit besluit op datum van 13 maart 2020.

De verleende machtiging is dus geldig tot 13 maart 2025. In de loop van 2020 werd het beschikbare bedrag van toegestaan kapitaal verminderd met € 18.522.059,85 als gevolg van een keuzedividendoperatie (november 2020).

Deze toelating is hernieuwbaar.

Op 31 december 2020 bedraagt het beschikbare saldo van toegestaan kapitaal € 310.915.395,03.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld of in natura of door incorporatie van reserves of uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten met of zonder stemrecht, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het WVV, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en de Statuten.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de Algemene

Vergadering van de Aandeelhouders daar zelf zou over beslissen. De Raad van Bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.a. inzake stemrecht, dividendrecht – o.a. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend – en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen en in dat kader de Statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten.

De Raad van Bestuur niet alleen aandelen, maar tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten (van enige dan bestaande soort) creëren of uitgeven, en dit steeds met naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De eventuele uitgiftepremies zullen op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De Raad van Bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.

Artikel 8 van de Statuten – Aard van de Aandelen

De aandelen van de Vennootschap (de “Aandelen”) zijn op naam of gedematerialiseerd. Iedere Aandeelhouder van de Vennootschap kan op zijn kosten aan de de Raad van Bestuur vragen deze Aandelen om te zetten in gedematerialiseerde Aandelen.

Op schriftelijk verzoek van een Aandeelhouder van de Vennootschap zal de Raad van Bestuur de gedematerialiseerde Aandelen omzetten in Aandelen op naam.

De omzetting van de gedematerialiseerde Aandelen in Aandelen op naam zal plaatsvinden door inschrijving in het register van Aandelen op naam, gedateerd en getekend door de aandeelhouder of zijn mandataris en door de Raad van Bestuur van de Vennootschap of een bijzondere volmachtdrager.

Het gedematerialiseerde Aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder bij een erkende rekeninghouder of de vereffening instelling.

Het op rekening geboekte Aandeel wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening.

Het aantal van de op elk ogenblik in omloop zijnde gedematerialiseerde Aandelen wordt, per categorie van Aandeel, in het register van de Aandelen op naam ingeschreven op naam van de vereffening instelling.

De omzetting in gedematerialiseerde Aandelen kan gevraagd worden zodra de Vennootschap een vereffening instelling heeft aangeduid.

Artikel 10 van de Statuten – Wederinkoop van eigen Aandelen

Ingevolge artikel 10 van de Statuten kan de Vennootschap haar eigen in speciën volledig volstorte Aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders beraadslagend overeenkomstig het aanwezigheids- en meerderheidsquorum voorzien in het artikel 7:154 van het WVV en volgens de regels voorschreven in artikelen 7:215 en volgende en 7:226 van het WVV. Dezelfde Algemene Vergadering van de Aandeelhouders kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze Aandelen vaststellen.

Artikel 13 van de Statuten – Kennisgeving van belangrijke deelnemingen

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en in het Koninklijk besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de ‘Transparantiewetgeving’), dient elke natuurlijke of rechtspersoon aan de Vennootschap en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt, wanneer het aantal stemrechten 5%, 10%, 15%, 20%, enzovoort, telkens per schijf van 5%, van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt, onder de voorwaarden bepaald door de Transparantiewetgeving.

Bestuur en vertegenwoordiging

Artikel 14 van de Statuten – Benoeming – Ontslag – Vacature

De Vennootschap wordt bestuurd door een Raad van Bestuur die is samengesteld uit ten minste zes leden die benoemd zijn door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor in principe een periode van vier jaar.

Op 31 december 2020 waren de leden van de Raad van Bestuur:

- Mevrouw Brigitte Boone;
- Mevrouw Ann Claes;
- De heer Dirk Goeminne;
- De heer Kasper Deforche (tot 31 december 2020);
- De heer Dennis De Vreede;
- De heer Remco Langewouters;
- Mevrouw Doris Slegtenhorst;
- De heer Matthijs Storm;
- De heer Edmund Wellenstein.

De Vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door twee bestuurders die gezamenlijk handelen of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door elke gedelegeerde alleen handelend, of door bijzondere gevolmachtigden die door de Raad van Bestuur aangesteld zijn.

Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 13 van de GVV-Wet, wordt de Raad van Bestuur zo samengesteld dat de Vennootschap conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd.

Er dienen tevens minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 van het WvV te zetelen in de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur is op zulkdanige wijze georganiseerd dat in functie van de gekozen beleidsstructuur, de Raad van Bestuur of de Vennootschap zelf voldoet aan de bepalingen van artikel 17 van de GVV-Wet. De leden van de Raad van Bestuur, de Effectieve Leiders, en de verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties, moeten natuurlijke personen zijn.

De in voorgaande zin bedoelde personen moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en ervaring beschikken, zoals bepaald door artikel 14, §1, van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in artikel 20 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden.

De Effectieve Leiding van de Vennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen.

Artikel 17 van de Statuten – Adviserende comités

In overeenstemming met de artikelen 7:93, 7:99 en 7:100 van het WvV kan de Raad van Bestuur, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid één of meerdere adviserende comités oprichten, zoals, bijvoorbeeld, een Strategisch Comité, een Audit- en Risicocomité en een Benoemings- en Remuneratiecomité. De Raad van Bestuur dient in ieder geval in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een Audit- en Risicocomité en een Benoemings- en Remuneratiecomité op te richten van zodra de Vennootschap niet langer voldoet aan de criteria gesteld in artikel 7:99 van het WvV respectievelijk artikel 7:100 van het WvV.

De Raad van Bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving. Aangezien de Jaarrekeningen van de Vennootschap sinds het boekjaar 2018 aantonen dat de Vennootschap niet langer aan de criteria voldoet zoals gesteld in artikelen 7:99 en 7:100 van het WvV, heeft de Raad van Bestuur een Audit- en Risicocomité en een Benoemings- en Remuneratiecomité opgericht, met inachtneming van de bepalingen van artikelen 7:99 en 7:100 van het WvV.

Artikel 20 van de Statuten – Controle

De controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen. De opdracht van de Commissaris mag enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisoren vennootschappen die door de FSMA zijn erkend. Voor de aanstelling van commissarissen bij de Vennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

Algemene Vergaderingen van de Aandeelhouders

Artikel 21 van de Statuten – Gewone, Bijzondere en Buitengewone Algemene Vergadering

De Gewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, de jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de tweede woensdag van de maand april om elf uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag op hetzelfde uur.

Te allen tijde kan een Bijzondere Algemene Vergadering van de Aandeelhouders worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort.

Te allen tijde kan ook een Buitengewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de Statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van een Notaris.

De Algemene Vergaderingen van de Aandeelhouders worden gehouden op de zetel van de Vennootschap of in een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

Artikel 24 van de Statuten – Toelating – Deponering van effecten

Een Aandeelhouder kan slechts deelnemen aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hierna volgende vereisten:

1. Een Aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de Aandelen op naam van de Aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de Aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal Aandelen dat de Aandeelhouder bezit op de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders. De veertiende dag vóór de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.
2. De eigenaars van gedematerialiseerde Aandelen die aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde Aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de

Aandeelhouder en waarvoor de Aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders worden verricht op de zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen. De eigenaars van Aandelen op naam die aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders deel te nemen.

3. De Raad van Bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of zetel wordt opgenomen, het aantal Aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de Aandelen.

Artikel 28 van de Statuten – Stemrecht

Elke Aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer Aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de Vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan de Aandelen verbonden rechten geschorst.

Is een Aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat Aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens voorafgaand schriftelijk verzet van de blote eigenaar.

Maatschappelijke bescheiden – winstverdeling

Artikel 31 van de Statuten – bestemming van de winst

- De Vennootschap verdeelt, ten titel van vergoeding van het kapitaal, de winst in overeenstemming en conform artikel 45 van de GVV-Wet.

Verantwoordelijke voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag

De Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Raad van Bestuur, is verantwoordelijk voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag. De Raad van Bestuur verklaart, na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de

informatie in het jaarlijks financieel verslag, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

Commissaris

Op 10 april 2019 is KPMG Bedrijfsrevisoren, Burgerlijke vennootschap o.v.v. CVBA, met IBR lidmaatschap B00001, vertegenwoordigd door Filip De Bock met IBR lidmaatschap A01913, met zetel te B-2600 Antwerpen, Borbeeksebrug 30 bus 2, met ondernemingsnummer 0419.122.548, herbenoemd tot Commissaris van de Vennootschap voor een termijn van drie jaar die een einde zal nemen onmiddellijk na de jaarlijkse Algemene Vergadering van de Aandeelhouders die in 2022 gehouden zal worden, en waarop zal besloten worden tot goedkeuring van de Jaarrekeningen afgesloten op 31 december 2021. (1) (2)

De erelonen betrekking hebbende op de auditactiviteiten bedroegen over 2020 € 92.115 excl. BTW voor het boekjaar lopende van 1 januari 2020 tot 31 december 2020. Bovendien heeft de Commissaris bijkomende audit-gerelateerde diensten geleverd in het kader van de omvorming van de Vennootschap naar een NV, de kapitaalsverhoging (keuzedividend), de vereffening en ontbinding van Wereldbel NV en WBPM NV en het EMIR verslag, waarvoor hij vergoedingen ten belope van € 18.000 excl. BTW gefactureerd heeft, zoals door het Audit- en Risicocomité goedgekeurd werd.

Waarderingsdeskundigen

De onafhankelijke externe waarderingsdeskundigen van de Vennootschap (de "Waarderingsdeskundigen") zijn op 31 december 2020:

Cushman & Wakefield, met zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Kris Peetermans/Ardalan Azari. (1) (2) Mandaat: 01 januari 2018 – 31 december 2020 Segment retail. Jaarlijkse vergoeding: € 44.947 (exclusief BTW).

CBRE Valuation Services, met zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, vertegenwoordigd door Pieter Paepen. (1) (2) Mandaat: 01 januari 2018 – 31 december 2020 Segmenten retail en kantoren. Jaarlijkse vergoeding: € 34.660 (exclusief BTW).

Conform de GVV-Wetgeving waarden de Waarderingsdeskundigen vier maal per jaar de portefeuille vastgoedbeleggingen. De erelonen worden forfaitair vastgelegd en berekend op basis van een vast bedrag per gebouw.

De Raad van Bestuur vermeldt tevens dat de Commissaris en de Waarderingsdeskundigen hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het Jaarverslag en dat zij hun goedkeuring hebben gegeven aan de inhoud en de vorm van en de context waarin desbetreffend gedeelte in het Jaarverslag is opgenomen.

De Vennootschap verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de Waarderingsdeskundigen en de Commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit door de Waarderingsdeskundigen en de Commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de experts en de Commissaris onjuist of misleidend zou worden.

Bovendien heeft in 2020 Cushman & Wakefield enkele specifieke waarderingsopdrachten in de portefeuille voor een totaal bedrag van € 3.000 (exclusief BTW).

Property managers

Wereldhave Belgium Services NV, met zetel te 1800 Vilvoorde, Medialaan 30 bus 6, met ondernemingsnummer 0422.120.838, treedt op als vastgoedbeheerder van de portefeuille vastgoedbeleggingen.

De aandelen van Wereldhave Belgium Services NV worden voor 99,52% gehouden door de Vennootschap. De erelonen ten gunste van Wereldhave Belgium Services NV worden rechtstreeks aan de huurders aangerekend conform de contractuele voorwaarden beschreven in de huurovereenkomsten.

Wereldhave Belgium Services NV beschikt over een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die passend is voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap.

De bestuurders van Wereldhave Belgium Services NV beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid, erkenning (BIV) en passende ervaring zoals beschreven en in overeenstemming met artikel 19 van de GVV-wet.

Interne auditor

In 2017 werd BDO Advisory BV, met zetel te 5652 XR Eindhoven, Holtropalaan 23, vertegenwoordigd door drs. E.S.G.L. van Zandvoort, partner, aangesteld als de persoon die is belast met de interne audit. De dienstverleningsovereenkomst omvat:

- Opmaak van het audit charter.
- Opmaak van een auditplan.
- Uitvoering van het auditplan.

De jaarlijkse vergoeding is forfaitair vastgesteld op € 13.843 (exclusief BTW).

Financiële Dienstverlener: BNP Paribas Fortis

BNP Paribas Fortis NV is belast met de financiële dienstverlening aan de Vennootschap.

Deze omvat o.a. de financiële dienst van de Vennootschap, de financiële diensten die betrekking hebben op de dividenduitkering, de afwikkeling van door de Vennootschap uitgegeven effecten.

Rekening houdend met de organisatie van de keuzedividend operatie werd de vergoeding in 2020 op € 15.000 (excl. BTW) vastgesteld.

Externe juridische adviseurs

De Vennootschap doet o.a. beroep op externe juridische adviseurs bij:

- Complexe dossiers (aankoop, verkoop, fusie, inbreng).
- Due diligence aangelegenheden.
- Implementatie van (nieuwe) wetgeving.

De vergoeding wordt vastgesteld op basis van marktconforme tarieven.

Informatie met betrekking tot het jaarlijks financieel verslag 2018 en 2019

- Geconsolideerde jaarrekeningen 2018: p.124 tot p.183 van het jaarlijks financieel verslag 2018
- Beheersverslag over 2018: p.73 tot p.84 van het jaarlijks financieel verslag 2018
- Commissarisverslag over 2018: pp.184 tot p.188 van het jaarlijks financieel verslag 2018
- Geconsolideerde jaarrekeningen 2019: p.78 tot p.115 van het jaarlijks financieel verslag 2019
- Beheersverslag over 2019: p.41 tot p.48 van het jaarlijks financieel verslag 2019
- Commissarisverslag over 2019: p.116 tot p.119 van het jaarlijks financieel verslag 2019

Lexicon en alternatieve prestatiemaatstaven

Lexicon

164



Lexicon en alternatieve prestatimaatstaven

Lexicon

Alternatieve prestatimaatstaven zijn maatstaven die Wereldhave Belgium hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit Jaarverslag 2020 maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven. De begrippen die Wereldhave Belgium beschouwt als een alternatieve prestatimaatstaf zijn opgenomen in dit hoofdstuk van het Jaarverslag 2020, genaamd "Lexicon en alternatieve prestatimaatstaven". De alternatieve prestatimaatstaven zijn gemarkeerd met * en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

Aandeelhouders

Het geheel van de aandeelhouders van de Vennootschap.

Aanvangsrendement

Totale huurinkomsten op balansdatum gedeeld door de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille.

Afgeleide producten – Derivaten

Afgeleide producten – derivaten bieden de Vennootschap de mogelijkheid zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rente op korte termijn. Dit renterisico kan in beperkte mate worden ingedekt met het gebruik van afgeleide producten (de aankoop van CAP, met eventueel de verkoop van FLOOR; IRS-contracten).

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders zoals voorzien door de statuten van de Vennootschap.

Auditcomité

Het Auditcomité van de Vennootschap zoals benoemd door de Raad van Bestuur overeenkomstig artikel 7:99 van het WVV.

Bestuurder

Elke lid van de Raad van Bestuur.

Beursgenoteerde Participatie

Een Dochteronderneming of een beursgenoteerde participatie.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend door de (geïndexeerde) contractuele huurprijzen van de lopende huurcontracten te delen door de som van de contractuele huurprijzen en de geraamde huurwaarden (markthuren) van de leegstand. Deze laatste worden vastgesteld op basis van het niveau van de courante huurprijzen op de markt.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Evaluatiemethode voor de milieuprestatie van gebouwen (www.breeam.org).

CG-Verklaring

Het hoofdstuk 'corporate governance' van het jaarlijks financieel verslag.

Commissaris

Is/(Zijn) de commissaris(sen) van de Vennootschap, zoals voorzien door artikelen 3:58 en volgende van de WVV, aan wie de externe controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd.

Compliance officer

Betekent de persoon die door de Vennootschap wordt aangeduid die zich op onafhankelijke wijze binnen de organisatie kan richten op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de Vennootschap van wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de Vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap (waaronder ook het beheren van de policy betreffende het voorkomen van transacties met voorkennis en de toepassing van de bepalingen van deze policy alsook de procedure dienaangaande controleren).

De Vennootschap heeft de heer Laurent Trension (werknemer van de Vennootschap en werkzaam als head of control & reporting) aangeduid als compliance officer.

Contractuele huur

De huurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

Code 2020

Betekent de Belgische corporate governance code van 2020 die beschikbaar is op de website www.corporategovernancecommittee.be, en een reeks regels en gedragingen inzake deugdelijk bestuur omvat na te leven door vennootschappen naar Belgisch recht waarvan de aandelen verhandeld worden op een gereguleerde markt, i.e. de genoteerde vennootschappen, zoals gedefinieerd in artikel 1:11 WVV, die bepalen hoe vennootschappen worden bestuurd en gecontroleerd teneinde de bedrijfsstrategie die gebaseerd is op een bijdrage aan langetermijnwaarde te bevorderen.

Due Diligence

Proceduur die gericht is op een complete en gecertificeerde audit van een vennootschap, een gebouw of een vastgoedportefeuille (boekhoudkundige, economische, juridische, fiscale aspecten, enz.) voorafgaand aan een financiering of verwerving.

Effectieve Leiders

Personen belast met de effectieve leiding van de Vennootschap die samen het uitvoerend management vormen en die ook de effectieve leiders zijn in de zin van de GVV-Wet alsook Gedelegeerd Bestuurders. De effectieve leiding van de Vennootschap moet conform de GVV-Wet worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen.

EPRA en EPRA terminologie

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in het beursgenoteerde vastgoed in Europa te vergroten. In oktober 2019 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR') gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatimaatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatimaatstaven is terug te vinden in een volledig apart hoofdstuk in dit jaarverslag (Hoofdstuk 6).

EPRA Europe - index

Europese beursindex (uitgezonderd Groot-Brittannië) van de FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate. De index bestaat uit vastgoedwaarden die representatief zijn voor de genoteerde vastgoedsector in Europa. Hij werd gecreëerd door EPRA.

EPRA Bezettingsgraad

De EPRA-bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huurinkomsten (contractuele huurinkomsten per rapportagedatum en getekende contracten die aanvangen binnen het jaar na rapportagedatum) en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Erfpacht

Tijdelijk zakelijk recht dat het volle genot verleent van een onroerende goed en waarvoor aan de (blote) eigenaar ter erkenning van zijn eigendomsrecht een jaarlijkse vergoeding moet worden betaald (canon). Het erfpachtrecht in België moet worden aangegaan voor minstens 27 en hoogstens 99 jaar.

ERV

Afkorting voor Estimated Rental Value, geschatte huurwaarde.

FBI (Fiscale beleggingsinstelling)

Fiscaal stelsel in Nederland, vergelijkbaar met het GVV-stelsel.

Financieel Instrument

Betekent elke waarde of elk recht dat tot een van de volgende categorieën behoort:

- kapitaalvertegenwoordigende aandelen en andere met aandelen gelijk te stellen waarden;
- iobligaties en andere schuldinstrumenten die op de kapitaalmarkt verhandelbaar zijn;
- alle andere gewoonlijk verhandelde waarden waarmee de waarden bedoeld in (i) of (ii) via inschrijving of omruiling kunnen worden verworven of die in contanten worden afgewikkeld, met uitsluiting van betaalmiddelen;
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging;
- instrumenten die gewoonlijk op de geldmarkt worden verhandeld;
- financiële futures, met inbegrip van gelijkwaardige instrumenten die worden afgewikkeld in contanten;
- rentetermijncontracten ('forward rate agreements');
- rente- en valutaswaps en swaps betreffende aan aandelen of aan aandelenindexen gekoppelde cashflows ('equity swaps');
- valuta- en renteopties en andere opties ter verwerving of vervreemding van enig financieel instrument bedoeld in (i) tot (viii), met inbegrip van gelijkwaardige instrumenten die worden afgewikkeld in contanten.

Free Float

Percentage van de Aandelen die in het bezit zijn van het publiek. Op Euronext wordt de free float berekend als het totaal aantal aandelenkapitaal min de aandelen die gehouden worden door vennootschappen die deel uitmaken van dezelfde groep, staatsbedrijven, stichters.

FSMA

De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten – de voormalige Commissie van het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA). De autonome regulerende bevoegde instantie voor financiële markten en diensten in België.

Gedelegeerd bestuurders

De bestuurders gelast met het dagelijks bestuur van de Vennootschap die samen het uitvoerend management vormen en die ook de effectieve leiders zijn in de zin van de GVV-Wet belast met de effectieve leiding van de Vennootschap.

Gemiddelde rentevoet van de financieringen *

De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de Vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van alle rentedragende schulden

Doelstelling: De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de Vennootschap en van de financiële markten

Gesloten Periode

Betekent een van volgende periodes:

- i. de periode van 2 maanden voorafgaand aan de bekendmaking van de jaarlijkse resultaten van de Vennootschap, respectievelijk een beursgenoteerde participatie, of indien de jaarlijkse resultaten worden bekendgemaakt binnen een periode van minder dan 2 maanden na afsluiting van het boekjaar, de periode vanaf de afsluiting van het boekjaar tot en met de datum van bekendmaking;
- ii. de periode van een maand voorafgaand aan de aankondiging van de halfjaarlijkse of kwartaalresultaten van de Vennootschap, respectievelijk een beursgenoteerde participatie, of indien de resultaten worden aangekondigd binnen een periode van minder dan een maand na de afsluiting van de relevante periode, de periode vanaf de afsluiting van de periode tot en met de datum van aankondiging.

GLA

Gross lettable area of bruto verhuurbare oppervlakte.

Groep

De naamloze vennootschap Wereldhave Belgium met haar perimeterondernemingen.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

IAS/IFRS (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards)

De internationale boekhoudnormen voor het opmaken van de jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 39

IAS 39 is een IAS/IFRS norm over de manier waarop een onderneming haar financiële instrumenten in haar balans moet rangschikken en waarderen. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde dienen verwerkt te worden in de balans.

IFRS-normen

International Financial Reporting Standards. Set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board. Bedoeling is om internationale vergelijking makkelijker te maken tussen Europese beursgenoteerde bedrijven.

Insider

Persoon die toegang heeft tot koersgevoelige informatie.

Intrinsieke waarde per aandeel

De intrinsieke waarde per aandeel is gelijk aan het saldo van de eigen vermogen gedeeld door het totaal aantal aandelen uitgegeven op balans datum.

Jaarlijks financieel verslag

Het geconsolideerd jaarverslag van de raad van bestuur.

KPI

Kritieke Prestatie Indicatoren zijn variabelen om prestaties te evalueren.

Like for like (EPRA) netto huurgroei*

Like for like (EPRA) netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen die de hele periode beschikbaar waren voor verhuring, en niet in ontwikkeling, en dit gedurende de twee volledige jaren voorafgaand aan de afsluitingsdatum van het boekjaar. De wijzigingen in brutohuurinkomsten op een like-for-like basis geven inzicht in de wijzigingen van de brutohuurinkomsten die niet het gevolg zijn van wijzigingen in de vastgoed-portefeuille (investeringen, desinvesteringen, grote renovatiewerken, ...).

Markthuur

De verwachte huur die bij verhuring kan gecontracteerd worden.

Medewerker

Elke bestuurder, directeur of een door de toezichthouder aangewezen personeelslid van de Vennootschap dat geacht wordt kennis te kunnen dragen van koersgevoelige informatie.

Netto dividend

Het netto dividend is gelijk aan het bruto dividend na inhouding van de roerende voorheffing. Gedecreterde dividenden betaalbaar gesteld na 1 januari 2017 zijn (behoudens bepaalde vrijstellingen) onderworpen aan een roerende voorheffing van 30 % (wet van 25 december 2016, gepubliceerd op 29 december 2016 in het Belgisch Staatsblad).

Netto resultaat uit kernactiviteiten*

Het netto resultaat uit 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 IAS 39) en andere niet-uitkeerbaar elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap.

Doelstelling: Het netto resultaat uit kernactiviteiten meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen). Dit komt neer op het resultaat dat rechtstreeks wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de Vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten (Reconciliatie zie toelichting 4).

Netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel*

Het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel is het resultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen op jaareinde

Doelstelling: Het netto resultaat van kernactiviteiten per aandeel meet het resultaat per dividendgerechtigd aandeel en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk (Reconciliatie zie toelichting 4).

Netto resultaat van niet kernactiviteiten (portefeuilleresultaat)*

Het resultaat van niet kernactiviteiten (portefeuilleresultaat) omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeuilleresultaat.

Het resultaat van niet kernactiviteiten (portefeuilleresultaat) meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen op het einde van het vorige boekjaar (Reconciliatie zie toelichting 4).

Nettoresultaat per aandeel

Het nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het netto resultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar (Reconciliatie zie geconsolideerde winst- en verliesrekening p 94).

Nettowaarde (reële waarde) per aandeel

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Vennootschap (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

De nettowaarde (reële waarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Onafhankelijke interne-auditfunctie

Een onafhankelijke beoordelingsfunctie gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de processen procedures en activiteiten van de Vennootschap. De Vennootschap heeft de interne-auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via het aanstellen van een onafhankelijke consultant namelijk BDO Advisory BV, vertegenwoordigd door drs. E.S.G.L. van Zandvoort, partner.

Promotor

De personen die exclusief of gezamenlijk een GVV controleren in de zin van Artikel 2,13° van de GVV-Wet, de promotor is de naamloze vennootschap naar Nederlands recht Wereldhave NV.

Reële waarde (Fair Value)

Verkoopwaarde van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/IFRS 13 boekhoudnormen, zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen.

REIT (Real Estate Investment Trust)

Genoteerd vastgoedbeleggingsfonds in de Verenigde Staten.

Roerende voorheffing

Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt.

Risk officer

De persoon belast met de risicobeheerfunctie die verantwoordelijk is voor o.a. het opstellen, uitwerken en bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedure. De Vennootschap heeft de heer Laurent Trenson (werknemer van de Vennootschap en werkzaam als head of control & reporting) aangeduid als risk officer.

Schuldgraad/Schuldratio

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen uitgestelde belastingen en de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten), ten opzichte van het totaal der activa.

Swaprente

Interbancaire rente.

Take-up

Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimtes.

Vastgoedcertificaat

Vastgoedcertificaten zijn roerende waarden in vertegenwoordiging van schuldvorderingen die recht geven op een evenredig gedeelte van de inkomsten van een welbepaald onroerend goed. De betaalbaar gestelde coupons omvatten een gedeelte inkomsten en een gedeelte kapitaalaflossing.

Vennootschap

De naamloze vennootschap op aandelen Wereldhave Belgium, met ondernemingsnummer 0412.597.022.

Voorwetenschap

Elke niet openbaar gemaakte informatie die concreet is en rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap en/of een of meer van haar Beursgenoteerde Participaties (m.n. een met de Vennootschap of een Beursgenoteerde Participatie verbonden vennootschap) of op een of meer Financiële Instrumenten van een van deze vennootschappen, en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, de koers van deze Financiële Instrumenten of deze van aanverwante financiële instrumenten significant zou kunnen beïnvloeden, zoals verder uiteengezet wordt in Bijlage 6 bij het corporate governance charter.

Voorzitter

De voorzitter van de raad van bestuur.

Wereldhave groep

De Vennootschap naar Nederlands recht Wereldhave N.V., met zetel te WTC Schiphol Tower A., 3de verdieping, Schiphol Boulevard 233, 1118 BH Schiphol, Nederland (en met haar verbonden vennootschappen).

