



Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris inzake de staat van activa en passiva per 31 december 2019 opgesteld in het kader van de omzetting van een Comm. VA in een NV overeenkomstig artikel 14:4 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

KPMG Bedrijfsrevisoren CVBA

5 februari 2020

Dit rapport bevat 17 pagina's



Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris inzake de staat van activa en passiva per 31 december 2019

5 februari 2020

Inhoudstafel

1	Opdracht	1
2	Identificatie van de voorgenomen verrichting	2
2.1	Historiek van de vennootschap	2
2.2	Omzetting van de vennootschap	5
3	Nazicht van de staat van activa en passiva	8
3.1	Uitgevoerde werkzaamheden	8
3.2	Staat van activa en passiva per 31 december 2019	9
4	Verslag van het bestuursorgaan	10
5	Informatie bestemd voor de Algemene Vergadering	11
6	Gebeurtenissen na het vast stellen van de staat van activa en passiva	12
7	Besluit	13



Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris inzake de staat van activa en passiva per 31 december 2019
5 februari 2020

1 Opdracht

Ten behoeve van artikel 14:4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd KPMG Bedrijfsrevisoren CVBA, Luchthaven Brussel Nationaal 1K te 1930 Zaventem, vertegenwoordigd door Filip De Bock, bedrijfsrevisor, verzocht door het bestuursorgaan van de vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA met maatschappelijk zetel te Mediaalaan 30/6 – 1800 Vilvoorde om, in de hoedanigheid van commissaris, een verslag uit te brengen over de staat van activa en passiva.

Het doel van onze opdracht is om na te gaan of in de staat van activa en passiva per 31 december 2019, opgesteld door het bestuursorgaan en onder haar verantwoordelijkheid, het netto-actief van de vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA niet overgewaardeerd is.

Artikelen 14:3 en 14:4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen luiden als volgt:

“Art. 14:3: Alvorens tot de omzetting wordt besloten, maakt het bestuursorgaan een staat van activa en passiva op, die niet meer dan drie maanden vóór de algemene vergadering die over het voorstel tot omzetting moet besluiten is afgesloten.

Wanneer het nettoactief kleiner is dan het in de voormelde staat opgenomen kapitaal, vermeerderd met alle reserves die krachtens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd, of, als de vennootschap geen kapitaal heeft, het eigen vermogen, dan besluit de staat met de vermelding van het verschil.

Bij omzetting van een vennootschap onder firma of een commanditaire vennootschap in een naamloze vennootschap, een besloten vennootschap of een coöperatieve vennootschap mag het in deze staat aangegeven kapitaal of, als de vennootschap geen kapitaal heeft, het eigen vermogen, na de omzetting niet hoger zijn dan het uit de staat blijvend nettoactief.

Art. 14:4: De commissaris of, als er geen commissaris is, een door het bestuursorgaan of, bij een vennootschap onder firma of een commanditaire vennootschap, een door de algemene vergadering aangewezen bedrijfsrevisor of externe accountant, brengt over deze staat verslag uit en vermeldt inzonderheid of het nettoactief is overgewaardeerd.

Indien, in het geval bedoeld in artikel 14:3, tweede lid, het nettoactief van de vennootschap kleiner is dan het in de staat van activa en passiva opgenomen kapitaal of, als de vennootschap geen kapitaal heeft, het eigen vermogen, dan besluit het verslag met de vermelding van het verschil.”



Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris inzake de staat van activa en passiva per 31 december 2019
5 februari 2020

2 Identificatie van de voorgenomen verrichting

2.1 Historiek van de vennootschap

De vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA werd opgericht bij akte verleden voor Meester Pierre Spaey, notaris te Sint-Jans Molenbeek, op 8 augustus 1972, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgische Staatsblad van 18 augustus 1972 onder nummer 2520-9.

De vennootschap heeft haar maatschappelijke zetel te Medialaan 30/6 – 1800 Vilvoorde.

De vennootschap heeft als ondernemingsnummer 0412.597.022 en is onderworpen aan de belasting over de toegevoegde waarde. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA bedraagt op 31 december 2019 EUR 329.437.455, vertegenwoordigd door 7.807.981 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

De statuten werden een laatste maal gewijzigd bij authentieke akte verleden voor Meester Daisy Dekegel, notaris te Brussel, op 13 mei 2019, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgische Staatsblad van 6 juni 2019 onder nummer 0075777.

De vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA heeft tot doel:

“(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GW-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en, (b) binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GW-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GW-Wet. Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:

- i. 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;*
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;*
- iii. optierechten op vastgoed;*
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;*
- v. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
- vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;*

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris inzake de staat van activa en passiva per 31 december 2019

5 februari 2020

- vii. 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;*
- viii. 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 vastgoedbevak;*
- ix. aandelen 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 zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die 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 deelnemingen 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);*
- x. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;*

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. 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.

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris inzake de staat van activa en passiva per 31 december 2019

5 februari 2020

Daartoe:

- a) oefent de vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;
- b) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;
- c) heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde 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 van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake is in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake is in de IFRS-normen) 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).

De Vennootschap mag tevens, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen:

- Hypotheken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door artikel 43 van de GVV-Wet en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- kredieten verstrekken ten gunste van een dochtervennootschap (hierbij worden de bedragen die aan de Vennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald) in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris inzake de staat van activa en passiva per 31 december 2019

5 februari 2020

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 doel, of die van aard zijn de verwezenlijking van haar doel 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 maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken. Voor elke statutenwijziging van de Vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de FSMA vereist.”

De statuten bevatten geen bepaling die de omzetting van de Vennootschap verhinderen.

2.2 Omzetting van de vennootschap

Het bestuursorgaan van de vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA zal, bij Buitengewone Algemene Vergadering, de omzetting van de Vennootschap naar een NV voorstellen.

Het bestuursorgaan motiveert, in het rapport van 5 februari 2020, zijn voorstel aan de hand van volgende redenen:

“De omzetting van de Vennootschap kadert onder meer in de inwerkingtreding van het WVV, dat het W.Venn. vervangt. Het WVV zal de huidige rechtsvorm van de Vennootschap, i.e. de commanditaire vennootschap op aandelen, immers afschaffen. Naar aanleiding van de inwerkingtreding van het WVV zal de Vennootschap dus een andere rechtsvorm moeten aannemen.

Aangezien de Vennootschap een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is, kan zij enkel in een naamloze vennootschap worden omgezet. Artikel 11, §4 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna “GVV-Wet”) behoudt het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap immers voor aan ofwel naamloze vennootschappen met een raad van bestuur (bestaande uit minstens drie natuurlijke personen) ofwel commanditaire vennootschappen op aandelen met een zaakvoerder-rechtspersoon. Daaruit vloeit voor dat de GVV-Wet niet voorziet in de mogelijkheid voor een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap om de vorm aan te nemen van een naamloze vennootschap met een enige bestuurder-rechtspersoon. In het licht daarvan stelt de statutair zaakvoerder dan ook voor om de Vennootschap in een naamloze vennootschap met een raad van bestuur (i.e. het monistisch bestuursmodel) om te zetten.

Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris inzake de staat van activa en passiva per 31 december 2019

5 februari 2020

Gegeven de keuze voor een naamloze vennootschap met een (monistische) raad van bestuur, zal het mandaat van Wereldhave Belgium NV als statutaire zaakvoerder van de Vennootschap bijgevolg eindigen. De statutaire zaakvoerder stelt voor om de huidige leden van de raad van bestuur van Wereldhave Belgium NV tot bestuurders van de Vennootschap te benoemen, voor een duur die gelijk is aan de resterende looptijd van hun huidige respectieve bestuursmandaten binnen Wereldhave Belgium NV, i.e. de huidige statutaire zaakvoerder van de Vennootschap. De raad van bestuur zal dus uit 6 bestuurders zijn samengesteld, waaronder drie onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders, een niet-uitvoerend bestuurder en twee uitvoerende bestuurders. Ook de samenstelling van het auditcomité en van het remuneratiecomité van de raad van bestuur van de Vennootschap zal identiek zijn aan de huidige samenstelling ervan binnen de raad van bestuur van Wereldhave Belgium NV, i.e. de statutaire zaakvoerder.

Dirk Goeminne Onafhankelijk niet- uitvoerend bestuurder	Begindatum mandaat: 1 maart 2019 Einddatum mandaat: 12 april 2023	Voorzitter van de Raad van Bestuur / Lid van het remuneratiecomité
Kasper Deforche Uitvoerend (en gedelegeerd) bestuurder	Begindatum mandaat: 1 maart 2019 Einddatum mandaat: 12 april 2023	/
Matthijs Storm Uitvoerend (en gedelegeerd) bestuurder	Begindatum mandaat: 1 augustus 2019 Einddatum mandaat: 12 april 2023	/
Dennis de Vreede Niet-uitvoerend bestuurder	Begindatum mandaat: 1 augustus 2019 Einddatum mandaat: 12 april 2023	Lid van het remuneratiecomité
Brigitte Boone Onafhankelijk niet- uitvoerend bestuurder	Begindatum mandaat: 18 april 2018 Einddatum mandaat: 13 april 2022	Voorzitster van het auditcomité / Lid van het remuneratiecomité
Ann Claes Onafhankelijk niet- uitvoerend bestuurder	Begindatum mandaat: 1 april 2017 Einddatum mandaat: 14 april 2021	Lid van het auditcomité

Indien de omzetting van de Vennootschap in het kader van de wijziging van artikel 7 (inzake het toegestaan kapitaal) van de statuten van de Vennootschap (en de daaruit voortvloeiende volledige statutenwijziging van de Vennootschap) wordt goedgekeurd, dan zal deze in werking treden vanaf de bekendmaking ervan in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Vanaf die datum zal de Vennootschap de rechtsvorm van een naamloze vennootschap hebben en zal het WVV erop van toepassing zijn."



Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris inzake de staat van activa en passiva per 31 december 2019
5 februari 2020

Krachtens artikel 14:4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd door het bestuursorgaan de staat van activa en passiva per 31 december 2019 van de Vennootschap opgesteld.

3 Nazicht van de staat van activa en passiva

3.1 Uitgevoerde werkzaamheden

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd overeenkomstig de normen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren, inzonderheid de normen inzake het verslag op te stellen bij de omzetting van een vennootschap rekening houdend met de wijzingen van de wettelijke vereisten naar aanleiding van het invoeg treden van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Wij hebben ons documenten en verantwoordingsstukken laten voorleggen, die wij noodzakelijk achtten voor een oordeelvorming over de geplande verrichting, waaronder:

- beoordeling van de administratieve organisatie van de vennootschap en de specifieke risico's waaraan ze is blootgesteld;
- nazicht van het Bijzonder verslag van het bestuursorgaan;
- nazicht van de betrouwbaarheid van de staat van activa en passiva die voortvloeit uit de boekhouding gevoerd volgens het principe van continuïteit met het oog op het eerbiedigen van:
 - de staat van activa en passiva vloeit voort uit de proef- en saldibalans, zonder toevoeging of nalatigheid.
 - de opmaak van de staat van activa en passiva is conform de structuur van de opgestelde jaarrekening en in overeenstemming met de regelgeving.
 - de toegepaste waarderingsregels zijn conform de boekhoudkundige regelgeving en alle waardecorrecties (afschrijvingen, waardeverminderingen en provisies) werden aangebracht op datum van de afsluiting van de staat van activa en passiva zodoende de staat van activa en passiva een redelijke basis vormen ter berekening van het netto-actief.
- nazicht van het ontwerp ter aanpassing van de statuten.



Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris inzake de staat van activa en passiva per 31 december 2019
5 februari 2020

3.2 Staat van activa en passiva per 31 december 2019

Wij verwijzen naar bijlage 1.



Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris inzake de staat van activa en passiva per 31 december 2019

5 februari 2020

4 Verslag van het bestuursorgaan

Wij hebben kennis genomen van het door het bestuursorgaan opgestelde verslag conform artikel 14:5 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.



Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris inzake de staat van activa en passiva per 31 december 2019

5 februari 2020

5 Informatie bestemd voor de Algemene Vergadering

Wij hebben geen kennis van bijkomende informatie die wij noodzakelijk achten mee te delen aan de algemene vergadering en die niet vermeld is in het verslag van het bestuursorgaan.



Wereldhave Belgium Comm. VA

Verslag van de commissaris inzake de staat van activa en passiva per 31 december 2019

5 februari 2020

6 Gebeurtenissen na het vast stellen van de staat van activa en passiva

Wij hebben geen kennis van gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na het opstellen van de staat van activa en passiva die een aanzienlijke invloed kunnen hebben op hetzij de opmaak van de staat van activa en passiva, hetzij op het bedrag van het netto-actief zoals afgeleid uit de staat van activa en passiva, hetzij op de beoordeling van de evolutie van de situatie.

7 Besluit

Wij verklaren een nazicht te hebben uitgevoerd van de aan ons voorgelegde staat van activa en passiva van Wereldhave Belgium Comm. VA, afgesloten op 31 december 2019 met een balanstotaal van EUR 992.378.687 en een eigen vermogen van EUR 690.484.833, in het kader van de omzetting van de vennootschap Wereldhave Belgium Comm. VA.

Onze werkzaamheden, zijn uitgevoerd overeenkomstig de normen inzake het verslag op te stellen bij de omzetting van een vennootschap rekening houdend met de wijzingen van de wettelijke vereisten naar aanleiding van het in voege treden van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en zijn er inzonderheid op gericht na te gaan of het netto-actief, zoals dat blijkt uit de staat van activa en passiva opgemaakt door het bestuursorgaan van de vennootschap, is overgewaardeerd.

Op basis van ons nazicht zijn wij van mening dat:

- Uit onze werkzaamheden is niet gebleken dat het netto-actief is overgewaardeerd;
- Het netto-actief van de vennootschap, vastgesteld in de staat van activa en passiva, voor een bedrag van 690.484.833 EUR is niet kleiner dan het maatschappelijk kapitaal van 329.437.455 EUR. Bovendien is het netto-actief niet lager dan het minimumkapitaal vereist voor de oprichting van een naamloze vennootschap.

Dit verslag werd opgesteld in uitvoering van artikel 14:4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in het kader van de omzetting van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap zoals hierboven beschreven, en mag niet worden gebruikt voor andere doeleinden.

Antwerpen, 5 februari 2020

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door



Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

Statutaire staten van de financiële positie per 31 december

(x € 1.000)	31 december 2019	31 december 2018
Activa		
I. Vaste Activa		
C. Vastgoedbeleggingen	960.705.671	938.971.563
	960.705.671	938.971.563
D. Andere materiële vaste activa	439.039	544.915
E. Financiële vaste activa		
Activa beschikbaar voor verkoop		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	2.414.909	10.297.607
Vorderingen op verbonden ondernemingen	201.333	10.320.370
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	357.257	334.317
	3.412.538	21.497.209
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop		
Vastgoedbeleggingen	7.480.000	0
D. Handelsvorderingen	16.028.504	12.366.900
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.775.732	1.038.933
F. Kas en kasequivalenten	2.976.242	5.623.555
	28.260.478	19.029.388
Totaal activa	992.378.687	979.498.160
Totaal Eigen vermogen		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	329.284.838	318.033.660
B. Uitgiftepremies	88.876.537	78.732.852
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve	24.864	
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële	181.802.960	188.173.360
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	-192.635	-51.737
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-596.989	-445.683
m. Andere reserves	-115.199	-116.418
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	63.761.903	56.949.554
D. Nettoresultaat van het boekjaar	27.638.553	39.644.403
	690.484.833	680.919.991
II. Minderheidsbelangen	0	0

<u>Verplichtingen</u>			
I.	<u>Langlopende verplichtingen</u>		
A.	<u>Voorzieningen</u>		
	Pensioenen	929.884	714.214
B.	Langlopende financiële schulden		
a.	Kredietinstellingen	179.805.106	109.725.750
c.	Andere		
	Ontvangen huurwaarborgen	1.007.327	748.408
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen		
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.034.984	158.705
	Andere	6.507.151	
E.	Andere langlopende verplichtingen		
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		
b.	Andere		
		189.284.451	111.347.078
II.	<u>Kortlopende verplichtingen</u>		
B.	<u>Kortlopende financiële schulden</u>		
a.	Kredietinstellingen		
c.	Andere		
	Andere leningen	93.000.000	176.000.000
	Andere	1.136.204	50.493
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b.	Andere		
	Leveranciers	7.254.047	2.572.951
	Belastingen, bezoldigingen en sociale	1.059.371	955.000
F.	Overlopende rekeningen		
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.344.224	2.227.849
	Andere	6.815.557	5.424.799
		112.609.403	187.231.091
	Totaal eigen vermogen en verplichtingen	992.378.687	979.498.160
	Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	88,43	95,00

“Wij verwijzen naar het statutair jaarverslag 2018 van Wereldhave Belgium Comm. VA, zoals gepubliceerd bij de Nationale Bank van België, en meerbepaald naar het financieel verslag sectie 5:

- Toelichting 3 voor de grondslagen die voor deze staat van activa en passiva ook van toepassing zijn;
- Toelichting 29 voor de buiten balans verplichtingen. We merken op dat de vermelde erfpachtverplichtingen in Kortrijk in deze staat van activa en passiva werden opgenomen na toepassing van IFRS 16 vanaf 1 januari 2019.

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2019 die een invloed zouden hebben op deze staat van activa en passiva of die erin zouden vermeld dienen te worden.”

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: WERELDHAVE BELGIUM

Rechtsvorm: Commanditaire vennootschap op aandelen

Adres: Medialaan Nr.: 30 Bus: 6

Postnummer: 1800 Gemeente: Vilvoorde

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, nederlandsstalige

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer BE 0412.597.022

DATUM 17 / 05 / 2018 van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING JAARREKENING IN EURO

goedgekeurd door de algemene vergadering van 08 / 04 / 2020

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2019 tot 31 / 12 / 2019

Vorig boekjaar van 01 / 01 / 2018 tot 31 / 12 / 2018

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn~~ ^{zijn} ~~zijn niet~~^{zijn} identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

*Handtekening
(naam en hoedanigheid)*

*Handtekening
(naam en hoedanigheid)*

¹ Facultatieve vermelding.
² Schrappen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

*NV Wereldhave Belgium SA (zaakvoerder)
Nr.: BE 0462.347.431
Mediaalaan 30 bus 6, 1800 Vilvoorde, België*

Bestuurder-zaakvoerder

*KPMG Bedrijfsrevisoren CVBA
Nr.: BE 0419.122.548
Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem, België
Lidmaatschapsnr.: B00001*

*Commissaris
10/04/2019 - 13/04/2022*

Vertegenwoordigd door:

*Filip De Bock
Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem, België
Lidmaatschapsnr.: A01913*

Statutaire staten van de financiële positie per 31 december

(x € 1.000)	31 december 2019	31 december 2018
Activa		
I. Vaste Activa		
C. Vastgoedbeleggingen	960.705.671	938.971.563
	960.705.671	938.971.563
D. Andere materiële vaste activa	439.039	544.915
E. Financiële vaste activa		
Activa beschikbaar voor verkoop		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	2.414.909	10.297.607
Vorderingen op verbonden ondernemingen	201.333	10.320.370
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	357.257	334.317
	3.412.538	21.497.209
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop		
Vastgoedbeleggingen	7.480.000	0
D. Handelsvorderingen	16.028.504	12.366.900
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.775.732	1.038.933
F. Kas en kasequivalenten	2.976.242	5.623.555
	28.260.478	19.029.388
Totaal activa	992.378.687	979.498.160
Totaal Eigen vermogen		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	329.284.838	318.033.660
B. Uitgiftepremies	88.876.537	78.732.852
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve	24.864	
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	181.802.960	188.173.360
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	-192.635	-51.737
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	-596.989	-445.683
m. Andere reserves	-115.199	-116.418
n. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	63.761.903	56.949.554
D. Nettoresultaat van het boekjaar	27.638.553	39.644.403
	690.484.833	680.919.991
II. Minderheidsbelangen	0	0

Verplichtingen			
I.	Langlopende verplichtingen		
A.	Voorzieningen		
	Pensioenen	929.884	714.214
B.	Langlopende financiële schulden		
a.	Kredietinstellingen	179.805.106	109.725.750
c.	Andere		
	Ontvangen huurwaarborgen	1.007.327	748.408
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen		
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.034.984	158.705
	Andere	6.507.151	
E.	Andere langlopende verplichtingen		
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		
b.	Andere		
		189.284.451	111.347.078
II.	Kortlopende verplichtingen		
B.	Kortlopende financiële schulden		
a.	Kredietinstellingen		
c.	Andere		
	Andere leningen	93.000.000	176.000.000
	Andere	1.136.204	50.493
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b.	Andere		
	Leveranciers	7.254.047	2.572.951
	Belastingen, bezoldigingen en sociale	1.059.371	955.000
F.	Overlopende rekeningen		
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.344.224	2.227.849
	Andere	6.815.557	5.424.799
		112.609.403	187.231.091
	Totaal eigen vermogen en verplichtingen	992.378.687	979.498.160
	Intrinsieke waarde per aandeel (x € 1)	88,43	95,00

“Wij verwijzen naar het statutair jaarverslag 2018 van Wereldhave Belgium Comm. VA, zoals gepubliceerd bij de Nationale Bank van België, en meerbepaald naar het financieel verslag sectie 5:

- Toelichting 3 voor de grondslagen die voor deze staat van activa en passiva ook van toepassing zijn;
- Toelichting 29 voor de buiten balans verplichtingen. We merken op dat de vermelde erfpachtverplichtingen in Kortrijk in deze staat van activa en passiva werden opgenomen na toepassing van IFRS 16 vanaf 1 januari 2019.

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2019 die een invloed zouden hebben op deze staat van activa en passiva of die erin zouden vermeld dienen te worden.”

